



Foto: P-O Carlsson

”REGELVERK” för Brf Ekerum nr 2

Anvisningar för hantering av mark- och byggnadsåtgärder

Golfbyns särskilda karaktär

Föreningen strävar efter att bibehålla områdets särskilda karaktär.

Enskilda bostadsrättshavares önskemål om att vidta åtgärder på mark och byggnadernas yttre prövas av föreningen utifrån grundläggande kriterier för områdets särskilda karaktär.

Föreningen tar dessutom i sin bedömning av dessa ärenden in följande övriga kriterier

Kostnader för föreningen – Bostadsrättshavaren betalar

Påverkan för grannar

Behov av myndighetstillstånd – Bostadsrättshavaren betalar

Åtgärder utanför lägenheten

Åtgärder på mark och byggnad utanför lägenheten kräver tillstånd av föreningen.

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.

Föreningen kommer att pröva en ansökan utifrån ovan angivna kriterier och efter samråd med Tekniska Förvaltaren – Brf 1 med flera. I vissa fall kan grannar eller alla bostadsrättshavare behöva beredas tillfälle att yttra sig.

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 krävs styrelsens tillstånd.

Renovering av våtrum är ett exempel på åtgärd som kräver styrelsens tillstånd.

Våtrumsrenoveringar hanteras inom ramen för Regelverket

Utförare

Bostadsrättshavaren skall i ansökan visa att vald utförare har nödvändiga kvalifikationer för att utföra åtgärden. 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 dokumenteras genom foton och skriftliga protokoll.

Ansökan och beslut

Ansökan om att få utföra mark- och byggnadsåtgärd lämnas till Modulgruppen på bifogad blankett, **Bilaga 1.** (Spara ner bilagan på din dator så kan du fylla i den direkt där.)

Besiktning- och administrationsavgift samt i förekommande fall avgift för framtida underhåll betalas till Föreningen enligt vad som framgår av Bilaga 1.

Styrelsen beslutar i fråga om önskade åtgärder som inte finns upptagen som godkänd åtgärd i Regelverket.

Beslut om att medge enligt Regelverket godkända åtgärder fattas på föreningens vägnar av den Tekniske Förvaltaren.

Medgivande från föreningen att utföra en åtgärd upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom ett år efter att medgivandet lämnats. Erlagd avgift för framtida underhåll återbetalas då. Påbörjad åtgärd skall vara färdigställd inom ett år från det arbetet påbörjades.

Åtgärd får inte påbörjas innan skriftligt tillstånd erhållits från Tekniske Förvaltaren (åtgärd enligt regelverket) respektive Styrelsen för önskade åtgärder utanför Regelverket.

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

Kvalitetskontroll mm

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

Tekniske Förvaltaren lämnar råd och anvisningar beträffande utförandet av varje åtgärd.

Efter godkänd slutbesiktning antecknas åtgärden på bostadsrättens registerkort.

Dokumentation i form av foton och besiktningssprotokoll biläggs registerkortet.

Vid ingrepp i husens tak och fasader skall ingreppet väderskyddas under byggtiden. Arbetet skall utföras så att det kan slutföras utan uppehåll i arbetet.

Ansvaret för skötsel och underhåll

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

Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av övriga vidtagna mark- och byggnadsåtgärder.

Underlåtenhet att ombesörja skötsel och underhåll av en åtgärd som bostadsrättshavaren är ansvarig för kan innebära att bostadsrättshavaren blir skyldig att på egen bekostnad återställa marken respektive ta bort eventuell byggnation och återställa till ursprungligt skick.

I förekommande fall kan också Föreningen låta utföra underhåll på bostadsrättshavarens bekostnad (gäller bland annat skötsel av häckar mm).

Teknisk Förvaltning

Kontaktperson för mark- och byggfrågor i Brf Ekerum nr 2 är Sven Olin,
sven.olin@home.se

tel. 0485-80 215, mobil 076-803 90 83 eller 0470-637 20

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 gräsklippnings- och andra entreprenadmaskiners framkomlighet

Det åligger bostadsrättshavaren att se till så att häcken inte överstiger 80 cm. Tre sorters häckar är tillåtna: Liguster, Måbär och Spirea.

Administrations-/besiktningskostnad **350 kr.**

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 Teknisk Förvaltaren eller markentreprenören för val av lämpliga växter och buskar.

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

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 Teknische Förvaltaren eller markentreprenören för val av lämpliga växter och buskar.

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

M.4 Planteringar mot förråd eller plank

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

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

M.5 Parkeringsyta förses med asfalt, betongplattor eller marktegel

Befintlig beläggning rivs och borttransporteras. Ny beläggning med underarbete, fiberduk under plattor/stenar och material. Tillåtna beläggningar: Asfalt, betongplattor grå, marksten grå, marksten mörkröd, marksten gul, marksten blandad grå och mörk röd eller grå och gul.

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

M.6 Terrassens betongplattor bytes till marksten

Befintlig beläggning rivs och borttransporteras. Ny beläggning med underarbete, fiberduk och material. Tillåtna alternativ till betongplattor: Marksten grå, marksten mörkröd, marksten blandad grå och mörkröd eller grå och gul.

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

M.7 Ny uteplats anläggs utanför kök. Avser endast hus nr 198-201, 218-222, 244-246, och 259-264.

Uppgrävning och borttransport av massor. Ny beläggning med underarbete, fiberduk och material.

Tillåtna beläggningar: Betongplattor grå, marksten grå, marksten mörkröd, marksten gul, marksten blandat grå och mörkröd eller grå och gul.

Exempel på utförande: hus 198.

Utförande enligt ritning TB-2 daterad 2002-08-16

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

Beträffande godkända utföranden av åtgärderna M1 – M7 ovan hänvisas till Teknische Förvaltaren för ytterligare information.

Godkända byggnadsarbeten

Målarfärg

Vid målning av staket, tillbyggnader och plank där bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet får enbart av föreningen anvisad färg användas. Följande färg skall användas: Nordsjö Tinnova VX+, oljetäckfärg. Kulör: 50502-Y (+BN2, CU 4 per 10l).

B.1. Staket kring utökad terrass

Skall vara utfört med 45 graders hörn (ca 2 m) och kan förses med överliggare i höjd med överkant fönster.

Staketet utförs med liggande eller stående panel i enlighet med tillhörande hus och med en höjd av 90 cm. Pelare med betongplint. Markbeläggningen kompletteras med samma beläggning som terrassen i övrigt. Utförande enligt ritning TB-1 daterad 2002-08-16 , TB-1a Exempel på utförande: hus 198. Vid byte av beläggning på terrassen, se M.6.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren. Vid eftersatt underhåll kan detta utföras av föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Administrations-/besiktningkostnad: **675 kr.**

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. Se hus 237.

Även andra planteringar/häckar förekommer och kan komma att godkännas.

Ingen administrations-/besiktningkostnad.

B.2 Om- och tillbyggnad av förråd

Utförande enligt ritning TB-6 och konstruktionsritningar för om- och tillbyggnad av förråd upprättat av J&W ritning K 33-11,-12,-13,-14 daterat 2001-09-20.

Tillbyggnaden kan utföras både som oisolerad eller som varmbonad med isolering i väggar och tak. Olika utföranden avseende dörr och fönsterplacering kan medges Förvaltaren ger anvisningar.

Exempel på utvändigt utförande: hus 208

Åtgärden kräver bygglov.

Föreningen och bostadsrättshavaren träffar avtal enligt **Bilaga 2**. Bostadsrättshavaren betalar administrations- och besiktningavgift samt kostnad för framtida underhåll.

Bostadsrättshavaren genomför åtgärden.

Administrations-/besiktningkostnad: **2 550 kr.**

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

Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökad underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 1.02% vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

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

Döljs mellan bräderna/åsarna och får utföras när förrådet byggts ut enligt B.2.

Taket utförs av transparent korrugerad plast eller kanalplast och monteras mot reglar enligt tillverkarens rekommendationer. Exempel på utförande: hus 198, kanalplast och 208, korr. plast. Olika typ av konstruktion kan väljas. Teknische Förvaltaren ger närmare information.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

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 196 (korr. plast), 232 (kanalplast).

Teknisk specifikation saknas för närvarande, Teknische Förvaltaren ger anvisningar.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

B.4 Sidofönstret i burspråk, sovrum hustyp 3, bytes till ett öppningsbart fönster,**avser endast hus nr 233-237, 228-231**

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.

Administrations-/besiktningskostnad: **350 kr.**

B.5 Burspråk i kök får förses med fönsterdörr

Fönstret bytes mot fönsterdörr med isolerruta och mellanliggande spröjs.

Åtgärden kräver grannars medgivande.

Föreningen och bostadsrättshavaren träffar avtal enligt **Bilaga 2**. Bostadsrättshavaren betalar administrations- och besiktningsavgift.

Bostadsrättshavaren genomför åtgärden.

Administrations-/besiktningkostnad: **500 kr.** Ingen avgift om åtgärden utförs i samband med köksutbyggnad enligt B.6.

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

Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökade underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 0,23 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Ingen förhöjd årsavgift utgår i samband med utbyggt kök.

B.6 Utbyggnad av kök med 120 cm

Utförande enligt ritning WSP K20.0 -100 och 102 daterade 2005-12-30.

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 208 och 186.

Åtgärden kräver bygglov och grannars medgivande.

Föreningen och bostadsrättshavaren träffar avtal enligt **Bilaga 2**. Bostadsrättshavaren betalar administrations- och besiktningavgift.

Bostadsrättshavaren genomför åtgärden.

Administrations-/besiktningkostnad: **2 550 kr.**

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

Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökade underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 1,70 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

B.7. Luftvärmepump

Luftvärmepump får installeras med invändig och utvändig enhet placerade enligt anvisningar från Tekniska Förvaltaren.

För att minska risken för olägenheter och störande ljud till närliggande hus får den utvändiga enheten inte avge en ljudnivå överstigande 45 dBA på ett mätavstånd av 1.0 meter.

Administrations-/besiktningkostnad: **350 kr.**

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

Golvvärmesystem är givetvis också ett tillåtet alternativ som komplettering/backup.

Värmepumpen får ej vara kopplad på samma jordfelsbrytare som radiatorerna. OBS! Den utvändiga enheten kräver tillsyn vintertid för att fruset kondensvatten och snödrev inte ska förorsaka driftstörningar. Överenskommelse om tillsyn kan träffas med Riksbyggen mot ersättning.

Tillsyns- och underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

B.8. Markiser

Får monteras under takfot vid terrass och ovan övriga fönster. Se hus 205.

Föreningen förordar att man väljer enfärgad blå markis men även andra färger enligt nedan kan förekomma och är godkänt.

Följande kulörer på markistygger är godkända: Enfärgad blå, gul, mörkblå och mörkgrå, blå/vitrandig, svart/vitrandig, gul/vitrandig

Administrations-/besiktningkostnad: **350 kr.**

B.9. Insynsskärm monterad vinkelrätt mot skärmvägg mellan förråd och hus. Avser endast hus 198-201, 218-222, 244-246 och 259-264.

Insynsskärmen (2,4m) utföres i stående panel och fäst mot befintlig skärmvägg i pergolan och förankrad mot betongplint i yttre änden.

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

Exempel på utförande: Hus 220.

Administrations-/besiktningkostnad: **350 kr.**

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

Teknische Förvaltaren kan ge erforderliga anvisningar.

Exempel på utförande. Se hus 209

Underhållsansvaret åvilar bostadsrättshavaren.

Administrations-/besiktningkostnad: **350 kr.**

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

Pergolaplankets sektion närmast pergoladörren får göras öppningsbar.

Förvaltaren kan ge erforderliga anvisningar.

Exempel på utförande. Se hus 109 och 125.

Administrations-/besiktningkostnad: **350 kr.**

B.11. Montage av parabolantenn

Vitlackerad parabolantenn med ca 30 cm diameter får uppmonteras i anslutning till takutsprång ca 3 m från mark. Antennen får ej sättas på vägg mot gatan.

Tekniska Förvaltaren kan anvisa lämpliga placeringsalternativ.

Administrations-/besiktningkostnad: **350 kr.**

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.

Föreningen och bostadsrättshavaren träffar avtal enligt **Bilaga 2**. Bostadsrättshavaren betalar administrations- och besiktningavgift.

Åtgärden kräver styrelsebeslut.

Bostadsrättshavaren genomför åtgärden.

Administrations-/besiktningkostnad: **2 000 kr.**

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

Bostadsrättshavaren betalar för framtida ökade underhållskostnader en förhöjd årsavgift motsvarande 1.13% av vid varje tillfälle gällande basbelopp.

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 220.

Åtgärden kräver styrelsebeslut.

Administrations-/besiktningkostnad: **2 000 kr**

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

B.14 Byte av braskamin

Byte av braskamin får ske efter anmälan till Tekniska Förvaltaren som lämnar anvisningar och ombesörjer kontakt med sotningsmyndigheten för provtryckning och besiktning efter nyinstallationen. Brh ansvarar för att stege finns uppställd mot taket vid sotarens besök. Sotarna debiterar ca **1 200 kr** för sin medverkan.

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 kräver att renovering/repairation av våtrum utförs enligt enligt GVK´s eller BKR´s anvisningar, som återfinns under respektive organisations hemsida, www.gvk.se och www.bkr.se.

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

Tekniska Förvaltaren kan genom råd, anvisningar och besiktningar tillse att våtrumsrenovering utförs fackmannamässigt och uppfyller av försäkringsbolaget uppställda krav inklusive dokumentation

Administrations-/besiktningskostnad: **700 kr.**

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

L.1. Installering av larm

Kontakta alltid Tekniska förvaltaren för mer information om ni har planer på larminstallation.

Föreningen måste ha möjlighet att utföra tillsyn under vintermånaderna och ett utlöst larm måste tas om hand av bostadsrättshavaren. Eventuell kostnad på grund av utlöst larm betalas av bostadsrättshavaren i de fall Föreningen fått bristfällig information om larmets handhavande.

Föreningen skall ges möjlighet att installera en servicekod för tillträde av larmade hus.

Exempel på ej godkända åtgärder

- Murar får inte uppföras.
- Fristående plank kräver bygglov.
- Förråden som ligger mot grannens vägg får inte användas som bostad.
- Tvättmaskin får inte placeras i förråd som ligger mot grannens vägg och inte heller i utrymme som saknar avlopp.

Fastställd 2012-09-28

Reviderad. 2012-12-13

Reviderad 2013-09-01

Reviderad 2013-10-23

Styrelsen Brf Ekerum nr 2