



BOENDE - INFORMATION 2019

Boendeinfo juli 2019



Programförklaring

Föreningen

Föreningens firma är BRF Ekeby i Ekerö, org. nr 716418-0635.

Föreningens adress är Ekuddsvägen 12, 178 34 Ekerö.

Föreningens hemsida: www.brfekeby.se

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Föreningen förvaltas av en styrelse, som därvid skall följa bostadsrättslagen, föreningens stadgar, kommunala lagar och förordningar samt egna antagna regler och bestämmelser.

Fastigheten

Föreningens fastighet är Ekebyhov 1:527. Husen är ritade av arkitekten Ralph Erskine och byggda av HSB Bygg under åren 1985/86. Husens exteriör är starkt präglade av den namnkunnige engelsk-svenska arkitektens stil och det är föreningens målsättning att ha kvar denna karakteristiska prägel. Det innebär: att föreningen skall vara extra uppmärksam och avhållsam emot ändringar i exteriören såsom tillbyggnader eller ändringar i färgsättningen.

Allmänt kan konstateras att Ekerö kommunen klassificerar vår fastighet som flerfamiljshus när det gäller frågor som byggnadslov m.m., men kan även i vissa fall klassas som en och tvåbostadshus. Skatteverket klassar våra hus som småhus i taxeringsfrågor

Kommunen

Föreningen skall ha goda förbindelser med Ekerö Kommun. I den löpande förvaltningen skall föreningen följa kommunens lagar, föreskrifter, råd och anvisningar. Kommunen är medlem i föreningen genom att inneha bostadsrätten till de fyra lägenheter där Ekuddens Barnstuga har sin verksamhet. Det helägda kommunala bostadsbolaget Ekerö Bostäder AB är innehavare av 3 bostadsrätter för uthyrning i andra hand enligt Bostadsrättslagens regler. Föreningen ser kommunens starka närvaro i föreningen som en tillgång.

Självförvaltning

Föreningen sköter driften genom en styrelse vald bland sina medlemmar. Detta innebär att föreningen behöver utnyttja den kunskap och de tjänster som medlemmarna kan bidra med.

Medlemmarna

Medlem i föreningen är medveten om att det fordras uppmärksamhet att bo så många hushåll så tätt som vi gör och som har så sammanflätad ekonomi. Föreningen eftersträvar en öppen social attityd mellan alla, goda grannkontakter och grannsamverkan i olika avseenden både inom BRF Ekeby men också gentemot angränsande bostadsområden. Föreningens medlemmar följer de lagar och regler som är tillämpliga såsom t ex byggnadsbestämmelser, trafik- och parkeringsregler, föreningens egna regler.



Styrelsen

E-post: styrelsen@brfekeby.se. Aktuella kontaktuppgifter hittar du alltid på Brf Ekebys hemsida.

Ordförande	Linus Gunnarsson	gunnarsson.linus@gmail.com	mobil 0722 058 871
v Ordförande	Elina Grip	El83gr@gmail.com 16B	mobil 0739 474 268
Sekreterare	Sofie Kastrup Valera 34 B	sofiekastrup@valera.se	Ansvarig; Kvartersgården mobil 0736 555 017
Kassör	Sonny Wallgren 8D	sonny@kth.se	mobil 070 5 533 476
Ledamot	Carl Hjertman 18 D	calle.hjertman@hotmail.com	mobil 0739 572 367
Suppleant	Ewa Hjelm Olsson 36 E	ewa.hjelm@spray.se	Ansvarig; Garage mobil 070 7 352 051
Suppleant	Mats Palmér 2A	palmermats@gmail.com	mobil 0707 697 573

Sammanställande valberedningen

Petra Hammar 4B petrahammar@hotmail.com mobil 072 7 109 647

Trivsel i vårt område

Styrelsens mål är att vårt bostadsområde skall vara attraktivt att bo i, med tanke på att det ser trevligt ut, hålls snyggt och välstädat. Det finns personer som är intresserade att sköta plantering och blommor, vara teknikstöd, hjälpa till med allmän skötsel, uppmärksamma mindre klotter osv..

Har du idéer eller visioner / framtidsplaner för vår bostadsförening, kan du kontakta styrelsen.

Räntepolicy

Föreningen skall ha ca 50 % lån med rörlig ränta, ca 25 % lån med kort löptid 1–2 år och ca 25 % lån med en löptid på 3–5 år. Styrelsen skall vid behov alltid överväga att binda lån med rörlig ränta.

Valberedningen

Valberedningen väljs vid föreningsstämman med uppdrag att ge nästa stämma förslag till personer som kan väljas till styrelsen. Sammanställande för valberedningen hittar du under Styrelsen ovan eller längst ner under fliken Styrelsen på vår hemsida.

Vår förvaltare

Brf Ekeby har HSB Stockholm som ekonomisk förvaltare. Det innebär bland annat att HSB har hand om den löpande ekonomiska administrationen, in och utflyttning, kölistor och hyreskontrakt för förråd/ garage/ carport/ p-platser, pantförskrivning, beslut om medlemskap mm. Se hemsidan/ *Vår förvaltare*

Du kan kontakta HSB Stockholm på; telefon 010 442 11 00,
mejl; service.stockholm@hsb.se
eller brev; HSB Stockholm, 112 84 Stockholm



Kvartershuset

Föreningslokal och Gästrummen

I kvartershuset på Ekuddsvägen 12 finns en föreningslokal och ett gästrum med 4 bäddar som du kan hyra. Föreningslokalen får ej nyttjas av minderårig utan målsmans närvaro.

Bokning av föreningslokalen och gästrummen sker hos den styrelseledamot som är kontaktperson för kvartersgården, se under Styrelsen eller vår hemsida/Styrelsen.

Hyresavtal finns att ladda hem från vår hemsida under Föreningslokal eller Gästrum.

Bokning måste göras minst 48 timmar innan lokalen ska användas. Depositionsavgift erlägges med 500 kr vid hämtning av nyckel.

Depositionsavgiften återbetalas efter att ansvarig uthyrare för Brf Ekeby besiktat lokalen

Avgifterna 2019

Avgift:	Föreningslokalen dygnshyra 12:00 – 12:00	350 kronor.
	Föreningslokalen max 6 timmar dagtid 12:00 -18:00	150 kronor.
	Gästrum med 4 bäddar dygnshyra 12:00 – 12:00	200 kronor

Avgiften betalas kontant eller debiteras på avi för bostadsavgift.

Bokningen är bindande. Avbokning senare än 72 timmar debiteras full avgift.

För extern uthyrning av föreningslokalen gäller andra priser och faktureringsavgift tillkommer

Föreningslokal

Föreningslokalen har plats för 60 gäster. Till föreningslokalen hör ett utrustat kök med diskmaskin, kyl

Gästrummen

Gästrum med 2 rum och toalett, det ena rummet har en bäddsoffa och det andra rummet har 2 sängar. Gästrummen är endast avsett för släkt och vänner till boende inom Brf Ekeby. Rummen kan hyras högst 3 dygn i följd, bokning kan endast göras 3 månader i förväg. Vid längre tidsbokning kontakta styrelsen.

Rummen är disponibla från kl.12.00 ankomstdagen till kl.12.00 avresedagen.

Husdjur och rökning är ej tillåtet.

Gästen tar själv med lakan och handduk.

Tvättstugan

Tvättstugan kan bokas dagligen 07.00 – 22.00 i 3 timmars pass. Tiden 22.00-07.00 kan bokas i 2 pass. Tiden 22.00-03.00 och 03.00-07.00.

Tvättstugan har ett elektroniskt bokningssystem.

Det betyder att du som tidigare kan boka en tvättid på plats nere vid tvättstugan.

Du kan även boka över internet, antingen boka via din webbläsare på föreningens hemsida under fliken ”Boka tvättstuga” eller via en boknings APP ”Vision Mobile”.

Observera att du bara kan ha en tid bokad åt gången och maximalt 6 tillfällen per månad.

I bilaga 1 finns ordningsregler för tvättstugan och en manual för bokningssystemet.

På föreningens hemsida under fliken ”Boka tvättstuga” finns nedladdningsbara manualer för Vision Webb och Vision Mobile.

När du har en bokad tid måste du, senast komma en timme efter den bokade tid, för att kunna nyttja den.



Efter dessa 60 minuter kan du inte öppna tvättstugedörren med hjälp av passerbrickan, du kan dock boka resterande tid om den är ledig. Om det finns tvättid kvar kan du avboka resterande tid och på så sätt göra den resterande tvättid bokbar.

Städning av tvättstugan äger rum varje måndag mellan kl. 08.00-10.00. Denna tid är ej bokningsbar, tvättiden dessa dagar börjar kl. 10.00.

Om problem uppstår med någon maskin, eller annat fel, kontakta Styrelsen på styrelsen@brfekeby.se.

Sopphantering

Det är viktigt att alla som bor inom vårt område följer nedanstående regler för sortering och kastande av sopor och avfall.

Hushållssopor

Lägg hushållssoporna i våra soprum i kärl avsett för hushållssopor. Hushållssopor är sådant som normalt uppkommer dagligen i ett hushåll och inte går att sortera i övriga fraktioner. Hushållssopor ska rymmas i en normalstor plastpåse. Gröna påsar för hushållsavfall finns att tillgå vid tvättstugan.

Grovsopor

Grovsoporna lämnas till Återvinningscentralen i Skå eller Återvinningscentralen i Bromma. Sopor som normalt uppkommer i ett hushåll men som inte kan läggas i det ordinarie sopkärlet är t.ex.: kasserade möbler, mattor, barnvagnar, skidor, cyklar, husgeråd, bräder, större förpackningsmaterial t.ex. frigolit, el avfall.

Ekerö kommun har beslutat att från och med 2018 inte placera ut container i kommunen för grovsopor. Hämtning av grovsopor kan beställas från kundtjänst på Kommunen och betalas privat.

Returpapper

Returpapper såsom t ex tidningar och broschyrer lämnas i containern för papper. Papperet får inte lämnas i plastkassar. Observera att presentpapper och julklappspapper oftast är av dålig kvalitet och de som har hand om återvinningen av papper vill inte att sådant papper returneras.

Sorterade förpackningar

I ”Kretsloppscentralen” (garage nr 21) skall du lägga i respektive behållare: Ofärgat glas, färgat glas, metallförpackningar och hårdplast. Mjukplast räknas som hushållssopor. I kretsloppscentralen finns även behållare för småbatterier samt behållare för glödlampor och lysrör.

Papp och kartong

Uppsamlingsställen för papp och kartong finns vid påfartsparkeringen mellan Tappströmsskolan och Ekerövägen samt vid Ekerö Centrum.

Trädgårdsavfall

Ovanför Ekuddsvägen 8-10 emot berget finns två behållare för trädgårdsavfall. Där kan vi kasta vårt trädgårdsavfall, och endast nedbrytbart trädgårdsavfall, *ej jord från blomkrukor*. Större grenar skall kapas ner i små bitar så att behållarna inte fylls så snabbt. OBS Julgranar är *ej* trädgårdsavfall.



Skå Återvinningscentral

På återvinningscentralen i Skå kan du själv lämna ditt **grov-avfall, el-avfall och farliga avfall**. Telefonnummer till återvinningscentralen är 010-723 47 20. Information om hur du sorterar och slänger ditt avfall samt öppettider finns på kommunens hemsida www.ekero.se/avfall.

För att komma in vid Skå återvinningscentral måste man ha ett passerkort. Kortet får du gratis av kommunen. Kortbeställning sker enklast genom att fylla i namn och adress m.m. i den blankett som finns på webben www.ekero.se eller genom att kontakta kundtjänst på tfn 08-124 571 00.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen ska kunna erbjuda en parkeringsplats per lägenhet.

Enligt vår policy kommer det endast att vara tillåtet att hyra max 2 platser per lägenhet, dock av olika objektstyp, tex ett garage och en Car-port/bilplats med eluttag. Lediga parkeringsplatser kan korttidshyras månadsvis.

Hyra av p-plats och garage är ett hyresavtal och upphör vid försäljning av lägenheten och kan ej överlätas till ny medlem.

Gästparkering

Föreningen har avtal med Nokas Security för övervakning av våra gästparkeringar.

* Fri parkering med p-skiva upp till 5 timmar

* För extra tid utöver detta gäller en avgift på 10 kronor/timme.

Instruktioner finns uppsatta vid gästparkeringarna.

Betalning av avgift kan göras via Easy Park eller SMS Park.

* Easy Park via app alt. talsvarstjänst för info: www.easypark.se

* SMA Park via app. Alt sms för info: www.smspark.se

Tillfälliga parkeringstillstånd kan begäras av garageansvarig eller styrelsen.

Parkering 3 dygn till en kostnad av 100 kronor, 1 vecka 200 kronor, längre tid kontakta styrelsen.

Tillfälliga parkeringstillstånd begärs 1 dag i förväg.

Gästparkering finns på platserna 70–75 och 80–85.

Parkeringsbolaget NOKAS bevakar parkeringen inom vårt bostadsområde, där det råder generellt parkeringsförbud.

Uthyrning av garage och parkeringsplatser

Tag kontakt med vår förvaltare för frågor rörande parkeringsplatser eller gå in på deras webb för köhantering.

Uppsägning av garage måste anmälas skriftligen till vår förvaltare

Garagen får ej användas till förråd enligt Brandskyddslagen.

Vid övriga frågor kontakta garageansvarig i Styrelsen

Lås alltid garagen med hänglås

Du som har ett garage måste alltid hålla ditt garage låst med ett hänglås. Det centrala låset i dörren är inte en tillräckligt säker låsning. Du är medansvarig för säkerheten för alla som har sina garage i samma länga.



Försäkringar

Föreningen har tecknat avtal med **Folksam**, fastighetsägarnas försäkringsbolag, gällande

Försäkring nr: 390 612. Tel.nr: 0771-950950.

Saneringsförsäkring är tecknad genom Folksam hos Anticimex, tel.nr 075-2451000.

Uppge föreningens försäkringsnummer vid kontakter med Anticimex

Som innehavare av bostadsrätt skall man förutom hemförsäkring teckna en s.k. tilläggförsäkring.

För mer information, kontakta ditt försäkringsbolag.

Ventilationssystem/Spisfläkt

Enligt Bostadsrättslagen 7 kapitel, 12§, 2 stycket och föreningens stadgar §35 så är det bostadsrättsinnehavaren som är ansvarig för ventilationssystemet i lägenheten, då varje lägenhet har ett eget ventilationssystem.

En rekommendation från Ekerö Sotningsdistrikt, är att rengöring/besiktning av ventilationssystemet genomförs ca vart 5:e år. Senaste rengöringen genomfördes under maj/juni 2017

För ditt vidkommande gäller:

- att du skiftar mellan sommar- och vinterkassett och rengör filtren ovanför kassetten
Filter tillhandahåller föreningen till självkostnadspris, 100 kr paret, maj 2019.
- att du rengör fläktar och gallret ovanför spisen samt spiskåpans spjäll se bilaga 2b
Föreningen tillhandahåller renoverade utbytes fläktar till självkostnadspris, 900 kr/st., maj 2019
- att du under den kalla årstiden ställer in eftervärmen på aggregatet, det finns en vridbar axel som sitter innanför luckan, på höger sida längst ner.
- för mer information om skötsel mm, se bilaga 2, Fläktwoods anvisning, Skötsel och rengöring av värmeväxlare och fläktar
eller kontakta Styrelsen för mer information.

Eldningssäsong, som startar omkring mitten av september, därefter kommer det att krävas att eftervärmen i ventilationsaggregatet är påslagen på ca 15-18 grader, då endast grundvärme ingår i årsavgiften. Slår du inte på eftervärmen kommer du förmodligen att uppleva att inomhustemperaturen är för låg.

Under den kalla årstiden bildas kondens i vinterkassetten, kondensvattnet har en dränering ner till vattenlåset under diskbänken. Är denna slang tilltäppt kan det bli översvämning under kassetten och vatten droppar då ner på spisen, slangen måste då rensas.

Kabel-TV/Fiber

Under hösten 2019 kommer Telia att installera ett fibernät i vårt område och våra hus.

Vår Kabel-TV sköts och distribueras av Com Hem AB till och med 2020 01 31.

Från den 2020 0201 har föreningen avtal med Telia för distribution av TV, utbudet ”*Telias Lagom*”.

Mer information kommer löpande att delas ut och publiceras på föreningens hemsida.

Föreningen betalar för ett basutbud som 2019 består av

- **Analogt grundutbud** om 16 kanaler.



- **Digital-TV, medium 8 favoriter** där man plockar ihop 8 kanaler själv.

Vill du ha ett större utbud av kanaler att välja bland, kontakta Com Hems kundtjänst. Com Hem har ett mycket stort utbud, men du får betala själv. Com Hem har en katalog som beskriver vad de säljer samt till vilka kostnader.

Kontakta: Kundtjänst: 077-155 00 00 eller webben: www.comhem.se

Ytterdörr och fönster

Vid byte av ytterdörr och fönster skall ritning / bild lämnas till styrelsen för godkännande. Färgen på dörren *skall* vara densamma som tidigare.

När du byter dörr tar du också ansvar för underhållet av den nya dörrens utsida. Vid fönsterbyte får ej fasadens utseende ändras, t.ex montering av perspektivfönster.

Regler för uteplatserna

Bostadsrättsinnehavare skall inte använda sina uteplatser på ett sätt som skapar problem för föreningen eller för grannarna.

Den som inte följer våra regler kan bli ersättningsskyldig om föreningen drabbas av extra kostnader för framtida reparationer och underhåll. Reglerna gäller även för redan genomförda byggnationer.

Som generell regel gäller hos oss att en bostadsrättsinnehavare inte "äger" sin uteplats, varken på entré- eller på trädgårdssidan av huset. Liksom fastigheten i övrigt är också marken föreningens egendom som en medlem får disponera på föreningens villkor. Att ställa upp trädgårdsmöbler, grill eller ett litet trädgårdsskåp för redskap är tillåtet, allt övrigt måste ha styrelsens skriftliga tillstånd.

Våra hus byggdes ursprungligen med uteplatser med betongplattor, gräsmatta och ett insynsskydd på en av husets sidor, ett plank 2,5 m ut från väggen.

Att anlägga ett trädäck på entrésidan, 3 m ut från fasaden och på trädgårdssidan 6 m ut samt att sätta upp en markis på väggen är tillåtet utan speciellt lov. Ett staket får vara högst 1,1 meter högt och kräver ej bygglov.

Allmänt kan konstateras att kommunen klassificerar vår fastighet som flerfamiljshus när det gäller frågor som byggnadslov och att all föreningens mark har **byggnadsförbud** och all bebyggelse kräver bygglov från kommunen.

Föreningen har, september 2018, erhållit ett generellt tillstånd att bygga ett skydd/plank på entrésidans uteplats, skyddet får maximalt vara 1,3 meter högt och "ha en gleshet som innebär att en viss genomsiktighet kan bevaras". Skyddet måste vitmålas. Se bilaga 3, den skiss som är en del av bygglovet, visar hur skyddet skall byggas av staketribbor.

Ett s.k. uterum med glasväggar fordrar byggnadslov från kommunen. Att inreda boden till bostadsstandard och ta upp ett fönster i den, fordrar också byggnadslov. Vill du bygga en förstukvist på entrésidan så har föreningen haft ett generellt byggnadslov för den standardtyp av förstukvistar som hittills har byggts. Detta byggnadslov har numera gått ut och måste förnyas av den medlem som bygga. Föreningen har särskilda regler för installation av en värmepump, kontakta styrelsen för mer information.

Du får inte lägga beslag på föreningens markytor.

Uteplatsen på entrésidan har sin naturliga avgränsning vid den asfalterade framfarten.

Uteplatsen på trädgårdssidan har sin naturliga avgränsning vid slutet av den förrådsbod som finns på många håll. I de fall där en förrådsbod inte är byggd, gäller att uteplatsen avgränsas till det avstånd som bodarna ger.

**Du är skyldig att hålla dina två uteplatser och det du har byggt snygga.**

Det innebär att du skall klippa gräs och buskar, rensa ogräs samt se till att ingen växtlighet sprider sig och påverkar eller skadar våra byggnader och asfaltytor. Häckar får max. bli 2 meter höga, enstaka träd kan få vara 5 meter höga. De staket, plank, uterum el dyl. som du har på dina uteplatser skall underhållas, riktas upp, repareras och målas.

De som bor i gavellägenhet skall också klippa gräs, buskar m.m. på gavelsidan.

Du måste vara aktsam om våra fasader, både på husen och bodarna. Du får inte ha klängväxter på fasaderna eller buskar och annan vegetation nära väggarna. Du får inte fylla upp marken under en fasad så att jord och fukt tränger upp i fasaden. Det måste vara möjligt att inspektera och måla ändträet på fasadbrädorna.

Om du anlägger ett trädäck, tänk på att lägga brädorna parallellt med husfasaden så det är möjligt att ta bort några däckbrädor för att komma åt fasadbrädorna vid ommålning av husfasaden. Du får inte bygga ut trädäcket och ansluta det till förrådsboden så att bodens fasad inte blir åtkomlig för underhåll för t.ex. byte av bräder och målning.

De som har vattenuttag på fasaden måste kontrollera att uttaget har självdränerande funktion, om ej måste byte ske. Ha alltid slangen fränkopplad vid risk för frysning.

Viktig information om badrummet

När man renoverar sitt badrum är det väldigt viktigt att badrummet renoveras enligt gällande branschregler. Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV) är en bransch norm. BBV uppfyller de tvingande regler som finns i Boverkets byggregler. Om man inte följer Boverkets byggregler vid renovering täcker inte den egna hemförsäkringen framtida skador i badrummet. Föreningens försäkring kommer inte heller täcka dessa skador, se www.bkr.se/fakta/branschregler/
En viktig förändring kom redan i och med anvisningarna 1999 då man skrev att golvbrunnen ska vara typgodkänd. Det var dock inte specificerat vad en typgodkänd golvbrunn innebar, vilket gjorde att även våra golvbrunnar klassades som typgodkända. Det här skärptes sedan i februari 2005 och innebär att alla golvbrunnar tillverkade före 1990 skall bytas vid en renovering.

För tätskikt som är äldre än ca 10 år, bör ett besiktningsprotokoll på tätskikt i våtrummen finnas. Detta besiktningsprotokoll skall visas upp vid en vattenskada. Utan giltigt besiktningsprotokoll får lägenhetsinnehavaren själv stå för föreningens samtliga kostnader i samband med skadan, då det anses som försumligt att ej besikta sitt våtrum.

Om man har renoverat sitt badrum efter februari 2005 utan att golvbrunnen är bytt så är renoveringen inte korrekt utförd och man riskerar då som innehavare att få stå för hela renoveringskostnaden vid en eventuell vattenskada. Du som har renoverat ditt badrum efter februari 2005 utan att byta golvbrunn bör kontakta den som utfört jobbet för att få en offert på byte av golvbrunn.

Golvbrunnsbyte

Golvbrunn är föreningens ansvar och styrelsen har därför beslutat att:

- Vid en renovering av badrum skall alltid golvbrunnen bytas.
- För renoveringar gjorda efter februari 2005 står föreningen för kostnaden, dock med en begränsning upp till en total kostnad per lägenhet på 5 000 kr inklusive moms. Föreningens ersättning avser nettokostnad. Om medlem har erhållit s.k. rotavdrag skall detta avräknas från bruttokostnaden.



- Faktura från entreprenör samt kvitto som visar att fakturan är betald skall uppvisas.
- Föreningen kräver att vid en badrumsrenovering skall ytskikt och tätskikt utföras av certifierade entreprenörer. Vi vill därför se behörighetsbevis från entreprenören innan ersättning betalas ut.

Tänk också på att tätskiktet är innehavarens ansvar, och att en skada på detta skikt kan bli dyrt om en vattenskada uppstår, det är viktigt att hålla kontroll på i vilket skick badrummet är och se till att det inte föreligger någon som helst risk för vattenskador. Det är också viktigt / nödvändigt att du har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, annars kommer din försäkring inte täcka en vattenskada i ditt badrum.

Styrelsen ser en ökande frekvens av vattenskador i badrum där originaltapeter och originalmattor fortfarande finns kvar. Du kan själv beställa en besiktning av ditt badrum genom att kontakta t.ex. Anticimex, eller genom att rådfråga ditt försäkringsbolag.

En vattenskada i ett badrum ska anmälas till styrelsen direkt vid upptäckt!

Läs mer om nya regler: www.gvk.se, www.bkr.se och www.golvbranschen.se.

Vägledning för det inre underhållsansvaret

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre. Det innebär att inga ändringar eller arbete får utföras på exempelvis fasaden eller bärandeväggar utan styrelsens godkännande. Detta gäller även arbeten på uteplats, förråd, och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen.

Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra har här nedan gjorts en mera detaljerad genomgång av de komponenter i bostaden som behöver underhållas. Det ska dock poängteras att det som behandlas på följande sidor är ansvarsfördelningen vid normalt underhåll och reparation. Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter en skada.

Vad gäller underhållsansvaret för utrustning, installationer m.m. som tillförts bostaden utöver grundstandard genom tillval vid inflyttning eller vid senare ombyggnad/renovering är huvudprincipen den att underhållsansvaret för förändring/utökning åligger bostadsrättshavaren.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren finns i Bostadsrättslagen 7 kapitel och i föreningens stadgar. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

I denna vägledning har angivits att bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikten i lägenheten. Observera att bostadsrättshavaren enligt stadgarna och Bostadslagen 7 kapitel, ansvarar för ledningar som ej är stamledningar, kakel, sanitetsporlin och köksutrustning, golv, väggar och tak.mm. Någon begränsning till ytskiktet finns således inte i stadgetexten. I samband med större underhåll och ombyggnadsåtgärder kan bostadsrättsföreningen åta sig att på föreningens bekostnad utföra vissa underhållsåtgärder som normalt åligger bostadsrättshavaren. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma.



Förteckning över ansvarsområden.

Byggdelen	Brf Fören. ansvar	Brh Medl. ansvar	Anmärkningar
1. Ytterdörr /förrådsbod			
Dörrblad, karm och foder		•	
Ytbehandling, utsida	•		
Ytbehandling, insida		•	
Låscylinder, låskista, beslag och handtag		•	Gäller även t.ex. dörrstängare m.m.
Ringklocka, namnskylt		•	
Tröskel och tätninglist		•	
Vindslucka inkl. steg		•	
2. Golv			
Ytbehandling, ytbeläggning		•	Med ytbeläggning i våtrum avses exempelvis tråd- eller kem svetsad golv- eller väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt. Vid vattenskada i våtrum gäller särskilda regler
3. Väggar i lägenhet			
Hela innerväggar inkl. tapeter, målning eller annan ytbeläggning		•	För våtrum gäller samma anmärkning som under punkt 2. Golv, ovan
Inre ytskikt av "yttervägg"		•	Gäller lägenhetsskiljande vägg och vägg mot det fria
4. Innertak/lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		•	
5. Fönster och fönsterdörr			
Invändig målning av fönster, fönsterdörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar. Även underhåll av fönsterkittning		•	
Fönsterbåge och fönsterglas		•	
Yttre målning	•		
Spanjolett med handtag, beslag		•	Kopplingar mellan de olika delarna i altandörren ingår också i innehavarens ansvar.



Fönsterbänk		•	
Tätninglister i dörrar, fönsterdörrar och fönster		•	
Persienn och markis		•	
6. VVS- artiklar, m.m.			
Tvättställ och bidé		•	
Blandare, kall-och varmvattenarmaturer, dusch, duschslang, vattenlås, bottenventil, packning		•	
WC-stol		•	
Badkar och duschkabin		•	
Tvättmaskin och torktumlare		•	
Torkskåp med inredning		•	
Tvätt bänk och tvätt låda		•	
Ventilationsdon		•	Från- och tilluftsventiler.
Vädringsfilter, m.m.		•	
Vattenradiator med ventil och termostat	•		Brh ansvarar för målning
Kall- och varmvattenledning fram till lägenheten	•		Brh ansvarar för målning
Avlopps stam med golvbrunn under huset.	•		Brh ansvarar för rengöring fram till avloppsstammen.
Klämring		•	För fixering golvmatta till golvbrunn
Rensning av vattenlås och golvbrunn.		•	Brh ansvarar för rengöring och rensning
7. Köksutrustning			
Vitvaror		•	
Spiskåpa		•	
Ventilationsaggregat	•	•	Rengöres vart ca 5:e år, övrigt underhåll Brh
8. Förråd m.m. som ingår i upplåtelsen			
Fristående förråd		•	Samma regler som för lägenhet beträffande. Golv, väggar, tak, inredning m.m.
Garage, upplåtet med hyresrätt	•		
Nätväggar i föreningens förråd	•		



9. El-artiklar			
El-central i lägenhet	•		
Belysningsarmatur, eluttag och strömbrytare		•	
Byte av säkring		•	I lägenhet och tillhörande utrymmen
Motorvärmarruttag	•		
10. Uteplats			
Grönytor som ingår i upplåtelsen, staket och plank		•	

Felanmälan

Felanmälan görs till e-post styrelsen@brfekeby.se, I andra hand till någon ledamot i styrelsen. Om lägenhetsinnehavaren själv påkallar ett externt företag för att avhjälpa skada/fel, får innehavaren själv stå för kostnaden, oavsett vad som står i tabellen ovan. Om Styrelsen tillkallas för att avhjälpa ett själv orsakat fel, debiteras detta med 500 kr. I nödfall (d.v.s. vid allvarlig skada eller risk för allvarlig skada på egendom eller person) görs felanmälan till någon i styrelsen som är de enda som har rätt att påkalla jourutryckning.

OBS! Om jourutryckning har larmats utan att någon i styrelsen har beviljat det, blir du själv ersättningsskyldig för kostnaderna. Föreningen debiterar den som har beställt jourutryckningen.

Sedan 2015-12-15 har Brf Ekeby ett drift- och tillsynsavtal med **Jensen Drift&Underhåll AB** tel. 08 560 502 19

Behöver du som medlem själv hjälp med något kan du kontakta Jensen Drift. De är här på torsdagarna vid lunchtid. Det blir billigare för dig om de kan hjälpa dig på en torsdag.

Övrigt

Tapetserarställning

Föreningen har en specialgjord ställning som kan monteras i trappan till övervåningen i våra hus (3:or till 5:or) för att underlätta tapetsering av väggarna i trappan. Ställningen kan lånas kostnadsfritt efter kontakt med någon i styrelsen. Föreningen tar inget ansvar för hur den monteras och används. **All användning sker på egen risk**, då ställningen ej är typgodkänd.



Hobbyverkstad

En liten verkstadslokal för ”gör det själv arbete” finns i det s.k. fläktrummet innanför tvättstugans entré. Lokalen är tillgänglig kostnadsfritt för alla boende inom vårt område och nyckeln till tvättstugan går också till denna dörr.

Hundar och katter

Följande ordningsföreskrift gäller samtliga boende i Ekeby:

Att hålla hund eller katt i sin bostad i ett tätbebyggt område ställer krav på den som är ansvarig för djuret. Plocka upp efter hunden, och du som har katt uppmanas att hålla kontroll på katten.

Ljudstörningar

Musik eller TV på stark volym kan vara störande för grannen att lyssna på. Även t ex vindspel som hänger ute kan av din granne upplevas som störande.

Information

Förutom detta informationshäfte finns det information uppsatt på anslagstavlan utanför tvättstugan inne i kvartershuset, bland annat sätts protokollet från föreningsstämman upp där. Viktig information distribueras löpande direkt till respektive hushåll, och läggs ut på föreningens hemsida. Har du förslag till förbättringar eller åtgärder använd brevlådan på ytterväggen, Ekuddsvägen 12, som din förslagslåda. På föreningens hemsida www.brfekeby.se hittar du information som rör vårt område.

En sluten Facebook-grupp finns inom föreningen, för att hålla kommunikationen flytande och dela med sig av vinnande koncept t.ex. information från styrelsen, tips om bra hantverkare, diverse trädgårdsarbeten, mm.

Facebookgruppen är fristående från styrelsen.

Motioner till föreningsstämman

En motion kan lämnas när som helst under året, dock senast den 1 april, för att få ärendet med på vårens föreningsstämma. En motion måste ange motionärens namn och adress. Finns flera motionärer skall deras namn också uppges. **Motionen måste innehålla ett tydligt förslag till beslut för att godkännas.** Bilaga 4, visar en mall till en motion.

Trädgårdsförråd

Ett förråd med gräsklippare, trimmer, skottkärror och häcksax m.m. Det finns bakom radhuslänga 16. Där kan du låna handverktyg för skötsel av den egna trädgården. Tänk på att rensa maskinerna från gräs och smuts innan du ställer tillbaka dem i förrådet. Nyckeln till trädgårdsförrådet är samma som till soprummet

Kontakta Styrelsen för lån av motorgräsklipparna eller högtryckstvätt.

Klotter

Klotter är ett ständigt problem i vårt område. När du upptäcker klotter i området meddela styrelsen. Allt klotter polisanmäls.



Städdagar

Föreningen arrangerar två städdagar/år i området, vi sopar, rensar ogräs, klipper, krattar, sanerar klotter m.m.. Vi gör helt enkelt lite extra fint i området under dessa dagar. Efter att vi städat, samlas vi i kvartersgården för en enklare lunch. Städdagarna infaller i maj och i oktober.

Information om vattenavstängning i lägenheterna

Hur du stänger av vattentillförseln till din lägenhet framgår av bilaga 5. eller kontakta styrelsen för mer information.

Boendetips

Fler medlemmar har haft önskemål att öka avståndet mellan spis och spiskåpan, därför informerar vi nu om dessa idéer. För mer information kontakta Styrelsen

I det ena köket har de gamla 70 cm höga överskåpen ersatts med 80 cm höga skåp och skåpens underkant har höjts 7 cm. Luftkanalen från ytterväggen till ventilationsaggregatet som tidigare låg inbyggd över skåpen har nu byggts in i överskåpens inre överkant med hjälp av hyllplan Ventilationsaggregatet har höjts 7 cm.

I det andra köket har det gjorts en betydligt större ombyggnad, där ett nytt ventilationsaggregat har placerats upp på vinden. Ventilationskanaler i lägenheten dragits om osv. En helt ny typ köksfläkt har installerats. De nya överskåpen är 90 cm höga.

Här har en ventilationsfirma varit inkopplade som konsult.

Denna ändring kräver bygglov från kommunen, relationsritningar, godkännandeprotokoll från en sotare och en byggansvarig person, förutom styrelsens godkännande.

Här ligger alla framtida kostnader för ventilationen på den medlem som bor i lägenheten.

Byte av fönster kräver godkännande från styrelsen

Det går att få nya fönsterbågar tillverkade så att de passar in i den befintliga fönsterkarmen och fästas på de befintliga gångjärnen. En ny fönsterbåge kan tillverkas så att det går att montera in 3-glasenergifönster istället för dagens 3 lösa fönsterbågar. Det finns flera snickerier som kan göra detta, ett är Nisses Hantverk i Stenhamra, som gjort nya fönster med 3-glasenergifönster till en medlem.



Bilaga 1

Ordningsregler för tvättstugan

Tvättstugan får enbart användas för tvätt som genererats av hushållen inom Brf Ekebys område

Mattor eller andra grövre textilier får endast tvättas i grovtvättmaskinen.

Textilier som används för husdjur bör inte tvättas i maskinerna då det kan skapa problem för allergiker.

Vänligen visa hänsyn!

Använd tvättpåse när du tvättar bygel-bh.

Färga inte textilier i maskinerna.

Mangla inte blöt tvätt. Det förstör valsen.

Städa och gör rent efter dig varje gång du har utnyttjat tvättstugan.

Skölj ur påfyllningsmagasinet för tvättmedel och sköljmedel.

Torka av samtliga maskiner och bord.

Gör rent torktumlarfiltret och luddfällan bakom tvättmaskinerna.

Sopa slutligen golvet och kontrollera att alla fönster är stängda.

Anmäl genast fel på maskinerna till Styrelsen. Telefonnummer och mailadress finns anslaget utanför tvättstugan.

Så här bokar du tvättid:

AKTIVERA bokningstavlan

Tryck valfri knapp för att tända tavlan

Läs eventuell allmän informationen

För bokningsbrickan över läsaren

Välj vad du vill göra

Genom att flytta markering med vänster och höger pilknappar kan du välja mellan, Boka Avboka eller Avsluta. Bekräfta med OK knapp

Kalender bild visas, fler pass finns i den blå pilens riktning. Grön ruta betyder ledigt

Välj dag och tid

Välj pass genom att flytta blå markering med hjälp av vänster, höger, upp och ned knapparna till ledigt pass, Bekräfta valet med OK knapp

Bokning klar!

Nu visas din bokning.

Avsluta genom att trycka på Backa knappen eller välj Avsluta och bekräfta med grön OK knapp



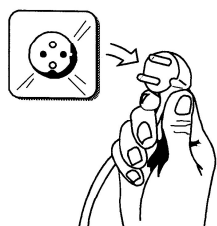
Bilaga 2, Utdrag från Fläkt Woods manual, RDKG-instr.pdf . 8510 SE 2015.11.27.
Publicering godkänd av Anders Collberg, försäljningschef

SKÖTSEL OCH RENGÖRING AV VÄRMEVÄXLARE OCH FLÄKTAR

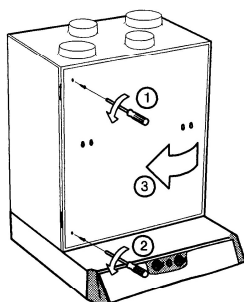
ALLMÄNT

Fläktar, filter och värmeväxlare är mycket viktiga för aggregatets funktion och ekonomi. Det är därför viktigt att dessa hålls rena och i gott skick.

Vi rekommenderar en allmän översyn var 6:e månad. Av säkerhetsskäl skall allmän försiktighet vidtas vid skötsel av aggregatet. Var noggrann med att aldrig klämma några kablar. Vid behov använd skyddshandskar.



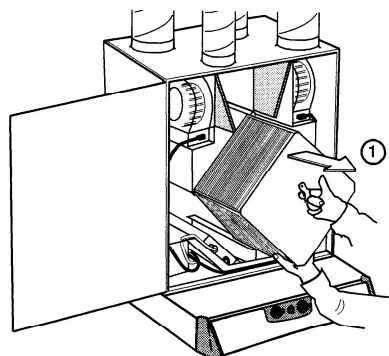
Figur 3. Före rengöring av värmeväxlare och fläktar etc skall aggregatet alltid göras spänningslöst. Dra ut stickkontakten.



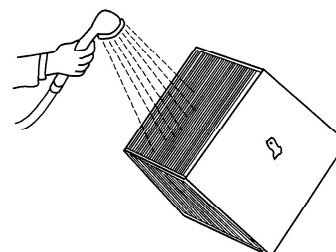
Figur 4. Aggregatets dörr öppnas genom att skruvarna på aggregatluckan skruvas ur.

RENGÖRING AV VÄRMEVÄXLAREN

Kontrollera att värmeväxlarens lamelloyta inte är belagd med damm. Rengör genom dammsugning eller genomblåsning med tryckluft eller duscha med vatten. Alternativt rengör med fettlösende medel (t ex vanligt diskmedel och renskola med varmt vatten). OBS! Växlaren får ej blöttläggas! Maskindiskmedel eller lut får inte användas! Peta inte i luftkanalerna med vassa föremål.



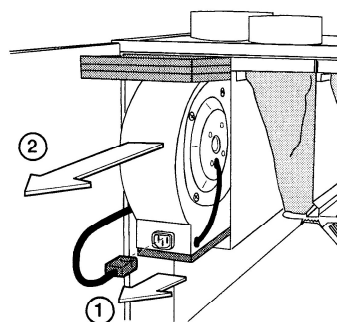
Figur 5. Värmeväxlaren tas ut ur aggregatet. Vid återmontage kontrollera att tätningarna sitter rätt.



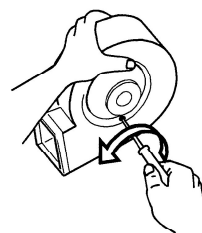
Figur 6. Värmeväxlaren duschas med vatten

RENGÖRING AV FLÄKTAR

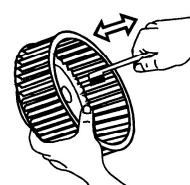
Observera att fläktarna inte får rengöras med vatten eller andra vätskor utan endast genom att dammsugas eller borstas.



Figur 7. Elanslutningen lossas och fläkten tas ut ur aggregatet.



Figur 8. Fläkthjulet lossas från fläktkåpan genom att demontera de fyra skruvarna på fläktkåpens sida.



Figur 9. Fläkthjulets kåpa och fläktingar rengörs med en borste. **OBS! Skada inte några av balansvikter i fläkthjulet och se även till att inga kablar fastnar under återmonteringen.**

VATTEN I AGGREGATET

Om det samlas vatten i botten på aggregatet, kontrollera att dränering och slangar inte är tilltäppta.



Bilaga 2b

Spjället mellan spiskåpan och ventilationsaggregatet, åtkomligt ovanför spiskåpan filter, se bild 1 som är fotograferad där fettfiltret sitter.

Spjället bör rengöras regelbundet då all spis os passerar här och smuts avlagras på spjäll tallriken.

Om tätningringen kommer ur läge medför det ett ökat ljud från ventilationssystemet.

Rengöring sker enklast genom att man tar bort hela armen med spjäll tallriken, kläm i hopp låsbygeln A i bild 1 och 2 och armen är lös.

Tätningringen kan med ålder och fett bli lite för stor då finns den som reservdel från Fläktwoods återförsäljare.



Bild 1

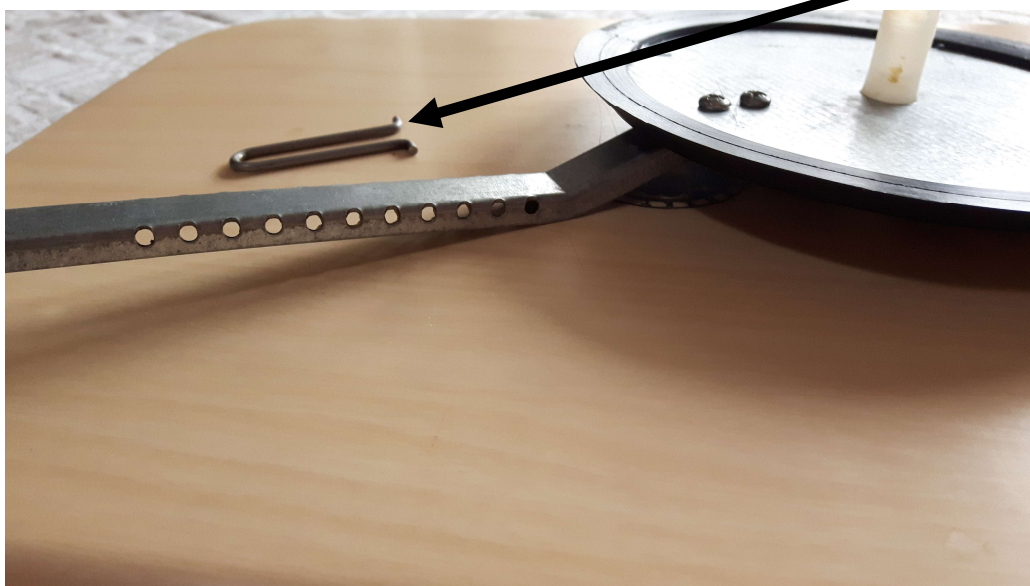
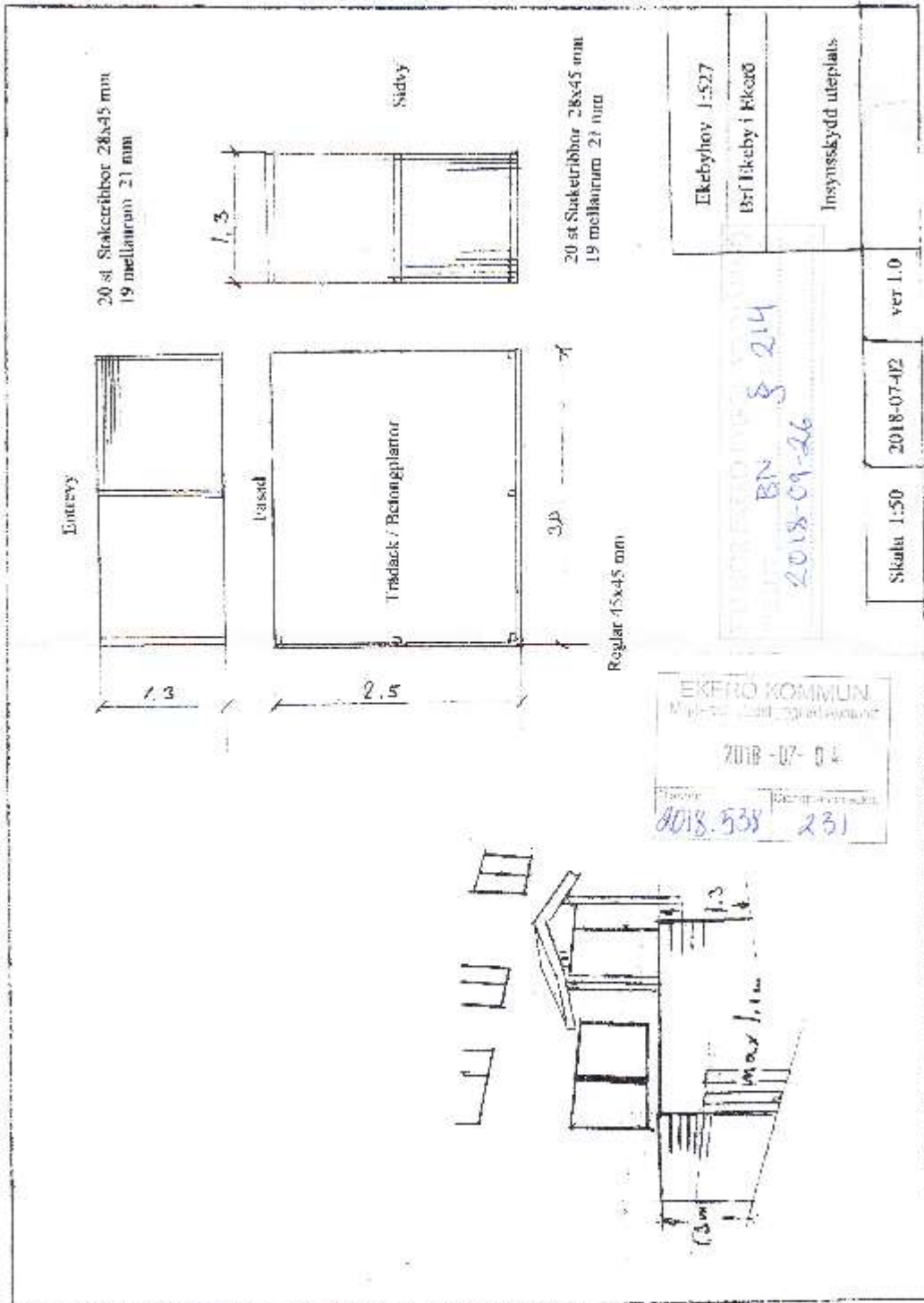


Bild 2



Bilaga 3





Bilaga 4

Mall till motion

Du som medlem i Brf Ekeby har rätt att lämna ett eller flera förslag till årsstämman. Dessa kallas för motion. En motion behandlas på årsstämman, dit alla medlemmar är inbjudna och har rätt att vara med och fatta beslut.

Skillnad på förslag och motion

Löpande under året kan du skicka in förslag på olika åtgärder, synpunkter och annat till din styrelse i bostadsrättsföreningen. Ett förslag som innebär större förändring eller måste hänskjutas till årsstämman, tar styrelsen upp på årsstämma som en proposition. Till årsstämman däremot ska **du** skriva en motion.

Så här skriver du en motion

1. Rubrik

Skriv en rubrik som kortfattat beskriver vad ärendet handlar om.

2. Vad du vill att föreningen ska göra

Skriv vad ärendet handlar om.

3. Syfte (motivering)

Tala om varför du vill att föreningen ska xxxxxxxx.

Skriv så kort som möjligt,

.

4. Beslutsförslag

Avsluta med att du själv föreslår ett beslut som du tycker att årsstämman ska ta.

5. Avslutning

Du ska alltid avsluta din motion med att skriva ort och datum då du skrev din motion och underteckna den med ditt namn och adress.

När du är klar med din motion ska du lämna in den eller skicka den till styrelsen.

En motion kan lämnas när som helst under året, dock senast den 1 april, för att få ärendet med på vårens föreningsstämma

**Bilaga 5*****Avstängning av kall- och varmvatten i lägenheten***

Varje lägenhet har från början haft en egen avstängningsventil, kulventil vid taket på toaletten på nedervåningen se bild1. Undantag 2 rumslägenheterna som har alla avstängningsventilerna samlade i klädkammaren se bild.2.

Under åren kan ventilerna ha byggts in i taktrumman eller på annat sätt byggts in. Placering av ventilerna kan ha ändrats vid renovering av toaletten.

Vi har hittat avstängningsventiler inne bakom en luckan i taket eller lucka på väggen, se bild 4a, b inifrån toaletter på nedervåningen.

Om du har svårt att finna avstängningsventilerna i din lägenhet kontakta styrelsen så kan vi hjälpa till.

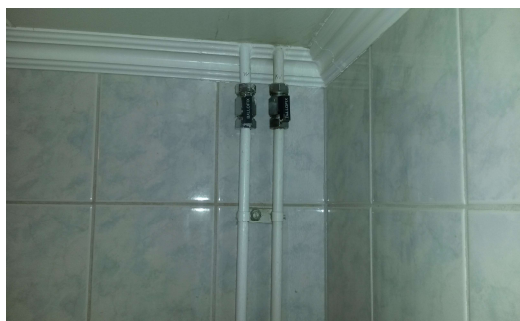


Bild 1a,b. Vanligaste placering av avstängningsventiler i taket på toaletten på nedervåningen



Bild 2. Placering av ventiler inne i klädkammaren i en 2 rumslägenhet, avstängningen för kall- och varmvattnet är de 2 högra ventilerna.



Bild 3 En kulventil, kulan som stänger vattenflödet sitter under vredet.

Bilder på dold placering av ventiler



Bild 4a. Rören har byggts in och ventilerna är åtkomliga genom inspektionsluckan. Ursprungligt utseende se bild 1a



Bild 4b. Ventilerna finns inbyggda bakom en luckan i taket inne på toaletten på nedervåningen. Luckan sitter på trumman som går genom alla lägenheterna. Bakom luckan kan finnas 2 andra ventiler av annat utseende, *dessa får ej röras.*