

Ordnings- och trivselregler för Brf Josefinelust

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgifter är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordnings- och trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda i fastigheten, både i och utanför lägenheterna. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att äga och bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens fastighet utan det är också skyldigheter gentemot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna?

Dessa regler gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglerna gäller också för samtliga personer i andrahandsupplåtelse.

Frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen, mail: styrelsen@josefinelust.se.

Om allmän aktsamhet

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

Om skada inträffar i lägenheten kontakta föreningens tekniska förvaltare, ARC. Se din bopärm. Det är inte tillåtet att på egen hand anlita reparatör för skada som föreningen svarar för. Som bostadsrättshavare är du skyldig att vidta åtgärder för att minimera skadeverkan. Föreningens tekniska förvaltare, ARC, tar emot felanmälan dygnet runt, sju dagar i veckan, telefon 010-5514700. (Jour endast vid akuta fel alla dagar kl. 16-7).

Vid andrahandsupplåtelse är det viktigt att hyresgästen är informerad om ovanstående rutiner för att bostadsrättshavaren ska gå fri från ansvar för följdskador.

Om säkerhet

Var försiktig med eld.

Din lägenhet är utrustad med en brandvarnare. Kontrollera funktionaliteten med jämna mellanrum och byt batterier. Ha gärna också minst en brandsläckare, (pulver ABC) men gärna också en sprayflaska, släckspray, för en initial bekämpning av en brand.

Laddning av batterier inomhus kan utgöra en brandfara. Laddning av laddbara batterier till mobiler, datorer och batterier till e-cyklar och el-skoter får bara göras under uppsikt och då lämpligen inte nattetid och inte när ingen är hemma.

Vid eventuell andrahandsupplåtelse är det lämpligt att informera närmsta grannar under vilken period som lägenheten är upplåten.

Var också vaksam om okända personer rör sig inom föreningens område/mark, särskilt kväll/nattetid.

Meddela grannar eller styrelsen uppgift om vad du kan nås vid nödfall om du är bortrest under en längre tid och inte kan nås via dina vanliga telefonnummer.

Styrelsen har huvudnycklar till samtliga lägenheter och rätt till tillträde till lägenheter vid akuta händelser. Det är inte tillåtet att ha elektroniska kodlås till bägge entrédörrarna. Enligt stadgarna äger företrädare för föreningen rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att låta utföra.

Balkonger och altaner

Balkonger/altaner får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong/altanmöblering.
- balkonglådor skall placeras på ett säkert och ansvarsfullt sätt det vill säga placeras innanför balkongräcken och får inte fästas i husets fasad.

Se till att balkong/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och eller snösmältning. Det är du som medlem som svarar för renhållning och snöskottning av din balkong eller altan.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt i vissa fall bygglov. Du behöver också styrelsens tillstånd om du vill montera en markis eller en pergola eller annan anordning.

Vid användning av marschaller måste marschallhållare användas för att inte ge upphov till sotfläckar på uppfarten eller altanen och heller inte placeras för nära fasaden.

Ändringar av balkonger/räcken och altaner inklusive trallvirke får inte göras. Att anlägga staket på altanen kräver styrelsen tillstånd.

Parabolantenn

Det är av säkerhetsskäl inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på tak, fasad eller balkongräcke. Fastigheten är ansluten till fiber som möjliggör ett stort utbud av TV-kanaler och bredbandslösningar.

Husdjur

Ägare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar på föreningens gemensamma ytor. Plocka upp eventuell spillning om olyckan ändå är framme. Våra gemensamma gräsytor är ingen rastplats för hundar som alltid ska vara kopplade på dessa ytor.

Parkering

På föreningens mark får parkering bara ske på markerade parkeringsplatser. Parkeringsplatsen är inte avsedd för husvagnar/husbilar eller släp. Det finns 1 (en) parkeringsplats per lägenhet. Övrig parkering får inte ske på sätt att bilen hindrar eller försvårar tillträde till andra lägenheter eller passagerna till baksidan och att av säkerhetsskäl inte hindrar för räddningstjänst, post/paketutdelning, tidningsbud eller strider mot gängse trafikregler.

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 allvarigare fall komma att bli uppsagd från bostadsrätten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också på gemensamma ytor utomhus.

Störande ljud ska undvikas mellan kl. 22.00 och 8.00. Till detta räknas höga röster i lägenheter och utomhus på exempelvis balkonger och altaner, hög volym på musikanläggning, TV mm. Särskilt störande ljud som borning i lägenhet får endast utföras måndag-fredag mellan klockan 8 och 18 och lördagar 9-16.

Tänk på att även måttligt hög musik kan vara störande för grannar om altan- eller balkongdörrar är öppna.

Om ni ska ha fest är det lämpligt att ni i god tid informerar i första hand era närmaste grannar (ovanför/nedanför samt grannar på ömse sidor om er lägenhet).

Grillning

På bottenvåningar får grillning med gasol eller kol ske men så långt ut från fasaden som möjligt och inte direkt under balkongerna ovanför. Vid officiellt eldningsförbud får grillning

med öppen eld endast äga rum utanför altanen såvida inte totalförbud mot grillning är utfärdat. Då gäller förbud även utanför altaner. El-grillning är alltid tillåtet. Vid grillning på altanen bör en brandsläckare/vattenslang vara lättillgänglig.

Grillning med kol/briketter är inte tillåtet på balkonger. El-grillning är tillåtet.

Gemensamma ytor

Enligt upplåtelseavtalet ingår ingen mark utanför lägenheten. Altanen på baksidan disponeras genom ett så kallat benefikt nyttjanderättsavtal. Marken utanför altandörrarna och entrédörrarna tillhör föreningens gemensamma ytor. Det betyder att styrelsen eller föreningen beslutar hur dessa ytor kan användas. Blommor och mindre buskar får endast planteras på den mindre jordplätt som finns omedelbart utanför altanen fram till gräsmattan. Underhållsansvaret för dessa ytor är föreningens såsom gräsklippning och snöröjning.

Det är inte tillåtet att fästa någon form av anordning på fastighetens fasader inklusive de yttre förråden.

På ytan fram till staketet mot gatan är det bara tillåtet att placera enklare trädgårdsmöbler (bord/stolar) som är lätta att flytta inför gräsklippning och övrigt underhåll av marken. Föreningen ansvarar för underhåll av dessa ytor. Blommor och mindre träd kan ställas ut men enbart i krukor.

Ohyra

Det är föreningens ansvar att sanera ohyra i lägenheten. Ohyra är skadedjur som vägglöss, möss/råttor, silverfiskar, klädesmal, myror mm.

Om man inte anmäler skadan inom kort tid efter upptäckt kan bostadsrättshavaren anses vållande till skadan eftersom detta kan leda till spridning i fastigheten. Ta därför snarast kontakt med styrelsen om du upptäcker eller ens misstänker att det finns ohyra i lägenheten.

Övrigt

Vid eventuell upplåtelse i andra hand ska en kopia av dessa ordnings/trivselregler lämnas till hyresgästen som bilaga till uthyrningskontraktet och signeras av hyresgästen samt finnas en synlig i kopia i lägenheten när upplåtelsen påbörjas.

Vid tolkning av dessa ordnings/trivselregler eller andra anvisningar gäller överordnat föreningens stadgar och gällande lagstiftning (bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar).

Vad händer om reglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Företeelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen

alltid först uppmana medlemmarna att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning av bostadsrätten. Om du tycker att någon ordnings- eller trivselfråga saknas, ta kontakt med någon i styrelsen.

Dessa ordnings/trivselregler har beslutats av styrelsen den 12 september 2023 och kommer att gälla från den 1 oktober 2023.