



TRIVSELREGLER

BRF BJÖRKUDDEN 2

Version: November 2024

(Gulmarkeringar markerar uppdateringar i denna version)

<https://brfbjorkudden2.bostadsratterna.se>

Innehållsförteckning

Allmänt om föreningen och styrelsen	sida 3
Föreningsstämma	sida 4
Husmöten	sida 4
Föreningslokal med bastu	sida 4
Hjärtstartare i föreningslokalen	sida 6
Sopor	sida 6
Lekplats	sida 7
Bad- och lekanordningar på föreningens mark	sida 7
Grönområdet	sida 8
Häckarna	sida 8
Trädgårdsavfall	sida 8
Trädgårdsredskap	sida 9
Växthus	sida 9
Staket	sida 9
Städdagar	sida 9
Bilkörning och parkering	sida 9
Uthyrning av garageplats	sida 9
Motorvärmare	sida 10
Laddning av elbilar	sida 10
Renovering och bygga om interiört	sida 10
Förändringar exteriört	sida 10
Färgkoder exteriör	sida 11
Luftvärmepump	sida 11
Felanmälan	sida 11
Vatten och värme i förråden	sida 11
Digital-TV och bredband	sida 12
Fågelmatning ej tillåtet	sida 12
Övrigt	sida 12
Frågor och svar	sida 13

Välkommen som medlem i vår bostadsrättsförening, Björkudden 2, Ekerö

Vi som bor i föreningens hus äger tillsammans bostadsrättsföreningen och fastigheten. Det innebär att vi alla har ett gemensamt ansvar för att föreningen är i ett fint och trivsamt skick. Vi ordnar gemensamma städdagar och vi tar hand om våra hus. Det innebär också att vi har ett gemensamt ekonomiskt intresse.

I denna skrift har vi samlat fakta och information som är värdefull att känna till för dig som bor i föreningen.

Information och aktuellt finns även på föreningens hemsida (<https://brfbjorkudden2.bostadsratterna.se>) och Facebookgruppen BRF Björkudden 2. Föreningen kommer löpande ut med kvartalsinformation och annan viktig information på hemsidan och Facebook.

För att få en notifiering på e-post anmäl er e-postadress på följande länk <https://mailchi.mp/020d8bf229b9/nyhetsbrev>. Ta även för vana att se anslagstavlorna vid sopstationerna och vid föreningslokalen.

Kort om föreningen

Bostadsrättsföreningen Björkudden 2 bildades 1978.

Den består av 70 lägenheter fördelade på 2:or, 3:or och 4:or.

Bostadsrättsföreningen äger alla hus och markområden.

I föreningens stadgar uppges ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättsinnehavarna. Stadgarna är viktiga att ta del av.

Ekerö kommun är för närvarande bostadsrättsinnehavare till sex lägenheter.

Föreningens organisationsnummer är: 716416-5826.

Föreningens fastighetsbeteckning är: Ekebyhov 1:515.

På andra sidan gångvägen från OKQ8 till Ekebyhavs förskola ligger vår grannförening, bostadsrättsföreningen Björkudden 1.

Styrelsen i föreningen utses vid årsstämman

Styrelsen träffas som regel en gång varje månad (utom i juli).

Har du idéer, frågor eller känner att du vill bidra lite extra till föreningens arbete är du välkommen att höra av dig till styrelsen:

Telefon: 070-775 67 78. Telefonen alterneras mellan styrelsemedlemmarna och lyssnas av dagligen.

E-post: brfbjorkudden2@gmail.com. Mailen läses en gång per vecka.

Skriv en lapp: Det går också bra att lägga meddelanden i den vita brevlådan vid föreningslokalen. Brevlådan töms varje vecka.

Föreningsstämma

Föreningens årsmöte, föreningsstämman, hålls i maj/juni varje år. Alla medlemmar får en kallelse i brevlådan. Inför stämman finns föreningens årsredovisning och motioner tillgängliga på hemsidan samt i fysiska låneexemplar hos styrelsemedlemmarna. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse samt årsbokslut.

På stämman sker bland annat val av ordförande och ledamöter i styrelsen. Beslut fattas kring frågor som är med på dagordningen. Vissa frågor, till exempel ändringar i stadgar, kräver beslut från två på varandra följande föreningsstämmor. Vid behov kan extrastämma utlysas.

Husmöten

Styrelsen bjuder in alla medlemmar till husmöte, vanligen i december. Då får du information om aktuella frågor i föreningen. Du är också välkommen att ställa frågor, eller komma med förslag på frågor som bör tas upp.

Föreningslokal

Som medlem i föreningen är du välkommen att hyra föreningslokalen för fest, tillställning eller övernattnig. Hopfällbara bord och stolar samt glas och porslin för cirka 40 sittande gäster finns. Kaffebryggare och micro finns också. Det finns 2 uppblåsbara 150 cm sängar att tillgå samt en avskiljningsskärm. Övernattnig får max ske i 3 påföljande nätter.

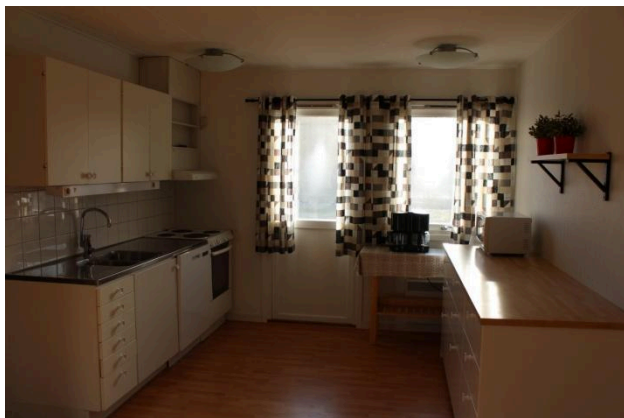
Vår förening ansvarar för lokalen. Medlemmar i vår grannförening Björkudden 1 är även de välkomna att hyra lokalen.

Lokalen bokas via Monica Lennartsson, Åkerstigen 125, telefon: 070-318 09 24. Kostnaden är 300 kr per dag och 300 kr per natt.

I anslutning till föreningslokalen finns även en bastu. Bastun bokar du själv på en lista i bastuentrén. Kontakta styrelsen för att få koden till låset.



Föreningslokal med bastu och boulebana.

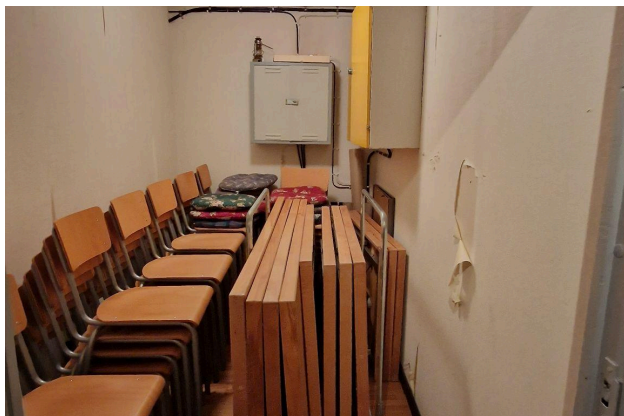


Fullt utrustat kök, med cirka 40 kuvert.



Rum med plats för bord och stolar.





Packordning möbler i föreningslokalen.



Boulebona ligger intill lokalen.

Hjärtstartare i föreningslokalen

Som en möjlighet att kunna rädda liv om olyckan skulle vara framme, har vi tillsammans med vår grannförening en hjärtstartare. Hjärtstartaren finns i bastudelen i föreningslokalen, och nås med låskoden till dörren. Vill du ta del av en webb-utbildning i hur den ska användas anmäl ditt intresse via jourtelefonen: 070-775 67 78.

Sopor

Det finns två sopstationer för hushållssopor och för tidningar i området. Dels vid garagen på Åkerstigen, dels vid den övre parkeringen på Björkuddsvägen.

Observera att inget annat än tidningar får slängas i tidningsbehållaren. Kartonger och andra förpackningar ska slängas vid kommunens återvinningsstationer.

Hushållssopor hämtas varannan vecka.

För **matavfall** finns gröna påsar att hämta i förrådet för trädgårdsredskap och elavfall som finns i garagelängan på Åkerstigen.

Mindre elavfall, glödlampor och batterier, samt enklare former av farligt avfall, som små färgburkar och kemikalier,

sorteras i särskilda behållare i förrådet för trädgårdsredskap i ovan nämnda garage. Nyckeln till förrådet är den ursprungliga garagenyckeln.

Grovsopor ansvarar var och en för att lämna på återvinningscentralen. Alternativt kan du beställa hämtning av grovavfall via kommunen till självkostnadspris.

Utfodring av fåglar får icke ske då det drar till sig möss och vildsvin.

Lekplats

En gungställning med gräsytor intill finns tillgängliga för lek.



Bad- och lekanordningar på föreningens mark

Den tomt som bostadsrättsmedlemmen disponerar och sköter runt sin bostad tillhör föreningen. Alla förändringar på den marken skall alltid godkännas av styrelsen.

Till detta hör egen medlems installation av ex badanordning, studsatta och liknande lek- och gungställningar.

Pga. att föreningen alltid är ansvarig för ev. olyckor som inträffar på marken dvs orsakade av olyckor i och runt badanordning, studsatta och olika lek-och gungställningar så avråder styrelsen medlemmen att installera ovannämnda på föreningens bostad eller mark.

Önskar någon, trots styrelsens rekommendation, ändå installera någon av dessa ovan nämnda bad- och lekanordningar skall förfrågan alltid ställas till styrelsen **innan installation görs.**

Styrelsen bedömer då om en friskrivningsklausul som undertecknas av medlemmen/medlemmarna skall gälla för att hålla föreningen fri från skadestånd om en olycka skulle inträffa.

Grönområden

Alla gröna ytor i området ägs av bostadsrättsföreningen. Det gäller även grönytor som omger varje hus. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för skötseln av grönytan som hör till lägenheten. Vård och skötsel av befintliga häckar, gräsmattor och övrig plantering ingår.

Notera att du måste ha styrelsens medgivande för att ta bort träd som är planterade av föreningen inom eller i anslutning till lägenhetens grönyta.

Du håller själv rent, skottar snö och sandar mot halka utanför din lägenhet. Tänk särskilt på att skotta framför brevlådan. Brevbärarna måste ha fritt från snö och halka för att kunna lägga post i brevlådan.

Häckarna

För att området ska vara trafiksäkert gäller särskilda regler för häckars höjd och bredd. Höjden får vara max 150 centimeter, mätt från vägbanan. I hörn mot vägar får höjden var max 120 centimeter. På bredden ska häcken klippas så att den inte går ut i vägbanan. Det ska vara 20 centimeters marginal fram till asfaltkanten.

Trädgårdsavfall

Container för trädgårdsavfall hyrs in två till tre gånger per år och placeras intill föreningslokalen och när behov anses föreligga placeras även en container vid Åkerstigen.

I containern lägger vi endast komposterbart material. Var noga med att tömma plastsäckar och krukor.

Eget trädgårdsavfall förvaras på tomten till dess containern anländer. Avisering med vilka datum containern är tillgänglig finner man på hemsidan och i kvartalsinformationsblad.

Vill du själv kompostera löv, gräs och dylikt på tomten går det bra i rimlig omfattning och med hänsyn till grannar.

För att kompostera hushållsavfall gäller kommunens bestämmelser. Kompostering måste då ske i slutna kärl.

Trädgårdsredskap

Trädgårdsredskap finns att låna i trädgårdsförrådet som ligger i garagelängan på Åkerstigen. Varje lägenhet har fått en nyckel till förrådet. I förrådet finns bland annat motorgräsklippare. Bensin, ren 95 oktan, till gräsklipparna håller du själv med. Gräsklipparen tippas då alltid med **tändstiftet uppåt**. Numera finns även en batterigräsklippare att tillgå. När ni klippt klart och ställt tillbaka maskinen tar ni ut batteriet från klipparen och byter den mot det laddade batteriet. På så sätt får alla brukare en klippare med fulladdat batteri. Se anvisningar inne i förrådet. Gräsklipparna får ej lämnas tillbaka utan att de rengjorts ordentligt på undersidan!

Växthus

Vid önskemål om att sätta upp ett växthus på lägenhetens grönområde lämnar du in en skiss som beskriver växthusets storlek och tänkt placering till styrelsen. Växthuset får vara max 6 kvadratmeter stort. Då lägenheternas grönområden skiljer sig åt bedöms varje önskemål från fall till fall. Lämpar sig ett växthus och grönområdet är tillräckligt stort kan tillstånd för växthus ges.

Staket

Vid önskemål om att sätta upp staket runt lägenhetens grönområde lämnar du in en skiss med uppgifter, gärna med bifogad ritning, till styrelsen. Önskemål bedöms från fall till fall. Maxhöjd för staket inom föreningen är 80 cm. Finns häck mot vägbanan ska staketet placeras på insidan av häcken. Beslut från styrelsen ska meddelas skriftligen.

Städdagar

Två gånger om året samlas vi i föreningen för gemensam städning av de allmänna grönområdena i området, en gång på hösten och en gång på våren. Avisering sker via kvartalsinformationsbladet och på hemsidan i god tid innan städdagarna.

Bilkörning och parkering

Bilkörning är endast tillåten inom området vid i- och urlastning alternativt transport. Parkera alltid din bil i garaget, så håller vi gästparkeringarna lediga för besökare. Det är inte tillåtet att stå parkerad vid sin bostad under längre tid. Av miljöskäl är biltvätt **inte** tillåten inom området.

Uthyrning av garageplats

Uthyrning av garage i andrahand är tillåtet under förutsättning att garageplatsen hyrs ut till annan medlem i föreningen. Vill du hyra ut din garageplats meddelar du styrelsen vem som ska hyra platsen.

Motorvärmare

Använder du motorvärmare i garaget använd timer eller slå på värmaren högst en timme innan bilen ska användas. Motorvärmare drar mycket ström och elnätet klarar inte av belastningen längre stunder. Observera att kupévärmare inte är tillåtna.

Laddning av elbilar

Föreningen har fyra laddningsstationer för elbilar i området, två vid garagelängorna på Björkuddsvägen och två på Åkerstigen. Laddning är endast möjlig för oss i föreningen. Finns intresse att erhålla plats för elbilsladdning så bör förfrågan ställas till styrelsen. Detta pga av nyligen ändrat regelverk för momspliktig försäljning av el från föreningen. Styrelsen gör då en beräkning beroende på nyttjandegrad och typ av elbil.

Renovering och bygga om interiört

Som bostadsrättsinnehavare kan du göra en del ändringar inomhus utan styrelsens tillstånd. Arbeten som tapetsering, målning, golvläggning, byte av vitvaror och skåpluckor är sådant du har rätt att göra. Vid byte av köksfläkt är det viktigt att den nya fläkten är en så kallad alliansfläkt som ”samverkar” med takfläkten, eftersom den är en del i lägenhetens ventilation. Vid tveksamhet, rådgör med någon i styrelsen.

Exempel på förändringar som alltid kräver styrelsens tillstånd är ändring av bärande innervägg, byte av ytterdörr, ombyggnad av kök och badrum liksom ändring av avlopps- och vattenledningar. Det grundas i bostadsrättslagen (7 kap 7§) och föreningens stadgar, där anges att du inte får vidta någon väsentlig förändring inomhus utan tillstånd av styrelsen.

Förändringar exteriört

Alla former av yttre förändringar på husens fasad och/eller i anslutning till husen, som att sätta upp plank eller spaljé, bygga altan eller uterum eller sätta upp staket, kräver styrelsens tillstånd.

Styrelsens tillstånd krävs också för montering utanpå husen till exempel luftvärmepump (se rubrik “Luftvärmepumpar”) och antenner.

Vid planerad om-/tillbyggnad ska du lämna in en skriftlig ansökan till styrelsen med en bifogad ritning på den planerade om-/tillbyggnaden.

Vissa renoveringar och yttre förändringar kräver förutom styrelsens tillstånd även bygglov från kommunen. Stäm av med styrelsen innan du söker bygglov hos kommunen. Kopia på beviljat bygglov lämnar du in till styrelsen innan bygget startar.

Påbörja aldrig någon yttre förändring, om- eller tillbyggnad utan styrelsens medgivande.

Färgkoder exteriör

Husens fasader är målade med Alcro Bestå, kulörnummer enligt nedan:

Fasad ljusgrön: S 3010-680Y

Fasad mellangrön: 5010-G70Y

Fasad gul: Guldockra 332

Fasad brunorange: S 3040-Y50R

Vindskivor, takfot, foder vit: S 1002-Y

Fönster är målade med Alcro Genuin vit: S 1002-Y

Dörrar är målade med Alcro Genuin, kulörnummer enligt nedan:

Dörr vit: S 1002 Y

Dörr faluröd: S 5040-Y80R

Dörr brun: S 8010-Y30R

Luftvärmepumpar

Vad gäller montering av luftvärmepumpar, har föreningen särskilda regler för placeringen av dessa på husfasaden. Medgivande av styrelsen krävs.

Felanmälan

Alla möjliga fel, brister och speciellt vattenläckage skall omedelbart rapporteras till journumret. Ring ej enskilda styrelsemedlemmar då svarsomöjligheterna kan vara ytterst begränsade.

Föreningen bekostar reparation eller byte av trasiga el-element, varmvatten-beredare samt takfläkt. Vid fel på dessa kontakta styrelsen på telefon **070-775 67 78**. Telefonen alterneras i styrelsen och lyssnas av dagligen.

Varmvattenberedare, värme i förråd och avstängning av lägenhetens vatten

Elementet i förrådet ska vara påslaget när temperaturen går ner under noll grader. På så vis förhindrar vi att röret till utkastaren fryser sönder med vattenskada som följd.

Ta för vana att dagligen kontrollera i förrådet att inget vattenläckage uppkommit från varmvattenberedaren eller rören. Vid osäkerhet kontakta jourtelefonen **070-775 67 78**.

Lägenhetens vatten stängs av med en ballofix (liten kran) under varmvattenberedaren i förrådet. Denna kran ska genast stängas vid läckage i förrådet eller i lägenheten.

Vid osäkerhet, kontakta någon i styrelsen.

Digital-TV och bredband

Leverantör av digital-TV i föreningen är Tele2 (efter sammanslagning med ComHem i april 2021). Fr.o.m. 1:a oktober 2022 ingår även ett bredband 250/50 i månadsavgiften.

Önskar du tjänster som inte ingår i grundutbudet, till exempel ett annat digitalt TV-abonnemang kontakta Tele2 kundtjänst. Avgifter som överstiger föreningens gruppavtal betalar du direkt till Tele2.

Kanaler som ingår i digitala grundutbudet är SVT1-12, Tele2 Play + 8 valfria kanaler. Kontakta Tele2 kundtjänst för att beställa de 8 valfria kanalerna eller via Tele2s hemsida.

Alla som är folkbokförda på föreningens adresser har tillgång till Tele2 Play, en tjänst som gör det möjligt att ta med sig kanalerna till landet eller jobbet
<https://www.tele2.se/tv/play-grundutbud>

För teknisk support ring telefon: 90222.

För kundservice via nätet besök: <https://www.tele2.se/kundservice/kontakt>

Fågelmatning ej tillåtet

För att undvika skadedjursbekämpning från möss och råttor så har vårt försäkringsbolag och Anticimex uppmanat oss att undvika matning av fåglar inom föreningens område.

Övrigt

Andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet kan ske under vissa förutsättningar och medför då en avgift till föreningen. Styrelsens medgivande krävs alltid.

Det ska finnas en fungerande brandvarnare i lägenheten. Kontrollera regelbundet att din brandvarnare fungerar.

När du bor i bostadsrätt är det viktigt att ha ett så kallat bostadstillägg i hemförsäkringen.

Föreningens samtliga hus målades om 2005 och 2006. Samtliga tak lades om 2008. Samtliga fönster målades om 2017/ 2018. Samtliga yttertak rengjordes 2019. Garagen renoverades 2019. Ytterdörrar med behov målades om sommaren 2020. Under hösten 2021 och våren 2022 målades samtliga vindskivor och fasaden på övre delen av tvåvåningshusen. Vissa paneler byttes ut där skador uppkommit. Under 2023 byttes övriga trasiga paneler ut och målades om.

Föreningen är ansluten till SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum AB)
www.sbc.se.

Lästips! ”Att bo i bostadsrätt” utgiven av Bostadsrätterna, Sveriges ledande intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Frågor och svar:

Får man byta ut sin ytterdörr?

Ja, styrelsen måste godkänna det. Skicka in bildförslag. Bekostas av medlem.

Får man byta ut fönstren helt?

Ja, men det får inte avvika för mycket från hur det ser ut idag. Styrelsen måste godkänna det. Bekostas av medlem.

Kan man byta ut balkongdörr mot helglas?

Nej.

Får man bygga ett uterum?

Ja, styrelsen måste godkänna det samt man måste söka bygglov hos kommunen.

Är det ok att ha dekorationsfönsterluckor?

Nej.

Får man installera en kamin?

Ja men det måste vara en skorstensfri kamin som man eldar med bras-gele eller bioalkohol. **OBS!! Man får inte installera en kamin som man eldar med ved eller pellets.**

Får man ha en badtunna på sin tomt?

Beror på hur mycket vatten den ska fyllas med. Kontakta styrelsen. Barnpool är ok.

Är det tillåtet att plantera häck, buskar mot angränsande grannar?

Fråga styrelsen och efterhör med grannen.