**Välkommen till bostadsrättsföreningen** [**Bigarråträdet 3**](http://www.polhemsgatan6.se/) **!**

**REGLER FÖR ORDNING OCH TRIVSEL**

**Tillsammans tar vi ansvar för ordningen**

I föreningen har vi alla samma rättigheter och skyldigheter att se till att vi är aktsamma om bostadsrättföreningens egendom och att allt fungerar smidigt. För att underlätta detta utser vi en styrelse vars uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Här samarbetar vi bl a med SBC, Sveriges
Bostadsrättscentrum.

I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen, *styrelsen@polhemsgatan6.se*

**För vem gäller reglerna?**

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbeten i fastigheten. Ordningsreglerna gäller också för medlemmarnas andrahandshyresgäster och för föreningens lokalhyresgäster. Medlemmar är skyldiga att känna till innehållet i föreningens stadgar – du hittar dem och annan användbar information på vår hemsida, *www.polhemsgatan6.se*

**1. Felanmälan**
Tänk på att vara rädd om vår fastighet eftersom kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt. Om akut skada inträffar så följ den *rutin för felanmälan* som finns i fastigheten – anvisningar om vart man ringer finns på anslagstavlan i entrén.
Föreningen har avtal med Fastighetsägarnas Service, och som medlemmar har vi även rätt att beställa tjänster av dem privat på egen bekostnad.

**2. Om säkerhet**

Kontrollera att porten mot gatan och porten mot gården går i lås ordentligt när du går in eller ut. På vintern kan de vara svåra att stänga. Tack för att du håller extra koll under den kalla säsongen! Använd sunt förnuft när du släpper in personer som saknar kod till porten. När du åker bort en längre tid kan det vara klokt att berätta det för någon granne. Om du använder vädringsbalkongerna som finns på varje trappavsats så var noga med att de går i lås när du går in igen. Om trapphuset blir kallt kostar det mycket att värma upp igen.

**3. Håll koll på vatten- och värmeförbrukning**

Energikostnaderna för fastigheten är de dyraste omkostnaderna vi har. Så var sparsam med varmvattnet och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackningar och toalettflottörer så vatten inte står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. När man vädrar på vintern ska man göra det rejält och under en kort period.
Låt aldrig fönster och balkongdörrar stå på glänt när du inte är hemma.

**4. Balkonger/vindsaltaner**

Balkonger och altaner ska inte användas som lagringsplats. Du kan grilla på balkongen men gör det med hänsyn till dina grannar. Samma sak gäller när du skakar sängkläder och liknande. Mattor skakar vi på gården, inte över grannarnas balkonger.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket så att de inte kan trilla ner på någon och så att du inte av misstag ’vattnar’ även på din granne nedanför. Se till att balkongdörrar och fönster är stängda när du inte är hemma. Vädret kan slå om och det kan komma in mycket vatten på kort tid med onödiga vattenskador som följd.

Vill du sätta upp markiser eller balkongskydd (på balkong/franska dörrar) så kontakta styrelsen innan du beställer så att du får namn på rätt leverantör och den kulört och textil vi använder här. Vi vill visa upp en enhetlig fasad.

**5. Skydda trapphuset och hissen**

Transportskydd för hiss och entrématta *måste användas* vid in- eller utflyttning samt vid transporter av skrymmande eller nedsmutsade föremål. När du bygger om är det lätt att det blir skador på hissen och i trapphuset. Det är ditt ansvar att informera dina hantverkare så att de vet vad som gäller! Skydden finns i källaren i utrymmet snett emot tvättstugan.

**6. Tvättstuga**
Bokningsschema finns utanför tvättstugan. Tvättstugan ska lämnas städad när du är klar -se våra enkla ordningsregler anslagna i tvättstugan. Tänk på att maskinerna inte är gjorda för mattvätt. Har du bokat tid som du inte kan utnyttja stryk dig på listan så snart du kan. Om den som bokat tiden inte dykt upp inom en timme, kan någon annan ta över tvättiden.

**7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställ på gården, eller i det tillfälliga cykelrummet i källaren (i avvaktan på en lösning av cykelförvaringen utomhus). Säkerhetsreglerna för brandutryckning förbjuder oss att ha cyklar direkt utanför porten eller i trapphuset. Barnvagnar och rullatorer får inte heller parkeras i port/trapphus utan ska förvaras i lägenheten.

**8. Skadedjur**Råttor är allätare och vi måste därför vara noga med att aldrig förvara sådant som kan locka in råttor i källarförråden – bl a livsmedel, hund-/kattfoder, fågelfrö, kattsand.Matning av fåglar är inte heller tillåten från balkonger eller på gården eftersom den mat som fåglarna inte äter upp riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

**9. Gården**

Gården får användas av alla liksom våra trädgårdsmöbler och grill. Vi har också gemensamt ansvar för att den inte skräpas ner och för att grillutrustning rengörs och ställs undan efter användning. Behöver du vara säker på att ha tillgång till gården för någon större aktivitet så hör av dig till styrelsen så kan vi hjälpa till att informera de andra medlemmarna.

**10. Sopsortering, avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter etc**

* Bruna sopkärl = organiskt avfall. Använd enbart de bruna papperpåsarna med matavfall/organiskt avfall.
* Gröna sopkärl = hushållsavfall, dvs inte tidningar, förpackningar av plats, metall, kartong, eller glas som lämnas på återvinningsstationen) och detta läggas i väl förslutna sopsäckar som vanligt.

Extra bruna papperpåsar finns att hämta i soprummet och/eller kan hämtas gratis i dagvaruhandeln där du handlar livsmedel. Instruktioner om sorteringsregler finns uppsatta i soprummet.

Mer info om sopsortering finns på nätet - *info@svoa.se*

Farligt avfall, el-avfall och grovt avfall måste lämnas på närmaste miljöstation (t ex vid Preem på Norr Mälarstrand). Förpackningar (plast, metall, kartong, papper, glas) och tidningar ska lämnas på återvinningsstation - i vårt närområde finns en sådan på Pontonjärsgatan vid Pontonjärparken.

Trapphuset, vädringsbalkonger och källargångarna *måste hållas fritt* från soppåsar, byggrester och annat avfall! Varken längre eller tillfällig förvaring är tillåtet!

I samband med gårdsstädningen vår och höst ansvarar styrelsen för att en container finns på plats under en långhelg för utrensning av grovsopor (dock ej el- eller kemiskt avfall).

Efter julen får inte granar slängas ner på gården utan måste bäras bort till närmaste upp-samlingsplats (står angivet i lokaltidningarna).

**11. Källare/vind**

I källaren förvarar vi våra saker i respektive lägenhetsförråd (ett förråd/hushåll) och vi får inte pga brandrisken ställa någonting i gångarna, inte ens för kortare tid. Föreningen får dock förvara sina trädgårdsmöbler på avsedda platser. Stöldbegärlig egendom ska inte förvaras i källaren.

Vindsutrymmet på 5:e våningen (över gårdshuset) får användas för förvaring i begränsad omfattning och för kortare tid, av t ex vissa föremål (som balkongstolar/-bord, resväskor). De måste vara märkta med ägarens namn och mobilnummer. Tänk på att inte blockera! Detta är ett gemensamt utrymme som ska kunna användas som extra resurs vid behov.

**12. Husdjur**

Vi har inga särskilda regler för husdjur. Den som har djur använder sitt sunda förnuft så att det fungerar bra för övriga medlemmar.

**13. Störningar – tänk på att vi bor i ett gammalt hus med brister i ljudisoleringen!**

Vi bor tillsammans men ska givetvis kunna ha gäster hemma på kalas. Vet du att det kommer att låta mycket någon gång så berätta det för dina grannar. Regelbundna fester med hög volym är däremot inte ok. Störande ljud ska undvikas mellan kl 22.00 och 07.00. Till detta räknas höga röster i lägenheten eller trapphuset och hög volym på musikanläggning, TV, etc.

Borrning och störande reparationer/ombyggnad i en lägenhet får endast utföras vardagar kl 08.00 – 18.00 samt lördagar kl 10.00 – 16.00 – här är det ditt ansvar att informera dina hantverkare!

**14. Andrahandsuthyrning**

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand krävs styrelsens godkännande, vilket endast ges under vissa förutsättningar/krav. Styrelsen godkänner inte sk Airbnb-uthyrning eller liknande internetuthyrning. På webbplatsen finns blankett för ansökan och godkännandet ska vara skriftligt. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska andrahandshyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden. Det finns en särskild blankett för detta. *Kontakta styrelsen för mer info.*

**15. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar (se info på vår hemsida [*www.polhemsgatan*](http://www.polhemsgatan)*6.se* ). Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.
En särskild bostadsrättsförsäkring är ett bra skydd om olyckan är framme.

**16. Förändringar i lägenheten**
Medlem får ej använda lägenheten eller annat utrymme i bostadsrättsföreningen till annat ändamål än vad som är avsett. Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar *kräver dock styrelsens tillstånd*. Om du vill ta ner en vägg eller dra nya rör eller el i kök och badrum blir det aktuellt. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk också på att bara göra bullerstörande arbeten i lägenheten på dagtid.

**17. Om Du tänker flytta**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också måste 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 i god tid.

**18. Anslagstavlan innanför porten**

På anslagstavlan sätter styrelsen upp aktuell information till medlemmarna. Du är också välkommen att sätta upp information till övriga medlemmar här – låt oss hålla den uppdaterad tillsammans!

* Våra ordningsregler ligger på vår hemsida – [*www.polhemsgatan6.se*](http://www.polhemsgatan6.se) - och uppdateras vid behov.

**Vad händer om ordningsreglerna inte följs?**
Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Styrelsen – Brf Bigarråträdet 3 – september 2024

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

