

# BRF Ekensberg 2

## Artiklar av särskilt intresse:

- Håller du på att, eller ska börja, renovera? Läs då artiklarna om byggnadsregler.
- Läs gärna den korta informationen angående vår förening på sista sidan.

## Visste du att:

- Föreningen har 132 lägenheter, varav 113 ägs av medlemmarna. Resterande ägs av föreningen.
- Renovering av en hiss kostar föreningen ca 375 tusen kronor.
- Allt avfall med sladd eller som går på batteri ska lämnas vid kommunens återvinningscentraler
- Installation av en vanlig köksfläkt ansluten till frånluftskanal stör hela fastighetens ventilation.

## Informationsblad

Hej alla medlemmar!

Vi i styrelsen har ett antal punkter som vi vill informera er om. Innan vi gör det vill vi dock förklara varför vi har beslutat att skapa ett informationsblad.

Syftet med informationsbladet är att ni som medlemmar ska ges möjligheten att hålla er uppdaterade om vad som händer inom bostadsrättsföreningen, vad som är viktigt att tänka på och var ni kan vända er för olika typer av frågor.

Huvuddelen av den information vi ska förmedla framöver kommer enbart att finns tillgänglig på vår gemensamma hemsida: [www.ekensberg.org](http://www.ekensberg.org)

Det finns emellertid viss information som måste distribueras i pappersform till respektive medlems lägenhet.

En del i informationsbladet kommer att beröra pågående projekt – dels sådana projekt som vi måste genomföra, dels sådana projekt som vi tror är bra att genomföra inom en snar framtid (ca 1 år). Så kallade måste-projekt kan t.ex. vara uppdrag styrelsen fått från föreningsstämman (t.ex. att ta fram ett förslag på nya andelstal) men det kan också vara sådant som är framtvungen p.g.a. överlämningen från Stockholmshem (t.ex. låsbyte).

## Byggnadsregler - generellt

Det är väldigt roligt och inspirerande att se att så många medlemmar tar initiativ och vill förbättra sitt boende nu när vi äger vårt boende!

I samband med detta vill vi också passa på att påpeka vilka regler som gäller för ombyggnationer.

Detta är väldigt VIKTIGT då vissa, ej tillåtna, ingrepp kan orsaka skador och eller störningar på fastigheten i sin helhet. Eventuella kostnader för att återställa lägenheten kommer att belastas den enskilde lägenhetsinnehavaren.

På föreningens hemsida finns en utförlig beskrivning av vad som gäller i vår förening. Dessa regler är förtydliganden av det som står i föreningens stadgar.

I detta informationsblad tar vi upp reglerna i korthet och pekar på de regler vi anser vara viktigast att kommunicera extra tydligt.

Föreningens förvaltare på HSB (se sista sidan för kontaktinformation) kan också reda ut begreppen om du är osäker.

## Byggnadsregler - förtydliganden



*“Det är absolut förbjudet att installera en vanlig köksfläkt ansluten till frånluftskanal då detta stör hela fastighetens ventilation”*



**FÖRSÄKRING** – innan du påbörjar några arbeten i din lägenhet bör du se till att ha en hemförsäkring. I månadsavgiften till bostadsrättsföreningen ingår bostadsrättstillägg som innebär utökat skydd för dig som bostadsrättshavare.

**TIDPUNKT** – för att främja grannsämjan rekommenderar vi att ombyggnad som kan vara störande helst ska ske vardag mellan kl. 07.00 – 20.00 samt lördag och söndag kl. 10.00 – 17.00. Enligt Bostadsrättslagen 7 kap 9 §, så skall bostadsrättshavaren se till så att grannars boendemiljö inte försämras av störningar.

**SKRÄP** – det mesta som blir över efter en renovering/ombyggnation hamnar i kategorin av skräp som INTE får lämnas i grovsoprummen, s.k. byggavfall. Exempel på byggavfall är gips, plankbitar, kakel/klinker, vvs-avfall, täckpapper. Denna typ av skräp **MÅSTE** lämnas vid en av kommunens återvinningscentraler. Den närmaste centralen finns i Östberga – adressen är Huddingevägen/Sockenvägen och centralen är öppen: måndag – torsdag kl. 10 – 20, fredagar kl. 10 – 16, lördagar kl. 9 – 16, söndagar kl. 11 – 16.

**VATTEN & AVLOPP** – du har inte rätt att göra större åtgärder i avloppssystemet utan att kontakta förvaltare eller styrelse, t.ex. flytta ingjuten golvbrunn.

**VÄRME** – du har inte rätt att ta bort eller flytta vattenburna radiatorer (element) eller andra delar av värmesystemet utan styrelsens medgivande. Alla sådana arbeten ska utföras av behörig montör.

**VENTILATION** – du har inte rätt att förändra i ventilationssystemet i lägenheten utan styrelsens godkännande. Ska du bygga om så att kanaler och don måste flyttas kan beräkningar och injusteringar behöva ske. Kostnad för detta betalas av bostadsrättshavaren.

**SPISFLÄKT** – om spiskåpan (volymkåpa) demonteras, ska frånluftskanalen kapas så att ett frånluftsdon kan monteras ovanför kolfilterfläkten. Detta ska injusteras och låsas på ett flöde av 15 l/s. Montage, injustering samt mätning av frånluftsmängd ska utföras av fackman. Skriftlig ansökan och godkännande från styrelsen krävs så att det kan dokumenteras i vilka lägenheter dessa ändringar har utförts.

Det är **ABSOLUT FÖRBJUDET** att installera en vanlig köksfläkt ansluten till frånluftskanal då detta stör hela fastighetens ventilation.

**EL, TELE, DATA** – du har rätt att, med hjälp av behörig elektriker, dra om el i lägenheten. Det är dock viktigt att du ser till att elektrikern dokumenterar vad som utförts. Du ansvarar själv för all nyinstallation.

**VÄGGAR, BÄRANDE** – du har inte, utan styrelsens medgivande, rätt att göra förändringar i bärande väggar (betongväggar). Ofta krävs även en beräkning av konstruktör. Kostnad för detta betalas av bostadsrättshavaren. Skriftlig ansökan och godkännande från styrelsen krävs så att det kan dokumenteras i vilka lägenheter dessa ändringar har utförts.

**VÄGGAR, ICKE-BÄRANDE** – så kallade lättväggar (väggar av gips) kan normalt sett flyttas lättare. Dock kan rivning av en sådan vägg påverka både el och ventilation. Kontakta förvaltaren om du är osäker. Det är bostadsrättshavarens ansvar att bevisa att väggen är icke-bärande.

**VÅTRUM** – du har själv ansvar för yt- och tätskikt. Om du ska göra förändringar i ditt våtrum så bör du göra detta mycket omsorgsfullt med behöriga hantverkarens hjälp.

**PARABOLANTENN** – dessa får inte vara monterade på utsidan av balkongen eller på fasaden. Parabolen får inte heller sticka ut utanför balkongen.

## Bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrätt?

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet. Vad du gör är att du köper en andel i en bostadsrättsförening precis som när du köper en aktie i ett företag eller en golfklubb.

En aktie i ett företag ger inte många rättigheter (annat än rätten att inkassera eventuell aktieutdelning). I en golfklubb får du rätt att använda banan gratis eller till lägre årsavgift än aktielösa medlemmar. En andel i en bostadsrättsförening ger dig dock en mycket specifik rätt – du får utnyttja en av den ekonomiska föreningens lägenheter som din privatbostad.

Detta innebär att du, tillsammans med dina grannar, är medlem i en ekonomisk förening - en bostadsrättsförening.

Du är alltså själv med och äger huset som du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och eventuell utemiljö.

Vem äger bostadsrättsföreningen?

En bostadsrättsförening ägs alltså gemensamt av dess medlemmar. En vanlig missuppfattning är att "någon annan" äger föreningen. Så är inte fallet. Det är vi medlemmar i BRF Ekensberg 2 som äger föreningen gemensamt och ansvarar för att den fungerar.

En mer komplett version angående detta ämne kommer att finnas på föreningens hemsida.

## Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning, eller andrahandsupplåtelse som det heter på fackspråk, är när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen.

Andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen, varför en ansökan måste lämnas in. Ansökan skall vara skriftlig.

På ansökan skall det tydligt framgå:

- Varför lägenheten skall hyras ut
- Till vem den skall hyras ut
- Hur lång tid den skall hyras ut

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges normalt för ett år i taget och med möjlighet att förlänga ytterligare ett år efter ny prövning.

Enligt gällande lagstiftning och stadgar beviljas inte andrahandsuthyrning till juridiska personer. Det går således inte att hyra ut till företag, arbetsgivare eller liknande utan uthyrningen måste avse en fysisk person.

Andrahandsuthyrning för mer än 2 år godkänns normalt inte. Du har rätt att hyra ut i andra hand om det finns tillräckliga skäl. Tillräckliga skäl kan vara om du inte kan använda lägenheten som bostad under en period och har boendet ordnat på annat håll, som exempelvis:

- Studier eller arbete på annan ort
- Längre vistelse på vårdinrättning
- Militärtjänstgöring

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och då är det bra att ha ett skriftligt hyresavtal.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från ansökan, avgöra frågan och ge dig ett besked. Om din ansökan avslås ska styrelsen ange skälen för sitt beslut.

En mer komplett version angående detta ämne kommer att finnas på föreningens hemsida.

---

*“När du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet. Vad du gör är att du köper en andel i en bostadsrättsförening”*

---

*“Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och då är det bra att ha ett skriftligt hyresavtal”*

## Pågående projekt - låssystem

I och med förvärvet av fastigheterna så har vår förening också tagit över ansvaret för de lås tillhörande allmänna utrymmen d.v.s. portar, förrådsdörrar (ej respektive lägenhets förråd), tvättstugor, grovsoprum o.s.v.

Vi har nu inventerat alla låsbara utrymmen och anlitat Bysmeden Lås AB

för att sammanställa ett nytt låsschema.

Målet är att vi ska byta lås senast i mitten på november. Vi kommer då att samla in alla gamla nycklar och ni kommer att få kvittera ut nya. Det nya låssystemet innebär inga större förändringar mot det vi har idag.



## Pågående projekt - hissrenovering

Den tekniska besiktningen som gjordes i samband med förvärvet av fastigheterna pekade på ett renoveringsbehov av föreningens hissar. Det finns 10st hissar i föreningen, varav 2st redan är renoverade.

Styrelsen har kontaktat det företag (Amsler Hiss AB) som redan renoverat två hissar och även gett oss en offert som vi nu håller på att behandla.

Renovering av hissen innebär att vi byter all teknik och att hissen får nytt ytskikt. Det innebär också att hissen kommer att vara obrukbar i ca 3 veckor.

Tidigaste start för hissrenovering är våren 2009. Vi återkommer med mer information när upphandlingen är färdig.

## Grovsoprum

I vår förening har vi tre grovsoprum (uppgång 157, 175, 181) där våra medlemmar kan göra sig av med grovsopor. Det är långt ifrån alla bostadsrättsföreningar som har det. Därför är det tråkigt att denna förmån ibland missbrukas.

Grovsoprummen är enbart för våra medlemmar och för grovsopor från bostaden.

I grovsoprummet kan du slänga:

- Kartonger (isärtagna),
- Wellpapp,
- Lysrör och glödlampor,
- Småbatterier (lämnas i avsedda kärl),
- Mindre el-avfall.

När det gäller glas så har vi i nuläget ingen lösning i närområdet. Närmaste plats är behållarna vid Gröndals IP.

Följande avfall ska lämnas vid kommunens återvinningscentral:

- Farligt avfall (färg, lösningsmedel, etc.)
- Byggavfall (t.ex. gips, plankbitar, kakel/klinker, vvs-avfall, täckpapper, m.m.)
- Vitvaror (kylar, frysar, tvätt- och diskmaskiner, etc.)
- Större el-avfall (allt med sladd eller som går på batteri)
- Möbler

Större el-avfall kan, i mån av plats, lämnas i behållarna – ej på golvet.

Följande avfall ska lämnas i gröna tidningscontainern som finns vid rondellen:

- Tidningar,
- Returpapper

---

*“Allt byggavfall ska lämnas vid kommunens återvinningscentraler.”*

## BRF Ekensberg 2

### STYRELSEN:

Ordförande:

**Lena Lindgren**

Vice ordförande:

**Konrad Jonsson**

Kassör:

**Niklas J Holmstén**

Sekreterare:

**Barbara Kleinschmidt**

Ledamot:

**Manfred Rainer**

Suppleant:

**Jan Andersson**

Suppleant:

**Peter Nordvall**

E-POST:

[info@ekensberg.org](mailto:info@ekensberg.org)

FÖRVALTNING:

Fredrik Björklund (HSB)

Tel: 08-785 30 00

Vi finns på webben!

*Du hittar oss på adressen:*

**[www.ekensberg.org](http://www.ekensberg.org)**

## Styrelsens arbete

Ansvarsfördelningen inom styrelsen är nu klar. Se i spalten till vänster vem som har vilken funktion. OBS! Notera även vem som är förvaltare inom HSB och hur ni kan nå den personen.

Styrelsen sammanträder 1 gång per månad. Återstående möten för detta år är planerade att hållas 9/10, 11/11 samt 9/12.

## Engagera dig i föreningen?

Om du vill engagera dig i något som du tror kan vara av intresse för föreningen så är du väldigt välkommen att ta initiativ!

Gör så här; förbered en beskrivning av

Eventuell information ni vill att styrelsen ska beakta vid ett visst möte ska vara inlämnat till styrelsen (e-post är absolut säkrast) senast 1 vecka innan respektive möte.

ditt förslag, samt en uppskattning av kostnaden, presentera sedan detta för styrelsen. Vi vill ha ditt förslag senast 1 vecka innan nästa styrelsemöte.

## Glasa in balkongen?

Är du intresserad av att glasa in balkongen – till ett förmånligt pris?

Just nu håller de övriga bostadsrättsföreningarna i området (Stapelbädden 5, Stapelbädden 7, Flytdockan) att

undersöka intresset och ju fler som deltar i detta, desto bättre möjlighet finns det till att få ett förmånligt pris.

Ge ett svar till styrelsen (se mail-adress i vänsterspalten) senast 26/10.

## OM VÅR FÖRENING...

Bostadsrättsföreningen Ekensberg 2 har 182 medlemmar. Föreningen bildades 2006, då i syfte att förbereda ett övertagande samt att säkerställa att de boende fick första "tjing" på ett erbjudande.

I samband med förvärvet den 18 juni 2008 är föreningen nu en riktig bostadsrättsförening.

OBS! Till och med 31/12-2008 är vår förening dock oäkta enligt skatteverket. Detta påverkar alltså beskattning vid en eventuell försäljning – för att säkerställa att inga missförstånd om regelverk uppstår så hänvisar vi till skatteverket.

Föreningen består av 132 lägenheter och 2 lokaler.

Fördelningen ser ut så här:

- 113 lägenheter är bostadsrätter,
- 4 lägenheter hyrs av Liljeholmens Stadsdelsförvaltning,
- 3 lägenheter ska säljas,
- 12 lägenheter har fått erbjudande om att köpa sina lägenheter i efterhand.

Styrelsen undersöker möjligheten att göra om lokalen på 183:an till en lägenhet, med avsikt att sälja denna som bostadsrätt.