

# "TRIVSELREGLER" för Brf Ekerum nr 1 och 2

## Allmän information och praktiska råd till ledning för medlemmarna i bostadsrättsföreningarna

**1. Ägare, medlem och årsavgift.** Bostadsrättsföreningen (föreningen) äger fastigheten, dvs. mark och hus. Medlemmen (bostadsrättshavaren) disponerar en bostadsrätt, innebärande en icke tidsbegränsad nyttjanderätt till huset. För denna nyttjanderätt betalar medlemmen (bostadsrättshavaren) en årlig avgift till föreningen. Bas för avgiften är respektive hus andelstal. Erforderliga generella justeringar av avgiften beslutas av föreningarnas styrelser. Föreningen fakturerar årsavgiften två gånger per år, i februari och september. I enlighet med föreningarnas stadgar uttas en årlig tilläggsavgift för utbyggda kök, förråd och fönsterdörr i köksburspråket. Avgiftens storlek varierar beroende på utförande.

### 2. Vem ansvarar för vad?

Föreningen ansvarar för löpande underhåll av mark och husens yttre.

Medlemmen ansvarar för bostadsrättens inre åtgärder och underhåll enligt följande:

- Underhåll och installationer av värme, sanitet, varmvattenberedare, ventilation och el.
- Kapitalvaror som spis, kylskåp och diskmaskin.
- Invändiga reparationer och underhållsarbeten.
- Lös egendom
- Utförda förändringar invändigt eller utvändigt i förhållanden till det ursprungliga utförandet vid den myndighetsbesiktning som verkställdes vid bostadsrättens färdigställande.

Vid underlåtenhet att vårda och underhålla vad som nämnts ovan kommer detta att utföras av föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Reparationer eller utbyte av VVS, disk- eller tvättmaskiner eller elinstallationer skall utföras av föreningen godkända entreprenörer. Beträffande renovering av våtutrymmen se vidare § 18.

Sotning bekostas av föreningen.

### 3. Byggnadsåtgärder på mark och hus

För att bibehålla en enhetlig karaktär på området finns ett regelverk som beskriver av föreningen tillåtna utvändiga byggnadsåtgärder på hus samt ändringar av markplanering/plantering.

Regler för detta samt blanketter för ansökan om godkännande framgår av "REGELVERKET", Anvisningar för hantering av godkända mark och byggnadsåtgärder. Alla godkända och genomförda åtgärder besiktas och registreras på bostadsrättens registerkort.

#### 4. Kontaktpersoner är

Ordföranden i Brf Ekerum 1, Claes Holmberg, hus 123, [claes58holmberg@gmail.com](mailto:claes58holmberg@gmail.com)  
tel. bostad 08-96 10 57, mobil 070-567 24 12, Ekerum 0485-80 123.

Ordföranden i Brf Ekerum 2, Anders Åkerlund, hus 236, [andersakerlund@telia.com](mailto:andersakerlund@telia.com)  
tel. bostad 08-51 01 22 38, mobil 070-768 28 26, Ekerum 0485- 80 236.

#### 5. Förvaltning och felanmälan.

Förvaltare Jerker Nilsson Riksbyggen, [jerker.nilsson@riksbyggen.se](mailto:jerker.nilsson@riksbyggen.se)  
tel. 0480-578 45, mobil 0768-265 600 (vardagar 07.00-16.30)  
Jourtelefon nummer 0771-860 860 (övrig tid)

#### **Felanmälningar skall alltid göras till förvaltaren**

**Akuta fel i respektive hus som anmäls och åtgärdas via en felanmälan bekostas av bostadsrättshavaren.**

#### **Administrativ och ekonomisk förvaltning.**

Tomas Jonasson, [info@modulgruppen.se](mailto:info@modulgruppen.se)  
Modulgruppen, Elsa Brändströms gata 62, 129 52 Hägersten,  
tel. 08-88 06 40, fax 08-708 98 02,

#### 6. Försäkringar

Föreningen har byggnaderna fullvärdesförsäkrade. Föreningen har också tecknat en kollektiv försäkring för medlemmarnas lösa egendom. Försäkringsbeloppet för lösöret är maximalt 200 000 kr. Vidare har föreningen tecknat en särskild bostadsrättsförsäkring, som skyddar medlemmarna vid skador på sådan egendom som tillhör föreningen, men som medlemmen är underhållsskyldig för och vidare för av bostadsrättshavaren bekostad fast inredning i husen. I båda fallen gäller en grundsjälvrisk på 800 kr vid varje skadetillfälle.

Därutöver finns en särskild, högre självrisk som gäller exempelvis vid läckage, naturolyckor och installationer på hushållsmaskiner som är byggnadstillbehör. Denna högre självrisk växlar. Försäkringen är tecknad hos Ölands Försäkringsbolag. Bostadsrättsförsäkringen täcker husets grundutförande, plus upp till 75.000 kr för tillkommande värden genom värdehöjande förändringar. Varje bostadsrättshavare har möjlighet att öka värdet på lösöret och bostadsrättsförsäkringen. Kostnaden för en ökning är 250 kr per 100.000 kr i ökning av värdet.

Många medlemmar har nu byggt ut sina förråd och kök eller vidtagit någon annan yttre byggnadsåtgärd som gett huset ett mervärde. Glöm inte att se till att dessa åtgärder försäkringsmässigt ryms inom den utökning av den kollektiva grundförsäkring som ni bör teckna med Ölands Försäkringsbolag. När ni anmäler önskemål om utökning till försäkringsbolaget skall ni ange att tilläggsförsäkringen förutom egen bekostad inredning **även skall gälla tillbyggnader**, så att detta förs in i försäkringsbrevet.

Närmare upplysningar om våra försäkringar kan erhållas genom Stefan Nilsson på Ölands Försäkringsbolag tel. 0485-104 08 eller 0485-123 86.

Vid skador på sådan egendom som medlemmen är skyldig att underhålla, skall medlemmen alltid betala självriskan.

Vidare har föreningen tecknat en särskild försäkring mot skadedjur hos Anticimex. Vid angrepp av råttor, myror eller dylikt, skall medlemmen själv ta kontakt med Anticimex, tel. 0480-121 89.

Brf Ekerum 1:s försäkrings nr 09-11-95216-5 och

Brf Ekerum 2:s försäkrings nr 09-11-95215-7.

## **7. Hantering av vägbom**

För att hindra och försvåra inbrott har vi minskat antal infarter/flyktvägar med bil och det har installerats en vägbom vid infarten till golfbyn.

*Vägbommen öppnas med husnyckeln och stängs automatiskt när bilen har passerat.*

En stolpe har placerats vid sidan av bommen, försedd med belysning som tänds när någon närmar sig bommen. Stolpen har vidare försetts med skylt "Privat område bevakat och larmat" samt aktuell öppningstid. Vidare har skyltar "Återvändsgata" och "Vägbom" placerats vid infarten från Ekerumsvägen.

*Bommen är under vinterhalvåret oktober - mars stängd dygnet runt men under april, maj och september öppen mellan kl 06.00 och 18.00 varje dag för att under sommarperioden juni-augusti vara öppen dygnet runt..*

*Vägbommen går även att gå öppna via telefon från huset eller från av Brh valt mobiltelefonnummer som anmälts till den ekonomiske förvaltaren.*

*.Bommen kan inte öppnas om man ringer från annat telefonnummer. **Telefonnumret till bommen är 0733 59 54 24.***

## **Vill ni byta mobiltelefonnummer till annat nummer ber vi er maila**

[tomas.jonasson@modulgruppen.se](mailto:tomas.jonasson@modulgruppen.se) eller tillskriva Tomas Jonasson, Modulgruppen, Elsa Bränströms gata 62, 129 58 Hägersten, vår ekonomiske förvaltare, om detta. **Kostnad för nummerbyte 100 kr.**

Styrelsen kommer att kontrollera att telefonnumret tillhör bostadsrättshavaren eller hans familj innan ändring och inprogrammering sker.

Styrelserna äger och förvaltar telefonregistret och det är endast styrelsen som kan godkänna ändring av telefonnummer.

## **8. Kvartershus – Tvättstuga / postfack /postadress**

Hus nr. 101-155, 186-232 har postfack i kvartershus nr. 2 och hus nr. 156-185, 233-272 har postfack i kvartershus nr. 1. Kvartershus nr. 2 är det södra huset och kvartershus nr. 1 är det norra huset. Gemensam tvättstuga finns i kvartershus nr. 1. Där finns bokningstavlor för att boka tvättid.

Efter avslutad tvätt skall tvättstugan rengöras, tvättmaskinerna torkas av, torktumlingsfiltret rengöras och golvet svabbas. Samtliga luckor på maskinerna skall vara öppna.

Kvartershusen, som alltid skall vara låsta, öppnas med det egna husets nyckel.

Om ni väljer att ställa om posten till Ekerum är adressen Golfbyvägen (husnummer), 387 92 Borgholm.

## 9. Sopor

På föreningens sopplats finns moloker för hushållsavfall, papper och glas. **Förbud råder att slänga sopor mellan kl. 22.00 och kl. 07.00.**

Grovsopor ska lämnas på sopstationen i Kalleguta norr om Köpingsvik.

I skogen söder om området vid Gårdsvägen finns ett upplag för komposterbart trädgårdsavfall. Lägg inte sådant avfall i molokerna, däremot plastsäcken eller motsvarande som använts för trädgårdsavfallet.

## 10. Trivselregler

- För allas trevnad har bostadsrättsföreningarna ställt upp följande trivselregler:
- Allt bollspel hänvisas till fotbollsplanen, som är placerad norr om green vid hål 10 Långe Erik. Bollspel och liknande inom området skall ske på sådant sätt att det inte kan skada bilar eller annan egendom.
- Använd befintliga vägar och grusgångar till och från våra hus, inte grannarnas gräsmattor.
- Parkera bilar på uppfarten till respektive hus, inte på vägar, gräsmattor eller vändplaner inom området. Parkering framför kvartershusen är endast tillåten i markerade parkeringsrutor, då vi annars hindrar postdistributionen.
- **Hastigheten inom området är begränsad till 30 km/tim.**
- All tältning och släpvagns-, husvagns- och husbilsuppställning över natten är förbjuden inom området.
- ”Till salu”-skyltar får inte sättas upp på eller i anslutning till husen.
- För framförande av golfbil krävs att föraren har giltigt körkort eller förarbevis för terrängskoter, utfärdat efter den 1 januari 2000. Golfbilen skall vara registrerad och ha gällande trafikförsäkring. **Golfbilar får under inga omständigheter vara en leksak för barn!**

## 11. Uthyrning av huset

Medlem får hyra ut huset privat för kortare perioder (max tre månader). **Det åligger medlem att i samband med uthyrning informera hyresgästen om dessa ”trivselregler” samt om regler och anvisningar för området.**

## 12. Spelrätter

Till varje bostadsrätt hör tre spelrätter på golfbanan. En spelrätt innebär en rätt för medlemmen och hans familj att när som helst, utan erläggande av inträdesavgift, bli medlem i golfklubben och mot betalning av årsavgift spela på banan. Förutsättning är att spelaren har handicapkort eller grönt kort. Familj innefattar make, maka, barn, föräldrar, sambor, makar eller sambor till barn, barnbarn eller syskon samt syskons make eller sambor. Vidare får för ett år i taget en medlem överföra spelrätt på annan medlem eller någon ur dennes familj. Årsavgiften bestäms efter förhandlingar mellan Ekerum Golfklubb och fastighetsägaren, Ekerum Golf & Resort AB, som sedan november 2007 ägs av Eklöf Invest AB, och

Bjäreinvest AB. Bakom Eklöf Invest AB står bröderna Eklöf, ägare av bl.a. Stadium och bakom Bjäreinvest AB står bröderna Paulsson PEAB.

### **13. Golfspel och Ekerum Golfklubb**

I alla frågor som gäller golfspel eller medlemskap i Ekerum Golfklubb skall kontakt tas med klubbens intendent Sandra Tancred, [sandra@ekerum.com](mailto:sandra@ekerum.com) vardagar 9 – 17 tel. 0485-800 01 eller 0485-800 00.

Golftider beställs på tel 0485-800 20. eller via internet. I båda fallen kan tider bokas 31 dagar i förväg. Telefonbokning är möjlig dygnet runt.

### **14. Byte av lås.**

Vid låsbyte, får byte inte ske till annat låssystem. Om byte till nytt lås önskas, skall cylindern bytas ut inom samma system. Kontakta Förvaltaren. Låsbyte bekostas av medlemmen.

### **15. Underhåll av köksfläkt**

För att förlänga köksfläktens livslängd rekommenderas medlemmen att göra följande en gång per år: Lossa skruvarna till kryddhyllan i överskåpet och ta bort kryddhyllan. Där finns en bruksanvisning för rengöring av fläkten. Följ den.

### **16. Telefon**

Samtliga hus har en telefonnummerserie som börjar med 80, följt av husets nummer. Denna nummerserie ska hållas intakt och numret följa husnumret.

### **17. Bredband**

Det är väl känt att mobiltäckningen är bristfällig i Golfbyn. Både mobiltelefon och mobilt internet fungerar dåligt. ADSL-anslutning ger inte heller speciellt snabbt internet. Inom TV-området pågår en ständig utveckling, som inte vår central-antennanläggning klarar. Snabbt internet har stor betydelse i Sverige. Nästan 80 % av alla hem har bredband. Det är av framtida värde för Golfbyn att ha bra bredband. Genom fibernät kan man få bredband, billig telefoni (IP-telefoni) och central-TV som klarar framtida krav.

Styrelserna i de båda bostadsrättsföreningarna har beslutat om en modernisering av våra system för omvärldskommunikation genom att beställa fibernät med bredband från TeliaSonera.

Beställningen omfattar:

- Fibernät där alla hus ansluts. Nätet kommer att ägas av bostadsrättsföreningarna.
- Kollektivt bredband 50-100Mbps/s vid nerladdning och 8-10 Mbps/s vid sändning
- Kollektivt bredbandstelefoni sk IP-telefoni. Samtalskostnad betalas separat av bostadsrättsinnehavaren.
- Kollektiv digital-TV med 18 st kanaler plus kanal som visar bokningsläget på Långe Jan och Långe Erik. TV1, SVT2, SVT 24, SVT HD, TV3, TV 4, TV4+, TV4 sport, kanal 5, TV6, TV8, kanal 9, SVT lokal TV, barnkanalen, kunskapskanalen, Zeta TV, Discovery Channel, Eurosport, MTV. Det går även att utöka det kollektiva kanalpaketet med individuella tilläggskanaler.

För varje hus ingår 2 st HD-digitalboxar, som ägs av föreningarna.

- 1 st fiberport (mediakonverter) installeras i TV-hörnan i vardagsrummet. Där placeras också diverse utrustning för för TV, bredband och IP-telefoni. Denna utrustning kräver 220 V strömförsörjning. Denna utrustning tillhör bostadsrättsföreningen.
- Kabelanslutning för den andra HD-digitalboxen kommer att ordnas av Telia. Detta uttag kommer att placeras i det stora sovrummet på övre planet.

Engångsavgift är 4 875 kr/hus, som betalas av föreningarna. Månadsavgift är 245 kr/månad och hus, minskat med 85 kr som motsvarar kostnaden för nuvarande antennenläggning, vilket ger netto 160 kr/hus och månad. Denna abonnemangskostnad debiteras bostadsrättsinnehavarna i samband med årsavgifterna, dvs 2 ggr per år. De som har fast telefoni idag får en kostnadsminskning, eftersom de nu betalar 145 + moms = 180 kr/månad.

Avtalet gäller i 7 år med fast månadsavgift, från och med att anläggningen är i drift.

Trygghetslarm fungerar inte vid IP-telefoni. Om någon i Golfbyn har detta, bör man kontakta sin serviceleverantör för förslag till lösning.

- TV-hörnan i vardagsrummet måste vara tillgänglig för att Telia skall kunna installera utrustningen.
- Varje bostadsrättsinnehavare måste informera Telia när övergång till IP-telefoni skall ske. Har man annan operatör än Telia för sin fasta telefon bör man i god tid föra över abonnemanget till Telia. Detsamma gäller de som har ADSL installerad, dvs bredband via det befintliga telefonnätet.

Projektet har precis startat. Största aktiviteten kommer i april-maj. Avsikten är att allt skall vara klart senast maj 2011. Vi kommer regelbundet att informera om projektets framsteg. Kontaktperson hos TeliaSonera kommer att meddelas senare.

Golfbyns kontaktperson i projektet är Bengt Rogsäter, hus 170, [bengt.rogsater@bredband.net](mailto:bengt.rogsater@bredband.net) tel 070-690 4554

### **18. Värmepumpar - ansvar och handhavande**

Ett stort antal medlemmar har valt att installera luftvärmepumpar för ökad komfort sommartid och lägre kostnader för uppvärmning vintertid. Vi är vid det här laget uppe i ett stort antal och antalet ökar fortfarande.

Vi vill från styrelsens sida göra ägarna av luftvärmepumpar uppmärksamma på att ansvaret för skötsel och underhåll av dessa åligger den enskilde brf-havaren.

Förvaltaren kan på er begäran och mot ersättning inspektera att inga yttre störningar föreligger i form av isbildning/snö eller lövsamlingar under eller på pumpaggregatet.

Husets ordinarie värmesystem med elradiatorer ska alltid vara påkopplat och inställt på en temperatur ett antal grader under luftvärmepumpens dock lägst 10-12 grader. Tänk också på att kraftiga snödrev på vintern möjligen kan bygga upp drivor som negativt påverkar luftvärmepumpens funktion. Skulle luftvärmepumpen falla ifrån måste det ordinarie systemet kunna träda in och förhindra frysskador.

### **19. Våtrum - skärpta försäkringsvillkor vid renovering..**

Vi vill göra medlemmarna uppmärksamma på att försäkringsbolagen har skärpt villkoren för ersättning i samband med läckageskada från våtrum i fritidshus. I de nya villkoren gäller: "För att ersättning skall kunna lämnas för en läckageskada från våtrum krävs att hela

konstruktionen i våtrummet är byggt enligt den byggnorm och de branschregler som gällde vid installations-, reparations-, renoverings- eller byggnadstillfället”

Detta innebär att brf-havaren själv får bekosta skador i de fall dessa villkor inte är uppfyllda, vilket i svåra fall kan innebära betydande belopp. I de fall en skada upptäcks först efter en överlåtelse efter det att renovering eller annan åtgärd vidtagits, kan även föreningen drabbas. Styrelserna har därför beslutat att enbart auktoriserade branschföretag får anlitas i samband med renovering/ombyggnad av våtrum. Dessa företag ska också lämna en garanti på utfört arbete.

**Det är ett absolut krav att anvisningarna i regelverket om renovering av våtrum följs!**

## 20. Åtgärder när ni lämnar huset

När huset inte skall bebos under en längre tid, skall följande åtgärder vidtas.

- Öppna alla ventiler ovanför fönstren i vardagsrum, kök och sovrum.
- Stäng av elen till varmvattenberedaren med strömställaren på väggen under säkringsskåpet och stäng av huvudvattenkranen under beredaren. Gäller även under sommarhalvåret när ni lämnar huset för längre period än en månad.
- Lämna dörren öppen till utrymmet där varmvattenberedaren står då ingen värmekälla finns i detta rum.
- Se till att radiatorerna är påslagna och värmen i huset på underhållsvärme 10-12 grader, också om du har en luftvärmepump. Temperaturreglatorn sitter på väggen mellan badrum och klädkammaren och en strömbrytaren sitter längst ner i elskåpet i klädkammaren. Se instruktion som sitter vid elskåp.
- Töm, och stäng av kyl och frys för att förhindra skador på dessa när värmen ställs på underhållsvärme för längre tid. Låt även kyl och frysdörrarna stå öppna så att det inte blir dålig lukt i skåpen.

## 21. Inspektion av husen

Under perioden november-februari inspekteras samtliga hus invändigt en gång per månad genom förvaltarens försorg. Detta för att kontrollera att värmen fungerar och att inget annat oförutsett inträffat. För att möjliggöra denna inspektion är det enligt föreningarnas stadgar förbjudet att byta ut befintligt låssystem eller på annat sätt förhindra föreningen tillträde.

## 22. Överlåtelsebesiktning

I samband med försäljning görs en överlåtelsebesiktning av den bostadsrätt som skall överlåtas. Besiktningens huvudsakliga syfte är att fastsälla huruvida det finns några åtgärder vidtagna invändigt eller utvändigt som saknas på registerkortet eller av ansvarsmässiga skäl bör meddelas köparen. Det kan i det senare fallet handla om byggåtgärder eller annat som ej utförts enligt regelverket eller omfattande ombyggnad av våtutrymme.

Föreningarna har informerat de mäklare som förmedlar de flesta överlåtelseerna i golfbyn om denna rutin för att det hela skall gå så smidigt som möjligt. Mäklarna uppmanas kontakta vår administration när objekt lämnats in för försäljning, vilket utlöser ovan nämnda besiktning.

Vi kommer även att tillställa mäklarna en del information som bör vara av intresse för en potentiell köpare, exempelvis de olika hustypernas andelstal och därmed aktuell årskostnad för samtliga hustyper.

I den mån besiktningen visat att någon avvikelse som måste åtgärdas föreligger, måste den tillträdande brf-havaren bekräfta att han är införstådd med detta.

**För att täcka kostnaderna för administration och besiktning i samband med överlåtelsen tar föreningen ut en avgift om f n 2 000 kr**

Ekerum 2010-12-15

**Styrelserna för  
Brf Ekerum nr 1 och 2**