**Ordnings- och trivselföreskrifter inom**

**Brf Kryddgården**

**Beslutade av årsstämman, 19 maj 2011, uppdaterade av styrelsen 13 oktober 2020**

**1. Information till den boende**

Information från styrelsen förmedlas normalt via hemsidan, <https://www.hsb.se/stockholm/brf/kryddgarden/>

Viktiga och brådskande föreningsmeddelanden delas antingen ut till varje lägenhet, sätts upp i portar eller meddelas på hemsidan.

Det är varje medlems ansvar att ta del av den information styrelsen förmedlar via dessa kanaler.

**2. Om allmän aktsamhet**

* Vi ska vara rädda om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
  + Om akut skada inträffar i ditt hus ska du i första hand ta kontakt med HSB eller någon i styrelsen enligt anslag i porten.
  + Om skada eller annat fel inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med HSB enligt anslag i porten.

**3. Om säkerhet**

* Kontrollera att ytterporten går i lås vid in och ut passering mellan kl 21-06
* Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
* Var försiktig med eld.
* Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Brandvarnare bekostas av lägenhetsinnehavaren själv. Du är själv ansvarig att ha väl fungerande brandvarnare med batteri.
* Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

**4. Portarna**

Portarna hålls låsta mellan klockan 21.00 och 06.00, då det krävs nyckel för tillträde.

**5. Om gemensamma kostnader**

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Se till att få packningen på kran respektive toalett utbytta när vatten står och droppar eller rinner, kontakta fastighetsskötaren. Alla kostnader för vatten och gemensam el belastar din avgift till föreningen.

**6. Balkonger och uteplatser**

Balkonger och uteplatser får inte användas för att

* permanent förvara föremål som inte hör till normal möblering
* skaka mattor, sängkläder med mera
* mata fåglar sommartid.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket. Det är tillåtet att sätta upp markis som ej stör färgsättningen inom området. Kontakta styrelsen innan för rådgivning.

Om du röker på balkong eller uteplats ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök.

Se till att balkong- eller altandörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Det är inte tillåtet att glasa in balkong eller uteplats.

För boende på bottenvåningen gäller att ingen upplåten mark ingår i bostadsrätten. Boende disponerar yta under balkong och ansvarar även för skötsel av yta inom inhägnat område i anslutning till altan. Ytan innanför inhägnad återgår till bostadsrättsföreningens allmänna ytor om boende inte sköter ytan. Detta gäller även i de fall staket har satts upp av boende.

**7. Förråd**

Samtliga lägenheter i föreningen är utrustade med ett invändigt förråd om 7 kvm varför lägenheter i föreningen saknar källarförråd eller vindsförråd.

Boende får ej bygga förråd utomhus, eller lägga en mängd saker nära huskropparna.

Det är tillåtet för boende på bottenvåningen att förvara smärre föremål på sidan/baksidor som hör till trädgården. Föreningen har gräsklippare, häcksaxar, korgar, spadar med mera som alla kan använda.

**8. Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera finns en mattpiskställning på vägen upp mot Kryddgårdsgränd 4-8

**9. Matning av fåglar**

Matning av fåglar är tillåten på vintertid.

**10. Cyklar och mopeder**

Cyklar ska förvaras i cykelförråden eller i cykelställ utanför porten. Mopeder och motorcyklar förvaras i förråd avsett för dessa. I anslutning till förrådet finns parkeringsruta för mc/moppe.

**11. Trapphus och andra gemensamma utrymmen**

Trapphusen måste av brandskyddsskäl hållas fritt från saker som exempelvis barnvagnar, dörrmattor, skor och skohyllor. Föreningen kan annars åläggas vite vid en inspektion. Se särskilda anslag i trapphusen. Rullatorer bör inte placeras i entrén. Om rullatorer placeras i entrén får de inte stå i vägen eller hindra vid utrymning.

Prydnadsbelysning är inte tillåtet att sätta upp i trapphusen i enlighet med brandskyddsreglerna.

**Rökning är inte tillåten i trapphus och andra gemensamma utrymmen.**

**12. Gården**

* Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.
* Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar marken och fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.
* Inga förråd byggs

**13. Städdagar**

Två gånger om året anordnar föreningen en städdag. Boende hjälps åt med enklare renoveringsarbeten, trädgårdsarbete och städning av bland annat allmänna utrymmen och gårdar. Gemensam förtäring gör dessa dagar ännu trevligare. I samband med städdagarna tar föreningen in en container under helgen. De boende har då möjlighet att göra sig av med sina grovsopor, dock ej elartiklar, kemisk-tekniska artiklar som färg och lösningsmedel.

**15. Parkeringen**

Inom Brf Kryddgården finns 68 parkeringsplatser med eluttag, samt 6 parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar. Vid infarten till vårt område finns en gästparkering med 8 platser där särskilda parkeringstillstånd erfordras. Varje lägenhet erhåller 2 sådana tillstånd. Besökande kan stå max 7 dygn, därefter kan debitering ske.. Parkeringar startade på varandra inom 24 timmar betraktas som en pågående parkering

**16. Fordon på gården**

Vid flyttning och andra välmotiverade tillfällen får bil köras in på gården. I övrigt får bilar inte köras in eller parkeras på gården. Tvätt av bil är inte tillåtet inne på föreningens ytor och varje bilägare ansvarar för att bilen inte läcker olja eller förorenar på annat sätt på föreningens allmänna ytor. Bil som står på föreningens p-platser ska vara körduglig, besiktigad och beskattad.

**17. Avfallshantering**

Brf Kryddgården värnar om miljön och har därför ett miljöhus med källsortering. Här sorterar vi tidningar, kartonger, hårdplast, metall, ofärgat glas, färgat glas, ljuskällor och batterier. Utanför miljöhuset finns en molok där övriga hushållssopor (brännbart) ska slängas och mittemot den ligger en mindre molok för matavfallsinsamling. Bägge molokar öppnas med nyckel, pga barnsäkerhet. Grovsopor, elmaterial och större emballage ansvarar varje boende för att transportera bort till Petterboda.   
Ansökan om passerkort till Petterboda sker hos kommunen.  
För mer information om återvinningscentraler, se kommunens hemsida, [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se).

**18. Parabolantenn**

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

**19. Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar föreningens område. Plocka upp djurets spillning. Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område.

**20. Föreningslokalen Timjan**

I området finns vår föreningslokal Timjan som de boende kan låna till fester, barnkalas och dylikt. Man kan även hyra den för övernattande gäster mot en mindre ersättning, för närvarande 100:-/natt. Man ansvarar för att grannar inte störs och att lokalen städas efteråt. Se mer info på hemsidan.

**21. Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som

till exempel i trapphusen och föreningslokalen "Timjan". Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22.00 på kvällen till klockan 06.00 på morgonen. Du bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa.

På helger gäller reglerna mellan kl 23.00 - 09.00

**22. Studsmatta**Studsmattor är ej tillåtna.

**23. Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning kräver styrelsens godkännande. Se stadgarna.

Vill du hyra ut i andra hand, vänligen lämna in en ansökan till styrelsen.

**24. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och gränsdragningslista. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Fläkt får inte kopplas till ventilationskanal eftersom fastigheten har självdragsventilation. För god inomhusmiljö bör samtliga spaltventiler ovanför fönstren och övriga ventiler vara öppna året om.

**25. Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. **Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång**! Om arbetet strider mot föreningens stadgar är du skyldig att själv bekosta återställning efter styrelsens anmaning.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

**26. Om du tänker flytta**

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 av styrelsen utsedd förvaltare. Vidare ska du kontakta fastighetsskötaren innan du ska sälja för en tillsyn.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

**Styrelsen för Brf Kryddgården**