



”REGELVERK” för Brf Ekerum nr 1

Gäller från och med årsstämmobeslut den 30 maj 2025

Anvisningar för hantering av mark- och byggnadsåtgärder med mera

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

Golfbyns särskilda karaktär

Ekerums Golfby utgörs av en samlad enhetlig bebyggelse. Områdets särskilda karaktär skapas främst av

- Vita träfasader
- Svarta ryggåstak
- Burspråk
- Spröjsade fönster
- Förråd med platta tak
- Hus och förråd kopplade med pergola
- Öppenhet runt husen genom begränsning av växtligheten

Föreningen strävar efter att bibehålla områdets särskilda karaktär.

Enskilda bostadsrätthavares önskemål om att vidta åtgärder på mark och byggnadernas yttre prövas av föreningen utifrån ovanstående grundläggande kriterier för områdets särskilda karaktär. Föreningen tar dessutom i sin bedömning av dessa ärenden in följande övriga kriterier:

- Kostnader för föreningen – Bostadsrättshavaren betalar
- Behov av myndighetstillstånd – Bostadsrättshavaren betalar

Åtgärder utanför lägenheten

Åtgärder på mark och byggnad utanför lägenheten kräver alltid beslut av Stämman.

Godkända åtgärder inom Regelverket

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.

Åtgärder utom Regelverket

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

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 kräver alltid stämmobeslut. Renovering av våtrum är ett exempel på åtgärd som kräver styrelsens tillstånd. **Våtrumsrenoveringar hanteras inom ramen för Regelverket**, se V.1. för mer detaljerad information.

Utförare

Bostadsrättshavaren skall i ansökan visa, och har i förhållande till Föreningen ansvaret för, att vald utförare har nödvändiga kvalifikationer för att utföra åtgärden fackmannamässigt. 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 i förekommande fall dokumenteras genom foton och skriftliga protokoll.

Ansökan och beslut

Ansökan inom regelverket om att utföra mark- och byggnadsåtgärd lämnas till *Styrelsen via blanketten: Ansökan om mark- o byggnadsåtgärd* som finns på föreningens webb (**Bilaga 1**). Eventuell kostnad för bygglov debiteras separat. Godkända ritningar för om- och tillbyggnad erhålls genom *Styrelsen*.

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 beslut erhållits från Styrelsen.

Kvalitetskontroll mm

Alla åtgärder skall utföras fackmannamässigt. Styrelsen säkerställer, kontrollerar och dokumenterar detta i samband med de besiktningar som utförs beträffande varje åtgärd.

Ansvar för skötsel och underhåll

Föreningen svarar för skötsel och underhåll av köks- och förrådsutbyggnad, takfönster och redan befintlig fönsterdörr i kök.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av alla övriga åtgärder som inte omfattas av upplåtelseavgift eller där det särskilt anges att föreningen svarar för skötsel och underhåll.

Om bostadsrättshavaren själv inte ombesörjer skötsel och underhåll av en åtgärd som bostadsrättshavaren är ansvarig för är bostadsrättshavaren skyldig att på egen bekostnad återställa marken respektive ta bort eventuell byggnation och återställa till ursprungligt skick.

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 växten 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 gräsklippings- och andra entreprenadmaskiners framkomlighet. Det åligger bostadsrättshavaren att se till så att häcken inte överstiger 80 cm. Kontakta Styrelsen för val av lämpliga växter och buskar.

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 Styrelsen för val av lämpliga växter och buskar.

M.3 Planteringar runt burspråk

Uppgrävning och borttransport av massor, ny jordmån, marksten mot husgrund och plantering av växter eller buskar. Se ex hus 111.

Kontakta Styrelsen för val av lämpliga växter och buskar.

M.4 Planteringar mot förråd eller plank

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

M.5 Parkeringsyta förses med asfalt, betongplattor eller marktegel

Befintlig beläggning rivs och borttransporteras. Ny beläggning med underarbete, fiberduk under plattor/stenar och material. Det är inte tillåtet att gjuta fast marksten – stenbeläggning måste vara rörlig. Tillåtna beläggningar: Asfalt (gäller specifikt för garageuppfart), betongplattor grå, marksten grå, marksten mörkröd, marksten gul, marksten blandad grå och mörkröd eller grå och gul.

M.6 Terrassens ytbeläggning (betongplattor bytes till marksten alternativt trätrall)

Befintlig beläggning rivs och borttransporteras. Ny beläggning med underarbete, fiberduk och material. Det är inte tillåtet att gjuta fast marksten – stenbeläggning måste vara rörlig. Tillåtna alternativ till betongplattor: Marksten grå, marksten mörkröd, marksten blandad grå och mörkröd eller grå och gul samt även trätrall. Kontakta styrelsen för val av lämplig trätrall.

M.7 Uteplats utanför kök. Endast tillåten för hus nr 118, 122, 134 och 166-171

Tillåten beläggning: Betongplattor grå, marksten grå, marksten mörkröd, marksten gul, marksten blandad grå och mörkröd eller grå och gul.

Beträffande godkända utföranden av åtgärderna M.1 – M.7 ovan hänvisas till Styrelsen för ytterligare information.

Uteplats vid Hus 118 skall återställas i samband med eventuell försäljning.

Godkända byggnadsarbeten

Målarfärg

Vid målning av staket, tillbyggnader och plank är det viktigt att korrekt färg används. Kontakta alltid Styrelsen för information.

B.1. Staket kring utökad terrass (rättelse & förtydligande)

Uppförande av staket skall utföras med antingen 2x45 graders hörn alternativt 45 graders eller 90 graders hörn. Staket skall utföras med exakt samma typ av panel som använts för de olika Hustyperna (1, 2 eller 3) och motsvara respektive husfasad (liggande eller stående) i en höjd av **max** 90 cm utvändig markhöjd. Möjlighet finns även till mobila fönster i transparent glas. Staket kan förses med en överliggare i höjd med överkant av fönster i lägenheten. Utförande kräver skriftligt godkännande av Styrelsen. (Som t.ex. hus 104,126,138,152).

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.

B.1 a. Dörr i staketets öppning

Vid hus som är förskjutna liksom för vissa gavelhus kan det vara lämpligt att komplettera med en dörr i staketets öppning. Dörren skall utföras i samma material som staketet (se B.1. ovan) och målas i samma färgsort och kulör. Dörren skall reglas mot väggen när huset är obebott. Exempel. Se hus nr 134.

B.2. Om- och tillbyggnad av förråd

Möjlighet till breddning av förråd inom pergola med 1,6m, för gavelförråd utåt med 1,6m och förlängning av befintliga förråd med upp till två meter. Styrelsens skriftliga medgivande förutsätter bygglov och startbesked. *Styrelsen* ombesörjer ansökan om bygglov. Bostadsrättshavaren svarar för bygglovskostnaden. Bostadsrättshavaren svarar på egen bekostnad för eventuell omläggning av VA och elledningar, som kan föranledas av utbyggnaden.

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

Tillbyggnaden kan utföras både som oisolerad eller som varmbonad med isolering i väggar och tak. Liggande eller stående panel måste vara lika aktuell hustyp. Olika placeringar avseende dörr kan medges. *Styrelsen* ger anvisningar. Exempel på utvärdigt utförande: hus 109.

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

Taket utförs av transparent korrugerad plast eller kanalplast och monteras mot regler enligt tillverkarens rekommendationer. Exempel på utförande: hus 150, korrugerad plast, och 138, kanalplast. Olika typ av konstruktion kan väljas. Styrelsen ger närmare information.

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 172 (korrugerad plast), hus 232 (kanalplast).

Teknisk specifikation saknas för närvarande, Styrelsen ger anvisningar.

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

avser endast hus nr 111-117, 139-144, 162-165

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.

B.6. Utbyggnad av kök med 120 cm

Utförande enligt ritning som tillhandahålles av Styrelsen.

Utflyttning av befintligt burspråk 120 cm, komplettering av befintlig isolerad betongplatta och tillkommande väggdelar, fönster lika befintliga fönster med isolerruta och utanpåliggande spröjs. Nytt plåtklätt burspråkstak, vita hänggrännor och stuprör. Liggande eller stående panel lika aktuell hustyp.

Exempel på hus där åtgärden har genomförts: hus 116 och 118.

Åtgärden kräver dels bygglov, startbesked, grannars medgivande och styrelsebeslut.

Styrelsen ombesörjer ansökan om bygglov.

Bostadsrättshavaren svarar för bygglovskost-naden. Bostadsrättshavaren svarar på egen bekostnad för eventuell omläggning av VA och elledningar, som kan föranledas av utbyggnaden.

Bostadsrättshavaren betalar administrations- och besiktningsavgift.

B.7. Luftvärmepump

Luftvärmepump får installeras med invändig och utvändig enhet placerade enligt anvisningar från Styrelsen. För att minska risken för olägenheter och störande ljud till närliggande hus får den utvändiga enheten inte avge en ljudnivå överstigande 45 dBA utvändigt på mätavstånd en meter.

Befintliga element/radiatorer får ej avlägsnas i samband med installationen av värmepump utan ska finnas kvar och fungera som komplettering och backup.

Värmepumpen får ej vara kopplad på samma jordfelsbrytare som radiatorerna.

B.8. Markiser

Får monteras under takfot vid terrass och ovan övriga fönster. Följande kulörer på markistygger är godkända: Enfärgad blå, gul, mörkblå och mörkgrå alternativt randig markis med nämnda färger ovan i kombination med vit. Se hus 133 /153.

Vid installation av ny markis eller byte av befintlig markis till en markis med överliggande ram/arm ska respektive medlem själv ansvara för och bekosta flytt av takstegen till motsatt sida av taket, i enlighet med sotarens förslag. Markis av pergolatyp får monteras och benen skall i så fall vara i linje med huskroppen.

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

Styrelsen kan ge erforderliga anvisningar.

Exempel på utförande. Se hus 198.

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

Pergolaplankets sektion närmast pergoladörren får göras öppningsbar.

Styrelsen kan ge erforderliga anvisningar.

Exempel på utförande. Se hus 109 och 125.

B.12. Takfönster i våtrum på övre våningsplan

Takfönster med råglas 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 skriftligt styrelsebeslut.

B.13. Byte av ventilationshuv

Byte av ventilationshuv får ske vid utvidgning av hål i taket för genomföring av två separata ventilationskanaler. Ny ventilationshuv skall ha samma utförande som hus 113 och hus 134.

Åtgärden kräver skriftligt styrelsebeslut.

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

B.14. Laddbox och placering

Uttag för laddbox/ 3-fas-kontakt skall monteras mot förrådsvägg eller plank mot förrådsvägg (se hus 107, 109). Förutsätter även en uppgradering till minst 16 A huvudsäkring.

Installationen kräver Styrelsens godkännande.

B.15. Anmälan om Byte av braskamin och rökrör (kompl. av Styrelsen 2024-02-25)

Byte av braskamin och rökrör får ske efter anmälan till Styrelsen och Borgholms kommun, som lämnar anvisningar och ombesörjer kontakt med sotningsmyndigheten för provtryckning och besiktning efter nyinstallation. Bostadsrättshavaren ansvarar för att stege finns uppställd mot taket vid sotarens besök.

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 att renovering/reparation av våtrum utförs enligt GVK's (Golvbranschens Våtrumskontroll) eller BKR's (Byggkeramikrådet) branschregler, som återfinns under respektive organisations hemsida [GVK.se](https://www.gvk.se) och [BKR.se](https://www.bkr.se).

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

Styrelsen kan genom råd, anvisningar säkerställa att besiktning av våtrumsrenovering utförts fackmannamässigt och uppfyller av försäkringsbolaget uppställda krav inklusive dokumentation

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

L.1. Installation av larm

Kontakta alltid Styrelsen för mer information om ni har planer på larminstallation. Styrelsen måste ha möjlighet att utföra tillsyn under vintermånaderna och ett utlöst larm ansvaras för och måste tas om hand av bostadsrättshavaren. Eventuell kostnad på grund av utlöst larm betalas av bostadsrättshavaren.

Brf Ekerum nr 1 Styrelsen

Styrelsen kontaktas via föreningens webb där det finns olika flikar med tillhörande kontaktformulär.