

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER FÖR BRF ÅKERBYPARKEN

Fastställda av styrelsen 2015-04-09

Reviderad upplaga 2018-12-11

Att bo i en bostadsrättsförening bygger på att man tillsammans har ansvar för sin förening, såväl ekonomiskt som skötselmässigt. De här reglerna skall vara en vägledning i olika praktiska frågor, men de har inte möjlighet att ta upp alla förekommande aspekter på livet i vår förening. Som medlem har man både rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen.

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

Dessa ordnings-och trivselregler gäller inte bara dig som medlem utan också dina gäster och av dig anlitate hantverkare, hemtjänstpersonal m fl.

Brf Åkerbyparken/Styrelsen

Innehållsöversikt

ALLMÄNT:	Aktsamhet	Kostnadsfördelning	
SÄKERHET I LÄGENHETEN:	Nycklar och låssystem	Bortrest/kontaktuppgifter	Brandskydd
	Lägenhetens el		
LÄGENHETSFRÅGOR:	Balkonger och uteplatser	Mattpiskning	Radio & TV
	Fågelmatning och husdjur	Störningar	Underhåll
	Förändringar i lägenheten	Källarförråd/Skyddsrum	
ALLMÄNNA UTRYMMEN:	Entréer och trapphus	Tvättstugor	Gästlägenhet
	Bibliotek	Sällskapsrummet	Hobbyrum
	Motionslokal/Bastu	Restaurang och Gästmatsal	

ALLMÄNT

Aktsamhet

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

Om skada inträffar på fastigheten tag kontakt med receptionen eller någon i styrelsen.

Rökförbud gäller överallt inomhus utom i den egna lägenheten.

Kostnadsfördelning

Medlemmarna äger tillsammans hela fastigheten, såväl lägenheterna som de gemensamma utrymmena och installationerna. Kostnader för lägenheternas elförbrukning betalas av bostadsrättshavaren (*se vidare under rubriken "Lägenhetens el"*). Kostnader för uppvärmning, vatten och TV/bredband betalas gemensamt genom föreningen. Iaktta sparsamhet med vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vattnet står och droppar. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick (se stadgarna §33).

Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen. Trapphusen är utrustade med rörelsestyrda armaturer.

SÄKERHET I LÄGENHETEN

Nycklar och låssystem

Nycklar till lägenheten och gemensamma utrymmen kvitteras ut vid inflyttningen. Var aktsam om nycklarna. Önskas ytterligare nycklar skall de beställas genom receptionen för att de skall fungera i fastighetens låssystem. Måste det av någon orsak bytas låscylinder, skall detta ovillkorligen beställas genom receptionen för att säkerställa att låssystemet hålls samman.

Bortrest/Kontaktuppgifter

Om du/ni ska vara borta en längre tid, är det bra att meddela receptionen. Det är en säkerhet att kunna nå dig/er om något skulle hända. Om det är möjligt kan det vara bra att lämna en omgång nycklar till någon granne och samtidigt meddela receptionen detta.

Det kan också vara en enkel åtgärd för att komma in i sin lägenhet, om man skulle råka tappa sina nycklar eller om föreningen behöver komma in för någon fastighetsåtgärd.

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

Brandskydd

Ansvar för brandskyddet i våra fastigheter åvilar såväl bostadsrättsföreningens styrelse som varje bostadsrättsägare. Därför är det viktigt att alla boende i föreningen är informerade om och följer de regler som gäller. Några grundläggande förhållningsregler för att skydda dig själv och dina grannar är:

- **STÄLL INGET BRÄNNBART I TRAPPHUSET**
Trapphuset är en viktig utrymningsväg. En brand där kan få svåra konsekvenser. Därför måste det hållas rent från brännbart material som permobiler, kartonger och tidningar.
- **BLOCKERA INTE TRAPPHUSET**
Framkomligheten får inte hindras. 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**
Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort.
- **GÅ ALDRIG UT I ETT RÖKFYLLT TRAPPHUS**
Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet! Larma 112 – Räddningstjänsten hjälper dig ut.

Byggnadernas brandskydd

Våra byggnader är separerade från varandra genom avgränsande branddörrar, som stängs automatiskt vid behov. Varje lägenhet är en separat brandcell, som står emot brand till/från angränsande lägenhet under 1 timma och minst 15 minuter från trapphuset med stängd ytterdörr.

Trapphusen har en brandgaslucka högst upp genom yttertaket för evakuering av rök och brandgaser. Luckan manövreras från entréplanet av Räddningstjänsten.

Förebyggande åtgärder

Maximalt får man förvara 10 l brandfarliga vätskor i lägenheten. Ett gott råd för att förebygga skador är, att så långt möjligt begränsa sådan förvaring. Tänk på att inglasad balkong räknas in i lägenheten och inte bör användas som förvaringsplats. I källarförrådet är det absolut förbjudet att förvara brandfarliga varor. Vad som räknas som brandfarligt framgår av etikettinformationen på resp förpackning.

I garage och carportar får, utöver drivmedel och olja i bilen, maximalt förvaras 10 l brandfarliga vätskor. Våra garage och carportar är endast avsedda för parkering av bilar och får inte utnyttjas som allmänt förråd.

Varje lägenhet är utrustad med brandvarnare. Kontrollera att batteriet fungerar 1 – 2 gånger/år. Kan du inte själv utföra kontrollen – ta kontakt med fastighetsgruppen för hjälp.

Vid brand/rökutveckling får hissen inte användas.

Lägenhetens el

Föreningen har tecknat avtal om el för egen förbrukning för samtliga lägenheter. Det innebär att du inte ska teckna eget elavtal. Förbrukningen mäts för varje lägenhet och kostnaden kommer upp på varje kvartals första månadsavi. De fasta avgifter som ingår i varje elabonnemang belastar därmed inte varje lägenhet utan enbart föreningen.

Varje lägenhet är försedd med en infälld elcentral ca en meter över golvet i hallen. När en automatsäkring går snäpper en av de svarta knapparna ner. Avvakta någon minut tills säkringen svalnat. Snäpp upp knappen igen. Löser säkringen ut igen, kontrollera om gruppen överbelastats eller om något du anslutit är trasigt. Vid fel som orsakas av någon utrustning i hemmet skall fackmannamässig hjälp tillkallas. Vid smärre fel kan man kontakta någon i styrelsen eller fastighetsgruppen för rådgivning och hjälp.

Huvudsäkringar finns, bakom lås, i källarplanet i varje trapphus. Går någon av huvudsäkringarna till lägenheten sönder, måste kontakt tas med receptionen, styrelsen eller fastighetsgruppen.

LÄGENHETSFRÅGOR

Balkonger och uteplatser

Balkonger och uteplatser får inte användas för permanent förvaring av bohag som inte tillhör normal balkong- eller uteplatsmöblering.

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

Grillning är inte tillåten på balkonger och uteplatser.

Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns piskställning på gården. Mattor får inte piskas på balkongen.

Radio och TV

Lägenheterna är anslutna till kabel-TV samt till bredband (50-100 Mbit/s) via ComHem. Kostnaderna för grundutbudet betalas av föreningen. På egen bekostnad kan utbudet utökas.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, tak eller balkongräcke.

Var observant på ljudnivån från radio och TV. Dämpa därför volymen framför allt tidigt på morgonen och sent på kvällen, d.v.s. tiden mellan kl.22.00 - 08.00.

Fågelmatning och husdjur

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i huset och inte heller rastas i föreningens planteringar. Plocka upp djurets spillning. Inom fastighetens område råder kopplingstvång för hundar. Hundar och katter får inte vistas i föreningens gemensamhetslokaler.

Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte stör grannarna. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i föreningens allmänna utrymmen.

Lägenheten får inte vädras med öppen ytterdörr, detta för att "luktspridning" till trapphus måste undvikas.

Vid reparations-och/eller ombyggnadsarbeten i den egna lägenheten gäller att arbeten får utföras vardagar mellan kl 08.00 – 17.00, för arbeten som bullermässigt stör andra boende. Lördagar och sön- och helgdagar skall vara "bullerfria".

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för underhållet av lägenhetens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas av bostadsrättshavaren framgår av föreningens stadgar. Vid oklarhet om ansvarsfördelningen rådgör alltid med representant för styrelsen.

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen samt diskmaskinens anslutning. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Föreningen har tecknat en bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter. Den är ett komplement till bostadsrättshavarens egen hemförsäkring.

Anmäl omgående till receptionen eller till någon i styrelsen om du upptäcker skada eller läckage på vatten eller avloppsinstallationerna eller fel på lägenhetens elinstallationer.

Vid arbeten med lägenhetens el- och/eller rörinstallationer får endast behöriga hantverkare och/eller företag anlitas.

Ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren framgår av stadgarna §§ 33 – 36.

Förändringar i lägenheten

Medlemmen 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 köket.

Tänk dock på att arbetet skall utföras på ett fackmannamässigt sätt så att inte lägenhetens framtida värde försämras.

För större förändringar i lägenheten såsom ändring av rumsindelning, ingrepp i bärande konstruktioner, balkongförändring, ändringar och/eller kompletteringar av rörsystem och kablage samt ändringar som kan påverka ventilationen, krävs styrelsens tillstånd. Obs att lägenheterna har frånluftsventilation. I det systemet ingår köksfläkten. Den får inte bytas ut mot t ex kolfilterfläkt.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till och informera de omkringboende när du utför bullerstörande arbete.

Källarförråd/Skyddsrum

Personliga tillhörigheter kan förvaras i det till lägenheten hörande källarförrådet. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom där. Det är förbjudet att förvara brandfarliga varor i förråden. Håll dörrarna till förrådslokalerna stängda och låsta. Gångarna utanför förråden skall hållas fria från föremål.

Skyddsrum finns i de tre bostadshusen. Skyddsrummen utnyttjas normalt som förråd. Varje skyddsrum är anpassat för 60 personer och i förråd finns det material som behövs för att utrusta skyddsrummen.

ALLMÄNNA UTRYMMEN

Entréer och trapphus

Portarna i resp hus; 7, 9 och 11, är låsta dygnet runt. Gäster skall hänvisas till entrén Gästgivargränd 3 (i låghuset intill kök/restaurangen). Alla lägenheter är försedda med porttelefon. Besökare kan anropa lägenheterna från vindfånget i huvudentrén Gästgivargränd 3. Svara i telefon vid signal. Dörren i huvudentrén öppnas genom att trycka på knappen uppe till höger på den telefon som finns i hallen i lägenheten. Fjärröppna inte dörren om du inte väntar besök eller är osäker på vem som önskar komma in.

Den yttre dörren till huvudentrén, Gästgivargränd 3, hålls stängd mellan kl 21.00 på kvällen och kl 06.00 på morgonen. Under denna tid kan dörren öppnas med **koden 1278**, som slås in på knappsatsen belägen intill den automatiska dörröppnaren under skärmtaket.

Tvättstugor

Föreningens två tvättstugor finns i Gästgivargränd 7 och 9 (källarplan). Bokning sker med hjälp av cylinder med lägenhetens nummer på en bokningstavla utanför respektive tvättstuga – 4 tim tvättperiod. Viktigt att ta bort cylindern och placera den i parkeringsläge efter avslutad tvättning. Tvättstugorna får endast användas för det egna hushållets behov. I 7:ans tvättstuga finns en grovtvättmaskin (för mattor m m). För att utnyttja denna, bokas tvättstugan i sin helhet.

Rengör efter slutförd tvätt tvättmaskiner, torktumlare (dammfilter på luckans insida) och torkskåp. Följ ordningsföreskrifterna för tvättstugan. Glöm inte att rengöra golvet, städutrustning finns i tvättstugan.

Respektera tvättiderna – man får inte påbörja sin tvätt förrän föregående användare är färdig.

Gästlägenheter

Föreningens två gästlägenheter finns i Gästgivargränd 11 (källarplanet). Lägenheterna får endast disponeras för egna gäster. Bokning görs i receptionen. Lägenheterna hyrs ut i högst tre dygn och endast en lägenhet per hyrperiod. För längre tid skall tillstånd begäras av styrelsen. Skador i gästlägenheten skall anmälas till receptionen. Lägenheten disponeras från kl. 15.00 ankomstdagen och skall lämnas senast kl. 12.00 avresedagen. Sänglinne och handdukar håller hyresgästen/medlemmen med själv liksom svarar för städning och disk. Dammsugare och enklare städutrustning finns i varje lägenhet. OBS – föreningen svarar inte för städningen, så det är viktigt att lägenheten lämnas i gott skick. **Husdjur får inte vistas i gästlägenheterna. Rökning är inte tillåtet.**

Bibliotek

De boende får låna böcker och videofilmer i biblioteket. Regler för utlåning finns i biblioteket. Medlemmarna får inte, utan överenskommelse med biblioteksansvariga, "donera" böcker till biblioteket.

Sällskapsrummet

Rummet disponeras för allmän samvaro. Om man använder rummet för privat bruk ser man till att lämna rummet väl iordningställt. Tänk på att biblioteket alltid skall vara öppet för de boende.

TV:n som finns i sällskapsrummet används för filmvisning ordnad av Filmgruppen, men kan också utnyttjas för enskilda initiativ.

Hobbyrum

En snickarbod finns i Gästgivargränd 9 (källarplanet). Verktyg håller man med själv.

Tänk på att lämna lokalerna i samma skick, som du själv önskar finna dem. Föreningen svarar inte för städning av dessa lokaler.

Motionslokal/Bastu

Motionslokal finns i Gästgivargränd 7 (entréplanet). Vissa tider är tagna i anspråk för gemensamma aktiviteter. För övriga tider kan bokning ske på tavla utanför lokalen.

Bastu finns i anslutning till motionslokalen i Gästgivargränd 7. Bokning sker på tavla utanför bastun.

Restaurang och Gästmatsal

Restaurangen serverar middag vanligen tre dagar/vecka (ti, to och fr). Meny och bokningslista anslås på anslagstavlan i resp hus samt på hemsidan. Bokning skall göras senast dagen före den dag man önskar äta. De boende uppmanas att utnyttja vår restaurang i så stor utsträckning som möjligt, vilket är viktigt för att kunna upprätthålla denna service.

Det går att köpa frysta matlådor, som görs från restaurangens middagsmenyer. Frysens finns i kapprummet utanför motionslokalen. Betalningen sker i anslutning till frysen.

Boende i Åkerbyparken kan hyra restaurangen och gästmatsalen för privata tillställningar. Bokning görs via receptionen.

Gästmatsalen rymmer max 18 pers. Bordet blir 5 m med iläggsskivor. Det finns 16 ordinarie stolar, men ytterligare 2 kan lånas från biblioteket. Restaurangen kan dukas för max 70 personer. Lokalerna får nyttjas till kl 24.

Köksavdelningen får inte beträdas av någon förutom av restauratören.

Hyreskostnaden är 100 kr per matsal. I den summan ingår användning av glas, porslin och bestick (enstaka kross debiteras inte). I hyreskostnaden ingår inte tillgång till köket. Kaffetermosar kan lånas.

Hyresgästen håller själv med duk, servetter och bordsdekorationer. För ev erforderlig ommöblering och återställning svarar hyresgästen, liksom att svara för att lokalerna blir låsta och släckta efter avslutat arrangemang.

Tomglas, förpackningar och annat skräp skall slängas i avsedda kärl i soprummet. Hyresgästen svarar för städning och att möbleringen återställs. Tänk på att lämna lokalerna i det skick de var före användandet. Föreningen förbehåller sig rätten att, vid bristfällig städning, ta ut extra ersättning av hyresgästen för städning.

Rökning är förbjuden inomhus (gäller Åkerbyparkens samtliga allmänna lokaler). Vid rökning utomhus skall askkoppar finnas och tömmas.

För måltider som skall serveras vid hyrestillfället skall alltid vår restauratör anlitas. Alla mellanhavanden kring mat, servering, diskning och annan service sker mellan hyresgästen och restauratören. Under förutsättning att restauratören kan ombesörja hyresgästens önskemål får extern catering inte användas.

ÖVRIGT

Information

Efter varje styrelsemöte tillställs varje lägenhet "Information från styrelsen" med allmän information om aktuella frågor.

Hemsida

Föreningens hemsida besöker man genom www.brfakerbyparken.se. Där finns dels allmän information om föreningen, dels specifik medlemsinformation. För att komma åt det senare ska du som medlem registrera dig som "behörig medlem". En manual finns framtagen för hur registreringen går till. Om du inte har tillgång till den – kontakta receptionen.

Parkering bilar/cyklar

Cyklar kan i mån av plats parkeras i cykelgaraget (hyrda platser i nedre carportlängan) eller i cykelställen utanför bostadshusens entréer. Cyklar får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

För permobiler finns ett särskilt garage med laddningsstationer (begränsat antal platser) att hyra.

Inom föreningens och Enstagårdens område får biltrafik bara förekomma i samband med in- och urlastning vid bostadshusens entréer samt vid färd till och från parkeringsplatser, carportar och garage.

Parkering är tillåten endast på markerade platser. De parkeringsplatser som finns utanför huvudentrén är endast avsedda för Åkerbyparkens och Enstagårdens gäster. Vid entréerna till 7:an, 9:an och 11:an finns 15 minuters parkeringar avsedda för in- och urlastning samt utmed vägen vid 7:an resp 9:an några p-platser med max-tid 1 timma.

Då tillgången av utvändiga parkeringsplatser är begränsad gäller att de som har hyrd plats i garage eller carport huvudsakligen använder dessa och inte använder de få utvändiga platserna. Biltvätt och tomgångskörning får inte förekomma inom området.

Obs att garage och carportar inte får användas som förråd till annat än normala biltillbehör.

SOPHANTERING

Soprummen

Invid porten i resp hus finns soprum för fastigheten. Där finns kärl för sopsortering:

- Hushållssopor
- Matavfall *)
- Tidningspapper

- Glas ofäгат
- Glas fäгат
- Pappersförpackningar
- Plastförpackningar
- Metallförpackningar
- Glödlampor
- Lågenergilampor
- Batterier
- Lysrör

Ingenting får placeras på golvet!

*) Täby kommun uppmanar alla hushåll att sortera matavfall, som omvandlas till biogas. Kontakta receptionen om lägenheten saknar samlingskärl för matavfall!

Grovsoprummet

Grovsoprummet finns i uteförrådet mitt emot busshållplatsen. Det är låst med kodhänglås (kod 7777). Där finns kärl och vagnar för:

- El-och elektronikavfall
- Wellpapp och kartonger som viks till flak
- Övriga grovsopor
- Större grovsopor som inte får plats i kärLEN får inte placeras på golvet.

OBS!!! Möbler, fulla sopsäckar etc från in- resp utflyttning får inte lämnas här, utan skall transporteras till Hagby återvinningsanläggning för gratis lämning.

Ev byggavfall från ombyggnadsarbete i lägenheterna räknas inte som grovavfall. Sådant måste transporteras till Hagby återvinningsanläggning.

Farligt avfall (färger, lösningsmedel o dyl) lämnas på någon av kommunens miljöstationer.

Grovsoprummet är gemensamt för Åkerbyparken och Enstagården.

Skötsel av soprummen

Normal städning av soprummen ingår i föreningens uppgifter. Dock åvilar det var och en att plocka iordning efter sig och att sortera rätt i de olika kärLEN samt stänga och se till att dörren går i lås (viktigt för att hindra råttor att ta sig in). Överfyll inte sopkärLEN – vid rågade kärL försök att komprimera alternativt kom tillbaka då kärlet har tömts.

Vad gäller grovsoprummet svarar Åkerbyparken och Enstagården växelvis för tillsyn och skötsel.

Vid osäkerhet om sortering eller vad som räknas som grovsopor kan kontakt tas med fastighetsgruppen eller söka information på kommunens hemsida.

KOM-I-HÅG VID UT- RESP INFLYTTNING

Utflyttnings- resp inflyttningsdag bör meddelas till receptionen senast 3 dagar i förväg så att övriga boenden kan informeras.

Mindre mängder flyttemballage o dyl skall ställas i grovsoprummet – inte i soprummen. Kod till grovsoprummets hänglås: 7777. Generellt gäller dock att den flyttande själv skall ombesörja borttransport av skrymmande saker till återvinningsanläggning. Uppställning av container för avfall får inte ske utan tillstånd av styrelsen.

Den flyttande ansvarar för

- Att entréporten inte lämnas öppen obevakad
- Att hissen inte blockeras så att övriga boenden förhindras att använda den
- Att till receptionen anmäla ev skador som uppkommit på fastigheten i samband med flyttningen. Kostnadsreglering sker efter ev reparation.

Eventuella reparations- och upprustningsarbeten skall planeras så att de utförs vardagar mellan kl 08.00 – 17.00. Lördagar och sön-och helgdagar skall vara arbetsfria.

