



Foto: PO Carlsson

Guide & Anvisningar

Uppdaterad 2025-05-13 efter styrelsemöte

för medlemmar i Brf Ekerum nr 1

Som innehavare av en bostadsrätt i föreningen är du medlem och delägare genom köp av en andel 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 månadsvis. Övriga avgifter debiteras löpande. Information om och från föreningen samt kontaktuppgifter 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 Styrelsen samt Regelverket som godkänts av Föreningsstämman. Stadgar liksom Guide & Anvisningar finns på föreningens hemsida.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning samt Drift & Skötsel av anläggningen ombesörjs av Riksbyggen:

Postadress Box 710, 392 35 Kalmar

Riksbyggen nås främst genom att logga in med mobilt Bank-ID via "[Mitt Riksbyggen-portalen](#)" där du kan se och uppdatera dina uppgifter, beställa arbeten och/eller fylla i "Felanmälan", man kan också ringa 0771-860 860. Styrelsen kontaktas via styrelsen@brf1.ekerumsgolfby.se.

Vintertillsyn (obligatorisk) – avtal med Riksbyggen

Riksbyggen har upphandlats som under vintersäsong (nov-mars/april) ansvarar för husens månatliga tillsyn. Eventuella avvikelser/problem hanteras genom direktkontakt med respektive medlem.

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:

- 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
- ✓ 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 dock rek förs.bolag +15 grader**

Under perioden november – mars inspekteras samtliga lägenheter invändigt en gång per månad genom Föreningen. 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 m.m. Riksbyggen kommer vid behov att reglera upp temperaturen och starta ev. avstängd ventilation för att undvika fukt- och mögelskador.

För den obligatoriska **Vintertillsynen** gäller att Riksbyggen/Styrelsen har tillträde till huset. Tillsynen innebär att Riksbyggen vid eventuella problem genast kontaktar medlem direkt via den kontaktinfo som medlemmar uppgivit på Riksbyggen-portalen. Om man inte hört något så är allt som det ska. På Riksbyggen-portalen loggar du in med BankId och lägger in /uppdaterar din kontaktinfo. Den som har larm installerat måste även lägga in den kod som gäller för att få tillträde för föreningens vintertillsyn.

Byggåtgärder/Installationer – vad gäller?

Bostadsrättshavaren får göra ändringar inne i lägenheten. Ändringar får dock företas **endast efter skriftligt tillstånd/beslut av styrelsen. Ansökan om utförande av mark-, installation- och/eller byggnadsåtgärder m.m. (gäller även markisbyten)** måste fyllas i och sändas in till Styrelsen innan någon åtgärd påbörjas!

Mejlas till: styrelsen@brf1.ekerumsgolfby.se

Ingrepp i våtrum, bärande konstruktion och ändringar av ledningar för vatten och avlopp kräver **alltid skriftligt tillstånd från Styrelsen**. Styrelsen hänvisar till föreningens hemsida där ni finner föreningens Guide och Anvisningar samt **”Regelverk” med Bilaga 1: Ansökan om utförande av mark-, installation- och/eller byggnadsåtgärder m.m.** Du måste själv se till att entreprenörer du anlitar har tillträde till din bostadsrätt.

Installation / Byte av kamin

[Här hittar du detaljerad information från Borgholms kommun](#) som vi uppmanar alla att läsa på! Hänvisar till Regelverket B.15. Anmälan om byte av braskamin och rökrör. Borgholms kommun kräver att man ansöker om bygglov.

Sotning

Sotning & brandskyddskontroll i enlighet med föreningens stadgar §5 samt enligt Borgholm Kommuns hemsida betalas av medlem själv; gäller även för att säkerställa tillgänglighet via takstegen. [Mer detaljerad info finns på Borgholms Kommuns hemsida.](#)

Värmepump

Föreningen tillåter installation av värmepump. Skriftlig anmälan om installation görs till Styrelsen. Ansvaret för drift och underhåll ligger på den enskilde bostadsrättshavaren. 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, men rek från försäkringsbolag är +15 grader.

Bostadsrättshavaren 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.

Styrelse

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

Vem ansvarar för vad?

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

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

Bostadsrättshavaren svarar dessutom för skötsel och underhåll av staket, skärmväggar, skärmtak, växter med mera, som anskaffats av bostadsrättshavaren. Ta kontakt med styrelsen om vilken färg och kulör som skall användas

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, markisbyte-/installation och markarbeten samt plantering av växter. **OBS!** Inga **väsentliga åtgärder** får påbörjas/vidtas innan skriftlig kontakt med och godkännande av Styrelsen erhållits.

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 via kodlåsen. Två hjärtstartare finns, en i varje kvartershus.

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 genom Styrelsen 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, **inte på gräsmattor eller vändplatser**.
- Förråd som ligger mot grannes vägg får inte användas som boende p.g.a. risk för störande.
- 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 maximalt 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 alla gällande regler och anvisningar. I samband med uthyrning rekommenderas medlemmen informera sina grannar.

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 **restavfall, matavfall** och för **glas**.

Öppettider: klockan 08.00 – 18.00 — 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. **OBS!** Från 2025-01-01 är det även förbjudet att kasta **textilier o liknande** bland restavfall. Det är kommunen som ansvarar för information angående detta så läs mer på Borgholms kommuns hemsida.

Bredband, TV och IP-telefoni

Samtliga borätter är anslutna till fibernät med bredband 100/100 mbit kapacitet, TV och IP-telefoni. Vid varje tillfälle gällande avgift debiteras i samband med månadsavgifterna. TV-utbudet går via Telia och innehåller det Telia kallar **Mellan**. Routern tillhör lägenheten och ska vid överlåtelse lämnas kvar.

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. Blipparna som följde

med låsen ska vid överlåtelse lämnas över till ny medlem som själv programmerar om dem. Fabrikatet är Yale Doorman och här kan du läsa mer och hämta manualen: på www.yale.se

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.
- 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, men rek är 15 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.

Brf Ekerum nr 1

[Styrelsen](#)