



Foto: PO Carlsson

Guide & Anvisningar

för medlemmar i Brf Ekerum nr 1

Som innehavare av en bostadsrätt i föreningen är du medlem och har en borätt i Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens lägenheter upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är lagfaren ägare till föreningens fastighet, som omfattar mark och byggnader. Med bostadsrätt upplåtet hus kallas lägenhet. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare. Bostadsrättshavare betalar avgifter till föreningen för den löpande verksamheten i enlighet med vad som anges i [föreningens stadgar](#). Årsavgiften debiteras kvartals- eller månadsvis. Övriga avgifter debiteras löpande. Information om och från föreningen finns på vår hemsida, www.ekerumsgolfby.se - klicka dig vidare till [Brf 1 Ekerum](#). Förutom vad som anges i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar har bostadsrättshavaren skyldighet att följa denna Guide som fastställts av Styrelse och stämma. Stadgar liksom Guide & Anvisningar finns på föreningens hemsida.

Tillsynsansvarig: När kontakt önskas "på plats"/felanmälan – vad gäller?

Vi har fått förfrågningar om vad som gäller när man behöver få kontakt "på plats" på Ekerum. All kontakt ska **alltid** gå via föreningens tekniske förvaltare som är den som leder och fördelar arbetet för upphandlade konsulter. Styrelsens ambition är bl.a. att sänka föreningens höga förvaltningskostnader, vilket i klartext innebär att direktkontakt med Jan Pettersson/Riksbyggen medför att medlemmen debiteras detta uppdrag. Det är den överenskommelse vi har avtalat med Riksbyggen om. Det underlättar arbetet genom att ha en uppdragsgivare (Styrelsen) istället för potentiellt 85. Lennart Eriksson nås alltid (även under vintersäsongen) enligt följande:

E-post: lennart.no.eriksson@telia.com

Mobil/Sms: 070-548 21 65

Man kan även kontakta övriga styrelseledamöter – du hittar kontaktinformation på [Brf 1 Ekerums hemsida](#).

Förvaltning

Drift och skötsel av anläggningen ombesörjs av Riksbyggen, Box 710, 392 35 Kalmar.

Främst genom att logga in med mobilt Bank-ID via "Mitt Riksbyggen-portalen" där du fyller i "Felanmälan", man kan också ringa 0771-860 860.

Vintertillsyn – avtal med Riksbyggen

Vi har upphandlat Riksbyggen som denna vintersäsong (nov-mars/april) ansvarar för husens månatliga tillsyn. Det kommer inte, som tidigare, att ligga några papperslappar i respektive hus, istället hanteras eventuella avvikelser/problem genom direktkontakt med respektive medlem. Varför då? låt oss ta ett



Foto: PO Carlsson

konkret exempel: en lapp på bordet vid första tillsynstillfället i november i ett hus där t.ex. värmepumpen slutat fungera och där medlemmen först kommer till Ekerum framåt påsk – ett tämligen vanligt scenario – vilken funktion har denna lapp? Vi tror på direktkontakt med er medlemmar. Det betyder att om man inte hört något så är allt som det ska. För kännedom lägger vi ut en blänkare efter varje månadstillsyn på föreningens webb.

Riksbyggen säkerställer att två medarbetare vid varje tillfälle inspekterar våra hus efter en upphandlad checklista:

Checklista - Vintertillsyn:

Styrelsen och Riksbyggen är överens om att vid varje månatlig tillsyn skall två av deras medarbetare tillsammans checka av i enlighet med nedanstående lista:

- Tillsyn skall ej ske i hus som är bebodda under vintermånaderna ej heller i hus som skriftligen undanbett tillsyn.
- Under perioden början november-mars alt. december – april månadsvis och med inte längre tidsintervall än 30 dagar, genomföra och protokollföra tillsyn av samtliga byggnader.

Kontroller innebär att skriftligen dokumentera/rapportera till styrelsen:

- ✓ Inomhustemperatur (underhållsvärme inställd)
- ✓ kranar
- ✓ toalettstolar och kopplingar
- ✓ att ventilationen är tillslagen samt
- ✓ att vatten och varmvattenberedare är avstängda. Dessutom kontrollera att radiatorer och kontakter fungerar och att fönster och dörrar är stängda.
- ✓ Vid ev problem genast kontakta medlem via telefon/ sms/epost/mail.
- ✓ Säkerställa att slangkopplingar i vattenutkast utomhus tagits bort (här kan vatten kvarstå och kan frysa)
- ✓ Utvändigt inspektion av luftvärmepump-aggregat och meddela ev problem (löv/växter/snö/is) till medlem
- ✓ **Inomhustemperatur lägst +10 grader och ventilationen påslagen**

Vintertillsyn inkluderar att vid behov reglera upp temperaturen och starta ventilationen för att undvika risk för fukt- och mögelskador. För inomhustemperatur gäller som lägst +10 grader.

För **Vintertillsyn** under perioden nov – mars/april gäller att styrelsen/Riksbyggen har tillträde såvida inget annat meddelats.

Byggåtgärder – vad gäller?

Bostadsrättshavaren får göra ändringar inne i lägenheten. Väsentlig ändring får dock företas endast **efter skriftligt tillstånd/beslut av styrelsen**. Kontakta teknisk förvaltare Lennart Eriksson via e-post: lennart.no.eriksson@telia.com



Foto: PO Carlsson

Ingrepp i våtrum, bärande konstruktion och ändringar av ledningar för vatten och avlopp kräver **alltid skriftligt tillstånd från föreningen**. Styrelsen hänvisar till hemsidan där ni finner föreningens Guide och Anvisningar samt **"Regelverk" med Bilaga 1: Ansökan om utförande av mark- och/eller byggnadsåtgärder m.m.** som måste sändas in till teknisk förvaltare **innan någon åtgärd påbörjas!** Du måste själv se till att entreprenörer du anlitar har tillträde till din bostadsrätt.

Installation / Byte av kamin

Vi noterar att flera medlemmar börjar byta ut sina kaminer. Styrelsen uppskattar tips vi fått från medlem om vikten att ta reda på vad som gäller. [Här hittar du detaljerad information från Borgholms kommun](#) som vi uppmanar alla att läsa på!

Sotning

Sotning & brandskyddskontroll i enlighet med föreningens stadgar §5 bokas av medlem själv hos Sotaren Sandher & Co:

Telefon: 0485-777 28

Email: dinsotare@gmail.com

Hjälp via Riksbyggen kan beställas via 0771-860 860 på medlems egen bekostnad. [Mer detaljerad info finns på Borgholms Kommuns hemsida.](#)

Värmepump

Föreningen tillåter installation av värmepump. Skriftlig anmälan om installation görs via e-post till tf tekniske förvaltaren. Ansvaret för drift och underhåll ligger på den enskilde bostadsrätthavaren. Flera värmepumpar har en standardinställning på +10 grader. Husets ordinarie värmesystem med elradiatorer utgör backup och skall då alltid vara påkopplat och inställt på lägst +10 grader. Bostadsrätthavaren måste kontrollera att värmepumpen inte är kopplad till samma säkring och jordfelsbrytare som radiatorerna. Riksbyggen inspekterar värmepumpen under vintersäsongen genom att ta bort isbildning, snö och löv som kan störa funktionen.

Ekonomisk förvaltning

Administrativ och ekonomisk förvaltning sköts fr.o.m. 1 januari 2020 av Riksbyggen.

Styrelse

För kontaktinformation hänvisar vi till [föreningens hemsida](#)

Vem ansvarar för vad?

Bostadsrätthavaren svarar för allt inre underhåll av lägenheten i enlighet med vad som närmare framgår av föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Där originalplattor bytts ut svarar bostadsrätthavaren för underhåll av uteplats som hör till lägenheten och för de växter man själv planterat liksom för häckar mot väg och granne.

Bostadsrätthavaren svarar dessutom för skötsel och underhåll av staket, skärmväggar, skärmtak, växter med mera, som anskaffats av bostadsrätthavaren.



Foto: PO Carlsson

Föreningen svarar för husens övriga yttre underhåll liksom för övrigt underhåll av föreningens mark, t.ex. för underhållet av träd och gräsytor samt för underhållet av buskar och andra växter, som

föreningen planterat. Det är viktigt att växter inte tillåts växa direkt mot husens väggar, då det kan föranleda rötskador.

Åtgärder på husens yttre och på mark

Utvändiga åtgärder kräver alltid skriftligt tillstånd från föreningens styrelse som avgör om begärd åtgärd kräver stämmobeslut. Föreningens ”**Regelverk**” reglerar frågor om bland annat yttre byggnadsåtgärder och markarbeten samt plantering av växter. **OBS!** Inga **väsentliga åtgärder** får påbörjas/vidtas innan skriftlig kontakt med och godkännande av styrelsen erhållits. Kontakta den Tekniska förvaltaren för vidare information, blanketter o.dyl.: lennart.no.eriksson@telia.com

Regelverket finns för att bibehålla och säkerställa områdets särskilda karaktär och för att säkerställa att alla åtgärder utförs fackmannamässigt av hantverkare med nödvändig behörighet.

Postfack/Postadress/Tvättstuga

Hus nr 101-155 och 186-232 har postfack i kvartershus nr 2, det södra huset. Hus nr 156-185 och 233-272 har postfack i kvartershus nr 1, det norra huset.

Kvartershusen, som alltid skall vara låsta, öppnas antingen via kodlåsen eller med husets egen nyckel. Postadress till respektive hus är Golfbyvägen + husnummer, 387 92 Borgholm.

Tvättstuga finns i kvartershus nr 1. Bokningstavla och anvisningar finns i tvättstugan.

Trivselregler

För allas trevnad har föreningen antagit följande trivselregler.

- Hastigheten inom området är begränsad till **högst 30 km/tim**.
- Använd befintliga vägar och grusgångar när Du går och cyklar i området – inte gräsmattorna.
- Bollspel är inte tillåtet inom området.
- Golfbilar är ”motorfordon” och får inte framföras på grusade parkvägar eller gräsytor. Får inte heller framföras av minderåriga.
- Parkera bilar på uppfarten till respektive hus.
- Förråd som ligger mot grannes vägg får inte användas som bostad.
- Husbils-, husvagns- och släpvagnsuppställning liksom tältning är inte tillåten inom området.
- ”Till salu” skyltar får inte sättas upp på eller i anslutning till husen.

Uthyrning av bostadsrätten

Bostadsrättshavare får hyra ut sin bostadsrätt för veckovisa perioder under sammanlagt totalt 3 (tre) månader per kalenderår utan skriftligt tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att informera hyresgästen om Trivselreglerna, anvisningar för sophantering och övriga regler för boende i Golfbyn. Bostadsrättshavaren ansvarar också för att hyresgästen följer gällande regler och anvisningar. I samband med uthyrning rekommenderas medlemmen informera grannarna.



Foto: PO Carlsson

Försäkringar

Från och med 2023-01-01 har Brf Ekerum nr 1 sin fastighetsförsäkring hos [Dina Försäkringar](#). Försäkringen är en fullvärdesförsäkring och innehåller bland annat ett kollektivt bostadstillägg för samtliga bostadsrätter. Däremot ingår inte längre lösöreförsäkring. **För skadeanmälan** gäller att **medlem dels kontaktar styrelsen, dels** själv kontaktar [Dina Försäkringar](#).

I försäkringsavtalet ingår en särskild försäkring mot skadedjur som hanteras av Nomor. Vid angrepp av råttor, myror, getingar eller dylikt, skall bostadsrättshavaren själv ta kontakt med Nomor (Dina Försäkringar): **0770-160207**.

Sophantering

Inom Golfbyn finns moloker (stora behållare) för **hushållsavfall** och för **glas**.

Öppettider: klockan 07.00 – 22.00 – respektera dessa tider eftersom vi gärna visar hänsyn till de som bor nära sopstationen. Vi betalar en hög, viktbaserad avgift för hushållsavfallet. Vi hoppas att alla boende är intresserade av att denna avgift hålls så låg som möjligt och att vi som boende är noggranna med att lämna **tidningar, pappers-, plast- och plåtförpackningar och andra grovsopor** till någon av våra närmaste återvinningsstationer, t ex Rälla, Kalleguta norr om Köpingsvik eller i Färjestaden.

Bredband, TV och IP-telefoni

Samtliga bostadsrätter är anslutna till fibernät med bredband 100/100 mbit kapacitet, TV och IP-telefoni. Vid varje tillfälle gällande avgift debiteras i samband med årsavgifterna. Lägenheterna i Golfbyn ingår i en fast telefonnummerserie som börjar med 80, följt av lägenhetens nummer. Vid eventuell försäljning av lägenheten är det viktigt att överföra numret till köparen.

Låssystem

På föreningens bekostnad installerade styrelsen hösten 2020 Yale Doorman (digitala lås) i samtliga bostadsrätter. Efter installation är det den enskilde bostadsrättsinnehavaren som är ansvarig för låsen. En gång om året inför påskhelgen byts batterier i låsen ut genom Riksbyggen.

Åtgärder när bostadsrätten lämnas under längre tid

När huset inte bebos under en längre tid **måste** följande åtgärder vidtas:

- Öppna alla **tilluftsventiler** ovanför fönstren
- Stäng av elen till **varmvattenberedaren**
- Stäng av **huvudvattenkranen** under varmvattenberedaren
- **Dörren** till utrymmet där varmvattenberedaren står **måste** lämnas öppen, då ingen värmekälla finns i detta utrymme
- Om Du har **värmepump** inställd på 10 grader, skall termostaten i hallen ställas in på lägst 8 grader. Se till att **radiatorerna** är påslagna. Har du **inte** värmepump installerad skall **termostaten**, som finns i hallen mellan duschrummet och klädkammaren, i stället ställas på **lägst 10 grader**. Påminner om att rengöra filtret regelbundet.
- Ställ **omkopplaren för elvärme** i **läge I** så att radiatorerna regleras av termostaten i hallen.
- Kontrollera att **ventilationen** är påslagen.



Foto: PO Carlsson

- Töm, och stäng av **kyl/frys** är vår rekommendation. Vi har kontrollerat med Electrolux som uppger att det inte är något problem att ha kyl/frys igång under förutsättning att
- temperaturen i köket **är lägst 10 grader**. Under 10 grader kan det uppstå problem med kylvätskan. Att ha kyl/frys avstängd under vintern skall enligt Electrolux inte innebära några problem. Lämna dörrarna öppna för att förhindra dålig lukt.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Vid överlåtelse betalar köparen en överlåtelseavgift om 2,5 procent av gällande basbelopp.
Vid pantsättning utgår en avgift om 1 procent av gällande basbelopp.

Uppdaterad 2023-01-01 av

Styrelsen - Bostadsrättsföreningen Ekerum 1