

Boendeinformation för medlemmar i Brf Frösundet 2



Att bo i bostadsrätt

Som ägare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman bestämmer du och dina grannar över era bostäder.

Som ägare av en bostadsrätt har du ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen.

Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte göra några väsentliga ändringar utan styrelsens godkännande, se nedan under trivselregler. Du har rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, såsom räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelningen sker efter bostädernas insatser/andelstal. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna.



Ordningsregler

Boende i ett flerfamiljhus kräver hänsynstagande till andra. För att vi alla ska trivas är det viktigt att vi alla följer våra gemensamma ordningsregler.

- Du ska vara aktsam om och väl vårda såväl din lägenhet som föreningens egendom i övrigt. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av alla medlemmar och påverkar i slutändan varje medlems avgifter till föreningen.
- Du är enligt föreningens stadgar skyldig att följa de särskilda regler som föreningen meddelar. Detta gäller alla boende i lägenheten.
- Om skada uppstår i din lägenhet, som är av sådan art eller omfattning att dess avhjälpande inte kan skjutas upp utan att huset, utrustning eller installationer tar skada är du skyldig att omgående anmäla detta till styrelsen. Detta är nödvändigt för att försäkringar och garantier ska gälla.
- Du måste begära styrelsens tillstånd om du vill vidta vissa åtgärder som innebär:
 - ingrepp i bärande konstruktion
 - ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
 - inverkan på fläktventilation
 - annan väsentlig ändring i lägenheten
- Det är inte tillåtet att slänga grovsopor eller andra felaktiga sopor i soprummet.
- Du måste ha styrelsens tillstånd för att hyra ut din lägenhet i andra hand
- Du ska kontakta styrelsen om du vill sätta upp parabol, utomhusantenn, markis eller om du vill glasa in din balkong då det finns särskilda anvisningar och tillstånd att begära för detta.
- Det är inte tillåtet att affischera/skylda i fastigheten, på huset, eller på plank tillhörande huset eller bedriva störande yrkesmässig verksamhet i din lägenhet utan styrelsens tillstånd.
- Tänk på dina grannar när du spikar, slipar, borrar, spelar hög musik eller skapar liknande störande ljud. Detta är inte tillåtet före kl. 08.00 och efter kl. 20.00. Det är viktigt att du är medveten om att vissa ljud kan vara störande även under övrig tid.
- Se efter ditt husdjur så att det inte stör, förorenar eller ofredar i våra gemensamma utrymmen.

- Inga föremål får förvaras i trapphus, källargångar eller invid portar. Föremål försvårar framkomligheten och säkerheten, vilket kan få allvarliga och livshotande konsekvenser om huset måste utrymmas eller räddningspersonal måste in.
- Skaka/piska dina mattor på gården, inte på balkong eller i entréer.
- Ta hänsyn till dina grannar om du röker på balkong eller uteplats. Tänk på att ventilationen gör att röken lätt kan komma in till grannen.
- Placera din balkonglåda på räckets insida och gör inga stora, fasta planteringar på den egna uteplatsen.
- Våra tvättstugor städar vi efter anvisning och lämnar i god ordning efter avslutad tvätt.
- Om du vill välkomna med marschaller måste dessa placeras utanför portentrén på lämpligt avstånd från väggen och på lämpligt underlag för att inte ge fläckar.
- Du ansvarar själv för ditt barn vid användning av lekredskapen på vår gemensamma innegård.
- Grillning är endast tillåten på grillplatsen på gården, inte på balkong eller uteplats.
- Vi är alla, både vuxna och barn, rädda om våra gräsmattor och planteringar.



Gemensamma utrymmen

I ett bostadsrättsområde finns det många gemensamma utrymmen. I bland annat trappor och entréer, gångar, källare, cykelrum, soprum och tvättstuga delar du utrymmet med alla dina grannar. Det innebär därför att hänsyn måste visas och att vi alla hjälps åt att ta hand om vår fastighet.

Brandsäkerhet

Inga föremål får förvaras i trapphus, källargångar eller invid portarna. Detta gäller exempelvis dörmattor, barnvagnar, cyklar med mera. Alla föremål utgör brandfara, försvårar städning och hindrar framkomligheten för brandkår eller ambulanspersonal. Detta kan få allvarliga konsekvenser för dig om huset måste utrymmas och/eller räddningspersonal måste in. Styrelsen förbehåller sig därmed rätten att flytta/slänga alla föremål som felaktigt placerats i allmänna utrymmen inomhus.

Cykel- och barnvagnsrum

Gemensamma cykel- och barnvagnsrum finns i nära anslutning till entréerna. Cykelställ finns på innergården.

Förråd och källare

Varje lägenhet har ett eget förråd i vårt hus. Förråden är märkta med lägenhetsnummer och ska vara låsta även om de inte används.

Ur brand- och stöldsypunkt ska dörrar till källare och branddörrar hållas låsta. Av samma anledning ska inga skrymmande föremål ställas i källargångarna. Allt detta är för att säkerställa att exempelvis en brand inte ska sprida sig eller att hinder inte ska finnas för oss om vi skulle behöva utrymma byggnaden via källaren.

Tvättstuga

Vi har tre gemensamma tvättstugor i vår förening. Tidsbokning av tvättpass sker genom bokningscyllindrar i bokningstavlan i varje tvättstuga. I tvättstugan finns även maskininstruktioner. Uppstår något fel på en maskin är det viktigt att du gör en felanmälan. Se rutiner för felanmälan i stycke kallat "Felanmälan". Det är självklart viktigt att du efter att ha använt tvättstugan gör rent efter dig så att vi tar hand om maskinerna och ökar deras livslängd samt ökar vår gemensamma trivsel.

Soprum

Vi har fyra soprum i vår förening. Varje soprum är utrustat med olika kärl som är uppmärkta med vilken typ av sop- och avfallstyp som ska läggas i respektive kärl. Det är viktigt att du lägger rätt saker i rätt kärl och inte slänger grovsopor i soprummen. Om ett kärl är fullt, använd nästa kärl. Om alla kärl är fulla, gå till nästa soprum. När du ska slänga kartonger måste du vika ihop eller skära itu dem så att kärlet för kartonger inte blir överfullt. Kärlet måste kunna stängas annars blir det inte upphämtat och en extra avgift tas ut från vår gemensamma ekonomi.

Grovsopor

Om du slänger grovsopor i soprummen eller slänger sopor i kärlet som inte får lämnas i våra soprum måste extra sophämtning beställas mot en extradebitering, vilket höjer våra gemensamma kostnader i onödan.

Grovsopor kan du slänga på närmaste återvinningscentral;

Kvarnkullens återvinningscentral ligger på Enköpingsvägen 129, Rissne, norra sidan om Rissnekorset/rondellen. Bromma återvinningscentral ligger på Linta gårdsväg 16, Bromma.

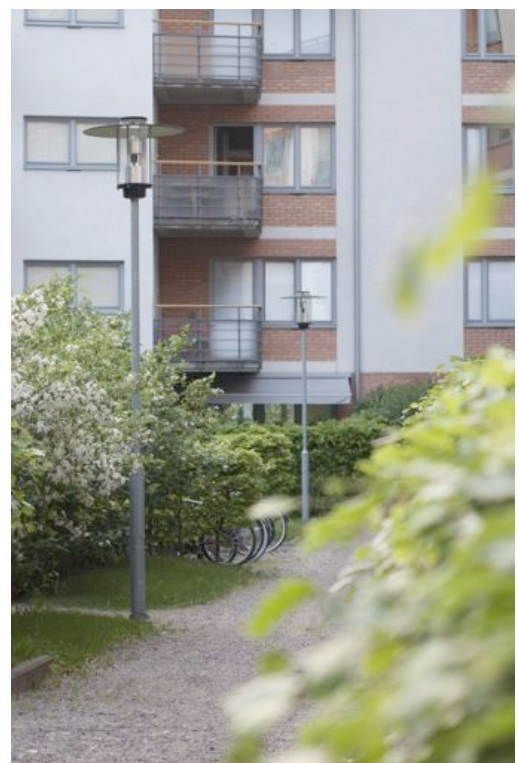
Matavfall

Du har nu möjlighet att källsortera även matavfall. Kontakta styrelsen för att hämta startpaketet med behållare för matavfall. Papperspåsar finns även varje soprum.

Innergård och yttre miljö

I vår förening har vi tillsammans med vår grannförening en härlig innergård med gröna ytor, lekplatser och grill. För att vi alla ska trivas och kunna njuta av vår innergård är det viktigt att vi alla hjälps åt att ta hand om den.

Håll fint i vår gemensamma grönska och utrustning och hör av dig till styrelsen om du noterar en allvarlig skada på utrustning, fasad eller växtlighet.



Fastighet och lägenhet

Hushållsel

Varje lägenhet har en egen elmätare som mäter hushållets elförbrukning. Föreningen har ett gemensamt el-abonnemang där boende i fastigheten debiteras månadsvis med en schablonmässigt uträknad kostnad för hushållselen. Föreningen gör i efterhand en avstämning gentemot den faktiska förbrukningen en gång i kvartalet och gör korrigerande i debiteringen.

Bostadens elcentral är utrustad med automatsäkringar. Om en säkring löser ut ska du ta reda på orsaken innan du slår på säkringen igen. I elcentralen sitter en jordfelsbrytare som bryter strömmen om det uppstår ett jordfel i någon elektrisk apparat som riskerar att bli strömförande. Samtliga eluttag, utom för kyl och frys, är anslutna till jordfelsbrytaren. Alla eluttag är jordade för att öka säkerheten. Använd därför alltid godkända jordade elkontakter. Kontakta styrelsen om du vill läsa av din mätarställning.

Uppvärmning

Fastigheten värms upp med hjälp av fjärrvärme. Rumstemperaturen regleras med termostatventilerna som finns på radiatorerna. Dessa är förinställda för att ge en rumstemperatur på cirka 21 plusgrader. Det är därför viktigt att du inte täcker över termostaten på radiatorerna eftersom rätt temperatur då inte kan läsas av känselkroppen.

Vatten

Bostaden är utrustad med anslutning till vatten och avlopp. Om bostaden råkar ut för en vattenskada eller om vatten tränger fram ur läckagedraineringsröret ska du omgående stänga av vattnet. Kontakta ditt försäkringsbolag omgående och anmäl skadan. Kontakta därefter styrelsen för att informera om skadan.

I en hemförsäkring ingår en ansvarsdel som träder in om du blir vållande till en skada. Om till exempel en vattenskada uppstår i bostaden beroende på att din tvätt- eller diskmaskin inte har installerats av en fackman, kan du bli skadeståndskyldig.

Ventilation

Ventilationssystemet i lägenheten fungerar så att en central frånluftsfläkt suger ut luften från badrum, WC, kök och förråd och ersättningsluft tas in i lägenheten via tilluftsdonen i sov- och vardagsrum. Tilluftsdonen är utrustade med ett löstagbart filter. Filtret bör bytas vartannat år och rengöras med jämna intervaller genom dammsugning eller tvätt.

Du får inte göra några installationer som kan störa ventilationssystemets funktion. Ett ventilationssystem i obalans gör att din frånluft pumpas in i dina grannars lägenheter, att deras frånluft inte dras ut, att byggnaden får ökade uppvärmningskostnader och i värsta fall fukt- och mögelskador i våtutrymmen. Det är därför viktigt att du endast installerar tillåtna spiskåpor om du renoverar. I de fall styrelsen vid de kontinuerliga kontrollerna upptäcker en felaktig ventilationsinstallation är du ansvarig för att korrigera denna omedelbart till egen bekostnad. Du ska alltid ta kontakt med styrelsen innan du installerar en ny spiskåpa.

IT, TV och telefoni

IT: Föreningen är ansluten till bredbandsnätet via Ownit 100Mbit. Kostnaden för bredband ingår i månadsavgiften. För att få support vid problem är det viktigt att varje bostadsrättsinnehavare har ett abonnemang hos **Ownit**. Det är även viktigt vid en överlåtelse att detta abonnemang avslutas av den förre ägaren till bostadsrätten och tecknas på nytt av den nya ägaren av bostadsrätten.

TV: Föreningen har avtal med ComHem angående digital-TV. Ett grundpaket ingår i månadsavgiften samt en digitalbox eller CA-modul. För att kunna utnyttja grundpaketet måste varje bostadsrättsinnehavare ha ett abonnemang med **ComHem**.

Telefoni: Telefonabonnemang för fast telefoni kan levereras dels genom vanliga telefonnätet eller genom ComHem eller Ownit.

Nycklar

Lägenhetsnyckeln passar till den egna entrén i föreningen och till cykel och barnvagnsrum. Till soprum och tvättstugor finns hushållsnycklar. Den som önskar extranycklar måste kontakta styrelsen, då nycklarna är spärrade och inte kan kopieras utan styrelsens tillstånd. Beställning ordnas då hos särskild låssmed. Du kan även använda portkoden för att öppna entrédörrar, koden är densamma för alla entréer i föreningen. När koden ändras får du meddelande i god tid. Dörrarna mot gården öppnas med lägenhetsnyckel. Till lägenheten hör också postfacksnyckel och nyckel för tvättstugebokning. Dessa nycklar ansvarar du själv för och du bör se till att ha reservnycklar. Dessa kan kopieras hos valfri låssmed.

Parkering

Parkeringsplats i garage kan hyras av föreningen. Kontakta styrelsen för mer information om kostnader och kölista.

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring och vi är måna om att ständigt leta efter goda villkor och priser. Föreningens fastighetsförsäkring täcker inte skador på din egen egendom, ex. vattenskador på golv. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring med "bostadsrättstillägg". Tillägget täcker skador på den egendom du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar. Det är viktigt att ha eftersom bostadsrättsinnehavaren enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har ett vidare ansvar för sin bostad än en hyresgäst för sin hyreslägenhet.

Överlåtelse och försäljning

Du kan när som helst sälja din bostad och till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För att köpet ska vara giltigt krävs att köparen godkänns av styrelsen samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma och vilket objekt som avses. Handlingen ska undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av make/maka/sambo. Eventuell pantsättning måste lösas och överlåtas innan överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet ska lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande föreningsmedlemskap.

Andrahandsuthyrning

Du måste ansöka om tillstånd att hyra ut din lägenhet till styrelsen. Andrahandsuthyrningen ska tidsbegränsas. Du som bostadsrättshavare ansvarar för din bostad, även under uthyrningstiden. Det innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald och att din hyresgäst inte missköter sig. Du måste se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din bostad efter uthyrningstiden. Vänd dig till Hyresnämnden för att få mer information.

Om styrelsen avslår din ansökan att hyra ut i andra hand kan du vända dig till Hyresnämnden för prövning.



Ansvarsfördelning av underhåll och reparationer

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det "yttre" underhållet, exempelvis fasader, yttertak och trapphus. En viss del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar.

Företrädare för föreningen ska ges tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Nedan följer en tabell där du enkelt kan se om det är du eller bostadsrättsföreningen som ansvarar för underhåll och reparationer av delar av din bostadsrätt och vår fastighet och gemensamma utrymmen.

Bygghedel	BRF:s ansvar	Ditt ansvar	Kommentarer
Balkong			
Räcke och skärmar	X		
Odlingslådor och golv		X	
Markterass			
Plattor, skärmar, gräsmatta	X		
Ytterdörr			
Dörrblad, karm och foder		X	
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag och ringklocka		X	
Namnskylt och brevkast	X		
Tättningslist		X	
Tidningshållare		X	
Golv, tak, väggar i bostaden			
Parkett, matta klinker el. dyl.		X	
Ytskikt/väggar inkl. våtutrymme		X	
Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning samt mellan bågarna		X	
Yttre målning, springventil vid element	X		
Fönsterglas, persienn		X	
Handtag		X	
Beslag		X	
VVS-artiklar			
Badkar, tvättställ och bidé		X	
Duschkabin		X	
Blandare, duschanordning, vattenlås, bottenventiler och packningar		X	
WC-stol: porslin och sits		X	
WC-stol: anordning för vattentillförsel	X		
Diskbänk inkl. blandare		X	
Kall-och varmvattenledningar inkl. armatur		X	
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl. avloppsrensning		X	
Vattenradiatorer med ventiler och termostat		X	
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring
Tvättmaskin och torkutrustning		X	
Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	

Spis och spiskåpa		X	Medlem ansvarar för rengöring och byte av filter samt följa riktlinjer om installation av korrekt spiskåpa vid renoveringar
Köksfläkt (fram till kåpa)	X		
Ugn och mikro		X	
Förråd m.m.			
Förråd tillhörande bostaden		X	
Garage	X		
Avskiljande nätvägg i förråd och/eller garage	X		
Elartiklar			
Elcentral och ledningar fram till denna	X		
Tele/data	X		
Övriga ledningar		X	
Strömbrytare och vägguttag		X	
Övrigt			
Inredningssnickerier inkl. bl.a. trösklar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp och hatthylla		X	
Glober till den fasta belysningen		X	
Innerdörrar		X	
Invändiga trappor i bostaden och stege till vindsutrymmen		X	
Beslag, gardinstänger		X	
Hatthylla, badrumsskåp		X	

Felanmälan

Hiss: Om det uppstår ett fel med hissen, läs instruktionerna i hissen, ring aktuellt telefonnummer och anmäl.

Fastighet: Anslag finns i portarna vart felanmälan skall göras. Ej akuta fel kan också anmälas till styrelsens telefon. Fastighetsförvaltaren kan också utföra arbeten i lägenheten som innehavaren själv står för (se lista ovan med ansvarsfördelning)

IT / TV: Ring Ownits kundtjänst angående bredband och ComHems kundtjänst för att få hjälp med TV.

Kontakta gärna styrelsen!

- Ring styrelsen på 08-122 04 160
- Skicka e-post till styrelsen på info@frosundet2.se
- Lämna brev i styrelsens postlåda som finns i trapphuset på Anders Lundströms gata 8

