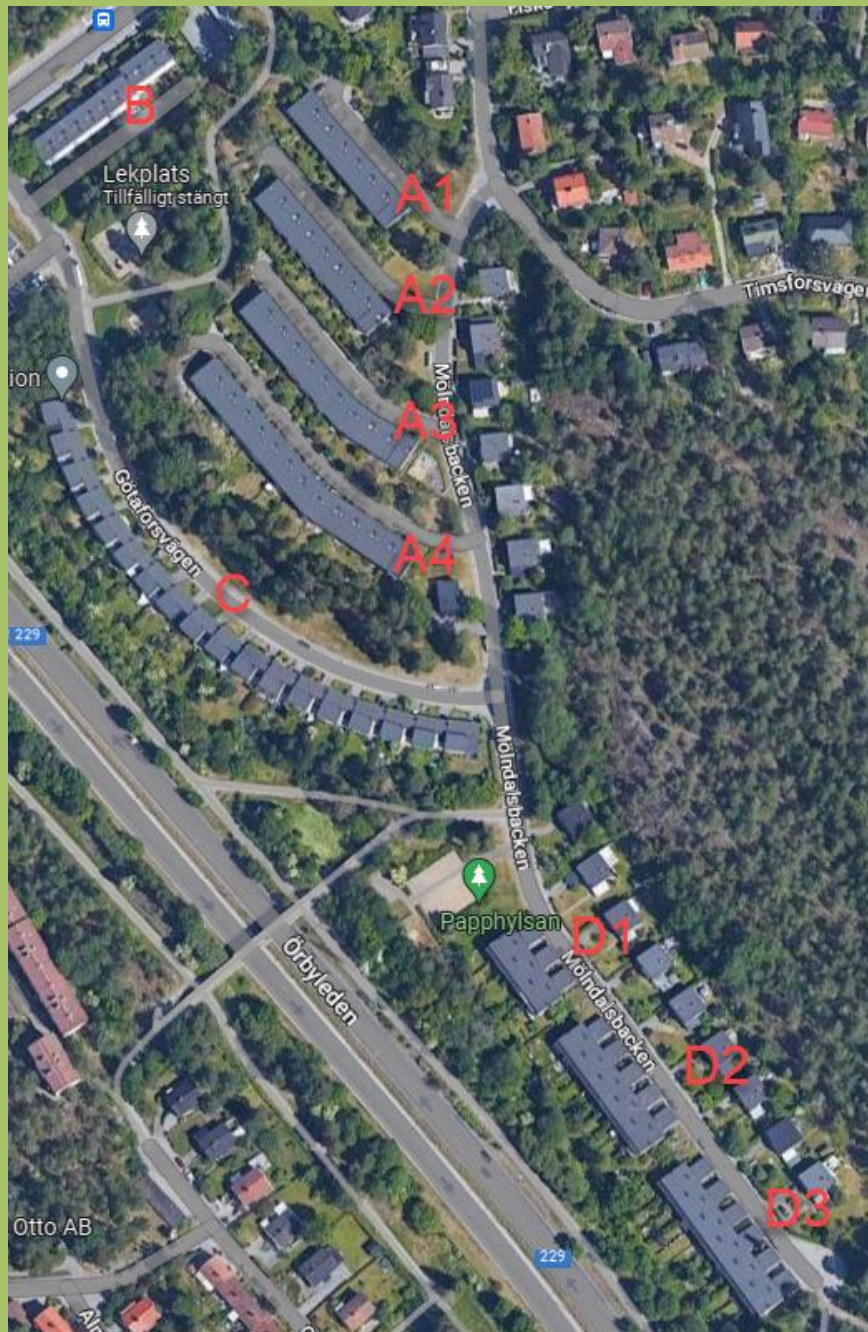


Information och riktlinjer för HSB Brf Läskapperet



Välkommen till HSB brf Läskapperet i Stockholm

Som boende i en bostadsrättsförening äger du föreningen gemensamt med dina grannar. Det är du och dina grannar som tillsammans skapar trivsel i föreningen. Till hjälp har du stadgarna som beskriver vad du som boende har för rättigheter och skyldigheter. Men det finns områden som inte omfattas av stadgarna men som vi också ansvarar gemensamt för. Därför har styrelsen tagit fram de här riktlinjerna.

HSB Brf Läskapperet bildades den 1 maj 1961 och registrerades hos Länsstyrelsen 1961-09-09. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Läskapperet 8, Papphylsan 1, Pappersrullen 1 och Ritpapperet 1 i Vantörs församling, Stockholm (stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör). Själva marken är dock upplåten som tomträtt. Totalt ingår 94 bostäder som samtliga upplåts med bostadsrätt. Bostädernas totalyta uppgår till 9 803 kvm och lokalytan till ca 200 kvm. Radhusen har något olika karaktär och har följande benämningar:

A-hus A1-A4	Läskapperet 8	38 souterrängradhus med fyra halvplan på Mölndalsbacken 2-76	Varmgarage till varje.
B-hus B1	Ritpapperet 1	10 radhus med källare på Götaforsvägen 29-47	Två fristående garagebyggnader med 10 garage som hyrs av boende
C-hus C1/C2	Pappersrullen 1	18 kedjehus på Götaforsvägen 46-80	Egen carport
D-hus D1-D3	Pappershylsan 1	28 radhus med källare på Mölndalsbacken 88-142	Egna kallgarage

Föreningen har på fastigheten Läskapperet 8 en ursprunglig panncentral med tillhörande garage. Panncentralen används för vår undercentral för fjärrvärme samt av styrelsen, vår förvaltare och av olika entreprenörer. Till de olika längorna finns slavcentraler för värme och varmvatten.

Styrelsen för Brf Läskapperet

Innehållsförteckning

1	Föreningen och våra fastigheter	6
1.1	Om föreningen.....	6
1.2	Om våra fastigheter - A, B, C och D-hus	6
1.3	Värmesystem och vatten	7
1.4	"K-märkning".....	7
1.5	Ventilation	8
1.6	Några andra fastighetsfakta.....	9
1.7	Lekplatser.....	10
1.8	Tvättstuga	10
1.9	Föreningslokal.....	10
1.10	Tält.....	10
1.11	Skyddsrum.....	10
2	Stämma, stadgar, styrelse, medlem.....	10
2.1	Föreningsstämma.....	10
2.1.1	Allmänt.....	10
2.1.2	Röstberättigade.....	10
2.1.3	Motioner.....	10
2.1.4	Årsredovisningar och stämmoprotokoll	10
2.2	Styrelsen	11
2.3	Stadgar - Medlems rättigheter och skyldigheter.....	11
3	Ordningsregler	13
3.1	Allmänt	13
3.2	Uthyrning i andra hand	13
3.3	Fest – andra störande aktiviteter.....	13
3.4	Tvätta bilen och motsvarande	13
3.5	Ekonomi - värmekostnader	13
3.6	Diskmaskin och tvättmaskin (anslutning).....	13
3.7	Grillning.....	14
3.8	Hundar och katter	14
3.9	Balkonger och uteplatser	14
3.10	Trafikmiljö.....	14
3.11	Parkering	14
3.12	Laddbox elbil.....	15
3.13	Färgsättning.....	15
3.14	Försäkring - Hemförsäkring för bostadsrätt	15
3.15	Städdagar	15
4	Brandskydd.....	15
4.1	Brandsäkerhet	15
4.2	Brandvarnare.....	16
4.3	Förvaring av brandfarliga varor för hushållets behov.	16
4.4	Hur förebygger jag brand?	16
4.5	Om det börjar brinna?.....	17
5	Förebygga och förhindra inbrott.....	17
5.1	Hur förebygger jag inbrott och stöld i min bostad?.....	17
5.2	Om jag blivit bestulen på mina nycklar?	17
5.3	Vad kan jag göra vid semester, helgdagar?	18

5.4	Vad gör jag om brott skett?	18
5.5	"ALLA HJÄLPER ALLA"	18
5.6	Grannsamverkan och skydd mot inbrott	18
6	Underhåll och skötsel	19
6.1	Vem sköter våra fastigheter och marktytor?	19
6.2	Avlopp - Undvik och förebygg stopp i avlopp!	19
6.3	Fönsterskötsel	20
6.3.1	Allmänt	20
6.3.2	Skötsel takfönster A-hus (Möndalsbacken 2-76):	20
6.3.3	Ytterligare skötselinformation fönster	20
6.4	Skötsel av garageportar	20
6.5	Golvvärme	21
6.6	Golvbrunn och vattenlås	21
6.7	Luftning av element	21
6.8	Lövsilar	21
6.9	Vattenutkastare	21
6.10	Ytterdörrar inklusive lås	22
6.11	Balkong och balkonggolv	22
6.12	Uteplats	22
6.13	Förvaring, ombyggnad av källare (B och D-hus)	23
6.14	Mörka fläckar vardagsrumstak	23
7	Ändringar i bostaden	23
7.1	Vad gäller vid ombyggnader/tillbyggnader samt egna installationer?	23
7.2	Speciellt för stambyten	25
8	Mark och uteplatser	26
8.1	Snöröjning och sandning	26
8.2	Snöröjning och sandning kring avfallskärnen, Möndalsbacken 2-76	26
8.3	Markiser	26
8.4	Lönnar vid långa A1, B-lången och några adresser på C-lången	26
8.5	Uteplatser som hör till lägenheten	26
8.5.1	Gränsdragning	26
8.5.2	Vad säger stadgarna?	26
8.5.3	Skötsel	27
8.5.4	Ändringar inklusive trädfällning	28
8.5.5	Att förhålla sig till när man bygga en altan	28
8.5.6	Vad gäller om föreningen behöver tillgång till uteplats/entré?	28
9	El, belysning, kabel-TV, bredband och telefoni	29
9.1	El och ytterbelysning	29
9.2	Kabel-TV och bredband/telefoni	29
10	Felanmälan, skadedjur	30
10.1	Fel och skador på våra hus och utemiljö	30
10.2	Råttor, getingar och andra skadedjur	30
10.3	Jourutryckning	31
10.4	TV och bredband	31
10.5	Felanmälan Stockholms Stad	31
11	HSB ärenden och medlemsrabatter	31
11.1	Andrahandsuthyrning	31
11.2	Pantförskrivningar	32
11.3	Överlåtelser	32
11.4	ROT-avdrag	32
11.5	Medlemsrabatter	32

11.6	Anpassning av bostad	32
11.7	Överlåtelsebesiktning	32
12	Soppantering	32
12.1	Hushållssopor och matavfall	32
12.2	Returstation.....	33
12.3	Återvinningsstation	33
12.4	Julgranar	33
13	Informationskanaler	33
13.1	Webb och nyhetsbrev.....	33
13.2	Facebook	33
13.3	Mina sidor HSB	33
13.4	Informationsmöten.....	34
13.5	Nya medlemmar	34
13.6	HSB-portalen och HSB servicecenter	Error! Bookmark not defined.
13.7	GDPR	34
13.8	Mäklarinfo	34

1 Föreningen och våra fastigheter

1.1 Om föreningen

Föreningen bildades 1961 och äger och förvaltar fastigheterna Läskapperet 8, Papphylsan 1, Pappersrullen 1 och Ritpapperet 1, samtliga upplåtna med tomträtt, i Vantörs församling i södra Stockholm.

1.2 Om våra fastigheter - A, B, C och D-hus

Totalt ingår 94 bostäder som samtliga upplåts med bostadsrätt och två separata garagelängor.

Vad är A-D hus? I dessa riktlinjer nämns A, B, C och D-hus, vilket är benämningen på våra totalt 9 byggnader. Det finns 4 A-hus (A1-A4) som innehåller 38 souterrängradhus med uppvärmda garage. Det finns ett B-hus med 10 tvåvånings radhus med hel källare. Till B-husen finns två separata garagelängor (totalt 10 platser) som boende i B-husen hyr. Det finns ett C-hus med 18 kedjehus med carport. Det finns tre D-hus med totalt 28 tvåvånings radhus med hel källare samt fristående garagebyggnad till varje.

Det finns också en gemensam byggnad som ursprungligen innehöll panncentral, tvättstuga, styrelserum och utrymmen för fastighetsskötsel inklusive inkommande vatten och centralantenn. Idag innehåller "panncentralen" huvudcentral för fjärrvärme, utrustning för TV och bredband samt inkommande vatten, inkommande el för fastigheten och används för fastighetsskötsel och styrelsemöten med tillhörande pentry och toaletter. Från panncentralen distribueras kallvatten, fjärrvärme, el för gemensam belysning och värmesystemet, samt tv och bredband. I anslutning till panncentralen finns en garagebyggnad.

Fastighet	Adresser	Beskrivning
Läskapperet 8	Mölnbalsbacken 2-78	38 radhus typ A i fyra längor A1-A4, varmgarage för varje boende (M2-M76). Panncentralen med gemensamhetsutrymmen för föreningen (M78). Fastigheten är K-märkt – grön, se punkt 1.4.
Ritpapperet 1	Götaforsvägen 29-47	10 radhus typ B i en länga Två separata garagebyggnader med totalt tio platser + tre parkeringsplatser utomhus för besökande.
Pappersrullen 1	Götaforsvägen 46-80	18 kedjehus typ C i en länga, två varianter C1 och C2. Carport. Fastigheten är K-märkt – grön, se punkt 1.4.
Papphylsan 1	Mölnbalsbacken 88-142	28 radhus typ D i tre längor D1-D3, egna garage mot Mölnbalsbacken.

Bostädernas totalyta uppgår till 9 803 kvm, lokaler ca 200 kvm. Det finns totalt 12 byggnader varav 9 bostadslängor, en panncentral och de två fristående garagelängor, se bild på första sidan.

1.3 Värmesystem och vatten

För värme har föreningen en huvudcentral (i panncentralen) och 8 slavcentraler (inklusive slavcentral i panncentralen). A-husen är uppdelade i fyra längor med en separat slavcentral under varje länga. B-längan, C-längan har också en egen slavcentral medan de tre D-längorna har en gemensam slavcentral.

Kallvatten kommer in i panncentralen och distribueras parallellt med värmeledningar till de olika längorna. I samma kulvertrör går även el och antennkablar.

Föreningen har idag inget system för individuell mätning av värme och vatten.

Separat avstängning av vatten och värme för lägenheterna finns i kulvertar under längorna A1-A4 och C. I B-längan och D-längorna finns avstängningar i källaren till respektive lägenhet.

1.4 "K-märkning"

Stockholms stadsmuseum arbetar med att klassificera stadens byggnader för att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stadsantikvarien och kulturmiljöenheten på Stadsmuseet ansvarar för klassificeringen som används i det dagliga arbetet inom kommunens förvaltningar bl. a. i samband med detaljplanering och bygglovsprövning. Sedan år 2009 är våra fastigheter kulturhistoriskt klassade.

Fastigheterna Läskapperet 8 (A-hus, dvs adresserna Mölndalsbacken 2-76) och Pappersrullen 1 (C-hus, dvs adresserna Götaforsvägen 46-80) har ett betydande värde som motsvaras av den näst högsta klassen, grönt (av totalt fyra klasser; blått, grönt, gult och grått). Resterande fastigheter har gul klass.

Detta innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Efter godkännande från Styrelsen söker ni bygglov för förändringar som kräver bygglov eller bygganmälan hos Stadsbyggnadskontoret. Mer information finns på www.stockholm.se/sbk

När byggnaderna är grönklassade kan 3 kap 12 § i Plan- och bygglagen tillämpas, d.v.s. byggnadernas kulturhistoriska värde får inte förvanskas genom ombyggnad eller andra förändringar.

Som ägare och förvaltare av en kulturhistoriskt värdefull byggnad bör man tänka på följande:

- Att större till- och påbyggnader undviks
- Att huset ursprungliga fasad- och takmaterial bibehålls och att tilläggsisoleringar undviks
- Att husets ursprungliga detaljutformning med fönster, portar, balkonger, fasadutsmyckningar med mera bibehålls
- Att husets ursprungliga färgsättning bibehålls
- Att byggnaden underhålls kontinuerligt med metoder och material som är anpassade till husets ursprungliga utformning, särdrag och byggnadsteknik
- Att ursprungliga planlösningar bibehålls och att eventuell kulturhistoriskt värdefull inredning bevaras
- Att tidstypisk markplanering och växtlighet bevaras

För byggnader av grön och blå klass gäller speciellt Plan och bygglagen (PBL) 3 kap 12 §:

”Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, får inte förvanskas”. Lag (1994:852).

Kulturhistorisk motivering och karaktärisering av Läskapperet 8 och Pappersrullen 1:

Stureby är en stadsdel med många villor från 1920-talet och framåt. I slutet av 1940-talet samt under 50-talet tillkom radhus och hyreshus. Den blandade bebyggelsen bildar en miljö med stora upplevelsevärden. I Läskappret 8 och Pappersrullen 1 finns radhus uppförda i början av 1960-talet efter ritningar av HSB:s Riksförbunds arkitektkontor. Pappersrullen utgörs av en bågformad radhuslänga utmed Götaforsvägen. I Läskappret finns fyra radhuslängor vid säckgator. Byggnaderna har miljöskapande och arkitektoniska värden. De är representativa exempel på 1960-talets småhusbyggande när det gäller utformning, färgval och materialkombinationer. Särskilda värden för gatubilden har den bågformiga längan i Pappersrullen. Bägge grupperna har karaktärsskapande takfall som är viktiga för helhetsintrycket. Pappersrullen har en mer varierad och uttrycksfull arkitektur medan Läskappret är mer återhållsamt och sparsmakat. Husen är i huvudsak välbevarade, även när det gäller flertalet detaljer som entrédörrar, skärmtak och balkongfronter. Fönstren är dock inplåtade och vissa altan- och entrédörrar har bytts, liksom vissa garageportar. Den bevarade panncentralen i Läskappret har betydelse för anläggningens autenticitet och bidrar positivt till förståelsen av den ursprungliga helheten. Skorstenen är dock riven, vilket ej överensstämmer med ursprunglig gestaltning.

Du hittar mer information på Stadsmuseets byggnadsvårdswebb:

www.stadsmuseum.stockholm.se/byggnadsvard. De aktuella byggnaderna finns beskrivna i Bebyggelseregistret, www.bebyggelseregistret.raa.se. Har du ytterligare frågor kontakta Stadsmuseet.

1.5 Ventilation

Fastighetens ventilation sker med självdrag. Självdragsventilation bygger på att varm luft stiger. Luften stiger i bostaden och går ut via luftkanaler i vägg, genom tak eller i murstocken. När luften stiger och går ut skapas ett undertryck och luft kommer in via fönster och andra otätheter. Bäst blir det när tilluften tas in via fönster där luften sedan värms upp av radiatoren under fönstret. Ju större temperaturskillnad mellan utom- och inomhusluft desto bättre blir ventilationen. För att ventilationen i badrum skall fungera behövs en ordentlig springa under badrumsdörren för att kunna få ett tillräckligt flöde.

Idag bor och lever vi annorlunda än när hus byggdes med självdrag. Från att bad varit standard och dusch mer ovanligt är det idag det motsatta. När äldre badrum renoveras byts oftast bad ut till dusch, alternativt en kombination. Dusch ger mer fukt i badrum som behöver ventileras ut.

Under årens lopp har en del lägenheter / fönster försetts med spaltventiler i syfte att få ner radonhalterna. Därför får man inte ta bort eller sätta igen de spaltventiler eller andra ventiler som finns i lägenheten.

I kök är det tillåtet med frånluftsfläkt som via befintliga ventilationskanaler (imkanaler) ventilerar ut över tak. Föreningen ansvarar för de delar av imkanaler som föreningen installerat. Observera att ursprungliga ventilationskanaler är utförda med eternit (asbest).

Även i badrum är det tillåtet med frånluftsfläkt.

1.6 Några andra fastighetsfakta

Elinstallationer:	Huvudcentral finns i panncentralen och betjänar undercentraler, radonfläktar, grundvattenpumpar samt fasadarmaturer och belysning i kulvertar. Fasadarmaturer (A- och B-hus) samt belysning vid B-hus garage styrs av skymningsrelä. Varje lägenhet har egen elmätning.
Kabel-TV / bredband	Tele 2 distribueras från panncentralen till de olika längorna parallellt med vatten / värme / el.
Laddstationer	Vi har inga laddstationer. Alla boende utom de i B-husen har egna garage eller uppställningsplatser för bilar och kan därmed själva ordna med laddstation. Boende i B-husen hyr garageplatser och inte heller dessa har laddstationer.
Grundvattenpumpar	B (införd vid omdränering 2012) - fyra pumpar. D1 (införd vid omdränering 2017 på gavel M88) - en pump. Viktig info för B-längan Om den röda lampan på förrådet i södra änden av B-längan (Götaforsvägen 29) lyser så har jordfelsbrytaren till dräneringspumparna löst ut vilket innebär att pumparna har något fel. Försök återställa felet och felanmäl omgående till vår fastighetsskötare.
Radonfläktar	A1-A4 en radonfläkt i kulvert i norra ändarna. C längan har två radonfläktar i kulvert, en i vardera änden. Dessutom har föreningen stått för installation av en Östberg radonsug mellan G60/G70, 2 Fresh friskluftfläkt - M16, M120, G72, G78 och G80, samt en Fresh - G70.
Sopphantering	Gemensam bottentömmande sopanläggning för A-längorna mellan länga A2 och A3 mot Mölndalsbacken ¹ . Både matavfall och restavfall. Gemensamma sopkärl för B vid gavel mot Shell ¹ . Både matavfall och restavfall. Individuell för boende i C- och D-hus. Se även avsnitt om källsortering och var Stockholms retur- och återvinningsstationer finns. Grovopor ansvarar boende själva för att transportera bort.
Stambyten	Sker individuellt per BRH. Se avsnitt 7.2 för ytterligare information.
Säkerhet	Utrymningsstege från panncentralens andra våning. Takstegar och vajer på A-husens tak samt fasadstege på gavlar. Vajer och fasadstege på B-hus. Glidskydd och vajer på C och D-hus.

¹ Infört 2014 av trafiksäkerhetsskäl

Vattenutkastare	Finns på gavlarna till samtliga längor. Föreningens ansvar.
-----------------	---

1.7 Lekplatser

På gavel till Mölndalsbacken 50 finns en gemensam lekplats för alla i föreningen. På denna lekplats finns sandlåda och pingisbord samt några bänkar.

Vintertid är det populärt att åka pulka i backen från gaveln M52 ner mot kommunens lekplats.

I övrigt hänvisas till kommunens lekplats mittemot SHELL.

1.8 Tvättstuga

Föreningen har ingen gemensam tvättstuga.

1.9 Föreningslokal

Föreningen har ingen egen föreningslokal. För närvarande utnyttjas panncentralen enbart till styrelsen, förråd för förbrukningsmaterial samt av våra entreprenörer inklusive fastighets- och markskötsel.

1.10 Tält

I panncentralen finns ett tält som föreningen använder vid till exempel kräftskiva. Tältet är 6*9 m.

1.11 Skyddsrum

Vi har inga egna skyddsrum utan hänvisar till närmaste skyddsrum, se www.msb.se.

2 Stämma, stadgar, styrelse, medlem

2.1 Föreningsstämma

2.1.1 Allmänt

Föreningsstämman är den högsta beslutsinstansen i en bostadsrättsförening. Alla bostadsrättsföreningens medlemmar kallas. Ordinarie stämma hålls en gång per år och senast sex månader efter utgången av varje räkenskapsår som löper 1/1 - 31/ 12. Kallelse med årsberättelse, valberedningens förslag och eventuella motioner delas ut till samtliga medlemmar innan årsstämman i enlighet med stadgarna.

Du kan genom ditt deltagande påverka ditt boende och föreningens kommande verksamhet. Du är välkommen att engagera dig i föreningens arbete på olika sätt. Ta kontakt med styrelsen eller valberedningen.

Till stämman kallas alla föreningens medlemmar. Maka / Make / Sambo är också välkommen till stämman. Vid stämman framläggs och diskuteras styrelsens förvaltningsberättelse. I denna redovisas bland annat för föreningens ekonomi.

Stämman framlägger förslagen till balans- och resultaträkning och stämman har att besluta om ansvarsfrihet för styrelsen. Vid stämman väljs också styrelsens ledamöter, suppleanter och revisorer samt valberedningen. Stämman beslutar även om arvode för styrelse och valberedning.

2.1.2 Röstberättigade

Varje medlem har en röst, dock max en röst per lägenhet. Om ombud används, ska ombudet ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

2.1.3 Motioner

Medlemmar som vill ha ett visst ärende behandlat på föreningsstämman, ska skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den sista mars.

2.1.4 Årsredovisningar och stämmoprotokoll

Årsredovisningar och stämmoprotokoll finns att hitta via vår hemsida samt även på Mina sidor hos HSB.

2.2 Styrelsen

Namn och telefonnummer till styrelsemedlemmar finns på www.brflaskpapperet.se. Det går även bra att lägga en lapp i brevlådan till vänster om garaget vid panncentralen (kontrolleras på veckobasis). Du kan också skicka mail till styrelsen@brflaskpapperet.se som bevakas dagligen. Tänk på att styrelsemedlemmar även har sina vanliga jobb att sköta liksom familj, släkt och vänner. Du får därför räkna med att det kan ta upp till en vecka innan du får svar, inte minst i semestertider. Var därför ute i god tid vid ärenden avseende ombyggnader och annat som behöver hanteras av styrelsen.

2.3 Stadgar - Medlems rättigheter och skyldigheter

De gällande stadgarna registrerades av bolagsverket 2024-09-11.

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som medlemmarna gemensamt disponerar. Du ansvarar för vad dina familjemedlemmar och gäster gör.

Med nyttjande till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter.

Skyldigheter handlar om att vårda och sköta om. Rättigheter handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten.

Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i föreningens riktlinjer, stadgar och i Bostadsrättslagen.

I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som skall gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem.

Föreningens stadgar fördelar ansvar, rättigheter och skyldigheter mellan Föreningen och dess medlemmar, utöver vad som är stadgat i Bostadsrättslagen (BRL).

I stadgarnas § 31, som är en utförlig formalisering av 7 kap 12 § BRL, beskrivs och förklaras vilket ansvar som ni som lägenhetsinnehavare har för lägenhetens skick.

Huvudregeln ger att Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Ni har alltså enligt lag och stadgar en långtgående skyldighet att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, vilket innebär att både ansvara för och bekosta löpande underhåll och till exempel skadereparationer enligt den ansvarsgränsdragning som gjorts i Föreningens stadgar. Ni bör ha tecknat försäkring som omfattar detta ansvar (ett s.k. bostadsrättstillägg).

Vidare har ni en skyldighet att följa anvisningar från Föreningen beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. Reparationer, renoveringar och underhåll ska utan undantag utföras fackmässigt.

Det är mycket viktigt att ni noggrant läser igenom underhållsparagraferna i Föreningens stadgar så att ni har vetskap om vad ni ansvarar för i lägenheten!

Om det vid riskbesiktning konstateras allvarliga brister i er lägenhet vill vi även informera om följderna ifall bristerna inte åtgärdas. Dels kan Föreningen, om bristerna i er lägenhet riskerar att leda till omfattande skador på annans egendom och Ni inte åtgärdar bristerna efter en uppmaning, avhjälpa bristerna på er bekostnad (§36). Här ber vi att få uppmana er, om ni inte redan gjort det, att snarast anmäla upptäckta brister till ert försäkringsbolag! Dels kan en underlåtenhet att åtgärda kända eller misstänkta brister leda till skadeståndsskyldighet gentemot

Föreningen eller andra medlemmar.

Det finns alltså en risk att, om man inte renoverar och åtgärdar brister eller eftersatt underhåll, till exempel yt- och tätskikt i badrum, man blir skadeståndsskyldig för skador och kostnader även utanför sin lägenhet.

Vid skador eller misstanke om skador, i synnerhet vattenskador, ska detta snarast felanmälas. Mer omfattande skador ska även styrelsen informeras om. Anmäl även till ert försäkringsbolag, som snarast bör ordna med en besiktning i lägenheten. Föreningen anmäler skador till sitt försäkringsbolag.

Vid de vanligaste vattenskadorna (skada p.g.a. läckage från element, radiatorledning, avloppsledning eller brister i yt- och tätskikt) ansvarar varje enskild lägenhetsinnehavare för allt återställande inne i sin lägenhet. Detta innebär att det är lägenhetsinnehavaren som ska välja material, bekosta och beställa återställande av en entreprenör osv. Förhoppningsvis har man stöd, både ekonomiskt och praktiskt, av sitt försäkringsbolag.

Vid brand- eller vattenledningsskada (plötslig och onaturlig utströmning från brist i vattenledning, som är en ledning med trycksatt varmt eller kallt tappvatten, färskvatten) är huvudregeln enligt lag att Föreningen ansvarar för både utrivning, utredning och uttorkning och även återställande inne i lägenheten. Endast om det föreligger ett vållande till skadan från bostadsrättshavaren eller någon denne svarar för (familjemedlem, gäst eller anlitad entreprenör) kan bostadsrättshavaren tvingas ansvara för och bekosta återställandet inne i lägenheten.

Enligt stadgarna får ni inte utan styrelsens tillstånd utföra väsentliga förändringar i lägenheten.

Här ska även poängteras att ni svarar gentemot Föreningen för åtgärder som tidigare bostadsrättshavare gjort. En ny innehavare tar alltså över ansvaret enligt stadgarna för vad tidigare innehavare gjort eller låtit göra i lägenheten. Ni kan även i vissa fall ansvara för anlitad entreprenörs vållande vid vattenledningsskador och brandskador i lägenheten. OBSERVERA att ny innehavare inte automatiskt tar över skadeståndsansvar från vad tidigare innehavare gjort eller låtit göra i lägenheten, enligt en dom i Högsta domstolen.

Vidare riskeras som sagt att ni, om ni med vetskap eller befogad misstanke om fel och brister i er lägenhet inte vidtar lämpliga åtgärder, hålls skadeståndsskyldig och ersättningsansvarig för skada på Föreningens eller annans egendom. Föreningen kan alltså komma att vidta rättsliga åtgärder mot er om ni befinns ersättnings- och skadeståndsskyldig.

Ta del av stadgarna, som medlem åtar du dig att följa dem. Stadgarna finns i separat häfte som delas ut till alla medlemmar och finns även digitalt på www.brflaskpapperet.se. För extra papperskopior, kontakta styrelsen!

3 Ordningsregler

3.1 Allmänt

I enlighet med bostadsrättslagens kapitel 7 § 9, och brf. samt i stadgarnas § 42, skall varje bostadsrättsägare och dennes besökare noga iaktta, ordning, sundhet och skick.

Reglerna är till för att vi alla ska tycka att det är trivsamt att bo i vår förening, samt att vi ska ha ett gott samarbete. Grundregeln är att visa varandra hänsyn och prata med varandra om något inte fungerar.

3.2 Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand kräver tillstånd av bostadsrättsföreningen.

3.3 Fest – andra störande aktiviteter

När du anordnar fest hemma bör du informera grannarna i god tid. Självklart visar man ändå hänsyn och följer de regler som finns. Generellt gäller regeln att det ska vara tyst mellan 22.00 till 07.00 på vardagar och 22.00 till 09.00 på helgen. Detta gäller även andra störande aktiviteter så som ombyggnader och att köra diskmaskin/tvättmaskin, klippa gräs, köra bullrande maskiner mm.

3.4 Tvätta bilen och motsvarande

Bilar ska inte tvättas på asfaltytor eftersom det förorenade vattnet då rinner direkt ned i dagvattnet. Där kan vattnet inte renas från miljöfarliga kemikalier, tungmetaller och olja och hamnar därför i vattendrag och grundvattnet, vilket skadar djur, växter och inte minst vårt dricksvatten som vi får från dessa vattenkällor. Biltvätt kan också vara störande för grannar. Tvätta bilen i automatisk biltvätt eller gör-det-själv-hallar där vattnet kan renas..

Läs mer på till exempel <https://hallbart.stockholm/resa/bil/> och

<http://www.stockholmvattenochavfall.se/aktuellt/nyheterochpress/pressmeddelanden2/pressrelaser/11--av-stockholmarna-tvattar-bilen-pa-gatan-trots-attdetar-farligt-for-miljon/>.

3.5 Ekonomi - värmekostnader

Vi delar alla på kostnaderna för driften av fastigheterna. Du kan därför påverka våra kostnader för bland annat värme och vatten. Värme är vår största enskilda kostnadspost. Som exempel ger en höjning av inomhustemperaturen med en grad i snitt en 5% kostnadsökning. Tips på värmebesparande åtgärder:

- Undvik att skölja under rinnande vatten och långa duschar.
- Se över tätningslisterna runt era dörrar och fönster och åtgärda vid behov.
- I sovrum och rum som inte används så ofta kan temperaturen vara någon grad lägre, håll dörrar till dessa rum stängda.
- Se till att tvätt – och diskmaskin är fyllda innan du sätter i gång dem.
- Ställ inte tunga möbler framför element, det försämrar deras effektivitet.
- Duscha kort i stället för att bada.

3.6 Diskmaskin och tvättmaskin (anslutning)

Får endast anslutas till kallvatten och försedda med återsugningsskydd. Felaktig anslutning, exempelvis till blandare, kan medföra att kallt vatten tränger in i varmvattensystemet varigenom varmvattenförsörjningen påverkas ofördelaktigt i angränsande lägenheter.

3.7 Grillning

Grillning sker på "egen" uteplats och med hänsyn till grannar.

3.8 Hundar och katter

Djurägare har ansvar för att deras husdjur inte förorsakar problem för grannar. Genom att visa hänsyn och omdöme i området kan vi alla njuta av vistelsen i det fria.

3.9 Balkonger och uteplatser

Rökning på balkonger och uteplatser är tillåtet, men ta hänsyn till dina grannar. Röken slinker lätt vidare till grannar.

Var även uppmärksam på vind och vindriktning vid grillning.

Även vid piskning /skakning av mattor och sängkläder uppmanas boende att visa hänsyn till sina grannar.

Matning av fåglar är tillåtet liksom att sätta upp fågelholkar på träd på egen uteplats men bör undvikas då det kan locka till sig råttor. Se dock till att inga matrester ramlar ner på marken då rester av fågelmat kan locka till sig bland annat råttor.

3.10 Trafikmiljö

Kör försiktigt i vårt område, håll hastighetsbegränsningarna och var uppmärksam vid in/utfart.

3.11 Parkering

Samtliga lägenheter har tillgång till bilplats:

A-längorna, Mölndalsbacken 2-76

Parkering på infartsvägarna inklusive vändplaner får endast ske vid i och urlastning då det annars hindrar transporter till och från adresserna. Boende har egna garage och plats utanför garage att ställa fordon. Tänk på att inte parkera så att fordonet sticker ut i körbanan. Vändplanerna vid A-husen får inte användas som parkering utan är avsedda att underlätta för arbetsfordon, utryckningsfordon, taxibilar etcetera

B-längan, Götaforsvägen 29-47

Parkering på infartsvägen får endast ske vid i och urlastning då det annars hindrar transporter till och från adresserna. Boende har plats i egna hyrda garage. Det finns även tillgång till 3 st besöksparkeringar vid garagen som kan nyttjas av alla i föreningen.

C-längan, Götaforsvägen 46-80

Boende har egna carportar i direkt anslutning till entrén och även plats utanför carporten att ställa fordon. Tänk på att inte parkera så att fordonet sticker ut på trottoaren och hindrar gående.

D-längorna, Mölndalsbacken 88-142

Boende har egna garage i direkt anslutning till entrén

För övrig parkering hänvisas till gator i närområdet, stadens allmänna parkeringsbestämmelser gäller.

Tänk på parkeringsbegränsningar på grund av till exempel hämtning av avfall på angivna områden och tider samt gatukontorets städdagar.

Observera följande:

- Vändplanerna vid A-längorna (Mölndalsbacken 2-76) är avsedda att underlätta för arbetsfordon, utryckningsfordon, taxibilar med flera. Det förekommer att boende, besökande till boende samt hantverkare använder vändplanerna för långtidsparkering. Medlemmarna uppmanas att inte använda vändplanerna för parkering av fordon.

3.12 Laddbox elbil

Det upp till varje boende, förutom boende i B-längan som inte har egna garage, att installera laddbox till elbil. Det som behövs stämmas av inför installation är att elnätet klarar av installationen, det står på varje medlem att undersöka detta. Skicka en ansökan till Styrelsen med information om var man önskar sätta upp laddboxen.

3.13 Färgsättning

Det finns en sammanställning över färgkoder till de färger som föreningen använt till putsade fasader och träbyggnationer (se hemsidan). Vid underhåll och kompletteringar ska dessa färger användas och ska vara en del av underlaget vid ansökan om ombyggnader / tillbyggnader utomhus.

3.14 Försäkring - Hemförsäkring för bostadsrätt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade och gäller endast egendom som föreningen ansvarar för. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Information om aktuellt försäkringsbolag och försäkringsnummer finns på hemsidan.

Som bostadsrättsinnehavare har du ett ansvar för vissa delar i lägenheten som kan bli dyra att ersätta vid skada. Se till att din hemförsäkring respektive tilläggsförsäkring täcker in skada som du måste svara för, enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Om skada inträffar på egendom för vilken bostadsrättsinnehavaren har underhållsskyldighet, riskerar medlem med försäkring utan bostadsrättstillägg att bli helt utan ersättning från försäkringsbolaget.

3.15 Städdagar

Två gånger om året, vår / höst, har vi gemensam städdag för att ta hand om egna och gemensamma markytor utöver det som vår markentreprenör sköter.

Uppgifterna kan variera något från år till år. Vanligen ingår att kratta löv ris och kottar och passa på att klippa ner / gallra häckar.

I samband med städdagarna ordnas uppläggningsplatser och transport av trädgårdsavfall

Det är en förhoppning att man som medlem deltar men samtidigt också en möjlighet att lära känna dina grannar. Styrelsen brukar ordna med fika och korvgrillning.

4 Brandskydd

4.1 Brandsäkerhet

Våra radhus är byggda enligt de brandsäkerhetsregler som gällde då de uppfördes. Detta innebär en ofullständig brandsektionering. Det är enbart långa A2 på höjden som har en bättre brandsektionering efter den brand som inträffade i början av 80-talet. Det otäcka med bränderna som drabbar den här typen av bebyggelse är att brandförloppet ofta blir explosivt. Brandgasen sprider sig blixtnabbt mellan radhusen som inte har avskiljande mellanväggar upp till yttertak. Oftast står inte en radhuslänga att rädda när väl branden fått fäste.

För brandskydd i hemmet är det bra att ha:

1. Brandvarnare - minst en per våningsplan, i eller intill sovrum (helst i alla sovrum) och nära köket där bränder ofta uppstår.
 - Kontrollera batteriet årligen. Ta för vana att byta batteri 1 gång/år. Bättre att ha ett nytt starkt batteri varje år än ett som tappar styrka succesivt under 3 år.
2. Brandsläckare – rekommenderat är minst 6 kg pulver, placeras väl synlig gärna i entrén och se till att alla i familjen vet var den finns. SIS-märkt.

- Kontrollera din egen släckare regelbundet genom att titta så tryckmätarens visare pekar på grönt, då är trycket i din släckare bra.
 - Kika så den är plomberad och att slangen är hel. Ta för vana att även vända din släckare upp och ner ett antal gånger per år. Det förhindrar pulvret från att klumpa ihop sig i botten.
 - En använd, skadad eller trycklös släckare ska genast bytas ut mot en ny.
3. Brandfilt - placera nära köket.
 4. Vattenslang
 5. Hinkar

<https://www.brandskyddsforeningen.se/brandsakerhet-i-hemmet/hemma/>. På www.msb.se finns också mycket bra information om brandsäkerhet i hemmet.

4.2 Brandvarnare

Det absolut viktigaste att tänka på är att installera brandvarnare. Det är en billig "livförsäkring". Det är faktiskt lag på att alla bostäder i Sverige från 2004-01-01 skall vara försedda med fungerande brandvarnare. (Lagen om skydd mot olyckor, 2003:778, 2 kap 2 §).

Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Föreningen har tidigare bekostat och monterat brandvarnare i alla lägenheter. I och med HSB:s senare stadgar har ansvaret dock övergått till dig som är bostadsinnehavare. Detta innebär att du själv måste se till att det finns minst en fungerande brandvarnare i din bostad.

I din bostad bör du ha minst en brandvarnare på varje våningsplan. Lämplig placering är i utrymningsvägen, dvs i anslutning till trappan. Det är lämpligt att ha, om inte i varje sovrum, så i alla fall i korridoren utanför sovrummen. Brandvarnare skall monteras i tak, minst ett par decimeter ut från väggen. De skall kontrolleras regelbundet, och bör bytas ut efter 10 år. Det finns även hopkopplingsbara brandvarnare, både trådlöst och med sladd. Detekterar en brandvarnare rök så aktiveras i så fall alla brandvarnare i hemmet. Några brandvarnare har även en lampa som tänds för att underlätta en evakuering.

4.3 Förvaring av brandfarliga varor för hushållets behov.

Behöver hushållet förvara mer än 100 liter brandfarlig vätska (bil med reservdunk oräknat), mer än 60 liter gasol eller mer än 5 liter acetylen måste Du ha tillstånd.

Varje lägenhet – Sprayburkar, gasolflaskor av högst 5 liters storlek, brandfarlig vätska i behållare av högst 10 liters storlek

På balkongen – Gasolflaskor i högst P11 storlek (26 liter) och brandfarlig vätska i behållare av högst 25 liters storlek, gärna i ett skåp

Garage – Fordon med tank och reservdunk. I garage till flerbostadshus eller garage för flera hushåll får ingen brandfarlig gas förvaras.

(hämtad från Helsingborgs Brandförsvar hemsida www.helsingborg.se/brand/)

4.4 Hur förebygger jag brand?

För att förebygga brand hemma:

- Tala med barnen om brandrisker och se till att de inte hanterar tändstickor eller levande ljus utan uppsikt

- Rök aldrig i sängen. Det är den vanligaste orsaken till dödsbränder.
- Stanna hemma när tvättmaskinen, diskmaskinen eller torktumlaren är i gång.
- Täck inte över elektriska element.
- Se till att lampor/spotlights inte är nära något brännbart eller kan trilla ner.
- Byt blinkande lysrör. De kan överhettas. Byt glimtändaren samtidigt.
- När hårtorkar, mobilladdare, datorer inte används - dra ur kontakten.
- Var rädd om sladdar. En trasig sladd kan orsaka kortslutning och brand.
- Var försiktig med levande ljus - Se till att det är fritt ovanför tända ljus och att de står stadigt, Undvik ljus med ingjutna dekorationer, Ställ värmeljus var för sig. Om de står tätt ihop kan värmen bli så hög att allt stearin antänds och skapar en kraftig låga, påminn varandra om att släcka levande ljus innan ni lämnar huset
- Håll spisfläkten ren, flott brinner lätt.
- Använd gärna timer till elapparater i köket.
- Se till att alla elsladdar är hela.
- Elinstallationer skall utföras av behörig elektriker.
- Förvara aldrig brandfarliga vätskor eller gas, såsom bensin / gasol, i hem eller garage. Gasol i sig är inte giftig men mycket brandfarlig vid kontakt med luft. Det är förbjudet att förvara gasolflaskor i källare och garage. Större behållare kan förvaras avskilda från bostaden i ventilerat utrymme.

I samband med nyårsfirande uppmanar styrelsen alla att även vara försiktiga med eventuella fyrverkerier, både med tanke på brandfaran och med tanke på grannar och deras husdjur.

4.5 Om det börjar brinna?

Försök kväva elden genom att täcka över eller om du sprutar med brandsläckare, spruta med rörlig stråle.

Vid brand vid spisen, använd ALDRIG VATTEN: kväv elden med lock eller brandfilt.

Lämna bostaden så snart du upptäcker att du inte kan släcka elden själv och larma Brandkår 112.

Försök stänga dörrar och fönster när du lämnar bostaden.

Gå aldrig åter in i ett brinnande hus när du väl kommit ut.

5 Förebygga och förhindra inbrott

Du kan själv med enkla och praktiska medel förebygga inbrott etcetera Vi boende kan också tillsammans på ett lätt sätt skapa trygghet, förebygga och förhindra brott genom att samarbeta och hjälpa varandra!

5.1 Hur förebygger jag inbrott och stöld i min bostad?

Förvara värdesaker på ett betryggande sätt. Upprätta en inventarieförteckning, gärna dokumenterat genom foto/video. Märk dina värdesaker.

Komplettera ev. din dörr med bakkantsbeslag och se till att ha godkända lås i terrassdörrar och öppningsbara fönster

5.2 Om jag blivit bestulen på mina nycklar?

Det absolut första du bör göra är att kontakta din närmaste granne som då kan hålla uppsikt över din bostad. Därefter kontaktar du polisen, gör stöldanmälan, ev. kontakt med låsmed etcetera Förvara dina nycklar väl. Det tar bara någon sekund att stjäla nyckel och spåra adressen via ex.

bilregistret.

5.3 Vad kan jag göra vid semester, helgdagar?

Du och dina närmaste grannar kan hjälpa varandra att hålla uppsikt under semestertider då någon är bortrest. Tala om för din granne var du befinner dig. Se till att ha varandras telefonnummer. Bra är även att byta telefonnummer till närmaste anhöriga om något brott skulle ske och grannen svår att få tag på.

- Be någon granne ta in din post, tidningar och reklamblad.
- Låt någon lampa tändas och släckas med timer.
- Ha inte persienner/gardiner fördragna.

Som granne kan du också hjälpa till med att ställa ut soptunnan, klippa gräsmattan, skotta snö för att förhindra att man tydligt ser att någon är bortrest.

5.4 Vad gör jag om brott skett?

Kontakta Polisen, samt anmäl till styrelsen. Agera ALDRIG själv Polis.

5.5 "ALLA HJÄLPER ALLA"

Hur ser det ut i närområdet runt omkring mig? Som granne kan du med lite uppmärksamhet och omtanke upptäcka omständigheter som kan underlätta att ett brott begås mot någon i ditt bostadsområde. Därför är dina iakttagelser viktiga. Var allmänt vaksam. Var uppmärksam om och när du ser något ovanligt.

Observera att många inbrott sker under dagtid. Ser du något "Skumt" - Kontakta Polisen samt rapportera till styrelsen. Särskilt om det gäller en granne som inte är hemma. - Gatubelysning i närområdet som slocknat - kontakta driftsenheten hos Stockholm Stad eller APPEN "Tyck till".

5.6 Grannsamverkan och skydd mot inbrott

Det hus som ser övergivet ut är det tjuven försöker bryta sig in i först.

Samverkan mot brott (<http://www.samverkanmotbrott.se/>) har samlat en hel del praktiska tips att tänka på. Där kan man läsa mer om hur man skyddar sin bostad och övriga egendom samt hur grannsamverkan fungerar.

Även polisen (<http://www.polisen.se/>) har en del tips och råd om hur man hindrar tjuven från att ta sig in i bostaden eller hur man ska gå till väga om brottet är ett faktum.

Brf Läskapperet är med i grannsamverkan. Våra kontaktombud framgår av hemsidan. På hemsidan finns även flera dokument om inbrottsförebyggande åtgärder i informationsfoldern från polisen samt information om brytskydd för altandörrar med mera.

För att förhindra inbrott uppmanas alla med originaldörrar mot uteplats eller motsvarande att förse dörren med brytskydd på utsidan eller extralås på insidan. Larm är givetvis bra men håller inte alla tjuvar borta.

Heltäckande brytskydd för terrass/balkongdörr finns hos Låskompaniet.se, IF säkerhetsbutik eller hos en låssmed till exempel Bergs Lås AB i Rågsved och Låsborgen på söder. Man kan även byta originalsplanjolett till säkerhetsspanjoletter med hakkolvar. Brytskyddet kostar ca 1000 kr och montering ca 1200-1500 kr om man inte kan montera brytskyddet själv.

För vanliga fönster kan man skruva bort handtag, alternativt montera lås eller skruva fast fönstret. Inbrottstjuvar gillar inte att behöva slå sönder glaset i fönster.

Observera att skador på dörrar och fönster till lägenheten i samband med inbrott inte ersätts av föreningen då sådana skador inte täcks av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Mera tips om hur du skyddar dig mot inbrott finns bland annat på www.dinbyggare.se/inbrottsskydd-sa-skyddar-du-dig-mot-inbrott/.

Utöver ovan är här några enkla tips som gör att huset ser mer bebott ut och håller förhoppningsvis eventuella tjuvar borta:

- Kom ihåg att meddela grannar om ni reser bort
- Hjälp varandra att hålla uppfarter skottade så inte nyfallen snö ligger orörd
- Ha belysning på timer
- Visa personer ni inte känner igen att ni har uppmärksammat deras närvaro
- Töm varandras brevlådor
- Parkera bilen på grannens uppfart eller klippa gräset
- Ställ ut varandras sopkärl
- Påminn och hjälp varandra så vi kan hålla oss utanför riskzonen för oinbjudna gäster

6 Underhåll och skötsel

6.1 Vem sköter våra fastigheter och markytor?

Aktuella företag som sköter om våra fastigheter och vår mark inklusive snöröjning framgår av information på hemsidan. Där finns även information om vem i styrelsen som har specifika ansvarsområden.

6.2 Avlopp - Undvik och förebygg stopp i avlopp!

Det händer ibland att det blir stopp i avloppet vilket i sin tur kan leda till att avloppsvatten kommer upp ur avloppsbrunnar i källaren. Stopp beror uteslutande på att det spolats ner avfall som inte hör hemma i avloppet. Utströmmande avloppsvatten kan drabba såväl den som spolat ner fel sorts avfall som grannar.

Eftersom våra avloppsrör är från 60-talet och projekterade för toaletter med stor spolkraft så avråder styrelsen att sätta in snålspolande toalett vid renovering.

Detta får spolas ner i avloppet:



- Det som passerat kroppen och toapapper
- Diskvatten
- Vatten från tvättmaskiner
- Duschvatten med tvål och schamporester

Detta får inte spolas ner i avloppet:



- Hushållspapper: Hushållspapper är mycket tjockare än toalettpapper och kan inte lösa upp sig i avloppsvatten.
- Bindor, tamponger och blöjor: Dessa sväller vid kontakt med vatten och blir tunga vilket orsakar stopp
- Snus, cigarettfimpar och hår Ansamlingar kan orsaka stopp i avloppet.
- Lösningsmedel, målarfärg, gips, puts, spackel och betong skapar stopp, förstör avloppet och är skadligt för miljön.

- Matfett och matrester Matfett stelnar och skapar en hård propp. Torka ur stekpannor o dylikt med papper och skölj därefter ur med varmvatten, som löser upp fett. Matrester kan fastna i rören vilket minskar avrinning och bidrar till stopp.

6.3 Fönsterskötsel

6.3.1 Allmänt

Medlemmen ska enligt första stycket i §31 på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Behovet av underhåll av ytbehandling av fönster är beroende av bland annat fönstrets placering i väggen, takutsprång, fönstrets orientering i olika väderstreck, byggnadens geografiska placering, klimatiska påkänningar såsom regn, sol och vind. Underhålls-intervallen kan därför variera även för fönster i samma byggnad.

Målning:

Invändig målning inklusive mellan fönster är boendes ansvar. Tänk på att tätlist mellan karm och båge inte får övermålas eller laseras. Eventuell färg eller lasyr som kommer på lister ska genast torkas av. Spanjoletter, fönsterbromsar, koppelbeslag, gångjärn och övriga beslag ska inte heller övermålas eftersom deras funktion då försämras.

Tätlistor:

För att undvika kalldrag och spara värme behövs tätlistor och det är boendes ansvar att se till att det finns funktionsdugliga tätlistor (även till dörrar).

Tätlistor ska hållas rena och hela. Skadade lister ger luftläckage och ska bytas.

Beslag:

För att fönster ska fungera på ett korrekt sätt skall beslagen rengöras och smörjas minst en gång om året. Fönster och fönsterdörrar öppnas/stängs normalt med en spanjolettlåsning. Spanjolettens låskolvar, låshus och gångjärn smörjas 1-2 gånger per år. Lämpligt smörjmedel för spanjoletter och gångjärn är ASSA låsspray, även godkänt för låscylindrar. Det kan också samlas insekter i till exempel spanjoletter vilket försämrar funktionen. Kan därför vara bra att suga rent någon gång per år. Den boende har enligt stadgarna ansvar för beslag, handtag och gångjärn. Uppstår det problem med dessa på takfönster så kontakta föreningens förvaltare, kostanden för att åtgärda faller på den boende.

Fönsterglas:

De flesta fönsterglas i BRF Läskapperet är fortfarande original av dragen kvalitet. Glaset förstärker upplevelsen av fasadernas livfulla uttryck och kvaliteten i detaljerna. Vid byte av skadade glastrutor ska 3 mm maskindraget glas (även kallat valsat glas eller kulturglas, ej floatglas, planglas eller s.k. antikglas) monteras.

6.3.2 Skötsel takfönster A-hus (Mölnbäcksgatan 2-76):

Vid bytet 2015 av takfönster i badrum för A-hus (länga A1, A3 och A4, länga A2 har sedan branden 1980 kvadratiska fönsterhåll som ser annorlunda ut), byttes runda fönster mot kvadratiska fönster vilket innebar att det bildades en "hylla" under fönstret. På denna hylla samlas damm och även fukt vid stängt fönster varför det även kan växa mögel på denna yta. För att undvika problem med mögel rekommenderas att boende dammsuger och då och då torkar av denna yta. Ytterligare skötselinformation fönster

Ytterligare information kring fönster finns på föreningens hemsida.

6.4 Skötsel av garageportar

Enligt § 31 i föreningens stadgar skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad svara för det inre underhållet. Till det inre räknas bland annat garageportar med karm och mekanism. För skötseln av de

under våren 2000 monterade garageportarna rekommenderas följande underhållsåtgärder.

- Två gånger per år skall alla rörliga delar smörjas med fett eller olja. Väggskenor och takskenor skall hållas rena från sand och smuts.
- Portbladet tvättas med bilshampo.
- Kontrollera minst en gång per år
 - att skruvar och muttrar i portbladets gångjärn är åtdragna och att takskenornas upphängning sitter fast ordentligt
 - att wirarna inte är skadade. Kontakta leverantören om wirarna är skadade.
 - att portens rullar löper i skenornas spår. Byt skadade rullar.

Obs! De nedersta rullarna är dragbelastade via wirarna. För byte - kontakta leverantören.

VARNING Lossa inte skruvar eller muttrar i portens fjädersystem. Vid fel, kontakta leverantören

6.5 Golvvärme

Enligt stadgarna får det inte installeras vattenburen golvvärme utan enbart elektrisk sådan. På samma sätt som med andra ombyggnader ska installation av golvvärme anmälas till styrelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation och underhåll av golvvärmeutrustning.

6.6 Golvbrunn och vattenlås

Se stadgar för ansvarsfördelning.

6.7 Luftning av element

För att elementen ska fungera bra är det viktigt att det inte finns luft i dem. Lufta därför elementen i samband med att "eldningssäsongen" börjar och håll koll på dem.

Kalla element beror normalt i stället på att ("piggen") i radiatorventilen fastnat. Detta åtgärdas genom att skruva termostaten fram och tillbaka några gånger. Luftning av radiatorerna har således ingen effekt vid denna typ av fel. Gränsdragningen för underhåll av element går vid termostaterna. Det är den boende som ansvarar för termostater inklusive piggarna.

Elementen är föreningens ansvar och påverkar föreningens värmesystem samt gemensamma kostnader. Om man tappar ur sitt radiatorsystem måste man kontakta förvaltaren när man fyller på det igen. Detta för att förvaltaren måste fylla på med vatten så att inte trycket försvinner, luft kommer in i systemet och elementen slutar fungera.

6.8 Lövsilar

Samtliga stuprör vid våra hus är försedda med lövsilar. Dessa skall regelbundet och speciellt under hösten rensas från löv, barr etcetera som kan stoppa vattenavrinningen. Om det uppstår stopp i silarna kan regnvatten vid kraftiga regnväder rinna mot husväggen med risk för fasadskador och fukt i grunddräneringen.

Vår fastighetsskötare har i uppdrag att regelbundet se över lövsilarna men styrelsen uppmanar alla boende att med jämna mellanrum se till och ev. rensa dessa lövsilar. Genom att hjälpa till med dessa enkla åtgärder bidrar vi till att hålla kostnaderna nere.

6.9 Vattenutkastare

Vattenutkastare skall vara utformade och installerade så att de kan stängas av då det finns risk för frost. Boende som installerat vattenutkastare ansvarar för att dessa fungerar och står för eventuella kostnader genom skador på grund av utströmmande vatten.

6.10 Ytterdörrar inklusive lås

Enligt stadgarna §31 gäller: "...Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar omfattar bland annat: ...lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr, skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, samt bostadsrättsföreningens anvisningar gällande utformning av dörren...

Det är viktigt att tätningslister används och sköts så att vi undviker onödiga värmeförluster / kostnader.

6.11 Balkong och balkonggolv

Balkonger finns till A-hus och D-hus.

Du ansvarar själv för målning av balkongfrontens insida och tak samt golv.

Föreningen ansvarar för räcket och frontens utsida.

Golvet ska målas med en specialfärg som andas och släpper ut fukt.

Grillning med kol eller gas är inte tillåtet på balkongen, men el-grill går bra.

Golven rengörs med ett mildt rengöringsmedel vid behov.

Mattor samt trall bör inte läggas på golven utan styrelsens medgivande.

Betongytan får endast sopas. Inga kemikalier eller saltning (vintertid) får förekomma. Plastmattor eller trasmattor, som binder fukt/vatten, rekommenderas ej. Gäller även heltäckningsmattor

6.12 Uteplats

Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen. Du har dock dispositionsrätt till den och den yta som omgärdades av de ursprungliga häckarna / trästaketet. I vissa fall har styrelsen godkänt att ytan utökats i förhållande till den ursprungliga storleken.

Som bostadsrättshavare ansvarar du för:

skötseln av gräsmatta, plattor, rabatter, häckar, buskar och träd på din uteplats, underhåll av staket, verandor, trätrall, plank/skärmväggar (OBS! de skärmväggar som föreningen ej ansvarar för) och plattläggningar.

Vill du bygga något på din uteplats ska det godkännas av styrelsen innan du påbörjar byggnationen. Det finns även ett regelverk som ska följas. Vissa byggnationer kräver dessutom bygglov som du själv får söka och bekosta. Kontakta föreningens förvaltare innan du påbörjar projektet.

Alla dina byggnationer ska kontinuerligt underhållas, d.v.s. målas/oljas, rätas upp och repareras.

På din uteplats får du anlägga rabatter, plantera träd och buskar. Du får dock inte plantera större buskar eller träd för nära huskroppen. Träd, buskar och häckar får inte växa sig så stora och så yviga att de växer ut över gångvägar eller kringliggande uteplatser/gräs-mattor.

Är häcken gemensam måste du komma överens med grannen om höjd och skötsel.

Häckar ska inte vara högre än skärmväggarna i föreningen.

OBS! Har du häck i ett hörn med utfart från gård till cykelbana ska den hållas så låg att det finns fri sikt 2,5 m åt varje håll, höjden får vara max 80 cm från cykelbanans nivå.

Klätterväxter ska klippas innan de når takfoten och får ej klättra på fasaden.

Din gräsmatta och rabatter ska skötas så att de ser välvårdade ut.

Träd och buskar ska klippas och ansas samt hållas i nivå enligt ovan.

Ogräs får ej gå i frö.

Vill du sätta upp markis, spaljé, staket eller liknande kräver detta styrelsens godkännande. Kontakta föreningens förvaltare innan du monterar något på föreningens ytterväggar.

6.13 Förvaring, ombyggnad av källare (B och D-hus)

- Tänk på att noggrant avlägsna bort tidigare konstruktioner av organiska material som ligger dikt an mot källarplattan eller grundmur. Även heltäckande plastmattor ska inte förekomma i källarutrymmen.
- Källarväggarna och betongplattan ska vara så "nakna" som möjligt för att minska risken för fuktrelaterade skador.
- Om de putsade källarväggarna ska målas så ska man välja diffusionsöppen färg.
- Vill man inreda golven så ska man välja stenmaterial så som betongrent eller klinker. Golvvärme ska undvikas då detta kan leda till oönskad fukttransport i betongplattan.
- OM bostadsrättsinnehavaren fortfarande vill inreda med organiska material som tapeter eller parkettgolv så måste en fuktsäker konstruktion monteras. Det finns vägg och golvkonstruktioner som är undertrycksventilerade som fungerar om dessa monteras på fackmannamässigt sätt.
- Förutom källarkonstruktionens fuktproblematik så räknas den också som biyta. Bytan är inte lämplig som till exempel sovrum.

6.14 Mörka fläckar vardagsrumstak

Ibland uppstår mörka fläckar i innertaket i vardagsrummet. En kombination av lite isolering och köldbryggor som går ner till gipsskivan. Luftcirkulationen gör att smutspartiklar fastnar på de ställen som är kallare och således lite fuktigare.

7 Ändringar i bostaden

Vi vill alla ha det fint i lägenheten. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Detta kan vara mycket störande för dina grannar, så visa hänsyn. Naturligtvis får man renovera både på vardagar och helger.

7.1 Vad gäller vid ombyggnader/tillbyggnader samt egna installationer?

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste du få styrelsens godkännande. Det är viktigt att veta att man som boende har ansvar för ombyggnader och egna installationer som utfördes i bostaden och på uteplatsen.

- 1) Boende ska enligt stadgarna fråga styrelsen om hur den ställer sig till ombyggnader/tillbyggnader. I samband med att föreningen behöver komma åt fastigheterna för reparationer och underhåll är det den boendes ansvar att verkställa och stå för kostnaden för demontering och återmontering av eventuella tillbyggnader som är utöver original, till exempel altan, förråd.
- 2) Boende har även underhållsansvar för egna installationer - dvs. sådana installationer som inte är anbragda av föreningen eller fanns då husen ursprungligen uppfördes.
- 3) Vattenburen golvvärme, som kräver anslutningar till föreningens värmesystem, får ej installeras.
- 4) Större element än de som sitter i original får inte installeras, detta pga det ökar den gemensamma värmekostnaden.

Följande utdrag ur stadgarna är viktiga i detta sammanhang:

§ 31	<i>... Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar...De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.</i> <i>Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:</i> ... 13. <i>elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.</i> ... 19. <i>egna installationer, samt tidigare innehavares egna installationer.</i> ...
§ 37	berör åtgärder som kräver tillstånd av styrelsen.

Väsentliga ändringar i bostaden får utföras först sedan styrelsen lämnat sitt tillstånd. Exempel på väsentliga förändringar är ändring av väggar, köks- och badrumsrenoveringar, installation av spisfläkt, disk- och tvättmaskin mm. Skicka en beskrivning och skiss på vad du tänker göra i god tid till styrelsen. Styrelsen meddelar om du behöver komplettera med mer information. Bostadsrättshavaren är även skyldig att undersöka om bygganmälan, bygglov eller annat tillstånd erfordras för ändringen.

Då föreningen måste vidtaga någon åtgärd, till exempel målning eller reparation som kräver tillträde till bostaden, kan detta kräva demontering av de kompletteringar som bostadsrättshavarna har gjort. Kostnadsansvaret för underhåll, eventuell demontering och återställande av till- eller ombyggnaden faller efter förändringarna på bostadsrättsinnehavarna.

Vid renovering av bostaden måste man ha styrelsens godkännande vid flytt av väggar och omdragning av el- och VVS ledningar, stammar etcetera. Samtliga arbeten skall vara fackmannamässigt utförda. Dokument som styrker sådana behörigheter skickas till styrelsens fastighetsansvariga för arkivering.

Du behöver även tänka på att vissa av våra hus är kulturhistoriskt klassade.

Du behöver oftast ett bygglov när du ska bygga nytt, göra vissa ändringar eller bygga till. Ibland behövs inte bygglov men då kan det krävas en bygganmälan, till exempel om du vill ta upp en ny dörr i bärande konstruktion. På <https://bygglov.stockholm/nar-behovs-bygglov/> hittar du mera information och hur du går till väga.

Några frågor som återkommande kommer upp:

Får jag ha vilken färg som helst på persienner?	Nej.
Får jag sätta upp markis och får den se ut hur som helst?	Ska anmälas till styrelsen. Harmonisering med avseende på utformning och färgval eftersträvas.
Får jag sätta upp parabol?	Ska anmälas till styrelsen
Får jag bygga ett förråd	Ska anmälas till styrelsen
Får jag bygga ett trädäck?	Ska anmälas till styrelsen
Vilken typ av köksfläkt ska jag sätta in vid byte och nyinstallation av köksfläkt?	Kan anslutas till ventilationskanalen

Får jag göra ingrepp i väggar och avloppsinstallationer?	Ska anmälas till styrelsen
Vem tar hand om kran som droppar?	Det är du själv som ansvarar för byte av packning.
Vem ansvarar för ytterdörr?	Boende utom utsidan, se stadgarna § 31 punkt 4
Vem ansvarar för garageport?	Boende, se stadgarna § 31 punkt 16.
Vem ansvarar för balkonggolv och insida av balkongstaketet	Boende, se stadgarna § 31, näst sista stycket.
Vem ansvarar för garagegolv?	Boende, se stadgarna § 31 punkt 1 om ytskikt på golv och väggar samt andra stycket efter punkt 20 <i>"Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan."</i>
Vattenburen golvvärme?	Nej, se stadgarna § 31 punkt 15 om elburen golvvärme.
När är det OK att utföra arbete?	Se punkt 3.
Avstängning av varm och kallvatten till lägenheten	Vid nertappning och luftning av värmesystemet ska drifttrycket justeras till rätt nivå i undercentralen. (Påfyllning av värmesystemet). Ligger på boendes ansvar vid åtgärd initierad av boende.
Nyckel till kulvert vid ombyggnation	Erhålls via Styrelsen.

7.2 Speciellt för stambyten

Du kan få viss ersättning för byte av avloppsstammar när du renoverar. Kontakta styrelsen i god tid innan renoveringen.

I samband med att du planerar en ombyggnad av badrum/WC/dusch/tvätt/kök innefattande ingrepp i stammar och vattenledningar finns möjlighet att föreningen står för de delar av kostnaderna som avser Brf ansvar enligt stadgarna. Föreningen står för den merkostnad detta byte förorsakar inom vissa fastställda gränser. Detta belopp är olika beroende på hustyp och stambytesposition. Styrelsen har fastställt gränser som är beroende på hustyp, vilken stam det är och stammens skick (vilket i princip innebär ursprungsstammar från 1964). Det är viktigt att följa nedan principer:

1. Kontakta stambytesansvarig i styrelsen då renovering innefattande våtrum/stammar är aktuellt (se hemsidan för aktuell ansvarig)!
2. Offert - med specifikation på den del som avser stambyte (Brf ansvar) - inlämnas till styrelsen för godkännande innan arbetena med stambyte påbörjas. Ritning/skiss på det planerade arbetet bifogas. Kopia på installatörens våtrumsbehörighet ska bifogas och efter avslutat arbete ska våtrumsintyg bifogas.
3. Den du väljer för din våtrumsrenovering och för föreningens stambyte skall iaktta vid varje tidpunkt gällande branschregler. Idag (2015-04-06) är det reglerna i GKV's "Säkra våtrum" eller Byggherarkommissionens branschregler för våtrum (BBV)" som skall följas.
4. Styrelsen beslutar om ombyggnaden och ersättningsnivå och meddelar denna.
5. Montage av avloppsstam skall ske enligt gällande branschregler.

6. Den del som avser Brf ansvar ska faktureras till Brf då arbetet är utfört. Aktuell fakturaadress framgår av www.brflaskapperet.se.

På vattenledningar ska föravstängningsventiler, om möjligt, monteras före alla tappställen.

8 Mark och uteplatser

8.1 Snöröjning och sandning

En entreprenör sköter snöröjning och halkbekämpning av körbanorna till A- och B-husen, asfaltytor vid B-husens garage samt asfaltgångar och trappor från A-husen ner mot kommunens gångväg mellan A- och B-husen.

Samtliga boende ansvarar själva för snöskottning och halkbekämpning på egen entré och i förekommande fall biluppställningsplats. Det är viktigt att vi alla tänker speciellt på äldre och bortresta grannar när snön vräker ner och hjälps åt med snöskottningen. Lådor med sand finns i infarterna till längorna A1-A4, vid infart till B-längan, mellan länga D1/D2 och länga D2/D3 samt vid panncentralen och i anslutning till B-längans garage.

Vår markentreprenör tar upp sand då snösäsongen är över.

Styrelsen uppmanar boende att vid stora snömängder att själva ta bort snö från skärmtaken ovanför sin entrédörr vilket lämpligen sker från marken eller via sovrumsfönster. Även att ta bort snööverhäng och istappar på södersidan via balkong och ev vardagsrum.

8.2 Snöröjning och sandning kring avfallskärnen, Mölndalsbacken 2-76

Snöröjning och sandning vid avfallskärnen utanför M30 sker av stadens upphandlade entreprenörer. De snöröjer endast på fredagar då gatan har parkeringsförbud vilket innebär att resterande tid kan det bli både mycket snö och halt.

Därför önskar styrelsen hjälp från alla boenden med att hjälpa att skotta och sanda vid avfallskärnen. Det kommer att finnas en hink i sandlådan utanför M50 för de som vill hjälpa till med sandningen, spade tänker vi inte lägga ut då den säkerligen inte kommer få ligga kvar och då hoppas vi att ni använder er egen.

8.3 Markiser

Uppsättning av markiser ses som en sådan ändring som ska stämmas av med styrelsen (och grannar). Här eftersträvar vi en harmonisering med avseende på utformning och färgval.

8.4 Lönar vid länga A1, A3, B-längan och några adresser på C-längan

Ursprungligen planterades ett stort antal lönnar som föreningen hade ansvar att underhålla. En stämma på 90-talet beslutade att föreningen skulle ta bort lönnar på Götaforsvägen och att de som ville ha kvar dessa skulle föreningen fortsatt underhålla. Detta innebär att det finns ett antal lönnar vid länga A1, A3, några vid C-längan och ett antal på B-längans baksida där föreningen har underhållsansvar.

8.5 Uteplatser som hör till lägenheten

8.5.1 Gränsdragning

Med uteplats och trädgård avses av föreningen arrenderad mark i direkt anslutning till bostadens entrédörr (framsida) eller altandörr (baksida).

I skötselansvaret ingår egna anläggningar (ansvar övergår till ny BRH från tidigare BRH) som förråd, staket trädäck etcetera

8.5.2 Vad säger stadgarna?

Enligt föreningens stadgar svarar bostadsrättsinnehavaren för skötseln av den till bostaden hörande uteplatsen.

§ 31

...

"Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning."

...

"Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen."

...

"Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll av gemensamma grönytor och för skötsel av träd och buskar på sådana ytor."

Bostadsrättsföreningen svarar för med asfalt belagda ytor vid lägenheternas entréer, inklusive steg och galler."

Föreningen tillämpar principen att BRH ansvarar för demontering/montering av egna installationer och kostnaden för detta då BRF behöver tillgång till bostaden med tillhörande uteplats och trädgård.

8.5.3 Skötsel

Uteplats och trädgård skall hållas i ett vårdat skick vilket innebär skötsel omfattande:

1. regelbunden klippning av gräs och rensning av ogräs.
2. Att vid behov beskära buskar och träd så att de inte förvildas, blir för höga, ligger mot husfasader eller tak, hindrar framkomligheten i området eller stör grannen. I förekommande fall ta bort sjuka /skadade träd eller delar av träd mm. så att ett gott intryck bibehålls.
3. Att hålla efter växtligheten så att den inte skymmer belysning som är ämnade för upplysning av infartsvägar och gångvägar.
4. Att sköta häckar som utgör avgränsning för uteplats/trädgårdsyta.
5. Har du häck i ett hörn med utfart från gård till cykelbana ska den hållas så låg att det finns fri sikt 2,5 m åt varje håll, höjden får vara max 80 cm från cykelbanans nivå

Häckar mellan uteplatser bör inte vara högre än 1,5 meter. Växter får inte planteras närmare än 30 cm från husväggen. Detta för att rötter och annat inte ska kunna skada fastigheterna.

Grenar från träd och buskar ska inte hänga ut över infartsvägarna. Grenarna är bland annat ett hinder för fordon som används vid vinterväghållningen. I första hand gäller det boende i A-husen (Möndalsbacken 2-76) och B-huset.

Ogräs, mossor och små träd som kommer upp ur asfalten vid entréerna skadar asfalten. Det är boendes ansvar att förhindra växtlighet på asfalten genom att regelbundet hålla denna ren från ogräs, mossor mm.

Uteplats och trädgård får inte användas som förvaring av skräp eller annat som kan uppfattas som förfullande.

Bevattnings bör ske på kvällstid eftersom den gör bäst nytta då. Gräsmattor behöver normalt sett inte vattnas alls.

Varmvatten ska inte användas till att spola entréer och biluppställningsplatser för att på så sätt få bort is och snö. Förutom att det är slöseri med varmvatten så fryser vattnet till is varför åtgärden ofta får en effekt motsatt den avsedda.

Eldning av trädgårdsavfall är inte tillåtet.

8.5.4 Ändringar inklusive trädfällning

Om du som bostadsrättsinnehavare vill genomföra en ändring på din uteplats/trädgård måste du:

1. Stämma av med dina grannar innan du påbörjar arbetet.
2. Ansöka om tillstånd av styrelsen. Till ansökan bifogas beskrivning och skiss/ritning på ändringen där läget och utformning framgår.

Större ändringar av uteplatserna får utföras först sedan styrelsen lämnat sitt tillstånd. Förslag till ändring skall åtföljas av en enkel skiss. Med större ändring avses till exempel uppförande av förrådsbyggnad eller större ingrepp i befintlig altan. Syftet med denna regel är att dels skapa en viss, begränsad yttre harmoni inom området, dels att försöka undvika grannkonflikter. Det är således inte tillräckligt att enbart informera grannarna.

Bostadsrättsinnehavare som önskar fälla träd på "egna" ytor, utöver föreningens skötsel, har att efter styrelsens godkännande själv ombesörja fällning och borttransport av virke, grenar och ris.

Bostadsrättsinnehavare som har önskemål angående träd och annan vegetation på uteplats tillhörig annan bostadsrättsinnehavare bör i första hand söka nå överenskommelse med berörda.

8.5.5 Att förhålla sig till när man bygga en altan

Att bygga altan är en väsentlig förändring och medlem måste få styrelsens godkännande innan byggstart

Att förhålla sig till när man bygga en altan:

- altanen får inte vara fristående utan skall byggas i anslutning till byggnaden
- placeras inom 3,6 meter från byggnaden
- placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen
- den högsta punkten får inte vara högre än 1,2 meter från den ursprungliga marknivån.
- altanen får inte fästas i fasaden
- anläggas fackmässigt
- att medlem är tvungen och på egen bekostnad flytta, demontera eller kassera anlagda delar om föreningen behöver tillträde där altan är anlagd exempelvis vid en dränering.

Ansökan skall innehålla en ritning (skiss) och beskrivning av byggnationen för att underlätta styrelsens hantering. Ansökan skickas till fastighet@brflaskapperet.se

8.5.6 Vad gäller om föreningen behöver tillgång till uteplats/entré?

Då föreningen måste vidtaga någon åtgärd, till exempel målning eller reparation av fasader som kräver tillträde till fri mark, grundisolering, eller omläggning av dränering, kan detta kräva demontering av de kompletteringar som bostadsrättshavarna har gjort.

Kostnadsansvaret för underhåll, eventuell demontering och återställande av tillkommande byggnadsdelar faller efter ändringar av uteplatsen på bostadsrättshavarna, se stadgarna om ansvar för egna installationer/ombyggnader/tillbyggnader.

9 El, belysning, kabel-TV, bredband och telefoni

9.1 El och ytterbelysning

Enligt stadgarna ansvarar medlemmen för underhållet av elledningar och elinstallationer i sin lägenhet. Till varje lägenhet finns huvudcentral med huvudsäkringar och elmätare som är placerade i separata skåp för varje lägenhet (kom ihåg att överlämna nyckel i samband med överlåtelse). Inne i varje lägenhet finns säkringsskåp. I A-längorna sitter huvudsäkringen i elskåpet vid garaget.

Ursprungliga elinstallationer är inte jordade i full utsträckning. Dagens krav innebär dock att man vid nyinstallation och byte ska ha jordade elinstallationer. För våtutrymmen gäller att elinstallationer ska vara skyddade med jordfelsbrytare.

Föreningen ansvarar för ytterbelysningen i A- och B-husen (Möndalsbacken 2-76 respektive Götaforsvägen 29-47). Belysningen kontrolleras regelbundet och bestyckning byts vid behov av vår fastighetsskötare. Felanmäl eventuella trasiga lampor till vår fastighetsförvaltare. Boende i C- och D-hus bekostar och byter trasiga lampor själva.

9.2 Kabel-TV och bredband/telefoni

Kanalutbud från Tele2

Brf Läskapperet har ett avtal med Tele2 (till hösten 2021 Com Hem) som levererar ett grundutbud till samtliga bostäder i föreningen. Kanallistan kan du hitta på: <https://www.tele2.se/kundservice/tv-och-play/kanalplatser>.

Gruppanslutningsavtal bredband/telefoni:

Det finns även möjlighet till Gruppanslutningsavtal med Tele2 för medlemmarna i föreningen, som medlemmarna själva kan ansluta sig till. Av både praktiska och ekonomiska skäl har vi valt detta alternativ före installation av fiber i föreningen. Genom att teckna ett gruppavtal för föreningen utnyttjar vi kraften i gemensamma inköp och får en rejäl rabatt på tjänster från Tele2. Gruppavtalet innebär att varje hushåll i föreningen får följande:

- Ett privatabonnemang på Bredband 100/10 Mbit. Ett snabbt och stabilt bredband där flera kan vara uppkopplade samtidigt med dator, surfplattor eller spelkonsoler.
- Trådlös router för bredband och telefoni.
- 5 e-postadresser.
- Ett grundabonnemang på Telefoni Bas. Kostnader för samtal tillkommer.

Du betalar inget för ovanstående tjänst, den ingår i din avgift till föreningen. Vill du teckna ett större bredbandsabonnemang får du rabatt. Föreningens gruppanslutningsavtal är en förutsättning för respektive medlems eventuella tilläggsavtal med Tele 2. Innan en medlem binder upp sig på ett längre avtal med Tele2 är det lämpligt att kontrollera med styrelsen hur framtidsplanerna ser ut vad gäller gruppanslutningsavtalet.

För att kunna börja använda tjänsterna surfa in på <https://www.tele2.se/kundservice/information/gruppavtal-hos-tele2> och följ instruktionerna eller ring Kundservice på telefon 08-90222. För andra frågor om utrustning, befintliga eller nya abonnemang kontaktar ni också Kundservice.

På www.brflaskapperet finns ett informationsblad från Tele2 om gruppavtalet.

Man kan förstås även via det traditionella telefonjacket (om man har kvar det) få telefoni, men också bredbandsanslutning via flera olika operatörer. Det är upp till varje medlem att skriva avtal med valfri operatör.

10 Felanmälan, skadedjur

10.1 Fel och skador på våra hus och utemiljö

Genom att förebygga fel och upptäcka fel tidigt slipper vi onödiga kostnader som vi gemensamt måste betala.

OBS! Styrelsen är tacksam för all hjälp med att upptäcka och rapportera fel på våra fastigheter. Var därför vaksamma inte bara på fel i den egna bostaden inomhus utan även utomhus inklusive grannar och grannfastigheter eller annat som tillhör föreningen. Ju förr ett fel blir upptäckt och åtgärdat, desto större chans att vi kan hålla nere kostnaderna.

Om det uppstår skador / fel på våra hus, våra gemensamma utrymmen eller utemiljö, ska detta genast anmälas till vår fastighetsförvaltare. Du kan anmäla alla typer av skador och fel både inomhus och utomhus, exempel:

- värme och vatten i bostaden
- Yttre väggar, tak, fönster eller dörrar
- Garage, parkeringsplatser, allmänna ytor mm.
- sopanläggningar och vid problem med skadedjur

Förvaltaren ska kontrollera med styrelsens fastighetsansvariga om det råder oklarheter kring gränsdragning för föreningens eller bostadsrättsinnehavarens ansvar för att få ett fel åtgärdat. Medlemmen ska få en sådan bedömning och information om kostnadsansvar innan arbete påbörjas.

Felanmälan ska göras direkt till vår fastighetsförvaltare Nabo via deras hemsida, det går även bra att ringa 010-288 00 26 vardagar 07:00-16:00.

10.2 Råttor, getingar och andra skadedjur

Problem med skadedjur ska anmälas till det företag som föreningen har avtal med (se hemsidan) och fastighetsförvaltaren.

Fråga: Vad gör jag om jag hittar ett getingbo i garaget eller råttor på baksidan? Svar: Kontaktar aktuellt företag för åtgärd.



Tänk på att råttor trivs överallt där människor håller till eftersom där alltid finns något att äta. För att inte föda dem i onödan är det viktigt att inte lägga ut mat till fåglar eller andra djur i närheten av våra hus, om fåglar matas så ska det vara på ett ställe där maten inte spills på marken.

10.3 Jourutryckning

OBS att jouren endast kontaktas vid skada som måste åtgärdas omgående! Vid tveksamhet - ring alltid. Jourpersonalen som svarar hjälper dig att bedöma om det är ett akut behov.

Vid akuta ärenden som till exempel vattenläcka eller stopp i avlopp, ring 010-288 00 11. Jourutryckning kan komma att debiteras medlem ifall det visar sig att arbetena avser åtgärd som medlemmen har underhållsansvar för.

Rutinerna finns publicerade på hemsidan.

10.4 TV och bredband

Problem med TV och bredband anmäls till Tele2.

10.5 Felanmälan Stockholms Stad

Stockholms Stad har en hemsida där man kan göra felanmälan och lämna synpunkter om trafik och utemiljö.

Felanmälan gör man om något är trasigt, inte uppfyller sin tilltänkta funktion eller kräver akut underhåll p.g.a. skador. Man kan t.ex. felanmäla en trasig lampa, skadegörelse, felparkering eller nedskräpning.

Läs mer på <http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Felanmalan-och-synpunkter/>. Felanmälan kan även göras via en App som kan laddas ner på hemsidan ovan.

11 HSB ärenden och medlemsrabatter

11.1 Andrahandsuthyrning

Det kan säkert hända någon gång att du inte behöver bo i lägenheten under en tid. Kanske funderar du på att hyra ut den i andra hand. Men det är mycket du ska tänka på. Tänk på att ta reda på vad som gäller den besittningsrätt som kan uppstå vid andrahandsuthyrning. Denna kan man friskriva sig från i samband med kontraktsskrivning.

Som uthyrare har du hela ansvaret för lägenheten, hur den sköts och hur hyresgästen agerar och att hyran betalas i tid. Informera din hyresgäst om de regler som gäller i föreningen samt att de bör delta i de gemensamma aktiviteterna.

I föreningens stadgar § 40 anges att: "En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid... ". Vår förening tillämpar en tidsrymd om max två år i taget.

Styrelsen godkänner uthyrning i andrahand om du t ex ska arbeta eller studera på annan ort. Även "provboende" på annat håll är ett godtagbart skäl till att få hyra ut i andra hand. Den maximala tiden du får hyra ut din bostad bestäms av styrelsen i varje enskilt fall.

Din ansökan vill vi ha skriftligen. Ansökan lämnar du till ordförande eller någon annan i styrelsen. Styrelsen kommer att behandla din ansökan på kommande möte. Styrelsen sammanträder en gång i månaden, med undantag för juli.

Vad är en andrahandsupplåtelse?	En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du som står som ägare till bostaden använder din bostad. Detta gäller även om du lånar ut bostaden till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte heller att du tar betalt av den som använder bostaden.
Måste jag ha styrelsens	Om du vill hyra eller låna ut din bostad ska du ansöka om styrelsens

tillstånd?	godkännande. Du ska ange vilken tidsperiod ansökan avser, varför du vill hyra ut samt namn och personnummer på den ska bo i lägenheten.
Hur vet jag om styrelsen godkänt min ansökan?	Styrelsen ska lämna besked om sitt beslut skriftligen.
Kan jag överklaga styrelsens beslut?	Om styrelsen avslår din ansökan kan du ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

11.2 Pantförskrivningar

Alla handlingar rörande pantförskrivningar skall sändas till vår ekonomiska förvaltare. Meddela bank eller annat kreditinstitut denna adress i samband med upptagande eller lösande av lån med bostadsrätten som säkerhet.

Enligt stadgarna betalas pantförskrivningsavgift av den sökande. Brf fakturerar.

11.3 Överlåtelse

Överlåtelse hanteras även dessa via vår ekonomiska förvaltare, kontakta därför dem om detta är aktuellt.

Enligt stadgarna betalas överlåtelseavgift av den boende. Brf fakturerar.

11.4 ROT-avdrag

Vill man söka rotavdrag för bostadsrenoveringen, så hittar man numret som måste anges vid ansökan på avgiftsavin och på HSB Portalen.

11.5 Medlemsrabatter

Som medlem i en regional HSB-förening får vi ett medlemskort som ger oss rabatter i ett flertal olika affärer. Det gäller främst varor och tjänster som har anknytning till boendet. I medlemstidningen som du får hem i brevlådan kan du se vilka affärer som har rabatter för HSB medlemmar.

Det går också att hitta denna information på www.hsb.se.

11.6 Anpassning av bostad

Det är möjligt att få bidrag av Stockholm Stad till anpassning av sin bostad, t.ex. om man blivit äldre och mer orörlig.

11.7 Överlåtelsebesiktning

Styrelsen har beslutat att överlåtelsebesiktning ska ske i samband med överlåtelse. Syftet är framför allt att upptäcka eventuella brister som föreningen på sikt kan behöva åtgärda (ansvaret för BRF enligt stadgarna).

12 Sophantering

12.1 Hushållssopor och matavfall

Boende i C- och D-hus har individuella sopabonnemang med egna soptunnor för såväl matavfall som restavfall.

För boende i A-husen finns en gemensam sopanläggning (bottentömmande) placerad mellan länga A2 och A3 mot Mölndalsbacken. Anläggningen består av tre delar, två för restavfall / hushållssopor och en för matavfall. Sopluckorna är försedda med lås och samtliga boende i A-husen har nycklar. Samma nyckel används till lådan med avfallspåsar som sitter på en stolpe bredvid sopanläggningen.

För boende i B-huset finns en gemensam sopstation med tre sopkärl (restavfall / hushållssopor samt matavfall) vid gavel mot Shell.

Boende i A och B-hus betalar sin sophämtningskostnad via en post på avgiftsavierna.

Hushållssopor slängs i tillslutna soppåsar i plast.

Matavfall slängs i därför avsedda papperspåsar.

12.2 Returstation

Närmsta returstation för plast, kartong, tidningar, färgat och ofärgat glas (inget planglas eller porslin), batterier och metall finns mellan C-längan och Shell-macken på Götaforsvägen.

För att bidra till att upprätthålla en god boendemiljö – om det är fullt, ställ inte returer på marken utan ta med returmaterial till annan returstation eller med hem igen.

12.3 Återvinningsstation

Det är vid återvinningscentralerna i Östberga och vid Högdalens förbränningsanläggning ni lämnar sådant som ej kan lämnas vid returstationen, t.ex. elartiklar, farligt avfall etc. Här kan även trädgårdsavfall slängas.

Om du är osäker på "vad som sorteras hur", finns det bra information på www.stockholm.se inklusive info om öppettider.

På återvinningsstationer finns ofta även möjlighet att skänka kläder och annat.

12.4 Julgranar

Slängs lämpligen på av staden ordnade uppsamlingsplatser eller på återvinningsstation.

13 Informationskanaler

13.1 Webb och nyhetsbrev

Löpande information om vad som händer i föreningen får du via www.brflaskapperet.se och i informationsbladet Läskapperet som kommer ut ca 2 nr per år.

www.brflaskapperet.se innehåller mycket information såsom kontaktuppgifter till styrelsen, k-märkta hus, stadgar, regler vid egna installationer, ändringar i bostaden och badrumsrenovering/stambyte, felanmälan mm. Även infobladet Läskapperet och stämmoprotokoll finns att ladda upp. Sidan uppdateras kontinuerligt.

13.2 Facebook

Föreningens facebookgrupp Brf Läskapperet, där alla boende som är intresserade kan gå med efter intresseanmälan, har information om t.ex. grannsamverkan och man kan dela med sig information om händelser i eller omkring föreningen. Gruppen är sluten och enbart avsedd för boende och deras familjemedlemmar.

13.3 Mina sidor

"Mina sidor" HSB På HSB:s hemsida HSB Portalen <https://stockholm.hsbportalen.se> kan man som boende logga in med inloggningsuppgifterna alla HSB medlemmar har fått i samband med medlemskap. För att komma åt information om sin bostad så loggar man in hos föreningens förvaltare.

Kontakta alltid föreningens förvaltare (inte styrelsen) vid frågor rörande:

- bostadsavgiften och avier
- pantförskrivning
- överlåtelse
- garagehyra

- frågor rörande medlemskap mm.

Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida.

13.4 Informationsmöten

Styrelsen eftersträvar att utöver stämman ha minst ett informationsmöte om ekonomi och underhåll av våra fastigheter. Informationsmötet brukar förläggas till januari.

13.5 Nya medlemmar

I samband med överlåtelse besöker styrelsen de nya medlemmarna och hälsar välkommen samt delar ut häften med stadgar och dokumentet med information och riktlinjer. Nya medlemmars E-post registreras och GDPR formulär skrivs på.

13.6 GDPR

Sedan den nya dataskyddslagen GDPR infördes 2018 behövs samtycke från alla som vill vara med på en mejllista för att kunna skicka ut information till föreningens medlemmar. Det är viktigt att hushåll som vill ha information på mejl eller vill ändra sina mejluppgifter meddelar detta till styrelsen (se aktuella uppgifter på hemsidan och i Läskapperet) och ger sitt samtycke så att maillistan kan hållas uppdaterad.

13.7 Mäklarinfo

Föreningens namn	HSB Brf Läskapperet i Stockholm – äkta förening
Bildades	1961-05-01
Byggår	1963-1964
Fastighetens adress	c/o HSB Stockholm HSB Brf Läskapperet, HSB Sthlm Box 1385 171 27 Solna
Föreningens organisationsnummer	702001-3624
Fastighetsbeteckning	Läskapperet 8 - A-hus, 4 längor 38 souterrängradhus Ritpapperet 1 – B-hus, en länga, 10 radhus med källare Papphysan 1 – D-hus, tre längor, 28 radhus med källare och fristående garage Pappersrullen 1 – C-hus, en länga med carport, 18 lägenheter
Totalt antal lägenheter	94 stycken
Lokaler	1 stycken, en fd Panncentral, två garagebyggnader
Mark	Marken är upplåten med tomträtt, nuvarande avtal löper tom hösten 2023.
Stomme	Betong
Fasader	Putsade
Fönster	2-glas kopplade med ramar och bågar av trä, utvändigt klädda med plåt.
Balkonger	Balkongplattor i betong, räcken i metall.
Stambyte	Skер löpande på medlemmens initiativ
Sophantering	Sopstationer med avtal via föreningen för Mölndalsbacken 2–76 och Götaforsvägen 29–47. Soptunnor / sopkärl med individuella avtal för Götaforsvägen 46-80 och Mölndalsbacken 88-142.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Radon	Följs upp regelbundet. Be om data för aktuell adress.
Vad ingår i avgiften?	Värme och vatten, från Tele2: Kabel-TV (basutbud), bredband, och telefoni. Avgiften betalas per månad.
Reparationer och ombyggnationer	Se årsredovisning
Avgiftshöjning	Se hemsida och årsredovisning
Datum för energideklaration?	Januari 2020
Accepteras juridisk person som köpare?	Nej, se stadgarna §5.

Accepteras delat ägande?	Ja, se §6.
Förvaltare: ekonomi och fastighet	Ekonomi: HSB, Fastighet: Nabo
Ansökan om medlemskap samt köpeavtal mm	HSB, mäklarinloggning
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, betalas av säljare eller köpare?	Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut och betalas av bostadsrättsinnehavaren. Se vidare i stadgarna §12.
Stadgarna samt årsredovisning	Se hemsidan

Brf Läskapperet

Mölnbalsbacken 78

122 66 Enskede

Styrelsen@brflaskapperet.se

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor