



BOENDEINFORMATION

med ordningsregler

Innehållsförteckning

Föreningen	3
Fastigheten.....	3
Försäkring	3
Kommunen.....	4
Styrelsen	4
Valberedningen	4
Självförvaltning	4
Medlemmarna.....	4
Motioner till föreningsstämman.....	5
Räntepolicy	5
Information	5
Felanmälan.....	5
Ekonomisk förvaltare.....	6
Teknisk förvaltare.....	6
Trivsel i området.....	6
Föreningslokal	6
Gästlägenhet	7
Tvättstuga	7
TV och bredband	7
Hushållssopor	8
Källsortering.....	8
Grovsopor	8
Trädgårdsavfall.....	8
Garage och parkeringsplatser.....	9
Postutdelning/fastighetsboxar	9
Gästparkering.....	9

Värme och ventilation	10
Avstånd mellan spis och spiskåpa	11
Värmepump	12
Badrumsrenovering	12
Ytterdörr och fönster	13
Regler för uteplatser	13
Trädgårdsförråd.....	14
Byggnationer på uteplatser	14
Tapetserarställning	15
Hundar och katter.....	15
Klotter och skadegörelse.....	15
Städdagar	15
Det inre underhållsansvaret	16
Bilaga 1 – Fördelning av ansvar mellan förening och bostadsrättsinnehavare	17
Bilaga 2 - Ordningsregler för tvättstugan	20
Bilaga 3 –Ventilationsaggregat	21
Bilaga 4 – Utformning enligt det generella tillståndet för insynsskydd/plank	23
Bilaga 5 – Vattenavstängning i lägenheten	24
Bilaga 6 - Mall till motion	26

Föreningen

Namn: Brf Ekeby i Ekerö

Organisationsnummer: 716418-0635

Adress: Ekuddsvägen 12, 178 34 Ekerö

Fastighetsbeteckning: Ekebyhov 1:527

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. Kommunen anser att området är enhetligt och betraktas som värdefullt. Det innebär att föreningen skall vara extra uppmärksam och avhållsam emot ändringar i exteriören såsom tillbyggnader/ändring av fasaden eller ändringar i färgsättningen.

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

Alla vägar inom området är gång-och cykelvägar enligt gällande stadsplan. Det gäller även kommunens väg som går genom området. All motorfordonstrafik utan tillstånd är förbjuden.

Försäkring

Föreningen har försäkringsavtal med Folksam.

Försäkringsnummer: 390 612

Saneringsförsäkring är tecknad genom Folksam hos Anticimex. Uppge föreningens försäkringsnummer vid kontakter med Anticimex.

Som bostadsrättsinnehavare ska du förutom hemförsäkring alltid teckna ha Bostadsrättstillägg. Kontakta ditt försäkringsbolag för mer information.

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 förskola har sin verksamhet. Det helägda kommunala bostadsbolaget Ekerö Bostäder AB är innehavare av 2 bostadsrätter för uthyrning i andra hand enligt Bostadsrättslagens regler. Föreningen ser kommunens starka närvaro i föreningen som en tillgång.

Styrelsen

Styrelsens medlemmar samt information om sammankallande i valberedningen hittar du alltid på föreningens hemsida under fliken Information/Styrelsen.

E-postadress till styrelsen: styrelsen@brfekeby.se

Valberedningen

Valberedningen väljs vid föreningsstämman med uppdrag att ge nästa stämma förslag till personer som kan väljas till styrelsen.

Självförvaltning

Föreningen sköter driften genom en styrelse, vald av 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.

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.

Se Bilaga 6 - Mall till motion för mer information om hur motionen ska utformas.

Räntepolicy

Föreningen eftersträvar att ha ca 50 % lån med rörlig ränta, ca 50 % lån med kort löptid 1–2 år. Styrelsen skall vid behov alltid överväga att binda lån med rörlig ränta.

Information

På föreningens hemsida www.brfekeby.se hittar du all information som rör vårt område.

Informationsblad från styrelsen publiceras löpande och läggs upp på hemsidan.

Det finns också en sluten Facebookgrupp för boende inom föreningen (Brf Ekeby Ekuddsvägen Ekerö).

Felanmälan

Felanmälan görs till styrelsen@brfekeby.se

Enligt 39 § Felanmälan i våra stadgar gäller:

- Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.
- Om ett företag har anlåtats utan att någon i styrelsen har beviljat det, så blir man själv ersättningskyldig och får betala kostnaderna.

Ekonomisk 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, parkeringsplatser, pantförskrivning, beslut om medlemskap mm. Mer information finns på hemsidan - Vår förvaltare.

Du som medlem kan logga in på [Mitt HSB](#) för samlad information om ditt medlemskap, avtal, avier och liknande.

Kontaktuppgifter HSB Stockholm

Telefon 010 442 11 00

E-post: service.stockholm@hsb.se

Brev: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

Teknisk förvaltare

Föreningen har ett drift- och tillsynsavtal med Jensen Drift & Underhåll AB

Behöver du som medlem själv hjälp med något kan du kontakta Jensen. De ronderar en gång i veckan och det blir billigare för dig om de kan hjälpa dig denna dag du slipper kostnaden för framkörningen och endast behöver betala för den faktiska tiden de hjälper dig. Aktuell ronderingsdag står på föreningens hemsida.

Anmäl ärendet själv till Jensen Drift via [deras hemsida](#) eller via telefon 08 560 502 19.

Trivsel i området

Styrelsens mål är att vårt bostadsområde skall vara attraktivt att bo i, med tanke på att det ser trevligt ut, hålls snyggt och välstädat. Har du idéer eller visioner / framtidsplaner för vår bostadsförening, kan du kontakta styrelsen.

Föreningslokal

Föreningslokalen har plats för 60 gäster. Till föreningslokalen hör ett utrustat kök med diskmaskin och kylskåp. Det finns särskilda regler för uthyrning som finns som bilaga till hyresavtalen.

Aktuella avgifter finns på hemsidan och debiteras på avi för bostadsavgift. För extern uthyrning av föreningslokalen gäller separata priser.

Det finns särskilda regler för uthyrning finns som bilaga till hyresavtalet på hemsidan.

Bokningsförfrågan skickas till styrelsen@brfekeby.se.

Gästlägenhet

Gästlägenheten består av två sovrum och toalett, ej kök. Det ena rummet har en bäddsoffa och det andra rummet har två enkelsängar. Gästlägenheten är endast avsett för släkt och vänner till boende inom föreningen. Rummen kan normalt sett hyras högst 3 dygn i följd.

Lägenheten är disponibel från kl.12.00 ankomstdagen till kl.12.00 avresedagen. Husdjur och rökning är ej tillåtet. Gästen tar själv med lakan och handduk.

Aktuella avgifter finns på hemsidan och debiteras på avi för bostadsavgift. Samtliga regler för uthyrning finns som bilaga till hyresavtalet på hemsidan.

Bokningsförfrågan skickas till styrelsen@brfekeby.se.

Tvättstuga

Tvättstugan har tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och mangel.

Tvättstugan kan bokas dagligen 07.00 – 22.00 i 3 timmarspass. Bokning sker elektroniskt på bokningstavlan utanför tvättstugan alternativt via webbokningen eller mobilapplikation. Länk till webbokningen finns på hemsidan. Där finns också manualer för webbokningen och applikationen.

Observera att du bara kan ha en tid bokad åt gången och maximalt 6 tillfällen per månad. När du har en bokad tid måste du komma senast en timme efter den bokade tiden, annars avbokas den automatiskt.

En passerbricka till tvättstugan kostar 250 kr. Kontakta styrelsen för beställning av ny bricka.

Se Bilaga 2 - Ordningsregler för tvättstugan för fullständiga ordningsregler.

Kontakta styrelsen om det uppstår några frågor, fel eller andra problem med tvättstugan.

TV och bredband

Föreningen har gruppavtal med Telia och i avgiften ingår bredband via fiber (1000/1000) samt TV via Telia – paket Lagom.

Respektive hushåll ansvarar för hårdvara i form av router och TV-box. Denna beställs direkt från Telia och returneras till Telia vid avflytt.

På Telias hemsida framgår vilka kanaler som ingår i TV-paketet Lagom. Kontakta Telias kundtjänst om du vill ha ett större utbud av kanaler. Du står dock själv för kostnaderna utöver det som ingår i paketet Lagom.

Manual för inkoppling av TV och router finns på Telias hemsida. Det finns också möjlighet att få personlig installationshjälp via Telia.

Manuel för inkoppling av TV och router finns på Telias hemsida.

Kontaktuppgifter Telia:

Telefon: 020-20 20 70

Hemsida: <https://www.telia.se/privat/kontakt>

Hushållssopor

Kärlen för hushållssopor töms två gånger i veckan. 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 utanför tvättstugan.

Källsortering

I kretsloppsrummet kan det sorteras pappersförpackningar, plast, metall, glas, glödlampor, lysrör och batterier. Ej elavfall eller grovsopor. Tömning av pappersförpackningar sker varje vecka, övriga varannan vecka. För att behållarna inte ska bli fulla är det viktigt att det enbart sorteras hushållsavfall i kretsloppsrummet. Större förpackningar sorteras i kommunens behållare, exempelvis intill kommunen infartsparkering eller i återvinningscentralen i Skå.

Uppsamlingsställen för tidningar och returpapper finns vid påfartsparkeringen mellan Tappströmsskolan och Ekerövägen.

Grovsopor

Grovsopor lämnas till Återvinningscentralen i Skå eller Återvinningscentralen i Bromma. Detta omfattar sopor som uppkommer i ett hushåll, men som inte kan läggas i det ordinarie sopkärlet, exempelvis: kasserade möbler, mattor, barnvagnar, skidor, cyklar, husgeråd, bräder, större förpackningsmaterial t.ex. frigolit, elavfall.

Trädgårdsavfall

Ovanför Ekuddsvägen 8-10 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. Släng ej jord, julgranar och grövre grenar. Behållarna töms på begäran från styrelsen.

Garage och parkeringsplatser

Det är tillåtet att hyra max 2 parkeringsplatser per lägenhet, dock av olika objektstyp, tex ett garage och en carportplats. Lediga parkeringsplatser kan korttidshyras månadsvis. Hyra av p-plats och garage är ett hyresavtal och upphör vid försäljning av lägenheten och kan ej överlåtas till ny medlem, ej heller användas av annan än kontraktsinnehavaren och dennes hushåll.

HSB Stockholm hanterar föreningens parkeringskö och uthyrning.

Garagen får ej användas till förråd enligt hyresavtalet. Fordonet skall vara i funktionsdugligt skick med godkänd fordonsbesiktning. Laddning av elbil eller laddhybrid får ej ske i garage, utan endast på uthyrd laddplats på grund av brandrisk.

Du som har ett garage måste alltid hålla ditt garage låst med ett hänglås. Du är medansvarig för säkerheten för alla som har sina garage i samma länga. Vid avflyttning skall garaget städas och låset bytas ut till ett som föreningen tillhandahåller. Ej städad garage eller garage där hänglåset ej är bytt, debiteras med 500 kr.

Postutdelning/fastighetsboxar

Efter kravställning från Postnord monterades fastighetsboxar för postutdelningen våren 2023. Dessa finns placerade på tre olika platser och varje lägenhet har tilldelats tre nycklar. Fördelning och placering framgår i ett tidigare [informationsblad](#).

Styrelsen hanterar inga nycklar till enskilda boxar. Behöver man helt nya nycklar, så behöver man därför nytt lås. Kontakta i så fall styrelsen så hjälper vi till med detta.

Om man som boende inte har möjlighet att hämta posten vid fastighetsboxarna så finns det möjlighet att söka dispens hos Postnord. Kontakta i så fall deras kundtjänst.

Gästparkering

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

Föreningen har avtal med Avarn Security för övervakning av våra gästparkeringar. Fri parkering med p-skiva upp till fem timmar. För tid utöver detta gäller en avgift på 10 kronor/timme. Betalning av avgift kan göras via Easy Parks mobilapplikation.

Tillfälliga parkeringstillstånd kan begäras via styrelsen@brfekeby.se

- 1 dygn - 50 kr
- 3 dygn - 100 kronor
- 1 vecka - 200 kronor.

Värme och ventilation

Värme

Uppvärmning av lägenheterna sker via vattenburna radiatorer samt med ventilationsaggregatet ovan spisen.

Värmen via radiatorerna styrs automatiskt från föreningens undercentral. Som boende är det viktigt att du inte gör någon förändring i radiatorsystemets flöden eller annan åverkan då du riskerar att påverka både din och dina grannars uppvärmning. Systemet är ett enrörssystem vilket innebär att du behöver ha samtliga termostater i öppet läge. I annat fall kommer inte värmen flöda i systemet.

Ventilationssystem

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. Detta har även fastslagits i Bostadsrättsnämnden.

Ventilationssystemet är av fabrikat Fläkt Woods, minimaster, RDKG. Fullständig manual finns via [denna länk](#).

Ventilationssystemet får inte stängas av, då det ombesörjer ventilationen i hela lägenheten, ett avstängt ventilationssystem kan förorsaka mögel i lägenheten

Framåt hösten kommer det att krävas att eftervärmen i ventilationsaggregatet är påslagen, till en tilluftstemperatur på ca 15–18 gr C, då endast grundvärme ingår i årsavgiften. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd, (FoHMS2014:17 temperatur inomhus), är riktvärde för temperaturen inomhus 18°C operativ temperatur. Slår du inte på eftervärmen kommer du förmodligen att uppleva att inomhustemperaturen är för låg, då tilluften är för kall och kyler ner lägenheten.

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 vattendroppar då ner på spisen. Slangen måste då rensas.

Boverkets rekommendation är att rengöring/besiktning av ventilationssystemet genomförs vart 6:e år. Senaste rengöringen genomfördes under maj/juni 2017.

Viktiga delar i ditt underhåll av ventilationssystemet:

- skifta mellan sommar- och vinterkassett och rengör filtren ovanför kassetten, rengör vinterkassetten enligt bilaga 2. En smutsig kassett försämrar funktionen och resulterar i lägre inomhustemperaturvintertid.
- rengör fläktar och gallret ovanför spisen samt spiskåpens spjäll, se bilaga 2

- sätt på eftervärmern på aggregatet under den kalla årstiden. Det finns en vridbar axel som sitter innanför luckan, på höger sida längst ner. Skalan är ej graderad i grader C.
- tillse så dräneringen fungerar. Under den kalla årstiden bildas nämligen kondens i vinterkassetten, kondensvattnet har en dränering ner till vattenlåset under diskbänken. Är denna slang tilltäppt kan det bli översvämning under kassetten och vattendroppar då ner på spisen. Slangen måste då rensas.
- Byt/rengör filter regelbundet.

Föreningen tillhandahåller renoverade fläktmotorer till subventionerat pris, 1500 kr/st.

För mer information om skötsel mm, se Bilaga 2, Fläkt Woods anvisning, Skötsel och rengöring av värmeväxlare och fläktar.

Har du kallt hemma är det viktigt att du genomför följande felsökning på egen hand innan du kontaktar styrelsen:

1. Kontrollera att samtliga radiatorer har viss värme. Radiatorerna ska inte blockeras då det riskerar att förhindra värmen från att spridas i övriga lägenheten.
2. Lufta radiatorerna och tillse så termostaterna är öppna fullt.
3. Undersök om det gjorts någon förändring i radiatorkretsen. I vissa fall har boende monterat handdukstork vilket kan stoppa flödet i radiatorkretsen.
4. Tillse att vinterkassetten är monterad i ventilationsaggregatet och slå på värmeelementet i aggregatet. Kontrollera även filter.
5. Kontrollera huruvida det drar in kall luft via fönster eller dörrar. Ofta kommer kall luft in denna väg och det kan behöva bytas tätningslister och liknande.

Avstånd mellan spis och spiskåpa

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

I ett kök 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.

Värmepump

Föreningen har särskilda regler för installation av en värmepump. Regler och ansökningsblankett finns på föreningens hemsida.

Badrumsrenovering

Ska du renovera ditt badrum kräver föreningen att ytskikt, tätskikt och avlopp utförs av certifierade entreprenörer med behörighetsbevis enligt [Byggkeramikrådets branschregler](#) samt [Säkert vatten](#). Använd deras hemsidor för att kontrollera att de entreprenörer som ska genomföra renoveringen innehar giltiga behörighetsbevis. Tänk på att detta även gäller eventuella underentreprenörer som utför vissa specifika moment kopplat till tätskikt eller avlopp.

Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV) är en branschnorm. BBV uppfyller de tvingande regler som finns i Boverkets byggregler. Om man inte följer Boverkets byggregler vid renovering finns det risk att den egna hemförsäkringen inte täcker framtida skador i badrummet. Detta gäller även föreningens försäkring.

Styrelsen ser en ökande frekvens av vattenskador i badrum där originaltapeter och originalmattor fortfarande finns kvar. Tänk på att tätskiktet är innehavarens ansvar och att en skada på detta skikt kan bli dyrt om en vattenskada uppstår. Det är därför viktigt att ha koll på skicket i badrummet och se till att det inte föreligger någon risk för vattenskador. Har vattenskadan skett på grund av bristande tätskikt där du kan bedömas varit oaktsam eller försumlig kan du komma att krävas på föreningens kostnader i samband med skadan. Detta gäller också om skadan beror på felaktigt utförd renovering. Se därför till att spara samtliga dokument, behörighetsbevis och besiktningsprotokoll kopplat till renoveringen för att du ska ha ett underlag ifall skada uppstår.

Du kan själv beställa en besiktning av ditt badrum genom att kontakta t.ex. Anticimex, eller genom att rådfråga ditt försäkringsbolag. Det är också viktigt att du har en hemförsäkring med Bostadsrättstillägg, annars kommer din försäkring inte täcka en vattenskada i ditt badrum.

Golvbrunnsbyte

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.

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.

För att få ersättning för golvbrunnsbyte från föreningen ska följande uppvisas:

- Faktura från entreprenör samt kvitto som visar att fakturan är betald.
- Behörighetsbevis från entreprenören.
- Föreningen kräver att vid en badrumsrenovering skall yttskikt och tätskikt utföras av certifierade entreprenörer.

Ytterdörr och fönster

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 tre lösa fönsterbågar. Det finns flera snickerier som kan göra detta.

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.

Vissa boende har monterat kattlucka i altandörren. Vid försäljning ska dörren i så fall återställas om man inte kommer överens om annat med säljaren.

Regler för uteplatser

Bostadsrättsinnehavare skall inte använda sina uteplatser på ett sätt som skapar problem för föreningen eller för grannarna. Du är också skyldig att hålla dina två uteplatser och det du har byggt snygga.

Det innebär:

- Du skall klippa gräs, buskar och träd, rensa ogräs samt se till att ingen växtlighet sprider sig och påverkar eller skadar våra byggnader och asfaltytor.
- Häckar får maximalt bli 2 meter höga
- Enstaka träd kan få vara maximalt 5 meter höga.
- 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. Belysningen vid entrédörren är medlemmens ansvar och får bytas ut till annan modell.

Du får inte lägga beslag på föreningens marktytor. Uteplatsen på entrésidan har oftast 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.

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. En ändring av uteplatsen som påverkar en granne skall alltid beslutas av styrelsen t ex staket, häckar.

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

Utvändiga vattenutkastare finns monterat i vissa lägenheter. Dessa är ej ursprungliga utan har monterats i efterhand. Bostadsrättsinnehavaren har därför ansvaret för skötsel av denna. Uttaget måste ha en självdränerande funktion, annars måste den bytas till en sådan variant för att inte riskera vattenskador. Vid risk för frysning ska slangen alltid vara fränkopplad.

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.

Det är medlemmarna som ansvarar för ordningen i trädgårdsförrådet, då förrådet är ett medlemsinitiativ. Kontakta Styrelsen för lån av motorgräsklippare eller högtryckstvätt.

Byggnationer på uteplatser

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.

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 4 – Utformning enligt det generella tillståndet för insynsskydd/plank, där skissen som är en del av bygglovet visar hur skyddet skall byggas av staketribbor.

Ett s.k. uterum med glasväggar fordrar skriftligt tillstånd från styrelsen och byggnadslov från kommunen. Att inreda boden till bostadsstandard och ta upp ett fönster i den, fordrar också ett skriftligt tillstånd från Styrelsen och 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 vill bygga.

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

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.

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.



Hundar och katter

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.

Klotter och skadegörelse

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

Städdagar

Föreningen arrangerar två städdagar per år då vi sopar, rensar ogräs, klipper, krattar, sanerar klotter och liknande. Efter att vi städad, samlas vi i kvartersgården för en enklare lunch. Städdagarna infaller i maj och i oktober. Oftast placeras en container intill garagen för trädgårdsavfall under helgen för städdagen.

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. Enligt stadgarna §43 "Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra har det 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 mm i lägenheten, som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, är huvudprincipen den, att underhållsansvaret för förändring/utökning åligger bostadsrättshavaren.

De lägenheter som har egen uppgång till vindsutrymmet har ett begränsat underhållsansvar för utrymmet. Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att regelbundet kontrollera skicket i utrymmet och tillse så det inte finns fågelbon, växtlighet och liknande som kan skada konstruktionen. Föreningen ansvarar för avskiljande väggar, innertak samt isolering på vinden. Det är tillåtet att lägga ett golv på kallvinden, för att ha kallvinden som extra förråd. Golvet som läggs in omfattas av den boendes underhållsansvar. Det är ej tillåtet att utföra någon extra isolering på kallvinden. Detta gäller även för uteplatsens förråd.

De vattenburna radiatorerna får inte påverkas/ändras. Värmesystemet är injusterat utifrån hur systemet är byggt och dimensionerat

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 denna 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 §35 och Bostadsrättslagen 7 kapitel, ansvarar för "ledningarna som ej är stamledningarna, kakel, sanitetsporlin och köksutrustning, golv, väggar och tak mm". jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.

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 gemensamma underhållsåtgärder som normalt åligger bostadsrättshavaren. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma.

Bilaga 1 – Fördelning av ansvar mellan förening och bostadsrättsinnehavare

Bygghedel	Föreningens ansvar	Br-innehavarens ansvar	Kommentar
1. Ytterdörr, altandörr och förrådsdörr			
Dörrblad, karm och foder		•	
Ytbehandling, utsida	•		
Ytbehandling, insida		•	
Låscylinder, låskista, beslag, handtag och ytterbelysning		•	Gäller även t.ex. dörrstängare m.m.
Ringklocka, namnskylt		•	
Tröskel och tätningslister		•	
Vindslucka inkl. steg		•	
2. Golv			
Ytbehandling, ytbeläggning		•	Med ytbeläggning i våtrum avses exempelvis tråd- eller kemsvetsad golv- eller väggmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt. Vid vattenskada i våtrum gäller särskilda regler.
Golv på kallvind		•	I de fall golv monterats på kallvinden.
3. Väggar			
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.
Avskiljande vägg på kallvind	•		
Yttervägg och fasad	•		Avser målning och underhåll.
4. Tak			
Yttertak	•		
Ytbeläggning och ytbehandling på innertak		•	

5. Fönster			
Invärdig målning av fönster, altandörr och, tröskel, karm och båge samt mellan bågar. Även underhåll av fönsterkittning.		•	
Fönsterbåge och fönsterglas		•	
Yttre målning	•		
Persienn och markis		•	
Spanjolett med handtag, beslag		•	Kopplingar mellan de olika delarna i altandörren ingår också i innehavarens ansvar.
Fönsterbänk		•	
Tätninglistor i fönster och altandörr		•	
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	•		Br-innehavare ansvarar för målning.
Kall- och varmvattenledning fram till lägenheten	•		Br-innehavare ansvarar för målning.
Avloppstam med golvbrunn under huset.	•		Br-innehavare ansvarar för rengöring fram till avloppsstammen.
Klämring		•	För fixering golvmatta till golvbrunn.
Rensning av vattenlås och golvbrunn.		•	Br-innehavare ansvarar för rengöring och rensning.
Utvändig vattenutkastare på fasad		•	

7. Köksutrustning			
Vitvaror		•	
Spiskåpa		•	
Ventilationsaggregat		•	Underhållsansvar Br-innehavare.
8. Förråd mm.			
Nätväggar i fristående förråd	•		
Isolering på kallvind	•		
Fågelbon, bikupor och likande på kallvind med egen uppgång från lägenhet		•	Br-innehavare underhållsansvar omfattar kontroll och avlägsnande av fågelbon, bikupor och liknande på kallvindar med egen uppgång från lägenheten.
Garage, upplåtet med hyresrätt	•		
Nätväggar i föreningens förråd	•		
9. El-artiklar			
Elcentral i lägenhet	•		
Belysningsarmatur, eluttag och strömbrytare		•	
Byte av säkring		•	I lägenhet och tillhörande utrymmen.
Motorvärmarmuttag i garage	•		
10. Uteplats			
Grönytor, växtlighet, staket, plank och trall i anslutning till lägenheten.		•	

Bilaga 2 - 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.
- Lämna doseringslock och luckor öppna när du är klar för att förhindra mögelpåväxt.
- Torka av samtliga maskiner och bord när du är klar.
- Gör rent torktumlarfiltret och luddfällan bakom tvättmaskinerna. Sopa slutligen golvet och kontrollera att alla fönster är stängda.
- Anmäl genast fel på maskinerna till styrelsen@brfekeby.se

Bilaga 3 –Ventilationsaggregat

Utdrag från Fläkt Woods manual, RDKG. Publicering godkänd av Anders Collberg, försäljningschef. Hela manualen finns på [denna länk](#).

SKÖTSEL OCH RENGÖRING AV VÄRMEVÄXLARE OCH FLÄKTAR

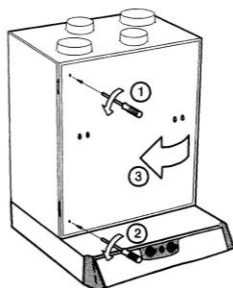
ALLMÄNT

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.



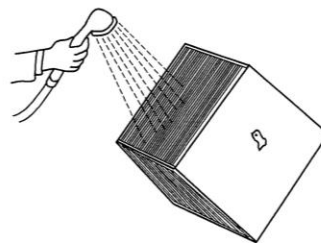
Figur 4. Aggregatets dörr öppnas genom att skruvarna på aggregatluckan skruvas ur.

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 blötläggas! Maskindiskmedel eller lut får inte användas! Peta inte i luftkanalerna med vassa föremål.



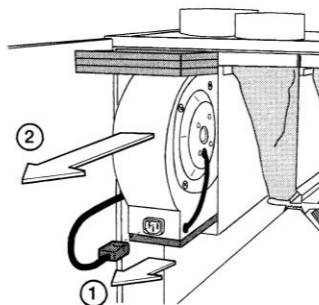
Figur 5. Värmeväxlaren tas ut ur aggregatet. Vid återmontage kontrollera att tätningarna sitter rätt.



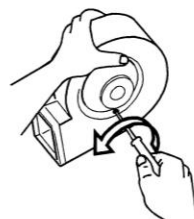
Figur 6. Värmeväxlaren duschas med vatten

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 flätkåpan genom att demontera de fyra skruvarna på flätkåpens sida.



Figur 9. Fläkthjulets kåpa och fläktvingar 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.

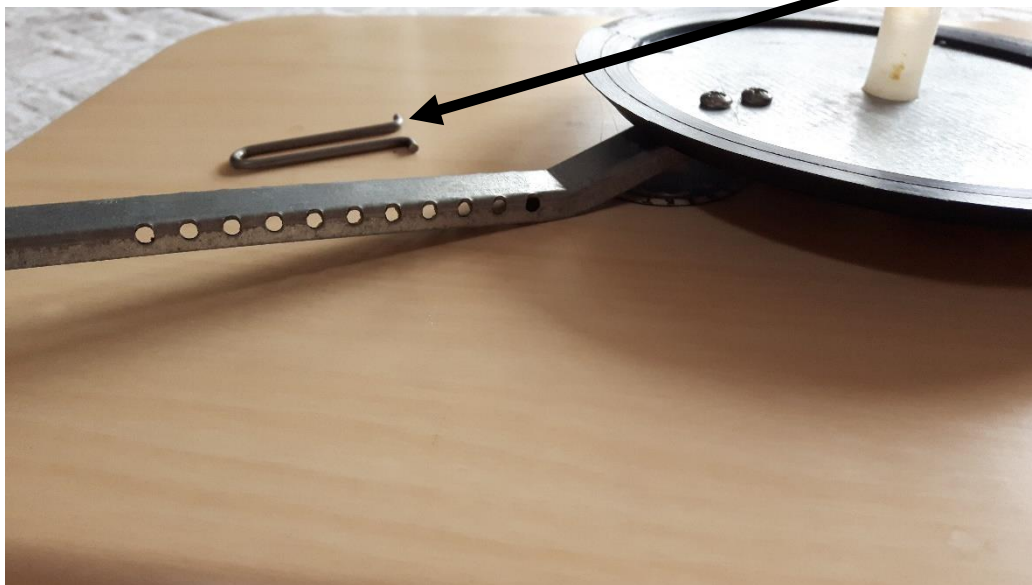
Rengöring

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

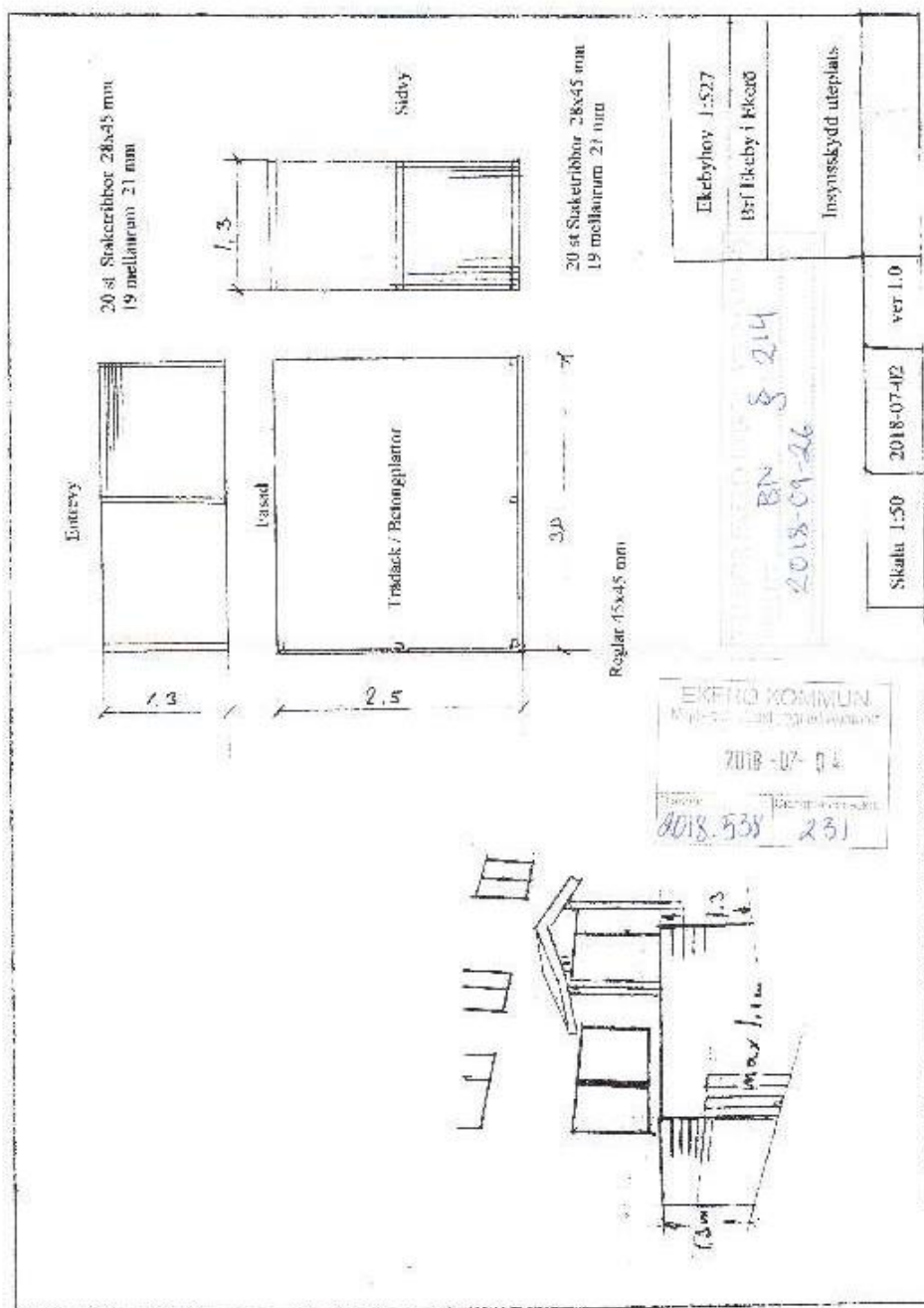
Spjället bör rengöras regelbundet då all spis os passerar här och smuts avlagras på spjäll tallriken. Om tätningringen kommer ur läge medför det ett ökat ljud från ventilationssystemet.

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.



Bilaga 4 – Utformning enligt det generella tillståndet för insynsskydd/plank



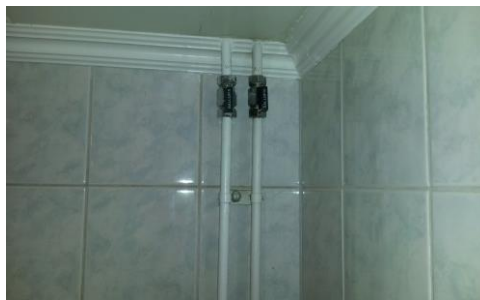
Bilaga 5 – Vattenavstängning i lägenheten

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

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.

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

Vi har hittat avstängningsventiler inne bakom en luckan i taket eller lucka på väggen inifrån toaletter på nedervåningen.



Vanligaste placering av avstängningsventiler i taket på toaletten på nedervåningen.



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



En kulventil, kulan som stänger vattenflödet sitter under vredet.



*Rören har byggts in och ventilerna är åtkomliga genom inspektionsluckan.
Ursprungligt utseende se bild på förra sidan.*



*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.*

Bilaga 6 - 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. Mall för motion:

Rubrik

Skriv en rubrik som kortfattat beskriver vad ärendet handlar om.

Vad du vill att föreningen ska göra

Skriv vad ärendet handlar om.

Syfte (motivering)

Tala om varför du vill att föreningen ska besluta enligt ditt förslag. Skriv så kort som möjligt.

Beslutsförslag

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

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 via styrelsen@brfekeby.se alternativt i postfack.. En motion kan lämnas när som helst under året, dock senast den 1 april, för att få ärendet med på vårens föreningsstämma.