

Information och praktiska råd för medlem 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 kan vara till hjälp. Innehållsförteckningen hänvisar till det aktuella avsnitt där ämnet behandlas

Innehållsförteckning

0. Allmänt om bostadsrätt
1. Förvaltning
2. Administration
3. Postfack/Postadress/Tvättstuga
4. Trivselregler
5. Vem ansvarar för vad
6. Åtgärder på husets inre
7. Åtgärder på husets yttre och på mark
8. Uthyrning av huset
9. Spelrätter för golf
10. Ekerum Golfklubb
11. Golfbilar
12. Sophantering
13. Väg bom
14. Bredband, TV och IP-telefoni
15. Värmepump
16. Inspektion av husen
17. Låssystem
18. Underhåll av köksfläkt
19. Försäkringar
20. Rekommenderade åtgärder när huset lämnas under längre tid
21. Överlåtelsekontroll

Information och praktiska råd för medlem i Brf Ekerum nr 2

0. 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 hus 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

1. Förvaltning

Drift och skötsel av anläggningen ombesörjes av Riksbyggen

Postadress: Riksbyggen, Box 710, 392 35 Kalmar

Riksbyggens kontaktperson är Stefan Olsson, stefan.olsson2@riksbyggen.se,

telefon 0480-57 697, mobil 0761-399 709. Jourtelefon 0771- 860 860

Teknisk förvaltning samt frågor om mark- och byggnadsåtgärder handläggs av Sven Olin, sven.olin@home.se telefon 0485-80215, mobil 076-803 90 83 eller 0470-63720

2. Administration

Administrativ och ekonomisk förvaltning handhas av Modulgruppen i enlighet med avtal med föreningen.

Tomas Jonasson, info@modulgruppen.se är Modulgruppens Administratör.

Tel 08-88 06 40, fax 08-708 98 02.

Postadress: Modulgruppen, Elsa Brändströms gata 62, 129 52 Hägersten

3. 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 med husets egen nyckel.

Postadress till Ditt hus är Golfbyvägen + husnummer, 387 92 Borgholm.

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

4. 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 hus.
- Husbils-, husvagns- och släpvagnsuppställning liksom tältning är inte tillåten inom området.
- ”Till salu” skyltar får inte sättas upp på eller i anslutning till husen.
- **Förråd som ligger mot angränsande hus får inte användas som gästrum på grund av risk för störande ljud.**

5. 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 bostadsrättsinnehavare anlagt ansvarar bostadsrättsinnehavaren för.**

Bostadsrättshavaren svarar vidare för skötsel och underhåll av staket, skärmväggar, skärmtak, som inte anbringats av föreningen.

Fastighetsförvaltaren anvisar vilken färg som skall användas vid målning av staket eller skärmväggar.

Föreningen svarar för husens 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 husens väggar, då det kan föranleda rötskador.

6. Åtgärder på husens inre

Bostadsrättshavaren får göra ändringar inne i lägenheten. Väsentlig ändring får dock företas endast efter tillstånd av föreningen.

Ingrepp i våtrum, bärande konstruktion och ändringar av ledningar för vatten och avlopp kräver alltid tillstånd från föreningen. Kontakta Förvaltaren innan åtgärd vidtas!

När entreprenör anlitas för arbeten inne i huset skall nyckel till huset tillhandahållas av bostadsrättshavaren. För kortare arbeten kan Riksbyggen ge tillträde till huset mot avgift.

7. Åtgärder på husens yttre och på mark

Utvändiga åtgärder kräver alltid tillstånd från föreningen. Föreningen har ett ”**Regelverk**” som reglerar frågor om bland annat yttre byggnadsåtgärder och markarbeten samt plantering av växter. Regelverket finns på vår hemsida.

Regelverket syftar till att bibehålla områdets särskilda karaktär och att alla åtgärder utförs fackmannamässigt.

I Regelverket finns blanketter och anvisningar för ansökan om att vidta mark- och byggnadsåtgärder. Kontakta Förvaltaren för vidare information.

Godkända och genomförda åtgärder besiktigas av föreningen och registreras på bostadsrättens registerkort.

8. Uthyrning av huset

Bostadsrättshavare får hyra ut sitt hus 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.

9. Spelrätter för golf

Till varje hus hör enligt avtal med Ekerum Golf & Resort tre spelrätter på Ekerums båda golfbanor. För utnyttjade spelrätter betalas en årlig spelrättsavgift.

10. Ekerum Golfklubb

Frågor om medlemskap, avgifter mm handläggs av Karl-Martin Härström Ekerum Resort Öland, karl-martin.harstrom@ekerum.com telefon 0485-80075.

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 **hushållsavfall** och för **glas**, som är öppna för att användas mellan klockan 07 och 22.

Vi betalar en hög, viktbaserad avgift för hushållsavfallet. Var noggrann med att lämna tidningar, kartonger, plast- och plåtförpackningar till Förpackningsinsamlingen, som avgiftsfritt tar emot förpackningar.

Förpackningsinsamlingen har mottagningsstationer med containers i bland annat Rälla och i industriområdet i Borgholm, nära ÖK-Hallen

Grovsopor kan lämnas till bland annat återvinningscentralen i Kalleguta norr om Köpingsvik och till återvinningscentralen i Färjestaden, vid den östra infarten.

Komposterbart trädgårdsavfall lämnas på anvisad plats vid Gårdsvägen.

13. Väg bom

För att försvåra stölder har Golfbyn endast en bilinfart, som försetts med vägbom.

Bommen öppnas med kod/husnyckeln och stängs automatiskt.

14. Bredband, TV och IP-telefoni

Samtliga hus är anslutna till fibernät med bredband, TV och IP-telefoni med 50-100 Mbit/s. Avgiften 160 kr/månad debiteras i samband med årsavgifterna. En närmare beskrivning av bredbandet och Telias erbjudanden återfinns separat på vår hemsida. Husen i Golfbyn ingår i en telefonnummerserie som börjar med 80, följt av husets nummer. Denna nummerserie bör hållas intakt och numret följa med vid överlåtelse av bostadsrätten.

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. Husets 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.

16. Inspektion av husen

Under perioden november – februari inspekteras samtliga hus 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

Den bostadsrättshavare som eventuellt inte accepterar detta förfarande måste skriftligen anmäla detta till Tekniske Förvaltaren, som i sin tur informerar styrelsen.

17. Låssystem

För att möjliggöra inspektion är husen utrustade med ett låssystem med huvudnyckel.

Denna nyckel disponeras uteslutande av den Tekniske Förvaltarens personal. Om Du vill byta lås - kontakta först den Tekniske Förvaltaren!

18. Underhåll av köksfläkt

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

19. Försäkringar

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring hos Ölands Försäkringsbolag. Utbyggnad av förråd och kök samt ombyggnad av våtrum och som bekostats av brf-havaren omfattas av försäkringen från den 1 januari 2013.

Föreningen har också tecknat en kollektiv försäkring för medlemmarnas lösa egendom.

Försäkringsbeloppet uppgår till 200 000 kr per hus. Vidare har föreningen tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för skada på hus och fast inredning som brf-havaren ansvarar för .

Det tidigare försäkringsbeloppet 75 000 kr per hus ökas till 200 000 kr per hus från den 1 januari 2013.

Bostadsrättshavaren kan på egen bekostnad, hos Ölands Försäkringsbolag, utöka försäkringsbeloppen för lösöre och skada på huset eller fast inredning som bostadsrättshavaren ansvarar för.

Närmare upplysningar om våra försäkringar hos Ölands Försäkringsbolag lämnas av Stefan Nilsson, stefan.nilsson@dina.se tel. 0485-123 86 eller Ingrid Bergman, ingrid.bergman@dina.se tel. 0485-122 03.

Vidare har föreningen tecknat en särskild försäkring mot skadedjur hos Anticimex. Vid problem med möss, myror mm, skall Brf-havaren själv ta kontakt med Anticimex telefon 0480- 4088 50.

20. Rekommenderade åtgärder när ni lämnar huset under längre tid

När huset 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. Överlåtelsekontroll

I samband med överlåtelse av bostadsrätten gör föreningen en kontroll. Kontrollens huvudsakliga syfte är att dokumentera sådana åtgärder på huset eller marken som av ansvarsmässiga skäl bör meddelas köparen.

Vid överlåtelse betalar säljaren 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 hus och mark och att vidtagna åtgärder överensstämmer med Föreningens Regelverk. Vidare kontrolleras att åtgärderna antecknats på husets registerkort.

Fastställt 2013-04-20

Reviderat 2013-09-01

Reviderat 2013-10-23

Styrelsen Brf Ekerum nr 2