



## Guide för medlemmar i Brf Ekerum nr 2.

Nedan följer information och praktiska råd i olika frågor som berör Dig som bostadsrättshavare i Brf Ekerum nr 2. För att snabbt hitta svaret på en aktuell fråga du funderar över kanske nedanstående innehållsförteckning, som hänvisar till det aktuella avsnitt där ämnet behandlas, kan vara till hjälp.

### Innehållsförteckning

1. Allmänt om bostadsrätt
2. Förvaltning
3. Administration
4. Postfack/Postadress/Tvättstuga
5. Trivselregler
6. Vem ansvarar för vad
7. Åtgärder på lägenheternas inre
8. Åtgärder på lägenhetens yttre och på mark
9. Uthyrning av Lägenheten
10. Ekerum Golfklubb
11. Golfbilar
12. Sophantering
13. Laddning av elbilar och laddhybrider
14. Bredband, TV och IP-telefoni
15. Värmepump
16. Inspektion av lägenheten
17. Låssystem
18. Underhåll av köksfläkt
19. Försäkringar
20. Rekommenderade åtgärder när lägenheten lämnas
21. Tillsyn i samband med överlåtelse

# Information och praktiska råd för medlemmarna i Brf Ekerum nr 2

## 1. Allmänt om bostadsrätt

Som innehavare av en bostadsrätt i föreningen är Du medlem och delägare i Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2. 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 två gånger per år. Övriga avgifter debiteras löpande.

Information om och från föreningen finns på vår hemsida, [www.ekerumsgolfby.se](http://www.ekerumsgolfby.se). Det behövs inget lösenord för att komma åt medlemsinformation på hemsidan.

Förutom vad som anges i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar har bostadsrättshavaren skyldighet att följa de Anvisningar som fastställts av föreningens styrelse. Stadgarna liksom Anvisningar finns på föreningens hemsida.

## 2. Förvaltning

**Drift och skötsel** av anläggningen ombesörjs av Riksbyggen

Postadress: Riksbyggen, Box 710, 392 35 Kalmar

Riksbyggens kontaktperson är Jan Pettersson, [jan.x.pettersson@riksbyggen.se](mailto:jan.x.pettersson@riksbyggen.se), telefon 0480-458954.

**Teknisk förvaltning** samt frågor om mark- och byggnadsåtgärder handläggs av föreningens Tekniska förvaltare Sven Olin, [sven.olin@outlook.com](mailto:sven.olin@outlook.com), telefon 0485-80215, mobil 076-803 90 83

## 3. Administration

**Administrativ och ekonomisk förvaltning** handhas av Nabo Malmö AB

Postadress: Brf Ekerum nr 2, NABO 11549 FE 258, 105 69 Stockholm

Telefon: 040-631 30 50

E-post: [avgifthyra@nabo.se](mailto:avgifthyra@nabo.se)

Hemsida: [www.nabo.se](http://www.nabo.se)

## 4. Postfack/Postadress/Tvättstuga

Lägenhet nr 101-155 och 186-232 har postfack i kvartershus nr 2, det södra huset. Lägenhet nr 156-185 och 233-272 har postfack i kvartershus nr 1, det norra huset. Kvartershusen, som alltid skall vara låsta, öppnas med nyckeln till din lägenhet eller med kod. Två hjärtstatare finns, en i varje kvartershus.

Postadress till din lägenhet är Golfbyvägen + lägenhetsnummer, 387 92 Borgholm.

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

## 5. Trivselregler

För allas trevnad har föreningen ställt upp 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.
- Golfbilar är ”motorfordon” och får inte framföras på grusade parkvägar. Beträffande krav på behörighet, se vidare under avsnitt 11 Golfbilar.

- Parkera bilar på uppfarten till respektive lägenhet. Gästplatser finns vid kvartershusen.
- Husbils-, husvagns- och släpvagnsuppställning liksom tältning är inte tillåten inom området.
- ”Till salu” skyltar får inte sättas upp på eller i anslutning till lägenheterna.
- Förråd som ligger mot angränsande lägenhet får inte användas för boende på grund av risk för störande ljud.
- Fotbollsspel är inte tillåtet inom området.

## 6. Vem ansvarar för vad?

Bostadsrättshavaren svarar för allt inre underhåll av lägenheten i enlighet med vad som närmare framgår av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Häckar m.m. som är anlagda av föreningen ansvarar föreningen för. Häckar, växter m.m. som tidigare och nuvarande bostadsrättshavare anlagt ansvarar bostadsrättshavaren för. Bostadsrättshavaren svarar vidare för skötsel och underhåll av staket, skärmväggar, skärmtak, som inte anbringats av föreningen.

På sidan 4 i **Anvisningar för mark- och byggnadsåtgärder** kan Du se vilken färg och kulör som skall användas vid målning av staket eller skärmväggar. Föreningen svarar för lägenheternas övriga yttre underhåll. Föreningen svarar även för övrigt underhåll av föreningens mark. Föreningen svarar således för underhållet av träd och gräsytor samt för underhållet av buskar och andra växter där underhållsansvaret inte åligger bostadsrättshavaren.

Det är viktigt att växter inte tillåts växa mot lägenheternas väggar, då det kan föranleda rötskador. Se mer om detta i **Anvisningar för mark- och byggnadsåtgärder**.

## 7. Åtgärder på lägenheternas inre

Bostadsrättshavaren får göra ändringar inne i lägenheten. Väsentlig ändring får dock företas endast efter tillstånd av föreningen. Se **Anvisningar för mark- och byggnadsåtgärder**. Ingrepp i våtrum, bärande konstruktion och ändringar av ledningar för vatten och avlopp kräver alltid tillstånd från föreningen. Kontakta Teknisk förvaltaren innan åtgärd vidtas! När entreprenör anlitas för arbeten inne i lägenheten skall nyckel till lägenheten tillhandahållas av bostadsrättshavaren. För kortare arbeten kan Riksbyggen ge tillträde till lägenheten mot avgift.

## 8. Åtgärder på lägenheternas yttre och på mark

Utvändiga åtgärder kräver alltid tillstånd från föreningen. Regler för yttre byggnadsåtgärder och markarbeten samt plantering av växter finns i **Anvisningar för mark- och byggnadsåtgärder**. Dessa syftar till att bibehålla områdets särskilda karaktär och att alla åtgärder utförs fackmannamässigt.

I **Anvisningar för mark- och byggnadsåtgärder** finns blanketter och anvisningar för ansökan om att vidta mark- och byggnadsåtgärder. Kontakta Tekniska Förvaltaren för vidare information. Godkända och genomförda åtgärder besiktigas av föreningen och registreras på bostadsrättens registerkort.

## 9. Uthyrning av lägenheten

Utan styrelsens godkännande får Bostadsrättshavare hyra ut sin lägenhet för kortare perioder, maximalt tre månader. Det åligger Bostadsrättshavaren att informera hyresgästen om ovanstående Trivselregler, anvisningar för sophantering och övriga regler för boende i Golfbyn. Bostadsrättshavaren ansvarar för att hyresgästen följer reglerna och anvisningarna.

## 10. Ekerum Golfklubb

Frågor om medlemskap, avgifter mm handläggs av klubbens styrelse (se [hemsida](#)). Klubbens headpro heter Niklas Lindström och nås på [niklas.lindstrom@ekerum.com](mailto:niklas.lindstrom@ekerum.com) eller telefon 0768-826580.

## 11. Golfbilar

För framförande av golfbil krävs att föraren har körkort för bil eller särskilt förarbevis för golfbil. Golfbilen skall vara registrerad och trafikförsäkrad. Betänkt det straffrättsliga ansvaret för utlåning av golfbil till den som saknar behörighet och att försäkringen har begränsad giltighet om föraren saknar behörighet.

## 12. Sophantering

Inom Golfbyn finns moloker (stora behållare) för restavfall, matavfall och för glas, som är öppna för att användas mellan klockan 08:00 och 20:00. För matavfall ska specifika gröna plastpåsar användas enligt anvisningar från Borgholms kommun och föreningen. Restavfall är hushållsavfall som inte är mat och som kan förpackas i väl tillslutna plastpåsar av valfri färg utom grönt. Det finns tydligt utmärkt i vilken behållare man ska slänga sitt avfall.

Vi betalar en hög, viktbaserad avgift för vårt avfall. Alla former av förpackningar (plast, papper & metall) ska lämnas vid återvinningsplatser i bland annat Rälla och i industriområdet i Borgholm, nära ÖK-Hallen. Grovsopor, även trädgårdsavfall, lämnas till återvinningscentralen i Kalleguta norr om Köpingsvik eller till återvinningscentralen i Färjestaden, vid den östra infarten.

## 13. Laddning av elbilar och laddhybrider

För att säkerställa elkapaciteten inom vår anläggning i Golfbyn samt av säkerhetsskäl får permanent installation av laddbox/laddstolpe för elbil eller laddhybrid inte göras förrän den godkänts av styrelsen. Anmälan skall göras innan installationen påbörjas, och installationen skall utföras av behörig installatör. När installationen är avslutad skall ett intyg skickas till den tekniske förvaltaren. Detta intyg skall vid behov kunna visas upp för försäkringsbolag m.fl.

Observera att ett vanligt eluttag för 220/230 inte får användas vid laddning av elbil eller laddhybrid pga risk för överhettning.

## 14. Bredband, TV och IP-telefoni

Samtliga lägenheter är anslutna till fibernät med bredband 100/100 mbit kapacitet, TV och IP-telefoni. Avgiften 240 kr/månad debiteras i samband med årsavgifterna. TV-utbudet går via Telia och innehåller det Telia kallar för Mellan.

## 15. Värmepump

Föreningen tillåter installation av värmepump. Ansvaret för drift och underhåll åvilar medlemmen. Riksbyggen erbjuder att mot särskild ersättning inspektera värmepumpen under vintersäsongen och ta bort isbildningar, snö och lövsamlingar som kan störa funktionen. Lägenhetens ordinarie värmesystem med elradiatorer skall alltid vara påkopplat och inställt på lägst 10 grader som en extra säkerhet. Kontrollera att värmepumpen inte är kopplad till samma jordfelsbrytare som radiatorerna. Utvändig säkerhetsbrytare skall finnas i anslutning till ytterdelen av värmepumpen.

(Se Anvisningar B.7)

## 16. Inspektion av lägenheterna

Under perioden november – mars inspekteras samtliga lägenheter invändigt en gång per månad genom Föreningens försorg. Uppdraget finns med i avtalet med Riksbyggen. Vid strängare kyla görs två inspektioner per månad. Detta för att kontrollera att värmen fungerar, att vattnet är avstängt mm.

Riksbyggen kommer vid behov att reglera upp temperaturen till +10 grader och starta ev. avstängd ventilation för att undvika fukt- och mögelskador.

## 17. Låssystem

För att möjliggöra inspektion är lägenheterna utrustade med ett låssystem med huvudnyckel. Denna nyckel disponeras uteslutande av Riksbyggen. Byte av lås är inte tillåtet. Bostadsrättshavaren uppmanas att smörja låset med låsolja två gånger per år.

## 18. Underhåll av köksfläkt

För att förlänga köksfläktens livslängd rekommenderas att årligen rengöra den enligt de anvisningar som finns bakom kryddhyllan.

## 19. Försäkringar

Brf Ekerum nr 2 har sin fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Kalmar från och med 2020-01-01. Försäkringen är en fullvärdesförsäkring och innehåller bland annat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter. Däremot måste varje medlem enskilt teckna försäkring för lösöre. För skadeanmälan, anmäl enklast via [www.lansforsakringar.se/kalmar/foretag/forsakring/skadeanmalan/](http://www.lansforsakringar.se/kalmar/foretag/forsakring/skadeanmalan/) alternativt ring på 020-66 11 00. För saneringsärenden kontaktar du också Länsförsäkringar.

Närmare upplysningar om vår försäkring kan lämnas av Gustav Lundmark på Ankaret Försäkring & Finans, 073-83 94 694 eller [gustav.lundmark@ankaretforsakring.se](mailto:gustav.lundmark@ankaretforsakring.se).

## 20. Rekommenderade åtgärder när ni lämnar lägenheten under längre tid

När lägenheten inte skall bebos under en längre tid bör 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 eftersom ingen värmekälla finns i detta utrymme
- Se till att radiatorerna är påslagna även om Du har värmepump påslagen. Ställ in termostaten, som finns i hallen på lägst 10 grader
- Ställ omkopplaren för elvärme på elcentralen i läge 1 så att radiatorerna regleras av termostaten i hallen
- Kontrollera att ventilationen/köksfläkten är påslagen
- Töm och stäng av kyl/frys. Kompressorn i Kyl/frys kan skadas vid för låg temperatur.
- Lämna dörrarna öppna för att förhindra dålig lukt.

## 21. Tillsyn i samband med överlåtelse

I samband med överlåtelse av bostadsrätten gör föreningen en kontroll. Kontrollens huvudsakliga syfte är att dokumentera sådana åtgärder på lägenheten eller marken som av ansvarsmässiga skäl bör meddelas köparen. Vid överlåtelse betalar köparen en avgift om 2,5 procent av gällande basbelopp för denna kontroll.

I samband med överlåtelse kontrollerar Tekniske Förvaltaren att erforderliga tillstånd erhållits från Föreningen för vidtagna åtgärder på lägenhet och mark samt att vidtagna åtgärder överensstämmer med **Anvisningar för mark- och byggnadsåtgärder**. Vidare kontrolleras att åtgärderna antecknats på lägenheternas registerkort.

Fastställd av styrelsen för Brf Ekerum nr 2 den 7 juli 2024