



Handbok för boende i Ängstorp

Syftet med denna handbok är att den ska kunna ge svar på frågor som är vanligt förekommande och vi vill också tydliggöra de rutiner, ordningsregler och förväntningar som finns på alla som bor här.

Den senaste versionen av handboken finns alltid på vår hemsida under rubriken "Om Ängstorp". Hör gärna av dig till någon i styrelsen om du undrar över något eller har synpunkter.

Handboken tillhör lägenheten och ska lämnas kvar vid utflyttning!

DEN 12 FEBRUARI 2025
BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄNGSTORP
Sollentuna

Innehåll

Brf Ängstorp.....	3
Andrahandsuthyrningar	4
Bastu.....	4
Bredband	4
Bollplanen	4
Bostadsrättstillägg	4
Cykelrum	4
Elabonnemang	4
Extra förråd	4
Grovsoprummet.....	4
Lekplatser	5
Nyckelhanteringen	5
Matfett	5
Pantsättningsavgift	6
Parkeringsplatserna	6
Samlingslokalen	7
Släpkärra.....	7
Solceller.....	7
Sopsortering	7
Trädgårdsavfall.....	8
Trädgårdsredskap	8
TV.....	8
Tvättstugorna.....	8
Ängstorpsbladet.....	9
Ängstorpsdagarna.....	9
Övernattningsrummet.....	9
Allmänt	10
Grillning	10
Hundar	10
Fyrverkerier	10
Föreningsstämman	10
Protokoll	10
Rökning	10
Skadedjur.....	10

Styrelsemöten	10
Störande ljud	11
Inre miljön.....	12
Badrumsrenovering	12
Inglasning av balkong	12
Köksfläkten	12
Renovering	13
Ventilationsfilter.....	13
Ytterdörrarna	13
Yttre miljön	14
Blomlådor.....	14
Brevlådor	14
Buskar och träd.....	14
Häckar	14
Komposter	14
Markiser	15
Redskapsbod.....	15
Skötselansvaret.....	15
Staket	15
Tegelfasaderna	15
Trädäck eller platsättning.....	15
Växtlighet	15
Ytterbelysningen	15
Yttre häckar	15

Brf Ängstorp

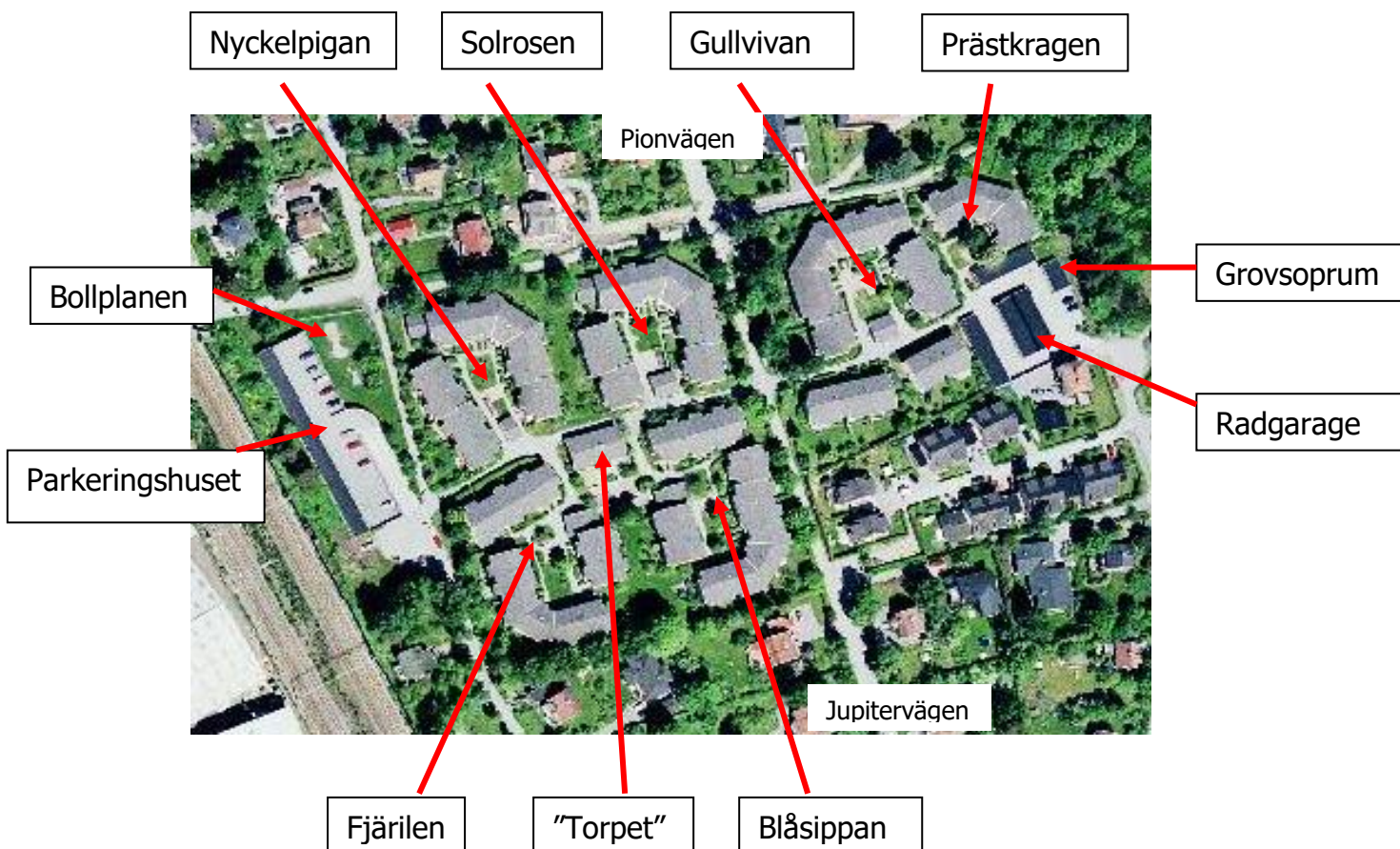
Föreningen heter HSB:s bostadsrättsförening Ängstorp i Sollentuna och har organisationsnummer 716417–4844. Den består av ca 12 000 kvm boyta fördelade över 114 lägenheter som i sin tur är fördelade på 6 gårdar:

- | | |
|---------------|--------------------|
| ✓ Prästkragen | Turevägen 24–30 |
| ✓ Gullvivan | Turevägen 32–56 |
| ✓ Fjärilen | Tellusvägen 36–54 |
| ✓ Blåsippan | Tellusvägen 58–78 |
| ✓ Solrosen | Tellusvägen 80–96 |
| ✓ Nyckelpigan | Tellusvägen 98–116 |

Torpet, som har adressen Tellusvägen 56, är föreningens samlingslokal. Här finns tvättstuga, bastu, övernattningslägenhet och festlokal. Se mer under avsnittet Torpet

Eftersom alla lägenheter i föreningen har unika adresser så kan de likställas med radhus. Därför har vi inte någon 4-siffrig lägenhetsbeteckning enligt Skatteverkets standard. I de fall där lägenhetsnummer eller lägenhetsbeteckning måste anges (vid ROT- eller RUT-avdrag) kan man ange föreningens egna lägenhetsnummer i serien 1 - 114.

Fastigheterna på Turevägen har beteckningen Träflisan 15 och fastigheterna på Tellusvägen inkl. Torpet har beteckningen Träbiten 14.



Andrahandsuthyrningar kräver alltid tillstånd från styrelsen. Otillåtna andrahandsuthyrningar kan enligt stadgarna leda till förverkande av bostadsrätten. Sedan våren 2024 har föreningen en policy för andrahandsuthyrningar som finns på hemsidan.

Bastu med dusch och enklare relaxrum finns att nyttja i föreningen. Bokning sker via vårt digitala bokningssystem till vilket varje lägenhet har "digitala taggar". Samma bokningstaggar används därefter för att få tillträde genom att hålla den mot dörrens kodläsare.

Har du tappat bort din bokningstagg eller behöver ha en extra så kontakta styrelsen. Mer information om bokningssystemet och hur man kommer åt online-bokningen kan hittas på anslagstavlan i föreningslokalen Torpet där även den fysiska bokningstavlan finns.

Bredband har föreningen upphandlat kollektivt för alla lägenheter och det är inget som man som bostadsrättshavare behöver teckna själv. Föreningen har avtal med Bahnhof på 1000/1000 Mbit. Har man problem med uppkopplingen så ska man i första hand kontakta Bahnhofs ordinarie support.

Fiberkabeln och fiberutrustningen i lägenheten ansvarar föreningen för och får ej på någon sätt modifieras eller flyttas utan styrelsens godkännande. Boende ansvarar för den trådlösa routern eller nätverkskablar i lägenheten.

Bollplanen som har både fotbollsplan, basketkorg och pingisbord ligger bredvid parkeringshuset på Tellusvägen tillhör föreningen och får nyttjas fritt fram till 21:00. Tänk på att närliggande lägenheter lätt störs av bollspelet så visa hänsyn.

Om något är trasigt så se till att felanmäla detta till HSB så att inte någon skadar sig.

Bostadsrättstillägg ingår INTE i lägenhetens årsavgift. Du behöver teckna det tillägget till din hemförsäkring för att ha fullt skydd vid olyckor.

Cykelrum finns det 8 av inom föreningen. Varje bostadsrättshavare ska ha en nyckel till sitt närmaste cykelrum. För att få en extra nyckel, se avsnittet "Nyckelhantering".

Elabonnemang står föreningen för och behöver inte tecknas av medlemmarna. Vi har Individuell Mätning och Debitering av el (IMD-el) vilket innebär att all el köps in via föreningen och distribueras till alla lägenheter. Varje lägenhet står för sin egen elförbrukning vilket debiteras via HSB tillsammans med lägenheternas avgift. Observera att elförbrukningen debiteras med ca 3-4 månaders eftersläpning beroende på HSB:s utskicksfrekvens av avierna.

Elpriset som föreningen tar ut per kWh beräknas på de faktiska inköpskostnaderna som föreningen har för elavtalet med vår leverantör och nätavgiften till SEOM.

Extra förråd finns till alla föreningens 5-rumslägenheter. Förutom dessa finns det ett 30-tal extra förråd att hyra via ett digitalt kösystem som du kommer åt om du loggar in på Mitt HSB. Om alla förråd är uthyrda så får man ställa sig i kö. Kötiden varierar från år till år beroende på omsättningen av lägenheter.

Grovsoprummet inom föreningen finns vid radgaragen på Turevägen. Vi ber dig att i första hand själv ombesörja bortforsling av grovsopor – i synnerhet skrymmande och större mängder. Ta isär möbler, garderober, skåp, kartonger och andra stora föremål så de tar mindre plats i

grovsoptkärlen. Grovsopor är till exempel kasserade möbler, cyklar, gamla barnvagnar, porslin, madrasser och dylikt – **men inte bildäck, bilbatterier och byggavfall!**

Lösningsmedel, kemikalier och färger får heller inte lämnas i grovsoprummet. Sådant avfall får man själv lämna till exempel på återvinningscentralen Hagby.

Trasiga elapparater, glödlampor, lysrör och små batterier får inte läggas i grovsopkärlen utan ska läggas i egna behållare, se skyltningen på väggarna.

Bil- och MC-batterier ska lämnas på samma ställe där man köpt de nya. I priset man betalar för nytt batteri ingår en miljöavgift som affären tar ut och som gör dem skyldiga att ta emot ditt gamla batteri.

På golvet i grovsoprummet får endast ställas vitvaror (kylskåp, spisar, kyl/frys, tvättmaskin) på angiven plats. Dessa hämtas 1 gång/månad. Ofta kan uttjänta vitvaror mot en ringa avgift fraktas bort i samband med leverans av nya varor. Sopor som ställs på golvet hindrar framkomligheten och kan innebära utebliven tömning vilket medför extra arbete och kostnader för föreningen!

Wellpapp och kartonger ska alltid plattas ihop och läggas i separat behållare.

Lekplatser och **Sandlådor** får användas av alla men se till så leksaker plockas ihop när leken är färdig. Föreningen har köpt in nät till alla sandlådor för att hindra katter och andra djur att smutsa ner sanden, så se till att lägga över nätet när de inte används.

Om något är trasigt så se till att felanmäla detta till HSB så att inte någon skadar sig.

Nyckelhanteringen inom föreningen sköts av styrelsen.

Observera att nycklarna till egna lägenheten ansvarar varje medlem för själv och föreningen har inga huvudnycklar till lägenheterna. Vill man byta ut låset eller ersätta med ett kodlås eller liknande digitala system så är det ok och inget som behöver anmälas till styrelsen.

OBS! Tänk på att entreprenörer kan behöva få tillträde till din lägenhet i samband med underhållsåtgärder. Har ni installerat ett digitalt system så ansvarar ni för att kontakta styrelse eller entreprenör för att delge en kod i samband med en aviserad underhållsåtgärd.

De nycklar som alla medlemmar ska ha tillgång till är:

- Hushållsnyckel (som går till trädgårdsförråd och grovsoprum)
- En cykelrumsnyckel
- Bokningstag (till det digitala bokningssystemet)

Till våra femrumslägenheter ska det även finnas en nyckel till ett extra lägenhetsförråd. Hänglås till själva förrådet står den boende för.

Alla nycklar ska lämnas över till nya ägare av lägenheten vid en överlåtelse. Detta stäms sedan av med köparen i samband med styrelsens välkomstsamtal som nyinflyttad.

Om man saknar eller har tappat bort en nyckel så kontakta styrelsen.

Matfett är sedan januari 2024 olagligt att spola ner i avloppet. Matfett orsakar nämligen proppar i avlopssystemet som är mycket dyra för både samhälle och förening att hantera. Det är därför allas ansvar att hantera matfettet på ett korrekt sätt.

Matfett ska samlas upp och deponeras i återvinningscentral eller om det är fast och mindre mängd, sorteras som matavfall.

Mindre mängder matfett kan med fördel torkas upp med hushållspapper och slängas i en brun kompostpåse. Varmt stekflott eller smör från stekpannan kan hällas i en skål och låta svalna tills det återigen är fast. Därpå kan det också slängas i kompostpåsen.

Man kan också använda en så kallad "miljötratt" som man kan få från föreningen. "Miljötratten" skruvas på en PET-flaska i vilken man kan lagra överblivet matfett. De fyllda flaskorna lämnas sedan till återvinningscentralen. Ifall PET-flaskor ej finns att tillgå så fungerar även en tom mjölkkartong för att förvara matfettet.

Dessa "miljötrattar" kan man antingen hämta ut på våra Ängstorpsdagar (maj och oktober) eller så kontakter man styrelsens miljöansvarige direkt.

Pantsättningsavgift är något som HSB tar ut av föreningen om boende exempelvis tecknar nya lån eller byter bank. Detta för att HSB ska kunna hålla ett korrekt register över alla pantsättningar på våra lägenheter. Eftersom detta inte är en kostnad som föreningen ska stå för (och i förlängningen övriga medlemmar) så tas motsvarande summa ut av den boende.

Parkeringsplatserna inom föreningen är fördelade enligt följande:

- ✓ 63 radgarage
- ✓ 11 parkeringsplatser med motorvärmarruttag i parkeringshus
- ✓ 39 parkeringsplatser i parkeringshus
- ✓ 14 parkeringsplatser utomhus
- ✓ 13 parkeringsplatser för korttidsparkering till gäster och boende

Vid behov av parkeringsplats så loggar man in på Mitt HSB där det finns ett digitalt kösystem. Man anmäler sig till den kö som man är intresserad av och får sedan en notifiering när det finns ett ledigt objekt. Godkännandet och signering av avtal sker direkt via bokningssystemet.

Laddning av elbil

Flera av våra platser har idag elbilsaddare installerade. Dessa ska vara markerade i bokningssystemet. Om det inte finns någon ledig plats med elbilsaddare så finns möjligheten att få en laddare installerad på sin egen plats.

Se föreningens policy för elbilsaddning som finns på hemsidan för mer information.

Parkeringshusets garageport

Parkeringshusets garageport öppnas med nyckel, både inifrån och utifrån. Man kan även köpa en radiosändare för att fjärröppna garageporten. Kontakta styrelsen för att kvittera ut en radiosändare. Kostnaden läggs på nästkommande avi. Vid avflyttning eller uppsägning av parkeringsplats så köper föreningen tillbaka radiosändaren om den är i gott fungerande skick.

Parkeringsregler

På våra korttidsparkeringar för boende och gäster så krävs det ett av föreningen utfärdat parkeringstillstånd. Föreningen säljer block med engångsbiljetter som kan perforeras eller markeras med ankomstdatum och kompletteras med ankomsttid på p-skiva eller handskrivet. Kontakta styrelsen för att köpa nya block med engångsbiljetter.

Tänk på att det är parkeringsförbud inom hela föreningens område. Man får endast köra in för på- och avlastning. Observera att genomfart över den vältrafikerade cykelvägen mellan Tellusvägen och Turevägen bör undvikas då det medför stor olycksrisk!

Se separat dokument på hemsidan för mer information om vad som gäller i våra garage och på våra parkeringsplatser.

Samlingslokalen nyttjas för föreningsaktiviteter som till exempel årsmöten, styrelsemöten och Ängstorpsdagarna.

Lokalen kan även hyras för privata aktiviteter som till exempel barnkalas, dop, fester, spela pingis eller kolla på film/sport. Kostnaden är 150 kr för en heldagsbokning fredag, lördag eller söndag. På vardagarna så kan man i stället boka lokalen i trettimmarspass, ett sådant pass kostar 50 kr.

Bokning sker via det digitala bokningssystemet till vilket varje lägenhet har fått egna bokningstaggar. Samma bokningstaggar används även för tillträde till den bokade lokalen genom att hålla den mot dörrens kodläsare.

Har du tappat bort din bokningstagg så kontakta styrelsen för blockering och utkvittering av nya. Mer information om bokningssystemet och hur man kommer åt online-bokningen kan hittas på anslagstavlan i föreningslokalen Torpet där även den fysiska bokningstavlan finns.

Tänk på att den som hyr festlokalen är alltid huvudansvarig för användningen och för sina gästers beteende. Det innebär både inne i själva lokalen, korridoren samt runt omkring Torpet. Huvudansvarige måste närvara i lokalen eller vara kontaktbar och man får inte hyra ut lokalen i andra hand till utomstående gäster.

För mer ordningsregler så hänvisar vi till anslagen i lokalerna, på anslagstavlor samt på föreningens hemsida. Det finns också en länk till dessa i bekräftelsemejlet som skickas ut automatiskt.

Observera att om övernattningsrummet och samlingslokalen är bokat samma dag gäller "först till kvarn". Den som bokar först har prioritet och den andra lokalens bokning kan bara nyttjas om den medlemmen godkänner bokningen. Kontrollera detta vid bokning för säkerhetsskull och kontakta styrelsen för att få kontaktuppgifter.

Släpkärra finns att låna för föreningens medlemmar och bokas via lista i Torpet. Kontakta uthyrningsansvarig i styrelsen i första hand för att hämta ut nyckel när du bokat.

Observera att släpkärnan har året-runt-däck vilket gör att man inte får framföra den med bil som har dubbdäck. För mer information se Trafikverket.

Solceller installerades i samband med takbytet 2023-2024. Alla solceller sitter på Tellusvägens tak men den producerade elen används i hela föreningen, både till lägenheterna och föreningens egen förbrukning för exempelvis belysning och föreningslokal.

På föreningens hemsida och i appen SEMS Portal (inloggning fås via styrelsen) finns mer information om hur mycket vi producerar och när.

Sopsortering sparar en massa pengar åt föreningen så det är viktigt att vi hjälps åt med detta. I våra tre hushållsnära soprum kan följande kastas:

- brännbart köksavfall
- organiskt köksavfall (i särskilda bruna papperspåsar)
- plast
- Glas (vitt glas och färgat glas)
- Pappersförpackningar
- Metallförpackningar

Information om tömningsdagar finns anslaget i soprummet. Där kan man även hämta fler bruna papperspåsar till det organiska köksavfallet. Är det slut på påsar så kontakta styrelsen för påfyllning.

Det är samma kod till samtliga soprum. Om det är fullt i kärlen måste du vänta med att slänga tills tömning skett eller prova i ett annat soprum. Om kärlen är överfulla och/eller det står sopor (med eller utan kasse) bredvid kärlet så kommer tömning INTE att göras med hänvisning till den paragraf i sophämningsavtalet som säger att det måste vara fritt framför kärlet.

Tidningspappersinsamling finns vid vändplanen på Tellusvägen.

Trädgårdsavfall, d.v.s. grenar, gräsklipp, löv, inomhusblommor utan krukor, kan kastas i komposten bakom parkeringshuset (vid vändplanen på Tellusvägen).

Observera att inga säckar eller annat miljöfarligt avfall som till exempel tryckimpregnerat virke får slängas då det ökar kostnaderna för bortforsling avsevärt.

Trädgårdsredskap finns att låna inom föreningen. Det finns skottkärror, krattor, gräsklippare, spadar, spett, häcksaxar (både manuell och maskinell) mm. Redskapen finns i något av de trädgårdsförråd som finns i anslutning till gårdarna.

Elverktygen är inlåsta och bokas via listor i Torpet. Kontakta uthyrningsansvarige i styrelsen i första hand för att hämta ut redskapen som du bokat.

TV levereras till föreningen av Tele2. I dagsläget är det Baspaketet som ingår i månadsavgiften för lägenheten. Den som vill ha ett mer omfattande utbud av Tv-kanaler får kontakta Tele2 på egen bekostnad.

Sedan ett par år så sänds alla kanaler digitalt och då krävs ett modulkort till TV:n eller en digitalbox. Finns detta inte i lägenheten vid inflyttning får man kontakta Tele2.

Tvättstugorna finns i föreningslokalen Torpet. Där finns 2 tvättstugor med 3 tvättmaskiner, mangel, torktumlare och torkskåp i vardera. I en av tvättstugorna finns en grovtvättmaskin för exempelvis mattor och sängkläder.

Bokning av tvättstugorna sker via vårt digitala bokningssystem. Har du tappat bort din bokningstaggar så kontakta styrelsen för blockering och utkvittering av nya. Samma bokningstaggar används också för tillträde genom att hålla den mot dörrens kodläsare.

Valbara tvättider måndag till söndag är:

- 06.00-09.00
- 09.00-12.00
- 12.00-15.00
- 15.00-18.00

- 18.00–21.00
- 21.00–24.00

En outnyttjad tvättid kan övertas av annan boende efter 45 minuter. Torkskåp och torktumlare får nyttjas 30 minuter in på nästkommande tvättid. Var snäll och lämna en välstädad tvättstuga efter dig. Kvarglömda saker och kläder kastas efter en månad.

Det är inte tillåtet att färga kläder i tvättmaskinerna och vi rekommenderar alla att använda flytande tvättmedel då det är bättre för både miljö och tvättmaskiner.

Mer regler och information om bokningssystemet finns i Torpet på anslagstavlan eller på vår hemsida.

Ängstorpsbladet är föreningens informationsblad som distribueras till alla boende vid behov, vanligtvis 5-6 gånger per år. Förslag på innehåll kan lämnas till informationsansvarig i styrelsen.

Utöver Ängstorpsbladet informerar styrelsen på vår hemsida och Facebooksida ("Brf Ängstorp"). På Facebooksidan kan man få snabb information och även ställa frågor till styrelsen och andra boende.

Adress till hemsidan: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/angstorp/>

Ängstorpsdagarna är föreningens städdagar. De anordnas på en lördag eller söndag under våren och hösten. Då samlas alla boende som har möjlighet i föreningslokalen Torpet klockan 10.00. Tillsammans utför vi sen arbetsuppgifter såsom enklare trädgårdsarbete och underhåll av de gemensamma ytorna i och kring gårdarna. Under dagen serveras även lättare förtäring i Torpet. Ett ypperligt tillfälle att lära känna sina grannar!

I samband med Ängstorpsdagarna på våren finns möjlighet att hämta planteringsjord vid vändplanen, Tellusvägen. Både på höst och vår finns det en container vid parkeringshuset för att slänga skräp och avfall.

Övernattningsrummet i Torpet kan hyras till medlemmars gäster för enstaka nätter. Gästrummet har 2 sängar, ett litet pentry samt WC och dusch. Kostnaden är 150 kr/natt.

Bokning sker via vårt digitala bokningssystem. Har du tappat bort din bokningstaggar så kontakta styrelsen för blockering och utkvittering av nya. Samma bokningstaggar används också för tillträde till den bokade lokalen genom att hålla den mot dörrens kodläsare.

Mer information om bokningssystemet och hur man kommer åt online-bokningen kan hittas på anslagstavlan i föreningslokalen Torpet där även den fysiska bokningstavlan finns.

För mer ordningsregler så hänvisar vi till anslagen i lokalerna, på anslagstavlorna samt på föreningens hemsida. Det finns också en länk till dessa i bekräftelsemejlet som skickas ut automatiskt.

Observera att om övernattningsrummet och samlingslokalen är bokat samma dag gäller "först till kvarn". Den som bokar först har prioritet och den andra lokalens bokning kan bara nyttjas om den medlemmen godkänner bokningen. Kontrollera detta vid bokning för säkerhetsskull och kontakta styrelsen för att få kontaktuppgifter.

Allmänt

Grillning på balkonger får endast göras med elgrill eller gasolgrill som har lock. Stäm gärna av med grannarna innan så de inte störs av matoset eller röken. Tänk på att lägenheternas luftintag som sitter på fasaderna kan vara i närheten.

I övrigt så gäller det att iaktta största försiktighet när det gäller brandrisken och lämna aldrig en tänd grill utan tillsyn. Vad gäller gasol så får det på balkonger endast förvaras en behållare med storlek P11 (max 30 liter).

Hundar måste vara kopplade på offentliga platser i hela Sollentuna kommun. Detta gäller även inom vårt bostadsrättsområde i Brf Ängstorp.

Fyrverkerier får endast användas utanför bostadsområdet till exempel vid fotbollsplanen eller på vändplanerna. Tänk på att raketer med styrpinne endast får användas med särskilt tillstånd. Läs mer på www.msb.se. Var snäll och ta hänsyn till övriga boende med och utan husdjur.

Föreningsstämman genomförs alltid sista tisdagen i maj månad. Den hålls i Torpet och startar normalt kl. 19.00. Inför stämman önskar vi att så många som möjligt kommer med motioner, d.v.s. förslag till förändringar och förbättringar i Ängstorp. Dessa ska komma styrelsen tillhanda senast sista februari via e-post eller brevlådan i Torpet.

För att skriva en motion ska 2 saker vara med:

- I rubriken ska det stå "Motion".
- Och du ska avsluta med en så kallad att-sats, till exempel: "Jag föreslår stämman att besluta att..." och så kommer ditt förslag.

Protokoll från styrelsens sammanträden delas inte ut till de boende med anledning av att det i protokollen kan finnas känsliga uppgifter. Information som måste komma boende tillhanda ges via Ängstorpsbladet, via hemsidan, Facebook eller anslagstavlor. Stämmoprotokollet sätts upp på anslagstavlan i torpet ca 3 veckor efter stämman.

Rökning kan vara ett problem för din granne även om du röker utomhus. Tänk på att din granne kan ha sin tilluftventil precis där du röker.

Skadedjur finns dessvärre i vårt område. Hjälp till med att hålla råttor borta genom att hålla marken ren. Det är av denna anledning heller inte tillåtet att mata fåglarna.

Styrelsemöten hålls 1 gång i månaden från augusti till maj. Inför dessa är du välkommen att lämna in dina skrivelser, d.v.s. önskemål eller synpunkter. Genom dessa har du möjlighet att påverka!

Styrelsen håller i samband med varje styrelsemöte "öppet hus" 30 minuter före mötet. Där kan du träffa någon i styrelsen och ställa frågor direkt. Aktuella dagar för styrelsemöten annonseras i Ängstorpsbladet och på hemsidan.

Du kan även kommunicera med styrelsen via e-post, lägga skrivelser i brevlådan i Torpet eller kontakta enskilda styrelsemedlemmar. Kontaktuppgifter finns på anslagstavlor och på hemsidan.

Störande ljud från grannar tillhör det normala och är ofrånkomligt i flerfamiljshus. Om du ändå känner att det går över gränsen så ta först personlig kontakt med grannen. De kanske inte tänker på att de är störande. Om det inte hjälper, ta kontakt med styrelsen.

Inre miljön

För alla typer av förändringar som kräver styrelsens godkännande så underlättar det om man använder mallen "Önskemål om förändring" som finns att ladda ner på hemsidan. Där kan man beskriva sitt förslag och gärna bifoga ritningar så är det lättare för styrelsen att ta ställning till förslaget. När det gäller inre miljön så krävs normalt inte godkännande från grannar men det är ändå god sed att informera dem om större renoveringsarbeten. Kontrollera gärna §31 och §32 i föreningens stadgar vad som ligger på föreningens och den boendes ansvar innan renovering påbörjas.

Förändringar som ej är godkända av styrelsen kan du bli återställningsskyldig för.

Badrumsrenovering ska alltid föregås av en godkänd ansökan till styrelsen innan byggstart. Vid renovering av ett våtrum så måste gamla modeller av golvbrunnar bytas ut. Status på det aktuella badrummets golvbrunn, och möjligheten till att få bidrag från föreningens "Fuktprojekt", kan fås av styrelsen i samband med ansökan.

På hemsidan finns vårt **Våtrumsdokument** som beskriver viktiga delar att tänka på vid renovering och vilken dokumentation som efterfrågas av styrelsen före och efter renovering. Detta dokument ska läsas igenom och lämnas in signerat till styrelsen innan renovering påbörjas.

Inglasning av balkong får den boende ansöka om tillåtelse för hos styrelsen. Det finns en hel del krav och regler man måste uppfylla för att få glasa in sin balkong, framför allt kring brandsäkerhet. Styrelsen kräver också att man ingår avtal med föreningen där ansvar för underhåll regleras. Kontakta styrelsen för mer information vid intresse.

Köksfläkten är av typen FTX som ger oss fläktstyrd till- och frånluft med värmeåtervinning i lägenheterna. Den styr helt enkelt lägenhetens ventilation och ligger därför på föreningens ansvar enligt stadgarna till skillnad från övriga vitvaror i lägenheterna.

Fläktmodellen som sitter i lägenheterna är huvudsakligen Flexit K2R. Det finns även ett fåtal fläktar från Swegon Casa samt Fläktwoods som installerades i samband med pilotprojektet för köksfläktar.

Felanmälan ska alltid göras till HSB men rådgör alltid med instruktionsboken först då föreningen inte står för fel p.g.a. felaktigt handhavande. Instruktionsbok för köksfläktarna hittar du på föreningens hemsida.

Värmeelementet i fläkten

Fläktarna suger in luften direkt utifrån. För att det inte ska komma in kall luft i lägenheterna så finns det ett värmeelement som värmer upp luften. Det går att justera gradantalet på detta värmeelement men tänk på att det inte ska vara högre än det gradantal som termostaterna i lägenheten är inställda på för då värmer man upp lägenheten med sin elräkning istället för föreningens fjärrvärme.

Normal rekommendation är att tilluften ska värmas upp till 16-17 grader. Tycker man att det drar kallt vid donen i lägenheten så kan man testa att justera upp ytterligare någon grad.

Filter till köksfläkten

Filtret i köksfläkten ska bytas minst en gång per år. I samband med Ängstorpsdagarna på våren så kvitterar föreningen ut ett filterset till alla medlemmar oavsett vilken fläktmodell man har. Försök att hämta upp era filter vid de tider som annonseras så styrelsen slipper massa extraarbetet för att få ut filter till alla.

Då det är ganska tungt och otympligt att byta filter, på åtminstone Flexit-fläktarna, så rekommenderar vi att man under Ängstorpsdagarna passar på att fråga någon granne eller styrelseledamot om man har svårt att göra det själv.

Varningslampan för filterbyte tänds på kontrollpanelen automatiskt var 6:e månad. Då kan man passa på att göra en kontroll av filtret och kanske dammsuga av dem om de är väldigt smutsiga.

Vill man byta oftare än en gång per år så kan man köpa filter från föreningen. Kontakta styrelsen för mer information.

Renovering av ytskikt invändigt får du göra själv så länge som det blir fackmannamässigt gjort. Väsentliga förändringar, till exempel ingrepp på väggar, ventilation, renovering av dusch eller badrum, kräver alltid att du kontaktar styrelsen innan arbetet påbörjas.

Läs mer information om renovering och ombyggnationer i vårt **Renoveringsdokument** och **Våtrumsdokument** som går att ladda ner på hemsidan.

Ventilationsfilter i lägenheten ansvarar den boende för att byta. Detta gäller både vädringsluckorna i fönstren samt ev. spridningsfiltren i rummens ventilationsdon.

Filter i ventilationsdon

Efter installationen av de nya fläktarna så krävs det inga filter i ventilationsdonen eftersom köksfläkten själv filtrerar tilluften. Dessutom så påverkas luftflödet i lägenheterna negativt om man har filter i både köksfläkten och ventilationsdonen. De stoppar helt enkelt upp luftflödet.

Föreningen har förståelse för att det med originaldon utan filter blir ett fult svart hål på väggen samt att luften inte sprids på ett bra sätt i rummet utan filter. Rekommendationen är att man i sådant fall byter ventilationsdon, kontakta styrelsen för mer information om vilka modeller som är lämpliga.

Ytterdörrarna i lägenheten ligger enligt stadgarna på föreningens ansvar. På den boendes ansvar ligger lås, nycklar, handtag och beslag. Föreningen har alltså inga huvudnycklar till lägenheterna. Även målning av insidan av ytterdörren ansvarar den boende för.

Vill man ersätta nycklar med ett digitalt låssystem så är det ok, se mer under avsnittet "Nyckelhantering".

Yttre miljön

Vid större förändringar av utemiljön, både vad gäller gemensamma gårdar, egna skötselområdet på baksidan eller framsidan så krävs det godkännande från styrelsen. Det underlättar om man använder mallen "Önskemål om förändring" som finns att ladda ner på hemsidan. Där kan man beskriva sitt förslag och gärna bifoga ritningar så är det lättare för styrelsen att ta ställning till förslaget. För att det inte ska uppstå konflikter så behöver man få ok från alla direkt angränsande grannar. När förslaget är avstämt och godkänt av styrelsen så kan man påbörja arbetet. Förändringar som ej är godkända av styrelsen kan du bli återställningsskyldig för.

Kontrollera gärna §31 och §32 i föreningens stadgar vad som ligger på föreningens och den boendes ansvar innan förändringar påbörjas.

Tänk på att alla tillbyggnader och förändringar ska utföras så att det i framtiden är möjligt att sköta underhåll. Till exempel kan man behöva skruva bort trädäck som ligger direkt mot trävägg när målning ska ske.

Blomlådor som hänger på balkongens utsida är en säkerhetsrisk. Placera blomlådorna på insidan av balkongen. Blomlådor får inte fästas i tegelväggarna, se avsnitt om fasaderna.

Brevlådor får ersättas med valfri modell i neutral färg. Gör ni samtidigt andra förändringar på framsidan, exempelvis planterar en häck eller anlägger rabatt, så ska detta stämmas av med grannar och styrelse.

Buskar och träd på de gemensamma ytorna är planterade för att skapa en trivsamt miljö. Dessa tas oftast inte bort utan att en ersättningsväxt eller träd planteras, allt enligt trädpolicy som reglerar hur vi ska vårda våra träd i föreningen. Trädpolicy finns att läsa på vår hemsida.

Buskar och häckar som planterats för nära husen måste klippas eller beskäras så att normalt underhåll kan genomföras. Klippning/beskärning av träd på eget skötselområde ansvarar den boende för.

Häckar får inte vara bredare än att asfaltskanterna syns. Detta för att säkerställa att räddningsfordon har fri framfart och att snöröjning kan ske vintertid.

Häcken ska vara klippt så att brevlådan är fri från grenar och blad. Häcken ska klippas i samma höjd som angränsande grannes häck när så är möjligt. Högsta tillåtna höjd är 180 cm. Häckar i hörnen vid gång- och cykelvägar får av säkerhetsskäl högst vara 80 cm höga enligt Sollentuna kommuns riktlinjer.

En nyplanterad häck ska planteras ca 50 cm innanför asfaltkant eller gångväg så att den har möjlighet att breda ut sig.

På området får endast bladbärande häckar nyplanteras eftersom det ger ett mjukare och enhetligare intryck. Typ av häck som rekommenderas är: Måbär, Liguster, Spirea eller Ölandstok.

Komposter på eget skötselområde får endast innehålla trädgårdsavfall på grund av risken för skadedjur.

Markiser får sättas upp under och på balkonger men får inte fästas i tegelväggarna. Ansökan måste göras till styrelsen, ange färg och mönster i ansökan. En neutral färg som passar in i området rekommenderas.

Redskapsbod av mindre modell får byggas men ritning, placering samt färgval måste finnas med i ansökan. En neutral färg som passar in i området rekommenderas.

Skötselansvaret för boende på nedre botten omfattar gräs, rabatter, buskar, häckar och träd som finns på det egna skötselområdet på baksidorna. Se kartor på hemsidan. Marken på framsidan av lägenheterna ingår inte i det egna skötselområdet men där har den boende ett delegerat skötselansvar från föreningen. Boende på övre plan har inget eget skötselområde men har, precis som boende på nedre plan, ett delegerat skötselansvar för marken framför lägenheten. Området mellan lägenheternas dörrar har man ett gemensamt ansvar för och skötseln samt eventuella förändringar får man som grannar komma överens om. Kan man inte komma överens eller har frågor kring detta så kontakta styrelsen.

Skötselansvaret ger inte den boende rätt att hindra nödvändigt yttre underhåll av exempelvis fasader eller balkonger även om detta medför påverkan av skötselområdet.

Gemensamma ytor utanför skötselområdena får inte tas i besittning av boende för att nyttjas till odling eller andra privata installationer som till exempel studs mattor eller uteplatser.

Staket är inte tillåtet att bygga runt skötselområdet utan godkännande från styrelsen. Vi vill i största möjliga mån behålla vårt område grönt och därför använda häckar eller buskar i första hand.

Tegelfasaderna får ej användas för att fästa markiser, blomlådor eller spaljéer. Detta kan leda till skador genom frostsprängning.

Trädäck eller plattsättning måste föranledas av en ansökan till styrelsen. Ytan för plattläggningen eller trädäcket ska vara ungefär som den ursprungliga. Ett diskret staket får sättas runt trädäcket. Höjden på staketet ska vara max 70 cm men en ribba kan få sättas på högre höjd för att skapa en fönsterliknande miljö att exempelvis hänga amplar i. Färgen ska vara neutral och passa in med övriga installationer, exempelvis vitt, brunaktigt (inoljat) och grönt (tryckimpregnerat virke). Var noga med att försöka få en helhet tillsammans med de närmaste grannarna vid tillbyggnad.

Växtlighet tillåts inte närmare fasaderna än 50 cm. Detta för att undvika att föreningen ska få onödiga skador på fasader och grund. Minst 40 cm dräneringsgrus bör finnas mellan fastigheten och eventuell rabatt eller plantering.

Ytterbelysningen får ersättas med valfri modell. Tänk på att undvika ta nya hål i tegelfasaderna men om tvunget säkerställa att inte fukt kommer in. Skador på tegelfasaden p.g.a. felaktigt monterad ytterbelysning står bostadsrättshavaren för.

Yttre häckar som gränsar mot kommunens cykelbanor, även cykelbanan mellan Tellusvägen och Turevägen, ansvarar föreningen för skötseln av. Detta eftersom föreningen är ytterst ansvarig gentemot Sollentuna kommun för att inte sikten och säkerheten riskeras och detta ansvar inte kan belastas de boende. Skötseln av häckarna görs enligt en skötselplan som tagits fram av vår mark- och trädgårdsentreprenör.