



**Brf
Menglöd**

**Information för boende i
bostadsrättsföreningen Menglöd
Brf Menglöd**

Lillkalmarvägen 112, 182 65 Djursholm

E-post: styrelsen@menglod.se

Bankgiro 5448-7608

Org.nr.: 716418-1419_

www.menglod.se

Innehåll

1. INLEDNING.....	3
2. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	4
2.1. FASTIGHETEN.....	4
2.2. FÖRENINGEN.....	6
2.3. MEDLEMSKAP.....	6
2.4. ANDELSTAL.....	6
2.5. MÅNADSAVGIFT	6
2.6. KOMMUNIKATIONER.....	7
2.7. REGLER FÖR AVFLYTTNING	7
3. GEMENSAMMA UTRYMMEN	7
3.1. FÖRRÅD.....	7
3.2. CYKEL- & MOPEDFÖRRÅD.....	7
3.3. KÄLLARFÖRRÅD.....	7
3.4. FÖRENINGSLOKAL	8
3.5. MOTIONSLOKAL	8
3.6. PARKERINGSPLATSER.....	8
4. GARAGE.....	9
4.1. AVTAL, GARAGEPLATS	9
4.2. UPPSÄGNING AV GARAGEPLATS.....	9
4.3. ANDRAHANDSUTHYRNING AV GARAGEPLATS.....	9
4.4. FÖRHÅLLNINGSGREGLER FÖR GARAGEPLATSERNA	9
5. SOPRUM	10
5.1. ALLMÄNT	10
5.2. HUSHÅLLSSOPOR.....	10
Matavfall i papperspåse	10
5.3. GROVSOPOR.....	10
5.4. SOPSORTERING	11
6. TVÄTTSTUGOR.....	11
6.1. ALLMÄNT	11
6.2. TVÄTTIDER	12
6.3. TVÄTTPOLLETTER	12
6.4. RENGÖRING	12
7. ALLMÄNNA REGLER OCH FÖRORDNINGAR.....	12
7.1. BILKÖRNING.....	12
7.2. PARKERING.....	13

7.3. ANDRAHANDSUTHYRNING	13
7.4. UTEPLATSER OCH BALKONGER	14
ALLMÄNNA YTOR	14
UTEPLATSER	14
<i>Balkonger</i>	15
LILLSKOGEN	15
UTEMILJÖDAGARNA	15
7.5. FESTER	15
7.6. MATTPISKNING	15
7.7. RASTNING AV DJUR	15
7.8. GRILLNING OCH RÖKNING	15
7.9. TVISTER MELLAN BOENDE ETC	16
8. YTTRE UNDERHÅLL	16
8.1. GRÄSKLIPPNING	16
8.2. SNÖSKOTTNING	16
8.3. BELYSNING	16
8.4. TRÄDGÅRDSSKÖTSEL	16
8.5. VÅR- OCH HÖSTSTÄDNING	16
9. INRE UNDERHÅLL	18
9.1. ALLMÄNT	18
9.2. FLÄKTSYSTEMET	18
9.3. BADRUM OCH TOALETT	18
9.4. KÖKSUTRYMMEN	19
9.5. VATTEN	19
9.6. EL	19
9.7. RENOVERINGAR	19
Badrumsrenovering	20
10. ÖVRIGT	20
10.1. TV/INTERNET/TELEFONI	20
10.2. PRIVATA LÅN, PANTBREV	21
10.3. AUTOGIRO	21
10.4. FÖRSÄKRINGSÄRENDEN	21
11. FRÅGOR, FELANMÄLNINGAR	21
12. BILAGOR	22
Ritning för plank (enligt 7.4 UTEPLATSER OCH BALKONGER)	22
Ritning för fönster i ytterdörr (enligt 9.4)	23

1. INLEDNING

Denna informationsmapp är avsedd att ersätta samtliga tidigare utgivna ordningsregler och informationsblad och gäller från och med januari 2019. Informationsmappen kommer att uppdateras då dess innehåll blivit alltför inaktuellt eller behöver kompletteras.

Det är viktigt att Du läser igenom och sparar detta dokument och att Du vid försäljning lämnar det vidare till den nya ägaren, alt. en uppdaterad upplaga.

En förteckning över föreningens styrelseledamöter och övriga föreningsföreträdare delas ut till alla hushåll efter varje års ordinarie föreningsstämma som brukar hållas i maj månad.

Nyinflyttade medlemmar hälsas hjärtligt välkomna! Vi hoppas att Du kommer att trivas i bostadsrättsföreningen Menglöd!

2. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

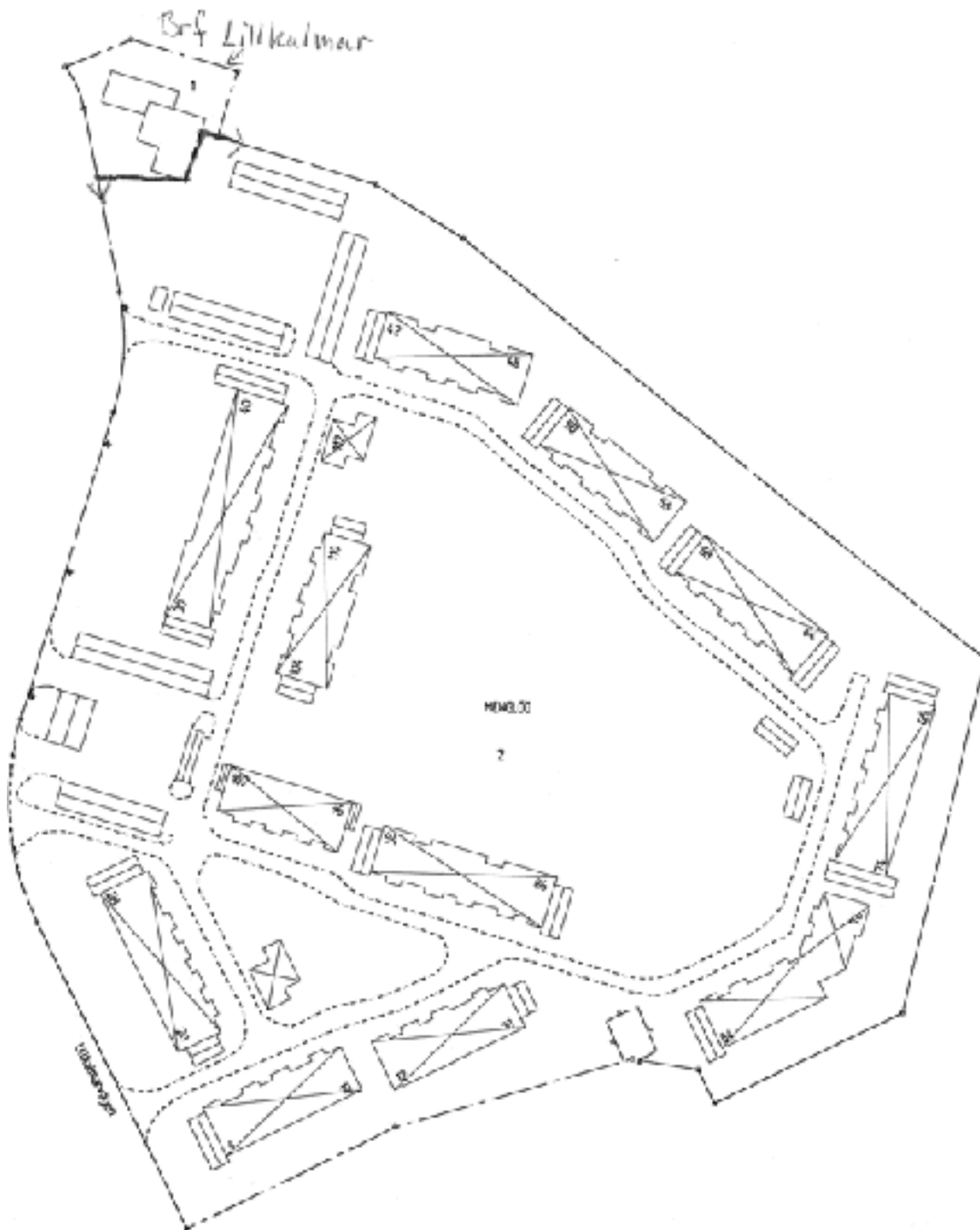
2.1. FASTIGHETEN

I bostadsrättsföreningen Menglöd finns 108 lägenheter, varav 10 stycken ägs av Danderyds kommun.

Området byggdes 1982 av byggtreprenör Anders Diös AB med Danderydsbostäder som byggherre och bostadsrättsföreningen bildades den 1/5 1985. Fastighetsbeteckningen är MENGLÖD 2.

En karta över området visas på följande sida. I föreningen finns följande lägenhetstyper:

Lägenhetstyp	Yta [kvm]	Antal lägenheter		
		i brf Menglöd	kommunala	Totalt
2:or	58,2	13	1	14
	66,8	14	6	20
	67,4	14	0	14
	76,0	20	0	20
Totalt antal 2:or		61	7	68
3:or	82,0	7	3	10
	86,8	1	0	1
	91,8	10	0	10
	95,2	1	0	1
Totalt antal 3:or		19	3	22
4:or	96,0	9	0	9
	105,8	9	0	9
Totalt antal 4:or		18	0	18
Summa:	8350,6	98	10	108



Rent formellt är det föreningen som äger hela fastigheten, d.v.s. såväl hus som all mark.

Bland byggnaderna som föreningen äger finns två kvartersgårdar: Asgård (vid den norra parkeringen) och Midgård (vid den södra parkeringen). I kvartersgårdarna finns tvättstugor, föreningslokal och motionslokal. Vid Asgård finns styrelsens brevlåda och kontor, Lillkalmarvägen 112.

2.2. FÖRENINGEN

En gång om året hålls ordinarie föreningsstämma, vanligtvis i maj månad. Då diskuteras bl.a. med föreningens medlemmar frågor av väsentlig betydelse som t.ex. årsredovisning, av medlemmar inlämnade motioner samt av föreningsstyrelsen till stämman hänskjutna frågor och ny styrelse väljs. Separat kallelse skickas ut senast 2 veckor före stämman.

Föreningens och föreningsstyrelsens brevlåda finns, som tidigare nämnts, vid kvartersgården Asgård, Lillkalmavägen 112. Den som önskar skriva en motion inför föreningsstämman kan lägga den i denna brevlåda senast den sista mars.

Två gånger om året (vår och höst) ordnar föreningen städdag då vi tillsammans röjer upp de gemensamma ytorna. Efter avslutat arbete bjuds alla ”städare” på korv och kaffe/soft. Detta är ett ypperligt tillfälle att träffa sina grannar under avspända former och samtidigt göra en arbetsinsats för allas trevnad.

2.3. MEDLEMSKAP

När en bostadsrätt säljs måste köparen ansöka om medlemskap i föreningen. En mindre undersökning görs då bl.a. av köparens kreditvärdighet. Skulle köparen inte uppfylla föreningens krav på medlemskap, så blir lägenhetsöverlåtelsen ogiltig. För arbetet med utredningen av köparen tar föreningen ut en avgift på 2,5 % av ett nominellt basbelopp. Praxis i föreningen är att överlåtelseavgiften tas ut av köparen.

Säljaren måste å sin sida ansöka om utträde ur föreningen. Detta beviljas om säljaren inte har några kvarstående skulder till föreningen.

Om lägenheten säljs privat måste säljaren be styrelsen om en blankett för inträde/utträde ur föreningen. Säljs lägenheten genom mäklare brukar mäklaren ordna detta.

2.4. ANDELSTAL

Varje hushåll äger en viss andel av föreningen. Andelstalet är proportionerligt mot lägenhetens storlek. Andelstalet används bl.a. för debitering av månadsavgift (se nedan). För att beräkna ditt eget andelstal, tag din bostadsyta och dividera med 8350,6 (föreningens totala boyta i m²).

2.5. MÅNADSAVGIFT

Alla medlemmar i föreningen betalar månadsavgift till föreningen. Dessa pengar används dels till löpande driftskostnader för föreningen (såsom sophämtning, yttre underhåll och arvoden) och dels till räntor och amorteringar på de lån föreningen har.

I månadsavgiften ingår uppvärmning, men inte vatten och hushållsel. Vattenavgiften baseras på den egna förbrukningen som avläses en gång per år, avgiften fördelas på tolv månader och läggs på månadsavgiften. Garageavgift, p-plats och hyra för extra förrådsutrymme tillkommer också för de som disponerar sådant.

Om månadsavgiften inte betalas i tid betalas förseningsavgift av lägenhetsinnehavaren.

2.6. KOMMUNIKATIONER

Vid Danderydsvägen finns busshållplats Lillkalmarvägen för buss 602, som går mellan Danderyds sjukhus och Djursholms Torg, via Mörby Centrum.

Området ligger emellan två Roslagsbanelinjer. För färd in till Stockholm kan man antingen promenera till Djursholms Ekeby station (västerut) eller till Altorps station (österut). Båda stationerna ligger på ca 5 minuters promenadavstånd från brf Menglöd.

Närmaste affärscentra finns vid Enebyängens handelsplats, Djursholms torg och Mörby Centrum.

2.7. REGLER FÖR AVFLYTTNING

Säljaren skall kontakta vicevärden för avläsning av kall- och varmvattenmätarna på överlåtelsedagen.

Lämna uppgifter med säljarens nya adress till föreningens brevlåda på Lillkalmarvägen 112, så att slutdebitering av vattenförbrukning samt deklarationsunderlag kan sändas.

3. GEMENSAMMA UTRYMMEN

3.1. FÖRRÅD

Kallförråd finns till varje lägenhet i den huslänga du har din lägenhet i. Dessa är de små trätillbyggnaderna på tegelhusens gavlar och den separata förrådsbyggnaden vid den södra parkeringsplatsen (för boende på Lillkalmarvägen 96 – 102).

- Brandfarliga vätskor och gaser över 5 liter får inte förvaras i de allmänna förråden.
- Motorfordon, t.ex. Moped och MC får inte förvaras i förråd.

3.2. CYKEL- & MOPEDFÖRRÅD

Tre stycken cykel- & mopedförråd finns inom bostadsrättsföreningen. Mopedförrådet finns i garage nr 56. Ett cykelförråd är placerat i hörnet mitt emot lägenhet 64 och det andra mitt emot lägenhet 72. Cyklar som används regelbundet kan också, i mån av plats, förvaras intill väggen i gavelförråden.

I cykelförråden finns även en del trädgårdsverktyg för utlåning, t ex krattor, skottkärra. Var aktsam om dessa verktyg. Går de sönder, så anmäl detta till styrelsen genom ett meddelande i styrelsens brevlåda.

3.3. KÄLLARFÖRRÅD

Om någon medlem önskar större förrådsytor än de tilldelade gavelförråden, kan sådana hyras i mån av tillgång av föreningen (kontakta styrelsen). Kostnaden varierar beroende på förrådets storlek. Varje medlem får, vid kö, endast hyra ett extra förråd. Källarförråden, som är rumstempererade, är placerade i skyddsrummet under lägenhetslängan 96-102. För uppsägning av källarförråd gäller samma regler som för garageplatser (se nedan).

3.4. FÖRENINGSLOKAL

Föreningslokalen finns i den norra kvartersgården (Asgård). Medlemmar kan hyra lokalen för festligheter under kontrollerade former. Bokning sker via styrelsen/vicevärden. Medlem som hyr lokalen skall skriva på ett avtal att man förbinder sig att följa brf Menglöds regler om brandskydd.

- Stor försiktighet ska iakttas vid användande av levande ljus. Då föreningslokalen används skall ljus hållas under uppsikt.

- Fyrverkerier får inte användas.

- Inom föreningslokalen får max 50 personer vistas.

När Du har fest, så håll fönstren stängda för att inte störa de grannar som har föreningslokalen inpå sig. Vädra korta perioder och håll volymen dämpad.

Efteråt besiktigas städningen samt att lokal och inventarier är intakta.

Stolar och bord tillhörande festlokalen får inte utan styrelsens medgivande flyttas därifrån för fest på annan plats.

Trivselkvällar för föreningens medlemmar anordnas i föreningslokalen med jämna mellanrum. Se anslagstavlorna!

På föreningsstämman 2001-05-16 beslöts att endast medlemmar i föreningen får använda föreningslokalen.

3.5. MOTIONSLOKAL

En motionslokal finns i den södra kvartersgården (Midgård). Tillgång till motionslokalen får man genom att avlägga en årsavgift. För motionslokalen gäller följande ordningsregler:

- Endast inomhusskor får användas i lokalen.
- Torka alltid av utrustningen när du är klar.
- Normal aktsamhet ska iakttas så att slitaget på lokalen inte blir onödigt stort.
- Rökning och alkoholförtäring är förbjuden i lokalen.
- Städning, för allas trevnad se till att hålla rent och snyggt!

3.6. PARKERINGSPLATSER

Till föreningen hör två parkeringsområden. Varje lägenhet/hushåll i området som inte har garage har rätt att hyra en (1) fast numrerad parkeringsplats utomhus till en kostnad av 100 kr/kalendermånad. De hushåll som inte önskar ha en parkeringsplats i området kan lämna sin plats till förfogande och slipper då betala för den. När ett hushåll har avsagt sig rätten att nyttja sin parkeringsplats finns det möjlighet för ett annat hushåll att hyra en numrerad parkeringsplats ute. De lediga platserna läggs i en pott och administreras av styrelsen enligt kösystem.

Extra parkeringsplats ute prioriteras för de hushåll med samma antal registrerade bilar som önskade parkeringsplatser, dock max två (2) extra uteplatser per hushåll till en kostnad av 100 kr/kalendermånad och plats. (Observera att p-plats ej kan upplåtas för bil vars ägare inte är boende i området.)

Styrelsen kan säga upp extraplatsen om det hushåll som har rätt till denna som ordinarie uteplats vill utnyttja den.

Det går också bra att parkera längs Lillkalmavägens västra sida. Enligt Danderyds kommuns regler dock högst ett dygn i taget om man vill slippa parkeringsbot samt ej på måndagar mellan kl 9.00 – 16.00 under vintermånaderna november – mars. Se trafikskylt! Se punkt 7.2 angående förhållningsregler vad gäller parkering.

4. GARAGE

4.1. AVTAL, GARAGEPLATS

I föreningen finns 53 stycken garageplatser som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Garageplatserna är ej knutna till lägenheten, utan fördelas enligt ett löpande kösystem. I denna kö kan man ställa sig från och med överlåtelse datum på den lägenhet man köpt. Varje medlem får, vid kö, endast hyra ett garage. Vid överlåtelse av lägenhet, övergår garageplatsen alltså inte till den nya bostadsrättsinnehavaren utan till den person som står först i garagekön.

4.2. UPPSÄGNING AV GARAGEPLATS

Garageplats återgår till garagekön om:

- Lägenheten på vilken garageplatsen varit tecknad säljs.
- Bostadsrättsinnehavaren säger upp garageplatsen.
- Styrelsen säger upp hyrestagaren.

I samtliga fall är man betalningsskyldig till avtalstidens utgång. Avtalet måste sägas upp minst 3 månader före utträde ur föreningen. Om det däremot finns föreningsmedlemmar i garagekön som kan överta garaget genast övergår betalningsplikten till dem

4.3. ANDRAHANDSUTHYRNING AV GARAGEPLATS

Andrahandsuthyrning av garageplats är ej tillåten.

Om lägenheten hyrs ut i andra hand (se avsnittet om andrahandsuthyrning av lägenheter, pkt 7.3) och bostadsrättsinnehavaren har en garageplats, så kan ägaren överlåta även garageplatsen till sin hyresgäst. Alternativt kan garageplatsen sparas tills ägaren åter disponerar sin lägenhet. Då måste förstås ägaren betala garageavgiften under tiden.

4.4. FÖRHÅLLNINGSGREGLER FÖR GARAGEPLATSERNA

Det är förbjudet att utan styrelsens godkännande sätta upp mellanväggar mellan P-platserna i garagen, dels ur brandsäkerhetssynpunkt, dels av utrymmesskäl.

Att låsa tiduren till eluttagen eller tjuvkoppla/manipulera dessa så att kontinuerlig elmatning erhålls är också förbjudet. Detta innebär uppsägning av garageplats.

Brandfarliga vätskor, bensin, tändvätskor eller dylikt får på inga villkor förvaras i garagen. Fyllda reservdunkar med bensin ska förvaras i bilarna!

Eftersom området endast rymmer 53 garageplatser, ska garagen endast användas för förvaring av personbil som är i körbart skick och inte avregistrerad och inte som lagerlokaler.

5. SOPRUM

5.1. ALLMÄNT

Till föreningen hör två soprum för hushållssopor och två grovsoprum dit varje hushåll har en egen nyckel. Föreningen tillämpar sopsortering (se nedan).

Medlemmar och boende i föreningen har tillgång till soprummen med egen nyckel. Under höst- och vårstädningen hyr föreningen in container, där kan större sopor (som ej räknas som grovsopor) läggas

5.2. HUSHÅLLSSOPOR

Soppåsar från hushållen skall slängas i de kärl som finns tillgängliga. Av hygieniska skäl får soppåsar under inga omständigheter placeras utanför dörrarna eller någon annanstans inom området för att slängas vid ett senare tillfälle.

Det är viktigt att kärLEN inte överfylls. Är det fullt i ett kärl, så välj det intill. Är det också fullt, så gå till soprummen vid den andra parkeringen.

Det är förbjudet att ställa in vanliga sopor (hushållssopor) i grovsoprummet.

Matavfall i papperspåse

Köksavfall såsom rester av kött, fisk, skaldjur, ris, potatis, pasta, bröd, äggskal, grönsaker, frukt, teblad, tepåse, kaffesump och filter sorteras och läggs i papperspåse som finns tillgänglig i hushållssoprummet. Papperspåsen läggs i särskilt kärl i soprummet.

5.3. GROVSOPOR

Som grovsopor räknas:

- Föremål och emballage ej större än att de får plats i kärLEN.
- Trädgårdsavfall läggs i speciella kärl avsedda för trädgårdsavfall.
- Julgranar kan slängas vid garagen i omedelbar anslutning till 42A, där de samlas upp av vicevärden.

Däremot inte:

- Grovsopor från in- och utflyttning. Dessa skall egenhändigt köras till soptipp.
- Fast monterad utrustning eller inventarier som tillhör fastigheten, t ex handfat, badkar, WC- stolar, spisar, diskmaskiner, skåp, garderober, stuprör, radiatorer, staket, tegel etc.
- Kyl- och frysskåp
- Större mängder trädgårdsavfall (t ex efter nedskärning av häckar, trädfällning eller liknande).
- Jord, sten, betong eller grus.
- Bildelar, biltillbehör, mopeder och motordrivna gräsklippare.
- Maskiner och inredningar.
- Oljor och kemikalier.
- Byggnadsavfall.
- Möbler

Allt med el-sladd eller batteri ska sorteras från det vanliga avfallet och lämnas i för el-skrot och för batterier avsedda kärl. (Se nedan)

Tänk på att paketera grovsoporna väl. Vassa och stickande föremål ska slås in, så att risk för personskador inte kan uppstå. Varje kolli får väga högst 30 kg och bör inte vara längre än att de får plats i kärLEN.

Kartonger skall vara väl hopvikta. Hjälptill att hålla ordning i soprummen genom att ställa avfallet på avsedd plats.

Har Ni anlitat hantverkare vid reparation av lägenheten så skall de ta med sig avfallet. Det får ej ställas i grovsoprummen.

Färger och miljöfarliga kemikalier kan lämnas till kommunens mobila återvinningscentral se www.danderyd.se under ”bygga-bo-och-miljo” – ”avfall-atervinning-och-aterbruk” - ”mobil-atervinningscentral” finns ett schema när den kommer till grusplanen mellan Lillkalmarvägen och koloniträdgården.

Saker som inte får placeras i grovsoprummet måste medlemmen själv forsla bort, alternativt ställa i containern i samband med vår- och höststädningen. Närmaste SOPTIPP är HAGBY ÅTERVINNING (SÖRAB) Frestavägen 10 i Täby (tel 510 202 75).

Det är förbjudet att genomsöka grovsoprummet eller andras grovsopor.

5.4. SOPSORTERING

Föreningen betalar för närvarande 2,16 kronor (exkl. moms) per kilo för vanliga hushållssopor. Under år 2014 slängdes ungefär 22 000 kg hushållssopor. Fasta avgifter för hushållssopor var under 2014 cirka 17 000 kr. Vi ber er därför sortera bort papper, kartong och plast från hushållssoporna för att minska vikten och därmed kostnaderna. Dessutom, att för allas vår trevnad skölja ur burkar och flaskor samt tömma alla typer av förpackningar innan ni sorterar dem i grovsoporna. Föreningen blir annars skyldig att betala för ursköljning av sopkärl och städning av soprum vilket är en onödig kostnad för oss alla. Om något kärl för tillfället skulle vara fullt finns det kanske plats i områdets andra soprum. Ställ inget utanför kärlen eller utanför dörren, tack!

Källsorteringskärl finns nu för följande sopor:

- Hushållssopor (matrester etc., mindre trädgårdsavfall)
- Tidningar & reklam
- Kartonger, OBS hopvikta!
- Grovsopor (ej större än att de går ner i kärlen)
- Glas (tag av kapsyler och lock!)
- Plåtburkar
- Pantförpackningar
- Hårdplast (tvättmedelsförpackningar etc.) samt mjukplast
- Batterier (ej bilbatterier!)
- Glödlampor & lågenergilampor
- Lysrör
- Elskrot
- Trädgårdsavfall, mars- oktober

För ytterligare upplysningar eller frågor, kontakta föreningens Vicevärd.

6. TVÄTTSTUGOR

6.1. ALLMÄNT

I föreningen finns två tvättstugor med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel och strykjärn. Tvättstugorna finns i föreningens två kvartersgårdar, Asgård och Midgård. Nyckeln till tvättstugan är densamma som till grovsoprummet.

6.2. TVÄTTIDER

Varje hushåll har en bokningscylinder (märkt med lägenhetsbeteckningen) för bokning av tvättstugotider. Tvättid kan bokas upp till en månad i förväg på tavlan som finns placerad i var och en av tvättstugorna.

Tvättiderna på tvättavlan måste ovillkorligen hållas, så att man inte inkräktar på efterföljande pass. Rengöring (se nedan) måste också vara avklarad innan nästa tvättpass börjar.

Endast ett tvättpass i taget får bokas. Dubbelbokning genom lånad bokningscylinder är inte tillåten. Uppenbart missbruk leder till att den medlem som lånat ut cylinderlåset fråntages det.

Det är heller inte under några som helst omständigheter tillåtet att ”låna ut sin tvättid” till någon utomstående person som inte är medlem i föreningen.

Om Du av någon anledning inte kan utnyttja ditt tvättpass, så tag snarast möjligt bort bokningscylindern så att någon annan kan utnyttja tvättiden.

En bokad tvättid som inte utnyttjats inom 20 minuter efter tvättpassets starttid får användas av annan medlem.

Om programmet inte är klart när den bokade tiden är slut får medlem som bokat nästkommande tvättpass avbryta tvättprogrammet på den/de maskiner som fortfarande tvättar/torkar.

6.3. TVÄTTPOLLETTER

Användningen av tvättmaskiner, torktumlare (ej i Midgård) samt torkskåp är avgiftsbelagd (för närvarande 10 kronor per pollett). Tvättpolletter kan köpas av vicevärden. En pollett krävs per tvätt och en pollett varar i ca 1½ timme i torktumlare samt torkskåp. Beskrivningar av hur pollettautomaterna används finns i respektive tvättstuga.

6.4. RENGÖRING

Varje gång Du använt tvättstugan ska tvättmaskinerna rengöras noggrant och filtret i torktumlaren borstas rent.

Golv ska sopas samt våt-torkas.

7. ALLMÄNNA REGLER OCH FÖRORDNINGAR

Nedan nämns några allmänna regler och förordningar som gäller för alla medlemmar och boende i föreningen. Se också tidigare avsnitt för regler och förordningar rörande tvättstugor, soprum, garage mm.

7.1. BILKÖRNING

Framförande av fordon och parkering inom området ska vara så begränsad som möjligt. Maximalt tillåten hastighet i området är 10 km/tim. Generellt gäller bilkörnings- och parkeringsförbud i området.

Naturligtvis är också tomgångskörning strängeligen förbjudet, likaså all bilvård, t ex biltvätt och däckbyten.

Alla medlemmar uppmanas respektera dessa förordningar och upplysa besökare och gäster om gällande regler.

Om Du nödvändigtvis måste köra in bilen, motorcykeln eller mopeden, så kör sakta! Tänk på att det finns många barn i området. Påpeka även detta för andra som eventuellt har ”förirrat sig” in i området. Observera

att efter urlastning ska bilen omedelbart köras ut från området! Körning eller parkering på gräsmattor är under alla omständigheter helt förbjudet.

7.2. PARKERING

P-platserna är endast avsedda för bilar, inte släpvagnar, husvagnar etc. De får heller inte användas som uppställningsplatser för avregistrerade bilar etc. Fordonsägarna får själva ombesörja bortforsling av sådana fordon alt styrelsen tar beslut om bortforsling på bilägarens bekostnad.

Besökare ska parkera på Lillkalmavägens västra sida och ej på föreningens P-platser.

Vid parkering på Lillkalmavägen skall bilen parkeras i körriktningen och inte för nära den skarpa svängen vid daghemmet. På Lillkalmavägen gäller kommunens parkeringsregler. Inom Danderyds kommun får man parkera högst ett dygn på allmänna parkeringsplatser. Observera att man ej kan parkera på Lillkalmavägen på måndagar mellan kl 9.00-16.00 under vintermånaderna november till och med mars.

7.3. ANDRAHANDSUTHYRNING

Föreningen och dess styrelse är restriktiv vad gäller andrahandsuthyrning av föreningens lägenheter. Föreningens stadgar och lagen föreskriver att beaktansvärda skäl respektive skäl skall föreligga för att godkänna en andrahandsuthyrning. Typiska skäl är:

- Arbete/utbildning kortare tid på annan ort; utlandstjänst (formellt endast beordrad sådan) eller militärtjänst.
- Sjukdom.
- Sammanflyttning för test av parförhållande.
- Uthyrning till närstående.
- Om marknadsläget gör det svårt att sälja bostadsrätten bör en andrahandsupplåtelse kunna godkännas i maximalt ett år.

I övrigt följer föreningen hyresnämndens anvisningar.

Andrahandsuthyrningen tillåts i dessa fall endast om ägaren avser komma tillbaka för varaktigt boende. Föreningens ändamål är att upplåta bostäder åt sina medlemmar. Föreningen är samtidigt också beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i föreningsarbetet.

Ansökan om andrahandsuthyrning måste ske skriftligen till styrelsen för godkännande innan andrahandsuthyrningen påbörjas. I den skriftliga ansökan ska följande uppgifter finnas med:

- Skäl till andrahandsuthyrningen.
- Namn på hyresgästen.
- Den period under vilken lägenheten ska hyras ut.
- Ägarens boendeadress under tiden.

Styrelsen kan bistå med blankett för ansökan om andrahandsuthyrning.

Inflyttning av andrahandshyresgäst får inte ske förrän föreningens styrelse skriftligen godkänt ansökan. Om ansökan beviljas ska Du se till att Din hyresgäst iakttar alla de regler och åtaganden som övriga medlemmar har att följa. En kopia av kontraktet på andrahandsuthyrningen ska lämnas till föreningen. Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.

7.4. UTEPLATSER OCH BALKONGER

Utemiljön är vårt gemensamma ansvar. Det innebär att vi skall ta hänsyn till helheten och det samlade intrycket som skapas av hur vi inrättar, använder och sköter om våra uteplatser, entréer och gemensamma ytor runt lägenheterna.

ALLMÄNNA YTOR

Allmänna ytor räknas här såsom gång- och körytor genom området, gräsytor, träd och buskar utanför uteplatserna, lekplatser, parkeringsplatser och cykelparkering.

Styrelsen kommer därför årligen ta fram förslag på vad som bör göras för att underhålla och förbättra dessa ytor. Förbättringarna kommer sedan att genomföras i takt med vad ekonomin tillåter.

All mark inom området tillhör föreningen men en viss del kan disponeras av bostadsrättsinnehavarna.

Boende på övervåningen har balkongen som sin uteplats medan boende på undervåningen disponerar den närmast friliggande markytan på baksidan. Markytan vid ytterdörrarna får disponeras i samråd av både övervåningen och undervåningen vid respektives entré, men naturligtvis måste hänsyn tas så att boende i undervåningen inte störs. Gränsen på markytan mellan lägenheterna går i samma linje som lägenheten. Skulle meningsskiljaktigheter uppstå utreds ärendet av styrelsen. Vid försäljning är lägenhetsinnehavaren skyldig att informera om ovan nämnda markförhållanden.

Större förändringar av den yttre miljön, t.ex. uppsättning av staket, fristående spaljé, plank, viss stenbeläggning (gäller såväl fram- som baksida), trädäck (gäller såväl fram- som baksida), inglasning av balkong, trädfällning och större planteringar, kräver **skriftligt medgivande från styrelsen**. En bifogad planskiss skall presenteras för styrelsen före någon form av förändring sker. Eftersom all mark tillhör föreningen kan lägenhetsinnehavare komma att bli ålagd att avlägsna planteringar, trädäck, stenbeläggning, staket, spaljé, träd och buskar m.m. som inte faller inom ramen för gällande regler.

För att behålla vårt område vackert och hemtrevligt bör varje lägenhetsinnehavaren se efter och underhålla sina balkonger/uteplatser så att de ger ett vårdat och välskött intryck. Följaktligen så får inte balkonger och uteplatser användas som permanent förråd eller avställningsplats för saker som inte används. Detta gäller givetvis inte utemöbler och grillar som man ställer undan för vintern.

För att underlätta gräsklippning i vårt område bör alla gemensamma gräsytor bör hållas så fria som möjligt från blommor och buskar.

Blomrabatter får inte anläggas i omedelbar anslutning till husväggen då detta kan reducera vattenavrinningen genom det utlagda dräneringssinglet och skapa fuktansamlingar närmast huskroppen.

UTEPLATSER

Då vårt område vetter mot skog måste vi vara extra noga med att undvika invasiva arter när vi planterar nytt. Undvik att nyplantera blomsterlupin, parkslide, jättebalsamin, kanadensiskt gullregn, och vresros. Läs mer på www.natuvardsverket.se

Baksida:

Styrelsen följer en praxis beträffande mått på plank, staket och trädäck. Som en vägledning för utfärdande av ritningar kan anges att:

- Staket får ha en höjd av 80 cm och nå som längst 7 m ut från den yttre husväggen.
- Trädäck längs med lägenhetsväggen och max 3 m ut från den yttre husväggen. Plank, trädäck och staket skall vara i naturfärg.
- Uteplatser får omges med plank i gräns mot granne om högst 180 x 180 cm (A) + 90 cm (B) + staket 80 cm (C). Se bifogad skiss sida 24.

Framsida:

Buskar och häckar vid ytterdörrarna bör inte vara högre än upp till fönsterkarmen på köksfönstret på marklägenheten, maxhöjd 120 cm. Heller inte växter som är i direkt anslutning till fasaden p g a fuktskador på fastigheten. Detta gäller nyplantering.

Balkonger

Det är tillåtet att sätta upp markis på balkong eller uteplats eller vindskydd på balkongen. Men för att det skall bli enhetligt och för att harmonisera med fasaden skall styrelsen godkänna detta.

LILLSKOGEN

Lillskogen som bestått av tallskog med undervegetation av mindre träd håller successivt på att gallras till en lägre blandskog där ekar kommer att dominera och på så sätt förbättra ljusförhållandena för intill stående hus. En trädvårdsspecialist hjälper föreningen med detta arbete. Specialisten har tagit fram en trädvårdsplan.

UTEMILJÖDAGARNA

På utemiljödagarerna en gång på hösten och en på våren gör vi ett gemensamt arbete där alla förväntas delta efter förmåga. Vi hjälps åt med att sköta buskar, ta bort gräs, kratta löv och städa upp i området. Styrelsen i samråd med utemiljögruppen tar till dessa dagar fram en att-göra-lista.

I vissa fall kan det finnas arbeten som vi inom föreningen inte kan göra själva, då kan styrelsen ombesörja upphandling av dessa så att denna utemiljöpolicy följs.

7.5. FESTER

Vid fester i lägenheterna kan det vara hänsynsfullt att informera grannarna. Tänk på att anpassa musiken och ljudnivån efter klockan och att visa hänsyn, en önskan är att det skall vara lugnt och låg ljudnivå mellan klockan 22 och 06, detta gäller även uteplatser.

7.6. MATTPISKNING

Det är förbjudet att piska, skaka eller vädra mattor o dyl. på balkongen. Detta ska göras på någon av de fyra mattpiskställningarna som finns placerade:

- Vid gaveln till lägenhetsadress 28.
- Vid gaveln till lägenhetsadress 86.
- Bakom cykelförrådet mittemot lägenhetsadress 70 och 72.
- Mitt emellan fastigheterna med lägenhetsadress 48 respektive 52.

7.7. RASTNING AV DJUR

Rastning av djur får endast ske utanför föreningens område. Lösa hundar eller andra husdjur tolereras ej.

Tänk också på att Danderyds kommuns stadgar föreskriver att hundar inte får vistas på lekplatser. Hundar måste också alltid vara kopplade i kommunens motionsspår.

7.8. GRILLNING OCH RÖKNING

Grillning på uteplatser eller balkonger får endast ske om sanitär olägenhet (störande lukt) inte uppstår hos grannarna och om brandfara ej föreligger. Grillning får ske i avsedd grill som inte är placerad på marken så att glödbland kan uppstå.

Grillning på balkong får endast ske med el-grill, risk för brandspridning till tak och sedan till krypvinden.

Fyrverkerier får inte skjutas upp inom området.

Eldning av gräs, kvistar etc. är inte tillåten.

Inom Danderyds kommun gäller generellt eldningsförbud mellan 15/5 och 15/9. Enligt brandmyndigheterna jämställs träkolgrillning med öppen eld.

Visa hänsyn mot dina grannar genom att Du röker/grillar åtminstone 5 meter ut från huskroppen.

7.9. TVISTER MELLAN BOENDE ETC.

Tvister medlemmar emellan ska i första hand lösas medlemmar emellan. Styrelsen kan i vissa fall underrättas om ärendet (exempelvis vid allvarlig störning). För generella förhållningsregler se denna skrift. För fall som inte tas upp här, kontakta styrelsen.

8. YTTRE UNDERHÅLL

8.1. GRÄSKLIPPNING

Mindre gräsytor i anknypning till lägenhetsentrén och uteplatsen klipps av lägenhets- innehavarna själva. Handgräsklippare (märkta) och kratta finns i respektive förråd i änden på varje huskropp.

De större gemensamma gräsytorna klipps av föreningen.

8.2. SNÖSKOTTNING

Alla boende svarar för skottning och sandning på den ”egna gången” mellan dörr och brevlåda. Den övriga snöröjningen sköts av från föreningen anlitaad entreprenör. Sand finns att tillgå i sandbehållare som ställs fram under vintern.

En snöskyffel finns i gavelförråden.

8.3. BELYSNING

Föreningen ansvarar för all yttre belysning inom området, således även entrébelysningen till lägenheterna. Om lampan går sönder, så gör felanmälan direkt till vicevärden eller via styrelsens brevlåda (Lillkalmavägen 112 vid norra kvartersgården, Asgård).

8.4. TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Skottkärra, spade m.m. finns i något av de två cykelförråden. Mindre trädgårdsavfall kan under mars till oktober läggas i avsedda kärl i soprodden. Större trädgårdsavfall samlas på anvisad plats vid fotbollsplanen. Observera sorteringen av grenar och övrigt. Inga krukor, plastpåsar eller dylikt får lämnas vid fotbollsplanen utan skall lämnas i soprodden.

8.5. VÅR- OCH HÖSTSTÄDNING

Vår- respektive höststaddagen infaller under en helg och separat kallelse utgår ca två veckor före aktuellt datum. Redskap, sopsäckar m.m. tillhandahålls av föreningen.

Sopcontainer finns tillgänglig vid dessa återkommande städdagar. Det är lämpligt att utnyttja containern för att göra sig av med stora sopor som inte får placeras i grovsoprodden.

Det som ska göras vid vår- och höstrengöringen är:

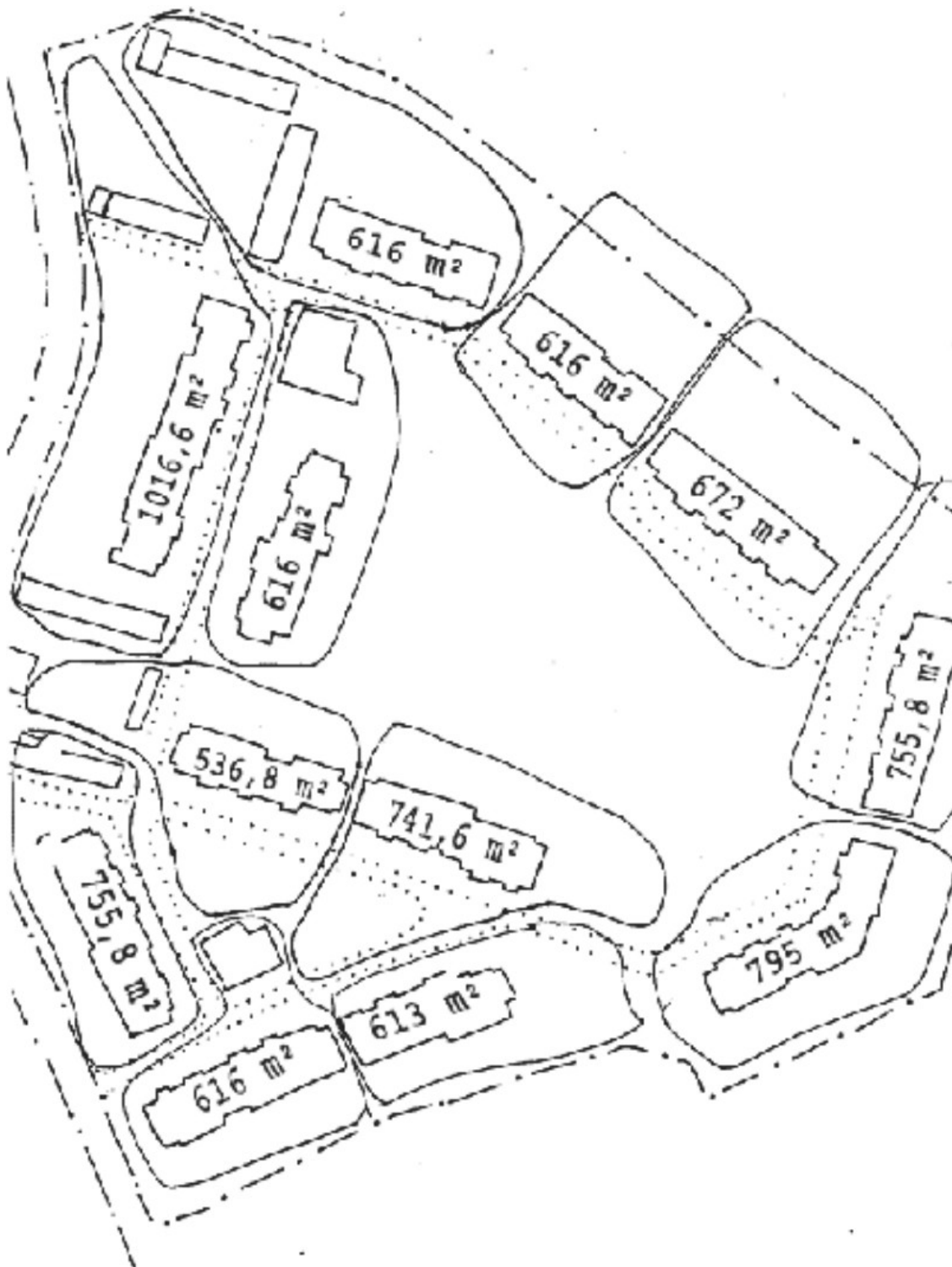
- krattning och insamling av löv (endast vårstädning)
- insamling av kvistar och skräp på de gemensamma ytorna
- rensning av de gemensamma rabatterna, buskarna och dylikt.
- städning av garagen

Vid vårstädningen ingår även att:

- sand från entréer och på vägbanan ska sopas ut mot mitten av vägen (så att den kan sopas upp av soplmaskin vid ett senare tillfälle).

Området är indelat i olika delar där varje lägenhetsägare ansvarar för att "deras del" blir uppsnyggad, se kartan.

Fastigheten: MENGLÖD



Korv samt kaffe/saft med kakor serveras i föreningslokalen i Asgård.

När det blir dags för sopning av gator och P-platser inom området, vanligen dagen efter städdagen, får ingen bil stå på parkeringarna denna dag.

9. INRE UNDERHÅLL

9.1. ALLMÄNT

Den inre skötseln av lägenheten är lägenhetsinnehavaren personligt ansvarig för. Lägenhetsinnehavaren står själv för alla kostnader för underhåll.

9.2. FLÄKTSYSTEMET

För att det inte ska uppstå diskussioner om skadereglering, påpekas här att det inte är tillåtet att koppla utblåset från torktumlare (gäller endast frånluftstumlare, ej kondensstumlare) till någon utsugningsventil i lägenheten. Fuktskador kan uppstå i lägenheten. Dragavbrott (finns att köpa hos vitvaruleverantörer) ska alltid användas mellan luftdonet och tumlarens slang.

Spiskåpan i köket får inte bytas ut mot en spisfläkt! En spisfläkt påverkar luftflödena så att brandrisken ökar och att matos och fett kan gå till andra lägenheters klädkammare.

Kolfilterfläkt är OK men får inte anslutas till ventilationen.

Frånluftfläktsystemet, d v s frånluftsdonen i badrum, klädkammare, WC och spiskåpa svarar för att erforderlig luftomsättning erhålles i lägenheterna, dessa får inte röras.

9.3. BADRUM OCH TOALETT

Ventilationsfiltret i badrumstaket bör tas ned och rengöras minst en (1) gång i månaden, så att tillräcklig ventilation fås till våtutrymmet. Om detta inte följs uppstår risk för mögelbildning. Nya filter kan köpas av vicevärden.

Det är inte tillåtet att spärra timern så att luftdonet står i forceringsläget kontinuerligt då detta kostar mycket energi under vinterhalvåret.

Avloppsröret i golvet som är avsett för tvättmaskinen ska vara igenproppat om det inte används. Om detta inte görs uppstår det dålig lukt från avloppet.

Golvbrunnen vid badkaret bör rengöras minst en (1) gång per år, rensas och sköljas ren med kaustiksoda för att motverka dålig lukt från vattenlåset.

Utrymmet under badkaret bör torkas och rengöras minst två (2) gånger per år för att undvika fukt och mögelskador, då badrumsgolvet under badkaret inte alltid fått den rätta vinkeln av byggmästaren för naturlig avrinning mot avloppsbrunnen. Vatten kan under olyckliga omständigheter samlas på golvet längst väggarna och ge upphov till fuktskador och mögel.

Om egen tvättmaskin är installerad ska s.k. bräddavlopp användas till avloppsslangen för att undvika självhävert. Avloppsröret måste dessutom ha ett vattenlåsarrangemang för att undvika dålig lukt från avloppet.

Om torktumlare finns installerad bör den vara av kondensortyp. Konventionell frånluftstumlare får ej utan s.k. dragavbrott anslutas till frånluftsdonen, eftersom den i så fall påverkar övriga lägenheters ventilationsbalans. Styrelsen rekommenderar dock medlemmarna kondensortumlare av modern typ för att undvika risk för fukt/mögelskador i badrummet.

Frånluftsdonen bör rengöras från smutspartiklar som fastnat för att undvika att oljud uppstår. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för skötsel av sina blandare.

9.4. KÖKSUTRYMMEN

Om diskmaskin finns installerad bör s.k. vattensäkring installeras för att undvika dyrbara och besvärliga vattensador som inte sällan även påverkar grannar. Vattensäkring finns att köpa hos försäkringsbolagens kundtjänst samt vitvarubutiker och kostar ca 250,- kr. Den kan dessutom användas till tvättmaskinen.

Spiskåpens fettfilter bör rengöras i en lösning av diskmedel och ljummet vatten vid behov för att få bort fett och lukt.

Om kylen och frysen inte används, så slå av strömmen och låt dörrarna stå öppna. Torka rent med någon miljövänlig rengöringslösning. Om den s.k. infrysningsknappen till frysen står i läge SUPER, glöm ej att återställa den till läge NORMAL efter maximalt tre dygn. Om detta inte görs kommer kompressorn att arbeta kontinuerligt tills den går sönder, normalt efter två år. Reparationskostnad för detta fel är i storleksordningen 2 500,- kr.

9.5. VATTEN

Alla hushåll i föreningen står för sin egen vattenförbrukning. I varje lägenhet finns vattenmätare monterade som mäter både varm- och kallvattenförbrukningen. Mätarna får inte kopplas ur eller på annat sätt manipuleras eftersom de används som grund för rättvis debitering av vattenkostnaderna.

Fr.o.m. 090701 betalas vattenavgiften på månadsbasis, baserad på föregående års förbrukning. I slutet av året regleras differensen.

Kom ihåg att vid flyttning låta göra en slutavläsning av vicevärden så att korrekt slutdebitering erhålls och inga senare tvister uppstår.

Varje lägenhet kan stänga av vatten och värme till den egna lägenheten med separata avstängningsventiler. Dessa är för marklägenheterna placerade under trapputrymmet och för de övre lägenheterna från inspektionsluckan i entrén.

En otät flottörventil i en WC-stol kan under olyckliga omständigheter läcka 4,5 liter per minut. Detta blir 2365 kubikmeter vatten per år, motsvarande mer än 50 000,- kr.

9.6. EL

Elskåp med huvudsäkringar finns i det grå skåpet utanför ytterdörren. Enligt styrelsebeslut får alla medlemmar en nyckel till el-skåpet. 16 amp – säkring.

9.7. RENOVERINGAR

Att påbörja större inre renovering/ombyggnation är inte tillåtet utan skriftlig ansökan till styrelsen och därefter styrelsens skriftliga medgivande. Med större ombyggnader avses bl.a. flyttning av ej bärande vägg, håltagning i betong, sågning i bärande vägg eller bjälklag, badrumsrenovering, betongbilning samt förändringar/ omdragningar av fasta el- eller VVS-installationer.

Om ingrepp ska göras på bärande vägg i någon form, måste först – före den skriftliga ansökan till styrelsen – en ny hållfasthetsberäkning utföras på huset av auktoriserad byggstatiker. Detta är för att undvika eventuella framtida sättningar i fastigheten.

Yttre förändringar på lägenhetens fasad, dörr, håltagning, rördragning etc. medges inte heller utan styrelsens skriftliga medgivande. Dessutom kan vissa större förändringar kräva byggnadslov från kommunen. Inglasning av balkonger (krävs byggnadslov) är tillåtet efter beviljad ansökan hos föreningens styrelse.

Det är tillåtet att sätta upp markis på balkong eller uteplats eller vindsydd på balkongen. Men för att det skall bli enhetligt och för att harmoniera med fasaden skall styrelsen godkänna detta.

Vid all omfattande renovering gäller följande:

1. Vänligen informera eller ansök hos styrelsen och beskriv planerna (inkl. ritningar m.m.)
2. Begär ut ritningar på lägenheten från styrelsen/vicevärden.
3. Vänligen informera dina grannar om arbetet beräknas orsakar störningar. Ange beräknad start- och slutdatum.
4. Visa respekt för dina grannar genom att begränsa störande arbete till vardagar mellan 07:00–18:00.
5. Ombesörj att, i möjligaste mån, byggavfall inte förvaras längre tid utanför entrén. Be entreprenören att (1) placera byggavfallet så undanskynt som möjligt och (2) kontinuerligt avlägsna avfallet till återvinningsstation.

Badrumsrenovering

Utöver reglerna ovan gäller följande vid badrumsrenovering.

Installationsritningar som kan behövas är el, va och värme samt dessutom ventilationsritning för lägenheter på övervåningar.

Badrumsrenovering skall utföras av hantverkare med våtrumslicens. Rörmokaren skall utföra arbetet enligt branschreglerna "Säker vatteninstallation". Elektriker skall vara behörig.

Är golvbrunnen äldre än från 1990 måste den bytas ut enligt gällande branschregler.

Om skador skulle uppstå hos någon granne på grund av renoveringen är man skyldig att åtgärda detta. T ex om tak i underliggande lägenhet blir skadat vid bilning av golv.

Som ett bevis på att badrumsrenoveringen är rätt utförd skall kvalitetsdokument upprättas av hantverkarna.

BKR (Byggkeramikrådet) kallar sina dokument för kvalitetsdokument. Och GVK (Golvbranschens våtrumskontroll) kallar beviset om våtrum för Våtrumsintyg.

Det är viktigt att spara dessa dokument. Om en vattenskada skulle inträffa kan försäkringsbolaget kräva att ett sådant intyg finns för att vara villigt att betala ut ersättning.

10. ÖVRIGT

10.1. TV/INTERNET/TELEFONI

Föreningen har 2019 upphandlat nytt avtal för bredband.

Föreningen äger nu det fiberoptiska nätet för TV/internet/telefoni. I det marksända TV-nätet sänds digitala kanaler nu utan extra kostnad via vanliga TV-uttagen med antennkabel (koaxialkabel). SVT1, SVT2, TV4, TV6, SVT24/Barnkanalen, Kunskapskanalen, YLE (Finsk).

Ytterligare TV-utbud kan beställas själva av de medlemmar som önskar göra så t ex via Boxer.se eller andra streamingtjänster. Man får inte ta bort antennuttaget.

Paraboler: Föreningsstämman 010516 beslöt att egna paraboler ej får sättas upp i området. Antennuttagen i lägenheten får inte tagas bort eller bytas ut.

10.2. PRIVATA LÅN, PANTBREV

Föreningen är enligt lag skyldig att hålla register där samtliga lån på alla lägenheter i föreningen finns upptagna. När Du ansöker om ett lån på lägenheten kommer banken/låneinstitutet att kontakta styrelsen för att få ett utdrag ur föreningens låneregister. För föreningens omkostnader med detta debiteras Du en så kallad pantavgift. Avgiften debiteras vid varje lånetillfälle. Om Du tar ett lån på 200 000,- kr betalar Du alltså en pantavgift.

Lånar Du istället 100 000,- kr vid två olika tillfällen betalar Du dubbelt så mycket i pantavgift.

Pantavgiften utgör 1% av ett nominellt basbelopp (2014, 44 400,- kr).

10.3. AUTOGIRO

Autogirering är en smidig metod för att betala räkningar. Du kan autogirera månadsavgift, garageavgift och extraförrådsavgift genom föreningens försorg.

Observera att då Du flyttat är det Du själv som måste kontakta din bank för att stoppa autogireringen av månadsavgiften (föreningen kan inte göra detta eftersom Du är kontoägare).

10.4. FÖRSÄKRINGSÄRENDEN

Det har på senare tid förekommit några problematiska försäkringsfall i föreningen. Med anledning av detta vill styrelsen påpeka att vid inre fuktskador som uppkommit pga. lägenhetsinnehavarens oaktsamhet, är det lägenhetsinnehavarens försäkring och inte föreningens som faller ut. Det är också lägenhetsinnehavaren som står för hela självriskan.

Bostadsrättstillägg tecknas individuellt av varje medlem, kontakta ditt försäkringsbolag för mer information om bostadsrättstillägget.

Styrelsen vill också påpeka att man enligt lag är tvungen att installera jordfelsbrytare om man drar in 220 V-eluttag till badrum.

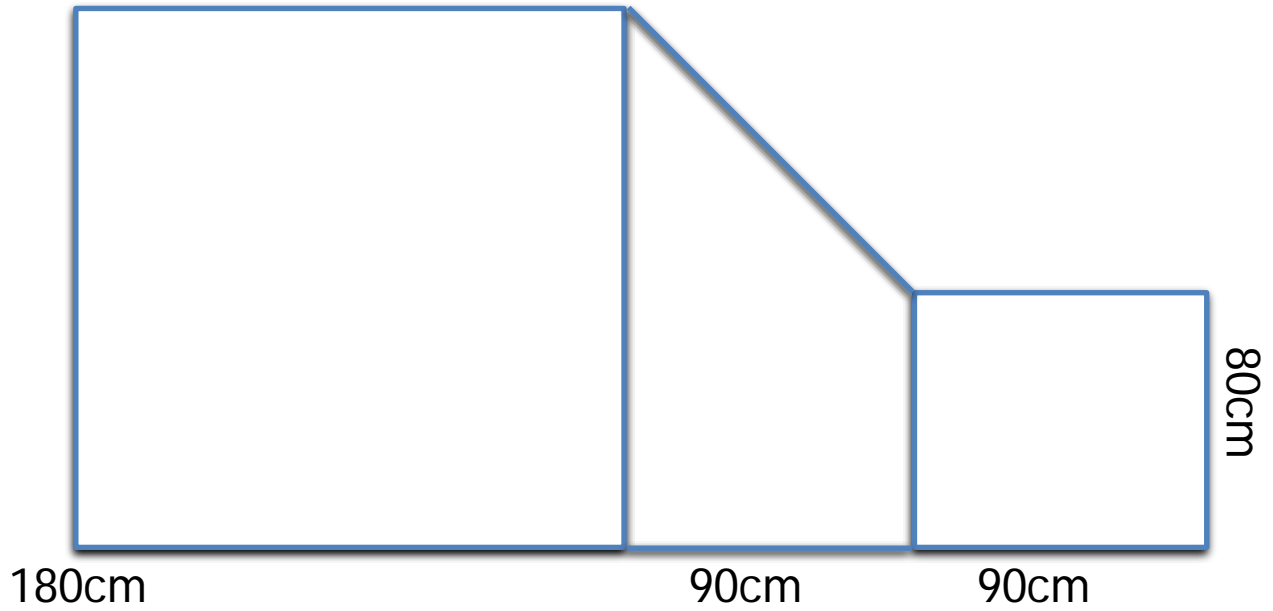
11. FRÅGOR, FELANMÄLNINGAR

Frågor och felanmälningar görs i första hand via epost till föreningens epostadress: styrelsen@menglod.se

I akuta eller mer brådskande fall kan felanmälan göras direkt till vicevärden vicervard@menglod.se
Föreningen har också en brevlåda vid kvartersgården Asgård. Adressen dit är Lillkalmarvägen 112.

12.BILAGOR

Ritning för plank (enligt 7.4 UTEPLATSER OCH BALKONGER)



Ritning för fönster i ytterdörr (enligt 9.4)

Fönstrets mått: ca 38 x 38 cm (glaset)

List färg: som befintlig ytterdörr

180cm

