# ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER FÖR BRF ENSTAGÅRDEN

Fastställda av styrelsen i december 2023.

## Varför vi har ordnings- och trivselregler

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att man tillsammans har ansvar för föreningen och föreningens fastighet, både i fråga om ekonomi och skötsel. Som medlem har man både rättigheter och skyldigheter mot föreningen och mot sina grannar.Vad som gäller regleras, förutom i lag och förordning, främst i föreningens stadgar. Därutöver finns i dessa ordnings- och trivselregler information och vägledning i en rad praktiska frågor. Reglerna gäller inte bara för dig som är medlem i föreningen utan också för dina gäster, hantverkare, hem­tjänstpersonal och andra som du anlitar.

Styrelsen har enligt stadgarna det övergripande ansvaret för förvaltningen av föreningen och den löpande verksamheten. Har du frågor om det som tas upp i stadgarna, i dessa ordnings- och trivselregler eller om sådant som inte finns med, är du välkommen att kontakta någon i styrelsen.

Brf Enstagårdens styrelse

## Huvudrubriker

Allmänt sid 2

Säkerhet sid 2

Frågor om lägenheten sid 4

Allmänna utrymmen sid 8

Sophantering sid 10

Kom ihåg vid in- respektive utflyttning sid 11

Information om den fråga du söker kan finnas under flera av rubrikerna.

## Allmänt

### Aktsamhet

Var aktsam och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och repara­tioner betalas av alla gemensamt.

Tag kontakt med någon i styrelsen om skada inträffar på fastigheten eller om du upptäcker skadedjur i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

Rökförbud gäller överallt inomhus, utom i den egna lägenheten, samt utomhus invid fastighetens entréer.

### Kostnadsfördelning

Medlemmarna i föreningen har tillsammans ansvar för hela fastigheten, såväl lägen­heterna som de gemensamma utrymmena och installationerna. Kostnader för lägen­heternas elförbrukning betalas av bostadsrättshavaren. Kostnader för upp­värmning, vatten, TV, och bredband betalas gemensamt genom föreningen, se närmare under rubriken *Frågor om lägenheten.*

## Säkerhet

### Nycklar och låssystem

Nycklar till lägenheten och gemensamma utrymmen samt nyckelbrickor för öppning av port och dörren till soprummet kvitteras ut vid inflyttningen. Var aktsam om dem. Behöver du fler nycklar ska de beställas genom styrelsen för att de ska fungera i fastighetens låssystem. Måste du av någon orsak byta låscylinder, ska detta ovillkorligen beställas genom styrelsen för att säkerställa att låssystemet hålls samman. Varje boende får en nyckelbricka. Fler nyckel­brickor beställs genom styrelsen och debiteras boende.

När man använder en nyckelbricka för att öppna porten står den öppen en viss tid. Porten får bara ställas upp under längre tid genom att sätta nyckeln i låset i stolpen utanför porten, eftersom motorn i porten annars kan bränna sönder.

Tänk på vem du släpper in i huset, se vidare under rubriken *Entréer och trapphus.*

### Bortrest/Kontaktuppgifter

Om du ska vara borta en längre tid, kan det vara en god idé att meddela styrelsen. Det är bra att kunna nå dig om något skulle hända med lägenheten. Om det är möjligt kan det vara bra att under bortovaron lämna en omgång nycklar till någon granne och samtidigt meddela styrelsen detta. Du kan också underrätta styrelsen om du mer permanent har lämnat en omgång nycklar till en granne.

För att öka tryggheten för de boende har föreningen ett register där varje bostads­rättshavare frivilligt kan registrera närmaste anhöriga med kontaktuppgifter. Se till att alltid hålla dessa uppgifter uppdaterade med namn och telefonnummer.

### Brandskydd

#### Allmänt

Ansvaret för brandskyddet i vår fastighet har både bostadsrättsföreningens styrelse och varje bostadsrättshavare. Därför är det viktigt att alla boende i föreningen är informerade om och följer de regler som gäller. Några grund­läggande förhållnings­regler för att skydda sig själv och sina grannar är följande.

*Ställ inget brännbart i trapphuset*

En brand i trapphuset kan få svåra konsekvenser eftersom det är en viktig utrymnings­väg. Därför måste det hållas rent från brännbart material som kartonger, tidningar eller dörrmattor.

*Blockera inte trapphuset* Hindra inte heller framkomligheten i trapphuset genom att lämna saker där, som t.ex. rullatorer och cyklar. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. Även ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram. Dessutom försvåras städningen om golvytan är blockerad.

*Stäng in branden*  Ta dig ut och stäng dörren efter dig om det brinner i din lägenhet. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort.

*Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus* Stanna i din lägenhet och larma 112 om det brinner hos någon annan och trapphuset är rökfyllt. Räddningstjänsten hjälper dig ut.

Använd aldrig hissen vid brand eller rökutveckling!

#### ***Brandskyddsbyggnad***

Varje lägenhet ska vara en separat brandcell som står emot brand till eller från an­gränsande lägenhet under 1 timma och brand från trapphuset med stängd dörr under minst 15 minuter. Trapphuset har en röklucka högst upp genom yttertaket för att släppa ut rök och brandgaser.

Brandsläckare finns i trapphusetpå entréplan och källarplan.

### **Förebyggande åtgärder**

Man får förvara högst10 liter brandfarliga vätskor i lägenheten. Ett gott råd för att förebygga skador är att så långt som möjligt begränsa sådan förvaring. Tänk på att en inglasad balkong räknas in i lägenheten och inte bör användas som förvaringsplats. I källarförrådet är det absolut förbjudet att förvara brandfarliga vätskor. Vad som räknas som brandfarligt framgår av etikettinformation på resp. förpackning.

I garage och carportar får förvaras högst 10 liter brandfarliga vätskor. Våra garage och carportar är endast avsedda för parkering av bilar och får inte utnyttjas som allmänt förråd.

#### ***Brandvarnare***

Varje lägenhet är utrustad med brandvarnare. Kontrollera 1-2 gånger per år att brand­varnaren fungerar genom att trycka in testknappen. Kan du inte själv utföra kontrollen, ta kontakt med styrelsen.

## Frågor om lägenheten

### Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte stör sina grannar.Alla boende och deras gäster är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i föreningens allmänna utrymmen och utomhus*.*

Reparations- eller ombyggnadsarbeten i den egna lägenheten får bara utföras vardagar mellan kl. 08.00-17.00. Lördagar, söndagar och helgdagar ska vara störningsfria

För att undvika ”luktspridning” till trapphuset får lägenheten inte vädras med öppen ytterdörr. Stäng också dörren mellan köket och hallen när du lagar mat.

### Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för underhållet av lägenhetens inre delar (inre underhåll). Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenhetens inre underhåll och vad som faller under föreningens ansvar framgår av föreningens stadgar. Rådgör alltid med någon i styrelsen om du är osäker över ansvarsfördelningen eller i fråga om tillstånd av styrelsen krävs för en åtgärd.

Filter i de element som kan öppnas utåt ska dammsugas regelbundet.

### Lägenhetens vatten och avlopp

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen samt tvätt- resp. diskmaskinens anslutning. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Den handdukstork som finns i badrummen får inte stängas av eftersom varmvatten cirkulerar runt i huset och inte får bli stillastående med risk för bildning och spridning av bakterier.

Var sparsam med vattnet och låt inte vatten rinna i onödan. Det gäller också toaletten. Byt kranpackning när vattnet står och droppar. Kranen till tvätt- resp. diskmaskinen ska alltid vara avstängd då maskinen inte används.

Spola inte ned annat än toalettpapper i toaletten. Våtservetter får under inga omständig­heter spolas ned i toaletter. Häll inte heller ned fett i avloppen.

Anmäl omgående till någon i styrelsen om du upptäcker skada eller läckage på vatten- eller avloppsinstallationerna.

Vid arbeten med el- eller rörinstallationer får endast behöriga hantverkare eller företag anlitas (bl.a. branschregler för Säker vatteninstallation).

### Lägenhetens el

Varje lägenhet är försedd med en infälld elcentral i hallen ca en meter över golvet. När en automatsäkring går snäpper en av de svarta knapparna ned. Snäpp upp knappen igen. Löser säkringen ut igen, kontrollera om gruppen överbelastats eller om något du anslutit är trasigt. Jordfelsbrytaren återställs genom att vredet vrids tillbaka. Se vidare information på insidan av elcentralens lucka.

De tre huvudsäkringarna till varje lägenhet finns bakom lås i källarplanet. Löser någon av huvudsäkringarna till lägenheten ut, kontakta styrelsen.

Vid fel som orsakas av någon utrustning i hemmet ska fackmannamässig hjälp till­kallas.

Anmäl omgående till någon i styrelsen om du upptäcker någon skada på lägenhetens elinstallationer.

Vid arbeten med lägenhetens elinstallationer får endast behöriga hantverkare eller företag anlitas.

### Bostadsrättstilläggsförsäkring

Föreningen har tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägen­heter. Den är ett komplement till bostadsrättshavarens egen hemförsäkring.

### Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får själv besluta om och utföra förändringar i lägenheten, t.ex. måla om och tapetsera, lägga nya golv, sätta upp nya skåp och byta ut vitvaror i kök. Tänk dock på att arbetet ska utföras enligt gällande byggnorm och på ett fackmanna­mässigt sätt (bl.a. branschregler för Säker vatteninstallation).

Kontakta styrelsen innan du sätter igång med större förändringar i lägenheten. Styrelsens skriftliga tillstånd krävs för alla väsentliga förändringar i lägenheten såsom t.ex. ändring av rumsindelning, inglasning av balkongen, ändringar eller kompletteringar av rör­system och elledningar samt ändringar som kan påverka ventila­tionen. Ansökan ska lämnas in minst två månader innan förändringarna ska göras. Vid inglasning av balkongen krävs dessutom bygglov.

Lägenheterna har frånluftsventilation. I det systemet ingår köksfläkten. Köksfläkten får därför inte bytas mot t.ex. en fläkt med motor som ansluts till husets mekaniska ventilation.

Tänk på att ta hänsyn till och informera omkringboende när du utför buller­störande arbete.

I föreningens stadgar finns utförliga regler om bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter vid förändring av lägenheten.

### TV, bredband och telefoni

Bostadsrättsföreningen har tecknat gruppavtal med ComHem, numera Tele 2, avseende Digital TV bas, Bredband 50/10 och Telefoni Bas. Kostnaderna för grundutbudet betalas av föreningen. Bostadsrättshavaren betalar för utgående samtal om man nyttjar Telefoni Bas. Bostadsrättshavaren kan utöka utbudet på egen bekostnad.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasaden, taken eller balkongräcken.

### Balkonger och uteplatser

Balkonger och uteplatser får inte användas för permanent förvaring av bohag som inte tillhör normal balkong- eller uteplatsmöblering. Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

Det är inte tillåtet att grilla på balkonger och uteplatser.

Mattor får inte piskas på balkongerna. Använd i stället piskställningen invid huset med grovsoprum.

### Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom där. Förvara textilier så att de inte orsakar uppkomst eller spridning av skadedjur. Det är förbjudet att förvara brandfarliga vätskor i förråden, se ovan under rubriken *Brand­skydd.* Gångarna utanför förråden ska hållas fria från föremål. Håll dörrarna till lokalerna med förråd stängda och låsta.

## Allmänna utrymmen

### Entréer och trapphus

Portarna är låsta dygnet runt.

Huset har ett porttelefonisystem. Besökaren söker upp önskad boende på en namnlista på displayen utanför porten och den boende svarar och öppnar porten genom att trycka på knapp 5 på den telefon som systemet är kopplat till.

Tänk på vem du öppnar porten för.

### Tvättstuga

På källarplanet finns en tvättstuga. Du bokar tvättid på en bokningstavla utanför tvätt­stugan med hjälp av en nyckelcylinder med ett nummer på (se lista över nummer på anslagstavlan i tvättstugan). Glöm inte att ta bort nyckelcylindern och placera den i parkeringsläge när du har tvättat klart.

Tvättstugorna får bara användas för det egna hushållets behov. Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna. Textilier med dun måste tvättas och tumlas i en tvättpåse för att inte dun ska bli kvar i tvättmaskinen eller torktumlaren.

Följ ordningsföreskrifterna i tvättstugan. Rengör efter slutförd tvätt tvättmaskiner, torktumlare (dammfilter på luckans insida) och torkskåp, inklusive filtret i skåpets tak. Glöm inte att rengöra golvet. Städutrustning finns i tvättstugan.

### Skyddsrum

Det finns ett skyddsrum i bostadshuset. Skyddsrummet inrymmer normalt ett antal förråd, men ska när krisläge uppstår kunna tömmas på 48 timmar. Det är därför bra att undvika att förvara för stora eller tunga föremål i dessa förråd. Skyddsrummet är anpassat för 60 personer och i ett utrymme finns det material som behövs för att utrusta skyddsrummet. Boende i huset har inte företräde till plats i skyddsrummet.

### Trafik och parkering inom området, m.m.

Inom Enstagårdens område får biltrafik bara förekomma i samband med i- och urlastning vid bostadshusets entréer samt vid färd till och från parkerings­platser, carportar och garage. Biltvätt och tomgångskörning får inte förekomma inom området. Garage och carportar får bara användas som förråd av normala biltillbehör, se även ovan under rubriken *Brandskydd.* Observera att man inte får blockera körvägen utanför huvudingången (den med porttelefonen) eftersom trafik t.o.fr. Åkerbyparken, närtrafikbuss och utryckningsfordon behöver passera där.

Det finns parkeringsregler för parkering av bilar inom föreningen. Medlemmar anvisas bara en plats per lägenhet för parkering i garage eller carport. Vid kö till sådana platser får i stället en p-plats per lägenhet hyras utomhus.

Parkering utomhus är bara tillåten på markerade platser. De parkeringsplatser som finns utanför vårt hus är i första hand avsedda för besökande till Enstagården och Åkerbyparken. Boende och besökande kan parkera tillfälligt (max 3 tim) på ledig p-ruta utomhus (dock inte på Hyrd parkering). För längre parkeringstid än 3 tim fordras P-tillstånd. Sådant utfärdas av respektive medlem/boende som har gästen. Blankett för detta finns att hämta vid anslagstavlan invid klubblokalen.

Eftersom tillgången på parkeringsplatser utomhus är begränsad är det viktigt att de som har en hyrd plats i garage, carport eller p-plats utomhus huvudsakligen använder dessa och inte de få platserna utomhus.

Platser för parkering av cyklar kan hyras i cykelgaraget som finns i nedre carport­längan. Tillgången på platser är dock mycket begränsad. Förvara därför inte din cykel i cykelförrådet om du inte använder den längre. Cyklar parkeras annars i cykelstället utanför fastighetens huvudentré.

Cyklar får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

För permobiler finns ett begränsat antal platser i ett särskilt garage med laddnings­stationer. Platser bokas genom Åkerbyparkens expedition.

### Fågelmatning och husdjur

Fåglar får inte matas inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Innehavare av husdjur är skyldiga att setill att de inte stör eller förorenar i huset och inte heller rastas i föreningens planteringar. Inom området råder kopplingstvång för hundar. Hundar och katter får inte vistas i föreningens gemensamhetslokaler.

### Klubblokal

Regler för användning av föreningens klubblokal finns i *bilaga 1.*

### Åkerbyparkens restaurang

Regler för Brf Enstagården om möjlighet att hyra gästmatsalen samt restaurangen i Brf Åkerbyparken finns i *bilaga 2.*

## Sophantering

### Soprummet

Ett soprum för fastigheten finns invid huvudentrén. Där finns kärl för sopsortering av

hushållssopor, matavfall, tidningspapper, ofärgat respektive färgat glas, pappersförpackningar (större kartonger placeras i grovsoprummet), hård- och mjukplastförpackningar, metallförpackningar, glödlampor och lågenergilampor, samt batterier.

Inga sopor eller annat avfall får placeras på golvet!

### Grovsoprummet

Det finns ett grovsoprum i uteförrådet mitt emot busshållplatsen. Grovsoprummet är gemensamt för Enstagården och Åkerbyparken. Det är låst med ett kodhänglås (kod 7777). Där finns kärl och vagnar för el- och elektronikavfall av mindre slag, lysrör, wellpapp och större kartonger som viks ihop till flak, samt övriga grovsopor av mindre slag.

Större grovsopor ska transporteras till en avfallsanläggning. Det gäller t.ex. större möbler, vitvaror, fulla sopsäckar från in- eller utflyttning eller byggavfall från om­byggnadsarbeten. Överfyll inte sopkärlen, utan vänta med att lämna grovsoporna till dess att kärlen har tömts.

Farligt avfall, t.ex. målarburkar och kemikalier, lämnas till en miljöstation.

### Skötsel av soprummen

Var och en är skyldig att plocka i ordning efter sig och att sortera rätt i de olika kärlen. Se alltid till att dörren stängs. Det är viktigt för att hindra att råttor tar sig in.

Komprimera alltid avfallet, särskilt pappersförpackningar. Överfyll inte sopkärlen, utan vänta med att lämna avfallet till dess att kärlen har tömts. Lägg hushållspapper i botten på papperspåsarna för matavfall.

Vad gäller grovsoprummet ansvarar Enstagården och Åkerbyparken växelvis för tillsyn och skötsel (1 resp. 3 år).

Om du är osäker på hur du kan sortera eller på vad som kan räknas som grovsopor kan du kontakta någon i styrelsen eller söka information på kommunens hemsida.

## Kom ihåg vid in- respektive utflyttning

Utflyttnings- resp. inflyttningsdag bör meddelas senast 3 dagar i förväg så att övriga boende får information om flytten. Sätt upp anslag i hissen och på anslagstavlan om tid för flytten och ange gärna kontaktuppgifter till dig själv eller flyttpersonal, för det fall det skulle uppstå något problem för andra boende under inflyttningen.

Den flyttande ansvarar för

att flyttbilen inte blockerar genomfartsvägen utanför huvudentrén utan ställs upp vid entrén på baksidan, att entréporten inte lämnas öppen obevakad, att hissen inte blockeras så att övriga boende inte kan använda den, samt att till styrelsen anmäla ev. skador som uppkommit på fastigheten i samband med flyttningen. Kostnaderna regleras efter ev. reparation.

Mindre mängder av flyttemballage kan ställas i grovsoprummet – inte i soprummet. Kod till grovsoprummets hänglås är 7777. Generellt gäller att den flyttande själv ska transportera bort skrymmande saker till en återvinnings­anläggning, se ovan under rubriken *Grovsoprummet.* Container för avfall får inte ställas upp utan tillstånd av styrelsen.

Eventuella reparations- och upprustningsarbeten ska planeras så att de utförs vardagar mellan 08.00 – 17.00. Lördagar, söndagar och helgdagar ska vara störningsfria.

(ACW december 2023)