**ORDNINGSREGLER**

**BRF JOSEPHINAGÅRDEN**

**ALLMÄNT**

**ANSVAR FÖR ORDNING & REDA I VÅRT HUS**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar.

Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

**FÖR VEM GÄLLER REGLERNA**

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. Reglerna gäller även för föreningens hyresgäster.

**VAD HÄNDER OM ORDNINGSREGLERNA INTE FÖLJS**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar.

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det blir fråga om uppsägning.

**ALLMÄN AKTSAMHET**

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med Fastighetsjouren (telefonnummer finns på namntavlan) och i andra hand någon i styrelsen.

**GEMENSAMMA KOSTNADER**

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Föreningens kostnader för vatten och gemensamma elförbrukning betalas av alla medlemmar gemensamt.

**STÖRNINGAR**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, gård, terrass, balkonger, hiss och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten informera grannarna i förväg. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Ska du ha fest, så informera grannarna i god tid innan om du tror att du kan komma att störa. Tänk på hur du i största möjliga mån kan undvika att dina grannar störs av hög musik, öppna fönster, höga röster såväl i trapphus som i egna lägenheten och allmänna utrymmen.

**SÄKERHET**

Kontrollera att ytterdörrar till trapp och källare i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Se särskilda regler kring ”tag-rutiner”.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte källardörrarna olåsta eller uppställda.

Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.

Brandsläckare finns i husets källare, på BV och på plan 6.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

**ANDRAHANDSUTHYRNING**

Uthyrning i andra hand inkl AirBnB kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

I övrigt gäller Föreningens stadgar och Bostadsrättslagen. Vidare v g se hemsidan.

**LÄGENHETSUNDERHÅLL**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar som finns på hemsidan.

**FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN**

Medlemmar får inte utan styrelsens medgivande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses alltid sådana som kräver byggnadslov/bygganmälan eller som på annat sätt påverkar fastighetens tekniska installationer eller driftkostnader.

**OM DU SKA FLYTTA**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Lämna gärna dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

**UTHYRNINGSRUM**

För medlemmar finns ett uthyrningsrum på plan 6 med två enkelsängar och en toalett att hyra. Tänk på att:

* Medlemmar har endast tillåtelse att hyra uthyrningsrummet under tiden de är hemma. Är man bortrest får gäster ej förfoga över brfs gemensamma lokaler.
* Först till kvarn gäller för uthyrning. Anmäl dig till Gästrumsansvarig när Du vill hyra rummet. Kontakta Gästrumsansvarig i god tid.  
  *Det finns ett stort intresse för att hyra rummet, visa hänsyn mot övriga medlemmar genom av avboka snarast om behov ej längre finns. Boka inte upp rummet om du inte är säker att behöva den.*
* Hämta nyckeln senast dagen innan, du har anmält att du ska hyra rummet, hos Gästrumsansvarig.
* Maximalt antal dagar i rad att hyra rummet är 5 dygn/ tillfälle. Detta för att så många som möjligt ska få möjlighet att nyttja rummet.
* Kostnad per dygn är 200 kronor. Betalning sker i förskott, kontant eller via Swish, när du hämtar nyckeln.
* Du ska ha egna lakan och handdukar.
* Det kan bli väldigt varmt i rummet, tänk på att stänga takfönstren efter er annars regnar det in.
* Rummet ska vara städat, utrymt samt nyckeln i ett kuvert inlämnad till Gästrumsansvariges brevlåda senast kl. 12.00 sista hyresdagen.(Gästrumsansvarig har rätt att vid utebliven städning ta 500 kr betalt samt rätt att vägra framtida uthyrning till den/de medlemmar som inte städar efter sig).
* Stör inte grannarna. Iakttag normal ljudnivå, smäll inte i dörrarna. Dina grannar bor i lägenheten intill.

**ENTRÉ**

Marschaller får inte ställas ut vid husfasaden.

Lämna aldrig port eller källardörr öppna.

Blockera inte, utom för en kort stund, ingången med möbler, varor etc.

**TRAPPHUS**

Var försiktig när du flyttar otympliga föremål i trappen, så inte väggar, tak och golv skadas.

POSTBOXAR: endast styrelsen får sätta skyltar på postlådorna. Namn på de/n/ som är folkbokförd/a/ på adressen gäller, för övriga gäller c/o. Inga egna namnlappar. Man kan även välja om man inte vill ha reklam o/e gratistidning, meddela styrelsen.

TIDNINGSHÅLLARE: samma som ovan, inga egna lappar. Meddela styrelsen om ni vill ha skylt ”ej gratistidning”.

LÄGENHETSDÖRRAR: det är inte tillåtet att sätta upp skyltar eller lappar. Tillfällig dekoration kan hängas upp med supermagnet.

**BARNVAGNAR OCH RULLATORER**

Förvaras vid behov i källaren.

Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i trapphusen pga utrymnings- och brandskyddsskäl.

**TERRASS OCH GÅRD**

Gården och terrassen får användas för grillning och förtäring.

Bokning av terrassen sker på särskild bokningslista som finns på terrassdörren. Du bokar genom att skriva upp ditt namn, lägenhetsnummer och tiden du bokar.

För vistelse på terrassen och innergården gäller följande tider:

Söndag-torsdag fram till klockan 22.00

Fredag-lördag till klockan 23.00.

Tänk på ljudnivån, spela inte hög musik och respektera dina grannar.

Terrassen och gården ska iordningsställas samma dag du använt den.

Var försiktig med eld. Det är förbjudet att använda tändvätska eller dylikt. Använd istället en så kallad grillhandske, som finns i anslutning till grillen.

Förvaring innergård: trädgårdsredskap bakom källardörren. I cykelhuset finns grill, hopvikbar avlastningsbord och påsar till matavfall.

Inför sommaren finns särskilda skötselråd och lista för vattning och gräsklippning, som boende ska skriva upp sig på. Vi är alla ansvariga för att sköta våra gemensamma tillgångar.

Föreningen har fasta tider för vår- respektive höstfixardagar: på våren söndag v 17 och hösten söndag v 42. Påminnelse kommer att anslås i god tid innan. Dessa dagar kommer det att finnas tillgång till stora avfallskassar för hantering av grovsopor (ofarligt avfall och hushållselektronik, **ej** byggsopor).

**CYKLAR**

Det finns fyra möjligheter för dig att förvara din cykel.

*Källaren:* här har du din cykel om du inte cyklar ofta.

*Stället vid källardörren*: här är platsen för skolans cyklar och även för dig. Bra för cyklar med stora cykelkorgar eller cyklar som inte passar i de andra ställen.

*Cykelskjulet:* här har du cykeln om du använder cykeln ofta.

*Cykelhuset:* här kan du som cyklar ofta också ha din cykel.

OBS! Cykeln måste hänga i ställningen. Inga cyklar på golvet.

Notera att inga cyklar får låsas mot staketet!

Motorfordon som drivs av olja/bensin t ex mopeder får inte parkeras på gården. Endast fordon som inte kräver särskilt tillstånd o/e inte har åldersgräns tillåtes.

**Det är förbjudet att handha olja på stenläggningen, då denna inte går att rengöra.**

**AVFALL, EL-AVFALL, KEMISKA PRODUKTER, GLAS**

Sopbehållare finns på innegården i anslutning till cykelhuset, de två till vänster är för matavfall och de två till höger för hushållssopor. Matavfall är sådant som blir över då du lagar mat eller har ätit. Matavfallet får inte läggas i en vanlig plastpåse då det stör rötningsprocessen i biogasanläggningen. Använd de papperspåsar som föreningen tillhandahåller, finns på hyllor i cykelhuset**.** För att matavfallet ska bli torrare och papperspåsen mer hållbar kan du utan problem även blanda i tidningspapper, hushållspapper, vita/oblekta servetter eller rivna äggkartonger. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte rester sprids. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Hushållssopor hämtas tisdagar och fredagar. Matavfall hämtas måndagar och torsdagar.

Föreningen har inget grovsoprum. Istället kan du lämna glas, tidningar, wellpapp, plast och metall i återvinningsstationen på Högbersgatan. Annat avfall, såsom elavfall, kemiska produkter etc på t ex återvinningsstationen i Årsta. Vidare v g se anslagstavlan i trapphuset. I samband med höst- resp vårdfixardagar finns det tillgång till stora avfallskassar för grovsopor, hushållselektronik och trädgårds/balkongavfall.

**KÄLLARE OCH VINDSFÖRRÅD**

Varje lägenhet har tilldelats ett källar- eller vindsförråd. Är du osäker på vilket som tillhör din lägenhet, kontakta styrelsen.

I källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras.

**TVÄTTSTUGA**

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

**VIKTIGT tvättstugan skall städas efter varje användning**

- Torka bänkar och maskiner

- Skölja ur tvättmedelsfacken på maskinerna

- Rengör alla filter i torktumlarna

- Dammsug och våttorka alla golv.

**BALKONGER**

Balkonger får inte användas för grillning med öppen eld. Föreningens grill finns att låna på terrassen, bokning sker i på terrassdörren. Grillen får bara användas på terrassen och på innergården.

Balkongen får inte heller användas på ett sådant sätt, att fara för byggnaden eller annan boende, uppstår.

**HUSDJUR**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på vår gård eller utanför entrén.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar och Bostadsrättslagen.

Senast uppdaterad 19-05-05