

bOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TuNET 2

INFORMATION FÖR bOENDE





Vi hoppas att du kommer att trivas i din lägenhet i våran förening BRF Tunet 2.

Detta häfte innehåller en hel del viktig information som är bra för dig att veta om ditt boende.

Om du har några frågor eller funderingar är du alltid välkommen att kontakta någon i styrelsen!



# Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en typ av boende där du har rätt att bo i en bostad som tillhör en bostadsrättsförening. Det betyder att du inte äger lägenheten i sig, utan att du har fått rätt att använda boendet. När du köper en bostadsrätt blir du också medlem i föreningen som äger fastigheten. Som medlem har du och de andra medlemmarna möjlighet att vara med och bestämma om vad som ska hända i föreningen.

När du har en bostadsrätt har du också ett ekonomiskt värde, eftersom det kan vara en tillgång. Du betalar en årsavgift till föreningen, som täcker kostnader för lån, drift och reparationer. Årsavgiften delas upp och betalas av varje månad. Hur mycket du betalar beror på föreningens totala kostnader och hur stor del av föreningen just din bostadsrätt representerar.

# Vem ansvarar för underhållet?

Som bostadsrättsinnehavare är det du som ansvarar för underhållet av din lägenhet. Det innebär att du ska ta hand om allt som finns där, som tapeter, golv, kök, badrum och dörrar. Bostadsrättsföreningen tar hand om underhållet av själva fastigheten och de gemensamma utrymmena.

Mer om vad som gäller för dig som bostadsrättsinnehavare och vad föreningen ansvarar för finns i slutet av denna broschyr.

**Vad beslutar styrelsen om?**

Styrelsen ser till att allt i föreningen fungerar som det ska, både när det gäller organisation och ekonomi. De bestämmer också hur stora årsavgifterna ska vara och sätter priser för parkeringsplatser och andra utrymmen som hyrs ut. Enligt reglerna ska avgifterna alltid täcka föreningens kostnader.

## Vad beslutar stämman om?

En gång om året kallas alla medlemmar till föreningens stämma, som är det viktigaste mötet. Här kan medlemmarna bestämma nästan vad som helst och ge styrelsen uppdrag.

Stämman kan fatta beslut om hur föreningen ska organiseras och hur styrelsen ska skötas. De godkänner också styrelsens arbete och kan ge ansvarsfrihet, eller om de inte är nöjda, ta beslut om vad som ska göras.

## När kan nyttjanderätten försvinna?

Det finns situationer där föreningen kan sälja din bostadsrätt om nyttjanderätten försvinner.

Exempel på detta är:

Om du inte betalar årsavgiften (månadskostnaden) i tid. Om du hyr ut din bostad i andra hand utan tillstånd.

Om det bor någon i din lägenhet som stör föreningen eller andra medlemmar.

Om lägenheten inte sköts om.

Om föreningen behöver komma in i lägenheten men du vägrar utan en bra anledning.

Om du gör något olagligt i din lägenhet.

Men om det som görs inte är av ringa betydelse, kan nyttjanderätten ändå vara kvar.

## Försäkring:

Föreningen har försäkrat byggnaderna, vilket betyder att försäkringen täcker skador på fastigheten, till exempel vid brand eller vattenläckor. Men den täcker inte skador på dina egna föremål i lägenheten eller förrådet. Så det är viktigt att du skaffar en hemförsäkring för din egen bostad. Det kan vara bra att också ha en allriskförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

## Din egen bostad:

Det är du som ansvarar för din lägenhet, så du kan inreda den som du vill. Du kan till exempel byta ut köksskåp eller lägga in heltäckningsmatta utan att fråga om lov. Men du får inte göra förändringar som kan påverka husets stabilitet eller påverka grannarna.

Vid större ändringar, som att ta bort en vägg eller sätta in egna dörrar så måste du få godkänt av styrelsen.

Om du är osäker, tveka inte att kontakta styrelsen innan du gör något.

Vid skada och byte av fönsterrutor måste bostadsrättsinnehavaren själv betala för både inner- och ytterruta.

## Förråd:

Om du har ett förråd, antingen vid lägenheten eller i hus 7, får du av brandsäkerhetsskäl inte förvara brandfarliga ämnen där. Om du har förråd i hus 7, använd ett bra hänglås, eftersom förråd kan vara mål för inbrott. Tänk också på att om ni förvarar cyklar eller däck i källaren är själva ansvariga för dessa, eftersom enskild egendom inte täcks av föreningens försäkring vid stöld.

I källaren får endast cyklar, däck och barnvagnar förvaras.

## Tvättstuga:

Dagens tvättmaskiner kan vara komplicerade, så det är viktigt att förstå hur de fungerar. Om du får problem, kontakta styrelsen eller förvaltaren. Det är inte tillåtet att försöka laga trasiga maskiner själv. Tvättiderna är begränsade för att alla ska kunna använda tvättstugan.

## Tvätt inklusive torktider är:

Pass 1: 07.00-11.00

Pass 2: 11.00-16.00

Pass 3: 16.00-21.00

Det innebär att du måste torka din tvätt inom din tvättid, extra torktid är inte tillåtet.

Ett bokat pass gäller hela den aktuella tiden, men om bokad tid inte påbörjats efter en timme kan en annan boende nyttja tiden.

I vår tvättstuga är det inte tillåtet att tvätta mattor.

Man får endast boka tid via sin tvättcylinder, inga lappar godtas som bokning, inte heller stående tider.

Det är ej tillåtet att torktumla kläder som inte är nytvättade.

## När du tvättat klart:

Ta bort “luddet” i torktumlaren

Gör rent tvättmedelsfacket från tvätt- och sköljmedel Låt tvättmaskinens frontlucka vara öppen

Städa efter dig - det finns städutrustning att tillgå i tvättstugan

## Sopor:

Lägg soporna i hållbara påsar. Tänk på att skydda vassa föremål, till exempel genom att lägga dem i ett mjölkpaket.

Häll aldrig ut gamla färgrester, mediciner eller hushållskemikalier (som klorin eller lacknafta) i avloppet eller toaletten.

För återvinning kan du gå till återvinningsstationen bakom Coop. Där kan du lämna tidningar, metall, glas, kartonger och batterier.

## Källsortering:

Det finns sopskåp mellan hus nr 7 och 3 samt vid Tunvägen 1. Där kan du sortera matavfall och hushållssopor. Andra sopor kan sorteras vid Coop, vid sopcontainrarna. Matavfall ska läggas i pappåsar och hushållssopor i plastpåsar.


## Elinstallationer:

Använd alltid en behörig elektriker för elektriska installationer. Om det skulle uppstå en brand på grund av felaktig installation av någon utan behörighet, får du ingen ersättning från försäkringsbolaget.

## Vad du kan göra själv:

Byta glödlampa och lysrör Byta stickpropp

Byta strömbrytare på sladd Byta lamphållare

Byta vägguttag Byta strömbrytare

Förlänga en vanlig sladd med en förlängningsdosa

Tänk på att du bör ha nödvändiga kunskaper för dessa uppgifter. Kom ihåg att stänga av strömmen eller dra ut sladden först!

## El utomhus:

Utrustning som används utomhus, som julbelysning eller lampor på balkongen, måste vara godkänd för utomhusbruk.

Undvik att använda värme på balkongen under vintern, eftersom is kan bildas och skada byggnaden och människor.

Bostadsinnehavaren står för sin egen förbrukning av hushållsel.

Hela elnätet i vår bostadsrättsförening är jordat, och varje lägenhet bör ha en egen jordfelsbrytare.

## Bad och duschrum:

Fukt och mögel kan lätt uppstå i badrum om fukten inte får möjlighet att torka. Se därför till att det finns bra luftcirkulation. 8

## Balkong:

En inglasad balkong är som ett extra rum. Här får du inte:

Röka

Grilla (inga typer av grillar) Spika eller skruva

Göra förändringar inuti

## Kranar:

Om en kran eller koppling läcker, kan det slösa omkring 80 liter vatten varje dag. Det är enkelt att byta packning, men kom ihåg att stänga av vattnet först.

## Golvbrunn:

Varje golvbrunn har ett vattenlås för att stoppa dålig lukt från avloppet. Du måste ibland rengöra detta. Lyft bara bort gallret och ta upp plastbehållaren för att rengöra den.

## Vitvaror:

Installation av tvätt- och diskmaskiner ska göras av utbildad personal. Vattenskador kan medföra stora kostnader.

## Att tänka på:

Se till att kyl, frys, diskmaskinen och tvättmaskinen alltid står på ett vattentätt underlag. Håll utkik efter vattenläckage.

Det är viktigt att det finns god cirkulation bakom badkar och duschkabin.

## Radio/TV/Internet:

Föreningen är ansluten till fibernät via Telenor, och det finns uttag i varje lägenhet. Som bostadsrättshavare ansvarar du själv för att välja vilket företag du vill ha för internet och telefoni.

Föreningen tar inte ansvar för detta.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn.

Om du har problem med fiber-TV ska du kontakta Telenor direkt. Kontrollera först om felet beror på din egen utrustning eller om det är ett problem med nätleverantören.

## Ventilation:

Bostadsrättsföreningen måste regelbundet göra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Detta är ett krav från myndigheterna. Om kontrollen inte godkänns måste eventuella brister åtgärdas. Som bostadsrättshavare måste du delta i kontrollen. Om det är något du har gjort som orsakar problemet, måste du åtgärda det så att kontrollen blir godkänd.

I köket får endast spisfläktar med kolfilter monteras. Det är inte tillåtet att ansluta fläkten direkt till frånluftsröret.

## Husdjur:

Husdjur är ofta en kär vän för ägaren, men kom ihåg att grannen kanske inte känner likadant. Det kan vara störande om en hund skäller eller ylar i en grannlägenhet.

Hundar och katter som springer lösa i området kan orsaka problem, särskilt om de förorenar i barnens sandlåda. Det kan leda till osämja mellan grannar.

Tänk på att vissa djur, som tex. ormar, kräver tillstånd från miljöförvaltningen i Stockholms län.

## Ohyra:

Att få skadedjur i lägenheten är obehagligt. Om du får problem med mjölbaggar, agera snabbt för att förhindra spridning till andra lägenheter. Kontakta alltid Anticimex eller styrelsen om du får ohyra i din lägenhet.

## Balkong:

En vackert utsmyckad balkong är ett härligt extra rum. Växter eller liknande ska placeras inne på balkongen.

## Trafik och parkering:

Bostadsområdet ska vara så bilfritt och tryggt som möjligt. Viss nyttotrafik, som sjuktransporter och sophämtning är undantagna.

Använd de parkeringsplatser som finns och ställ cyklar, mopeder och barnvagnar på särskilt utvalda platser. Om du vill ställa dig i kö för en parkeringsplats kontakta styrelsen.

Föreningen har laddstationer, elstolpar och vanliga parkeringsplatser att hyra.

Det är inte tillåtet att parkera utanför våra portar. Endast avsedda parkeringsplatser får användas. Annars kan du hindra andra boende som vill passera och göra det svårt för utryckningsfordon att komma fram.

Föreningen har ett avtal med ett trafikbevakningsföretag. Eventuella böter kan endast bli avskrivna i mycket speciella fall.

För att fastighetsskötaren och lokalvårdaren ska kunna ta hand om din fastighet på bästa sätt, är det viktigt att cyklar, skor och liknande inte ställs i trapphuset.

## Lokal:

Som boende har du tillgång till föreningens lokal, som du kan hyra när du behöver mer plats än vad lägenheten erbjuder. Det är samma lokal som vi använder för våra årsmöten, den är belägen i källaren på Grindvägen 7. Kontakta styrelsen om du är intresserad av att låna den.

## Pingis:

Utanför vår föreningslokal finns ett pingisbord som du självklart kan använda. Tänk på att ta med racket och boll. Eftersom det kan eka mycket i källaren för de som bor ovanför, bör bordtennis inte spelas på tidigare än klockan

07.00 på morgonen och inte senare än klockan 22.00 på kvällen.


## Nyhetsbrev från styrelsen

Styrelsen skickar ut nyhetsbrev cirka fyra gånger om året när det finns viktig information att dela. Håll utkik efter nyhetsbreven!

Vi har också en hemsida som vi försöker uppdatera regelbundet. Här kan även mäklare hitta viktig information.

Hemsidan: [www.brftunet2.se](http://www.brftunet2.se/)

Skanna QR-koden för att komma till hemsidan.

## Vad gör Sweax?

Vi har ett avtal med Sweax som ansvarar för underhåll och städning i våra fastigheter. Deras kontaktuppgifter finns i varje port.

## Kontroller av lägenheterna:

Vi behöver tillgång till lägenheterna för olika kontroller med jämna mellanrum. Information om detta brukar först meddelas i nyhetsbrevet, och sedan sätts en lapp upp i porten eller ett meddelande som skickas till alla i brevlådan. Det är viktigt att ni lämnar överlåset olåst så att kontrollerna kan genomföras.

Varje extra besök kostar föreningen pengar.

## Alla allmänna ordningsregler:

Förutom vad som beskrivs i övrigt i denna broschyr gäller följande i våra fastigheter:

Tystnad ska råda mellan kl 22:00-07:00 Hantverksarbeten och annat störande ska undvikas före kl 10.00 på helger.

Husdjur får inte springa löst i trapphuset, plocka upp efter er när ni rastat ert djur.

Rökning sker på utsatta platser.

Portar skall stängas efter passage och får inte lämnas uppställda utan översikt.

Det finns 3 gemensamma grillplatser, använd dom gärna med glöm inte att städa efter er.

Fågelmatning är förbjuden.

Sopor eller annat får inte ställas i våra trapphus, på grund av brandrisk, risk för ohyra, lukt och nedskräpning.

Pulkor och cyklar m.m får inte förvaras i trapphusen då dessa kan börja brinna, trapphusen är också en utrymningsväg och kan försvåra det för brandförsvaret.

# Byggdel BRF BRH

Ytskikt, tex tapeter, målning samt underliggande

tätskikt

Underliggande konstruktioner eller stomme

## Lägenhetsdörr:

Dörrblad, karm, foder, ytbehandling utsida

(gäller ej säkerhetsdörr)

Dörrblad, karm, foder, ytbehandling insida Låscylinder, låskistor & beslag Dörrhandtag

Ringklocka Namnskylt Tätningslister

Brevlådefack

1. **Golv i lägenheten:**

Ytbehandling, ytbeläggning samt

underliggande tätskikt

Underliggande stomme

1. **Innerväggar i lägenhet:**



# Byggdel BRF BRH

## Innertak i lägenhet

Ytbehandling, ytbeläggning samt

underliggande tätskikt

Underliggande konstruktioner eller stomme

1. **Fönster och balkongdörrar**

**-Det sitter underhållsfria fönster**

Invändig målning av karmar och bågar samt

mellan bågar

Utvändig målning av karmar och bågar Fönsterglas

Spanjolett inklusive handtag

Beslag Persienner

Fönsterbleck

## Byggdel BRF BRH

1. **VVS-artiklar**

Tvättställ

Blandare, dusch och kranar WC-stol

Spolanordning till WC-stol (ex tätning)

Duschkabin

Tvättmaskin och torktumlare Diskbänksbeslag Ventilationsfilter

Ventilationsdon (från- och tilluftsventiler) Vattenradiatorer med ventiler och termostat Kall- och varmvattenledningar

Rensning avloppsledningar, stammar (mellan

våningarna)

Rensning avloppsledningar, övrigt (golvbrunnar och vattenlås)

Rensning avloppsledning fram till stamledning

Ompackning av kranar och blandare

## Byggdel BRF BRH

1. **Köksutrustning**

Diskmaskin

Kyl- och frysskåp

Spis och mikrovågsugn Köksfläkt

## Förråd m.m

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Källarföråd i anslutning till lägenheten. (Samma gäller för lägenhet gällande golv, väggar, tak, dörrar, inredning mm) |  |  |

1. **Övrigt**

Inredning

Innerdörrar

Trösklar, socklar, foder och lister Gardiner

Beslag

## Byggdel BRF BRH

1. **Elartiklar**

Eluttag, strömbytare, armaturer

Huvudsäkring i källare

## Balkong

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Golv, sidopartier, fronter, tak, fönster (konstruktion, ytbehandling av utsida, insida). Inget får målas. |  |  |

Om du är osäker på vem som ansvarar för reparationer, tveka inte att höra av dig till styrelsen innan du gör något. På så sätt kan du undvika att behöva betala för kostnaderna själv senare.

BRF TUNET 2024-09-20

Förklaringar av förkortningar: Brf - bostadsrättsförening

Brh - bostadsrättshavare



### Bostadsrättsföreningen Tunet 2

Grindvägen 7, 761 62 Norrtälje

Org. nr: 769608-8207

### Kontaktuppgifter till styrelsen:

Telefon: 073 - 52 62 798 (16.00-17.30 torsdagar) E-post: styrelsen@brftunet2.se

Information om styrelsemedlemmarna finns i respektive port.

BRF Tunet 2 ligger belägen i Norrtälje & består av fastigheterna: Grindvägen 1,3,5 & 7 samt Tunvägen 1.