



Brf Ekerum nr 2 Fastställd 2022-07-08

Org. Nr. 716414-8426

Brf Ekerum nr 2

Anvisningar för mark- och byggnadsåtgärder

Golfbyns särskilda karaktär

Föreningen strävar efter att bibehålla områdets särskilda karaktär.

Enskilda bostadsrättshavares önskemål om att vidta åtgärder på mark och byggnadernas yttre prövas av föreningens styrelse utifrån grundläggande kriterier för områdets särskilda karaktär. Styrelsen tar dessutom i sin bedömning av dessa ärenden in följande övriga kriterier

Kostnader för föreningen – Bostadsrättshavaren betalar

Påverkan för grannar

Behov av myndighetstillstånd – Bostadsrättshavaren betalar

Åtgärder utanför lägenheten

Åtgärder på mark och byggnad utanför lägenheten kräver tillstånd av styrelsen.

Godkända åtgärder

Föreningen har efter samråd med bland annat stadsarkitekten och bygglovsansvarig i Borgholms kommun beslutat godkänna mark- och byggnadsåtgärder enligt vad som framgår av nedanstående förteckning över godkända markarbeten respektive godkända byggnadsarbeten.

Andra åtgärder

Ansökan om åtgärd som inte är upptagen bland godkända åtgärder i dessa Anvisningar måste vara utförlig och innefatta alla de uppgifter som behövs för en prövning av åtgärden inklusive skisser och ritningar.

Föreningen kommer att pröva en ansökan utifrån ovan angivna kriterier och efter samråd med Tekniska Förvaltaren, Brf 1 med flera. I vissa fall kan grannar eller alla bostadsrättshavare behöva beredas tillfälle att yttra sig.

Åtgärder i lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för det så kallade inre underhållet enligt vad som framgår av stadgarna. För ändring av bärande konstruktion, befintliga ledningar för vatten och avlopp eller annan väsentlig förändring av lägenheten krävs styrelsens tillstånd. Renovering av våtrum är ett exempel på åtgärd som kräver styrelsens tillstånd.

Utförare

Bostadsrättshavaren skall i ansökan visa att vald utförare har nödvändiga kvalifikationer för att utföra åtgärden. Observera att det för utförande av bland annat el och VVS arbeten liksom för isolerande skikt i våtrum erfordras särskild behörighet. Bostadsrättshavaren har i förhållande till Föreningen ansvaret för att utföraren har behörighet och att utförandet är fackmannamässigt samt att åtgärden dokumenteras genom foton och skriftliga protokoll.

I de fall arbetena utföres som generalentreprenad ska även samtliga underentreprenörers namn redovisas.

Ansökan och beslut

Ansökan om att få utföra mark- och byggnadsåtgärd lämnas till Nabo AB på bifogad blankett, **Bilaga 1**. (Spara ner bilagan på din dator så kan du fylla i den direkt där.)

Besiktning- och administrationsavgift samt i förekommande fall avgift för framtida underhåll betalas till Föreningen enligt vad som framgår av Anvisningar.

Styrelsen beslutar i frågor om önskad åtgärd som inte finns upptagen som godkänd åtgärd.

Beslut om att medge godkända åtgärder (se föregående sida) fattas på styrelsens vägnar av den Tekniske Förvaltaren.

Medgivande från föreningen att utföra en åtgärd upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom ett år efter att medgivandet lämnats.

Påbörjad åtgärd skall vara färdigställd inom ett år från det arbetet påbörjades.

Åtgärd får inte påbörjas innan skriftligt tillstånd erhållits från Tekniske Förvaltaren (åtgärd enligt Anvisningar) respektive Styrelsen för andra åtgärder.

Mark- och byggnadsåtgärd får inte utföras under tiden den 15 juni till den 15 augusti.

Kvalitetskontroll mm

Alla åtgärder skall utföras fackmannamässigt. Tekniske Förvaltaren kontrollerar och dokumenterar detta i samband med de besiktningar som utförs beträffande varje åtgärd. Tekniske Förvaltaren lämnar råd och anvisningar beträffande utförandet av varje åtgärd. Efter godkänd besiktning antecknas åtgärden på bostadsrättens registerkort. Dokumentation i form av foton och besiktningssprotokoll biläggs registerkortet.

Vid ingrepp i husens tak och fasader skall ingreppet väderskyddas under byggtiden. Arbetet skall utföras så att det kan slutföras utan uppehåll i arbetet.

Ansaret för skötsel och underhåll av vidtagna byggnadsåtgärder

Föreningen svarar för yttre skötsel och underhåll av köks- och förrådsutbyggnad, takfönster, fönsterdörr i kök och ventilationshuv på tak.

Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av övriga vidtagna mark- och byggnadsåtgärder.

Underlåtenhet att ombesörja skötsel och underhåll av en åtgärd som bostadsrättshavaren är ansvarig för kan innebära att bostadsrättshavaren blir skyldig att på egen bekostnad återställa marken respektive ta bort eventuell byggnation och återställa till ursprungligt skick.

I förekommande fall kan också Föreningen låta utföra underhåll på bostadsrättshavarens bekostnad (gäller bland annat skötsel av häckar mm).

Teknisk Förvaltning

Kontaktperson för mark- och byggfrågor i Brf Ekerum nr 2 är föreningens Tekniska förvaltare Sven Olin,

sven.olin@outlook.com

tel. 0485-80 215 eller mobil 076-803 90 83

Godkända markarbeten

Allmänt

För all plantering gäller att växterna skall placeras på sådant avstånd från vägg att väggen inte påverkas av fukt och utan svårighet kan tvättas och målas. Bostadsrättshavaren svarar för att växterna fortlöpande beskärs så att avståndet till väggen bibehålles.

Spaljé skall anordnas så att den monteras minst 25 cm från vägg. Växten skall beskäras så att väggen inte påverkas av fukt. Bostadsrättshavaren svarar för att väggen frigörs vid tvättning och målning.

Skador som uppkommer på vägg på grund av påverkan av växtlighet debiteras bostadsrättshavaren liksom eventuella extra kostnader vid tvättning och målning.

M.1. Häck mot väg och grannens uppfart

Uppgrävning och borttransport av massor, ny jordmån och plantering av häck. Öppningar måste finnas för gräsklippnings- och andra entreprenadmaskinernas framkomlighet. Det åligger bostadsrättshavaren att se till så att häcken inte överstiger 80 cm.

Följande häckar är tillåtna: Liguster, Måbär och Spirea, andra alternativ kan diskuteras med Tekniska förvaltaren.

Administrations-/besiktningskostnad **500 kr.**

M.2. Buskar runt terrass och under höga fönster i Storstugan

Befintliga växter och buskar tas bort, jordförbättring och plantering av nya växter och buskar. Kontakta Tekniska Förvaltaren för val av lämpliga växter och buskar.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

M.3. Planteringar runt burspråk

Uppgrävning och borttransport av massor, ny jordmån, marksten mot husgrund och plantering av växter eller buskar. Kontakta Tekniska Förvaltaren för val av lämpliga växter och buskar.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

M.4. Planteringar mot förråd eller plank

Uppgrävning och borttagande av massor, ny jordmån och plantering av växter eller buskar. Kontakta Tekniska Förvaltaren för val av lämpliga växter och buskar.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

M.5. Parkeringsyta förses med asfalt, betongplattor eller marktegel

Befintlig beläggning rivs och borttransporteras. Ny beläggning med underarbete, fiberduk under plattor/stenar och material. Kontakta Tekniska Förvaltaren för samråd om lämpliga materialval.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

M.6. Terrassens betongplattor bytes till marksten

Befintlig beläggning rivs och borttransporteras. Ny beläggning med underarbete, fiberduk och material. Annat material än marksten kan komma att godkännas efter framställan till och prövning av styrelsen. Kontakta Tekniska Förvaltaren för information och samråd om lämpliga materialval.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

M.7. Ny uteplats anläggs utanför kök

Avser hus 198-201, 218-222, 244-246, och 259-264.

Uppgrävning och borttransport av massor. Ny beläggning med underarbete, fiberduk och material. Kontakta Tekniska förvaltaren för samråd om lämpliga materialval.

Exempel på utförande, hus 198. Utförande enligt ritning TB-2 daterad 2002-08-16. För övriga hus krävs, från fall till fall, separat prövning och beslut i styrelsen.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

Beträffande godkända utföranden av åtgärderna M1 – M7 ovan hänvisas till Tekniska Förvaltaren för ytterligare information.

Godkända byggnadsarbeten

Målarfärg

Vid målning av staket, tillbyggnader och plank där bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet får enbart av föreningen anvisad färg användas. Följande färg skall användas: Jotun Demidekk Ultimate Bomull NCS / S 0502-Y.

B.1. Staket kring utökad terrass

Skall vara utfört med 45 graders hörn (ca 2 m) och kan förses med överliggare i höjd med överkant fönster. Staketet utförs med liggande eller stående panel i enlighet med tillhörande hus och med en höjd av 90 cm. Pelare med betongplint. Markbeläggnings kompletteras med samma beläggning som terrassen i övrigt. Utförande enligt ritning TB-1 daterad 2002-08-16 , TB-1a

Exempel på utförande, hus 198. Vid byte av beläggning på terrassen, se M.6.

Andra utföranden kan komma att godkännas efter prövning av styrelsen.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren. Vid eftersatt underhåll kan detta utföras av föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Som ett alternativ/komplement till staket är en häck av tuja tillåten. Tujahäcken skall ha samma sträckning som staketet enligt ovan och får ej överstiga en höjd på 150 cm.

För skötseln av tujahäcken ansvarar bostadsrättshavaren. Se hus 237.

Även andra planteringar/häckar förekommer och kan komma att godkännas.

Administrations-/besiktningkostnad: **500 kr.**

B.2. Om- och tillbyggnad av förråd

Utförande enligt ritning TB-6 och konstruktionsritningar för om- och tillbyggnad av förråd upprättat av J & W ritning K 33-11,-12,-13,-14 daterat 2001-09-20.

Tillbyggnaden kan utföras både som oisolerad och som varmbonad med isolering i väggar och tak. Olika utföranden avseende dörr och fönsterplacering kan medges Förvaltaren ger anvisningar. Exempel på utvändigt utförande: hus 208

Åtgärden kräver bygglov. Administrations-/besiktningkostnad: **2 550 kr.**

Föreningen svarar för det yttre underhållet i enlighet med vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökade underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 1.02% vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

B.3. a. Transparent tak i pergolan mellan förråd och bostadshus

Döljs mellan bräderna/åsarna och får utföras när förrådet byggts ut enligt B.2.

Taket utförs av transparent korrugerad plast eller kanalplast och monteras mot regler enligt tillverkarens rekommendationer. Exempel på utförande: hus 198, kanalplast och 208, korr. plast. Olika typ av konstruktion kan väljas. Tekniska Förvaltaren ger närmare information.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren. Administrations-/besiktningkostnad: **500 kr.**

B.3. b. Alternativt utförande vid hus där förrådet ej byggts ut

Tak av korrugerad plast eller kanalplast får utföras även där förrådet inte är utbyggt. Kräver dock förstärkning av den bärande konstruktionen. Exempel på utförande: hus 196 (korr. plast), 232 (kanalplast).

Teknisk specifikation saknas för närvarande, Tekniska Förvaltaren ger anvisningar.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren. Administrations-/besiktningkostnad: **500 kr.**

B.4. Sidofönstret i burspråk, sovrum hustyp 3, bytes till ett öppningsbart fönster.

Fönstret skall ha samma konstruktion, utformning och utseende som öppningsbart fönster i köket. Föreningen svarar för det yttre underhållet i enlighet med vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

B.5. Burspråk i kök förses med fönsterdörr

Fönstret bytes mot fönsterdörr med isolerruta och mellanliggande spröjs.

Åtgärden kräver separat styrelsebeslut och berörda grannars medgivande.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

Föreningen svarar för det yttre underhållet i enlighet med vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökade underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 0,23 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

B.7. Luftvärmepump

Luftvärmepump får installeras med invändig och utvändig enhet placerade enligt anvisningar från Tekniska Förvaltaren.

För att minska risken för olägenheter och störande ljud till närliggande hus får den utvändiga enheten inte avge en ljudnivå överstigande 45 dBA på ett mätavstånd av 1.0 meter.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

Befintliga radiatorer får ej avlägsnas i samband med installationen av värmepump utan ska finnas kvar och fungera som komplettering och backup. Golvvärme är tillåtet som alternativ för radiatorerna.

Värmepumpen får ej vara kopplad på samma jordfelsbrytare som radiatorerna. OBS! Den utvändiga enheten kräver tillsyn vintertid för att fruset kondensvatten och snödrev inte ska förorsaka driftstörningar. Överenskommelse om tillsyn kan träffas med Riksbyggen mot ersättning.

Tillsyns- och underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

B.8. Markiser

Får monteras under takfot vid terrass och ovan övriga fönster. Se hus 205.

Följande kulörer på markistyer är godkända: Enfärgad blå, gul, mörkblå, svart och mörkgrå, blå/viträndig, svart/viträndig, gul/viträndig. Byte av befintlig markis eller byte av markisväv kräver ingen anmälan.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

B.9. Insynsskärm monterad vinkelrätt mot skärmvägg mellan förråd och hus. Avser endast hus 198-201, 218-222, 244-246 och 259-264.

Insynsskärmen (2,4m) utföres i stående panel och fäst mot befintlig skärmvägg i pergolan och förankrad mot betongplint i yttre änden. Exempel på utförande: Hus 220.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

B.10. a. Infällbar insynsskärm monterad vid förrådet mot huskroppen och i förrådsgavelns förlängning

Teknisk Förvaltaren kan ge erforderliga anvisningar.

Exempel på utförande. Se hus 209 Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

B.10. b. Öppningsbar sektion i pergolaplank mot gata eller innergård

Pergolaplankets sektion närmast pergoladörren får göras öppningsbar. Förvaltaren kan ge erforderliga anvisningar. Exempel på utförande. Se hus 187 och 231

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

B.11. Montage av parabolantenn

Vitlackerad parabolantenn med ca 30 cm diameter får uppmonteras i anslutning till takutsprång ca 3 m från mark. Antennen får ej sättas på vägg mot gatan.

Teknisk Förvaltaren kan anvisa lämpliga placeringsalternativ.

Administrations-/besiktningskostnad: **500 kr.**

B.12. Takfönster i våtrum på övre våningsplan

Takfönster i badrum med samma storlek (b x h) och placering ovan golv, mellan samma takstolar och med samma utförande in och utvändigt som befintligt takfönster i hall.

Åtgärden kräver styrelsebeslut.

Administrations-/besiktningskostnad: **2 000 kr.**

Föreningen svarar för det yttre underhållet i enlighet med vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökade underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 1.13% av vid varje tillfälle gällande basbelopp.

B.13. Byte av ventilationshuv på tak

Byte av ventilationshuv på tak får ske vid utvidgning av hål i taket för genomföring av två separata ventilationskanaler. Ny ventilationshuv skall ha samma utförande som hus 220.

Åtgärden kräver styrelsebeslut.

Administrations-/besiktningskostnad: **2 000 kr**

Föreningen svarar för det yttre underhållet i enlighet med vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökade underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 0.45 % av vid varje tillfälle gällande basbelopp.

B.14. Byte av braskamin

Byte av braskamin får ske efter anmälan till Borgholms kommun och till Tekniska Förvaltaren som lämnar anvisningar och ombesörjer kontakt med sotningsmyndigheten för provtryckning och besiktning efter nyinstallationen. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att stege finns uppställd mot taket vid sotarens besök. Sotaren debiterar ca **1 200 kr** för sin medverkan.

B.15. Takfotsinklädning

Takfotsinklädning enl. samma princip som har utförts på samtliga hus inom Brf Ekerum nr 1 ingår numera i vårt regelverk och ansökan kan skickas in till Nabo på bilaga 1 i enlighet med övriga byggnadsåtgärder.

Exempel på utförande. Se hus 232.

OBS!! Infälld belysning i takfotsinbyggnaden är endast tillåten i vardagsrumsfasaderna.

Föreningen svarar för det yttre underhållet i enlighet med vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen.

Tekniska Förvaltaren kan ge erforderliga anvisningar och övrig information.

Administrations- /besiktningkostnad: **500 kr**

B.16. Montering av solceller på tak

Utförande enligt referenshus 232 Midsummer Wave med en yta på ca 40 kvm, installerad effekt blir ca. 3,62 kw. Växelströmsriktare placeras i anslutning till befintlig elmätare. (E-on kommer att byta ut befintlig elmätare). Elinstallationen skall utföras av behörig installatör och det räcker med en huvudsäkkring på 16A. Kontakt med Tekniska Förvaltaren skall alltid ske innan ansökan skickas in till NABO för att ha en förhandsdialog och få rätt förutsättningar från början. Varje hus kräver en separat utredning vad gäller solceller på grund av husets placering, takets layout m.m. Byte av befintliga takpannor krävs för Midsummer Wave, men detta ingår i Midsummers erbjudande under 2022-2023.

Åtgärden kräver inte bygglov.

Åtgärden kräver separat styrelsebeslut i varje enskilt fall.

Administrations-/besiktningkostnad: **2 500 kr.**

Föreningen svarar för det yttre underhållet i enlighet med vad som framgår av stadgarna och bostadsrättslagen. Föreningen kan komma att, om så krävs, anmoda bostadsrättsinnehavaren att demontera hela anläggningen eller delar av installationen för att utföra underhållsarbete av tak m.m. Ett avtal upprättas mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen, där åtagandena för parterna beskrivs.

V.1. Renovering av våtutrymmen och övriga vvs-arbeten

Renovering av våtrum och övriga ingrepp i vatten och avloppsledningar kräver föreningens tillstånd.

Föreningen svarar genom sin fastighetsförsäkring endast för skador som uppkommer på grund av vattenledningsskada.

Försäkringsbolaget kräver att renovering/reparation av våtrum utförs enligt GVK's eller BKR's

anvisningar, som återfinns under respektive organisations hemsida, www.gvk.se och www.bkr.se

Kvalitetsdokument samt fotodokumentation skall efter utfört arbete tillställas respektive organisation och Tekniske förvaltaren.

OBS! Föreningen rekommenderar att bostadsrättshavaren, i samband med renovering av nedre våtutrymme, installerar golvbrunn i intilliggande utrymme där varmvattenberedaren är installerad.

Administrations-/besiktningskostnad: **1 500 kr.**

L.1. Installation av larm

Kontakta alltid Tekniske förvaltaren för mer information om ni har planer på larminstallation.

Föreningen måste ha möjlighet att utföra tillsyn under vintermånaderna och ett utlöst larm måste tas om hand av bostadsrättshavaren. Eventuell kostnad på grund av utlöst larm betalas av bostadsrättshavaren i de fall Föreningen fått bristfällig information om larmets handhavande.

Föreningen skall ges möjlighet att installera en servicekod för tillträde av larmade hus. Kodlås kan godkännas i ytterdörren om det levererade låset har ordinarie låscylinder kvar så att föreningen kan komma in i huset med sin huvudnyckel.

Exempel på ej godkända åtgärder

Murar får inte uppföras.

Fristående plank kräver bygglov.

Förråden som ligger mot grannens vägg får inte användas som bostad.

Tvättmaskin får inte placeras i förråd och inte heller i utrymme som saknar avlopp.

Badtunna, jacuzzi eller motsvarande får inte installeras, gäller både i ute- och innemiljö.

Inglasning av altaner är inte tillåtet.

Fastställd av styrelsen för Brf Ekerum nr 2 den 8 juli 2022