



Informationsfolder

Brf Laken i Tyresö

2024-05-01

www.brflaken.se
brf.laken@outlook.com

Föreningen bildades den 4 juli 1960 och registrerades den 25 november 1960.
Husen var inflyttningsklara 1963.
Den första föreningsvalda styrelsen tillsattes i december 1967.

Innehåll

AKUTA FEL.....	4
ANHÖRIGREGISTER.....	4
APTUS LÅSSYSTEM.....	4
ASBEST	4
AVSTÄNGNING AV VATTEN	4
BADRUM.....	5
BALKONG	5
BARNVAGNSRUM	5
BASTU	6
BEVAKNING OCH STÖRNINGSJOUR	6
BIBLIOTEK	6
BO I BOSTADSRÄTT	6
BOULEBANA.....	7
BRANDVARNARE.....	7
BREDBAND.....	7
CYKELRUM	7
EKONOMI.....	7
ELCENTRAL.....	7
FOTBOLLSPLAN.....	8
FÖRENINGENS FASTIGHETSBECKNING	8
FÖRSÄKRING	8
FÖRENINGSLOKAL.....	9
GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER	9
GEMENSAM EL	10
GYM	10
KABEL-TV	10
KONTAKTUPPGIFTER.....	10
HEMSIDA	10
KÖK/VENTILATION	11
LEKPLATSER.....	11
LÄGENHETENS UNDERHÅLL	12
NYCKELBESTÄLLNING	12
NYCKELTUB	12
ODLINGSGRUPP.....	12
PENSIONÄRSKLUBBEN FISKARNA	12
PORTTELEFON.....	12

RENOVERING	13
VIKTIGT ATT VETA VID RENOVERING	13
SKYDDSRUM	16
SNICKAR- OCH MÅLARBOD	16
SOP- OCH AVFALLSHANTERING	16
STADGAR.....	18
STYRELSEN	18
TIDSBOKNING AV TVÄTTSTUGOR & LOKALER MED APTUSBRICKA	18
TVÄTTSTUGOR	19
UTEMILJÖ	19
UTHYRNING I ANDRAHAND.....	20
ÖVERLÅTELSESYN.....	20
ÖVERNATTNINGSRUM.....	20

AKUTA FEL

Vissa akuta fel kan du själv klara av till exempel läckande kranar. Läs i första hand under rubriken **Avstängning av vatten** för att förhindra större vattenskador. Ring därefter fastighetsförvaltaren Johan Södergren , på telefon 08-6177444.

Det lägenhetsnummer du ska uppge vid anmälan är Lantmäteriets fyrsiffriga nummer se Digitala anslagstavlan i entrén.

Strömlöst är ofta ett fel som hänför sig till din egen bostad och är förhållandevis enkelt att avhjälpa med de instruktioner som finns under rubriken **Elcentral**. Om detta inte hjälper, fråga en granne i trappuppgången om de har samma fel. Om så inte är fallet kontaktar du HSB Kund- och Medlemservice.

ANHÖRIGREGISTER

Det finns tillfällen då styrelsen kan behöva kontakta en anhörig till dig. Hör av dig till styrelsen om du vill lämna kontaktuppgifter till närmast anhörig så får du en blankett att fylla i.

APTUS LÅSSYSTEM

Alla medlemmar i föreningen får 4 Aptusbrickor numrerade 1-4. Med dessa brickor låser man upp porten, källardörren, miljöhusen, tvättstugorna, gym, föreningslokalen 12B, bastu, målar- och snickarbod samt övernattningsrum. Brickorna går även till gaveldörren Sikvägen 12 (lägg brickan mot stjärnan ovanför handtaget). Om din bricka inte fungerar så hör du av dig till styrelsen. Om du tappar brickan eller behöver en extra, får du en ny mot en kostnad av 400 kr, vilket debiteras av föreningen via Fastighetsägarna (FÄ). Anmäl till styrelsen om en bricka förloras så att vi kan spärra den.

ASBEST

Det finns asbest i ventilationskanalen. Den får inte skadas eller tas bort utan tillstånd! Fastighetens ventilation är Föreningens ansvar.

Kontakta vår tekniska förvaltare på Fastighetsägarna. Han heter Johan Södergren och nås mail johan.sodergren@fastighetsagarna.se eller på telefon 08-6177444 om ingrepp i ventilationskanal av asbest är nödvändig i samband med reovering. Föreningens förvaltare hanterar då ärendet och föreningen står för kostnaden av en arbetsmiljömässigt säker borttagning av ventilationskanalen som utförs av en fackman för att minimera risken att asbest sprids i ventilationssystemet.

AVSTÄNGNING AV VATTEN

Om något akut skulle inträffa med installationerna i badrummet eller i köket så att vatten läcker ut så finns avstängningar i badrummet. Lyft på marmorskivan ovanför handfatet och toalettstolen. Där finns det två blå små kranar. En kran till

varmvatten och en till kallvatten. Om du vrider dessa ett kvarts varv stänger du av vattnet till badrummet och köket. I nyrenoverade badrum kan marmorskivan saknas och vattnet stängs av på annat sätt. Fråga tidigare ägare av lägenheten eller kontakta Lakens fastighetsskötare.

Man kan även stänga av toaletten, genom att skruva på den lilla ratten placerad i wc-cisternen under marmorskivan. I vissa lägenheter finns även avstängningar uppe vid taket i badrummet. Med dessa kan man stänga av vattnet till tvättmaskinen.

BADRUM

Badrummen renoverades under 1997 och är ett rum med tätskikt som förhindrar läckage till dina grannar. **Vid renovering får detta tätskikt inte skadas.**

Golvbrunnen är en brunn med löstagbart vattenlås. Om det skulle bli stopp som du inte kan åtgärda själv, kontakta fastighetsskötaren genom servicecenter.stockholm@hsb.se.

HSB debiterar en avgift för fastighetsskötarens arbetsuppgifter. Se till att det finns vatten i golvbrunnen, detta för att undvika luktproblem som även uppstår om insatsen inte är ordentligt monterad.

OBS! Blandarna (kranarna) ska ha backventil. Se under rubriken Renovera.

OBS! Handdukstorken, vanligen vattenburen, ska och kan inte stängas av.

BALKONG

Mycket av det du gör på din balkong påverkar även dina grannar. För att vi alla ska kunna njuta av vår balkong finns några saker att tänka på. Du får inte förändra utseendet på balkongen. Det är till exempel inte tillåtet att måla om väggarna i annan kulör än befintlig.

Vill du sätta upp markiser eller glasa in din balkong, måste du söka bygglov hos Tyresö kommun. Det är inte tillåtet att grilla på balkongen, då röken sprids till kringboende. Det finns grillplats på gården.

Kasta inte ut fimpar, snus eller andra föremål från balkongen.

Det är förbjudet att mata fåglar på balkongen. Fåglarna smutsar ner hos grannarna under. Av samma skäl är det inte heller tillåtet att vädra mattor eller sängkläder över balkongräcket. Piskställning för vädning av mattor och sängkläder finns på gårdarna.

Ingenting får hängas utanför balkongen. Blomlådor måste hängas på insidan.

Paraboler placeras på balkonggolvet.

BARNVAGNSRUM

I varje hus finns ett speciellt låsbart utrymme för barnvagnar, permobiler och rullatorer. Önskar du tillträde, kontakta styrelsen. Dina Aptusbrickor kompletteras med rättigheten som kostar 150 kr och betalas via din avgiftsavi.

På grund av brandrisk och utrymningshinder får inga barnvagnar och rullatorer placeras i trapphusen. Besökandes barnvagnar kan parkeras tillfälligt i cykelrummen om de inte får plats i bostaden.

BASTU

I föreningen finns en bastu i källargången Sikvägen 12. Anmälan gäller ett år i taget och görs skriftligt till styrelsen eller till brf.laken@outlook.com.

Avgiften är 500 kr per lägenhet och kalenderår och debiteras via Fastighetsägarna. Bastun bokas via hemsidan, med Aptusbrickan på bokningspanelen eller på digitala anslagstavlan. Bastubadarna städar och ansvarar för att bastun lämnas i gott skick.

BEVAKNING OCH STÖRNINGSJOUR

Föreningen har avtal med AimoPark om parkeringsbevakning i vårt område.

Bevakningsassistans AB sköter störningsjouren. Störningsjouren kan anlitas vid störande beteende av boende:

Vardagar mellan 22.00 – 08.00

Helger 22.00 – 09.00.

Tel nr: 08-551 171 73. Utanför dessa tider rycker inte Bevakningsassistans ut.

Vid misstanke om brott eller misshandel kan bevakningsassistans eller polis tillkallas dygnet runt.

BIBLIOTEK

I källargången Sikvägen 12 finns vårt bibliotek. Föreningen har en bibliotekarie som ansvarar för ordningen och gör litteraturen tillgänglig. Låna, läs, lämna tillbaka eller behåll böckerna. Endast böcker från år 2010 och framåt tas emot. Äldre eller alltför slitna böcker lägger du i grovsoporna.

BO I BOSTADSRÄTT

Enkelt uttryckt kan man säga att ett boende i bostadsrätt innebär att du har köpt förfoganderätt till din lägenhet och medlemskap i en bostadsrättsförening. Du äger således inte lägenheten! Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter för medlemmarna. Att bo i bostadsrätt medför också att samtliga bostadsrättsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. Du betalar således inte hyra utan en årsavgift som delas upp i 12 månadsbetalningar. Årsavgiften utgår som en kostnad per kvadratmeter lägenhetsyta. Inbetalningskort på avgiften sänds ut från Fastighetsägarna (FÄ) till samtliga medlemmar, en gång i kvartalet. Avgiften för kommande månad ska vara betald sista vardagen i månaden före. Det går även att betala via autogiro eller e-faktura.

En av grundstenarna för bostadsrätten är självkostnadsprincipen. Tillsammans med medlemmarna i föreningen betalar du bara de faktiska kostnaderna som till exempel drift och underhållsservice.

Som bostadsrättsinnehavare är du med och bestämmer och tar ansvar för de anläggningar vi äger tillsammans. Det här skapar ett gemensamt ansvarskännande som inte finns i någon annan boendeform.

BOULEBANA

Utanför Sikvägen 8–12 har föreningen anlagt en boulebana. Även fotbollsplanen vid gaveln Sikvägen 30 används för boulespel.

BRANDVARNARE

Föreningen har försett samtliga lägenheter med en brandvarnare som räcker i 10 år. När den inte fungerar längre, så är det bostadrättshavarens ansvar för inköp och montering av ny brandvarnare.

Behöver ni hjälp med monteringen, kontakta fastighetsskötare som kan hjälpa till mot en kostnad.

BREDBAND

Föreningen har kollektiv bredbandsanslutning till Telenor. Avgiften är 150 kr/månad och debiteras på avgiftsavin från FÄ. Hastigheten är 250 Mbit/s. Om du flyttar till en ny bostad utanför vår förening, skall din router skickas tillbaka till Telenor. Ring Telenor för att få en retursedel. Du som flyttar in i vår förening ringer Telenor för att få en egen router som då är kostnadsfri.

Telenor: 020-22 22 22

CYKELRUM

Det finns ett flertal utrymmen för förvaring av cyklar. Din lägenhetsnyckel i original passar till dessa utrymmen. Rensning i cykelrummen sker årligen och aviseras några veckor innan det är dags.

EKONOMI

Uppgifter om föreningens ekonomi hittar du i årsredovisningen som finns på vår hemsida. Där finns bland annat uppgifter om föreningens tillgångar och skulder.

ELCENTRAL

Samtliga lägenheter är försedda med en elcentral innehållande automatsäkring samt jordfelsbrytare. Denna central är placerad innanför dörren till lägenheten. Automatsäkringarna fungerar precis som porslinsproppar men med den fördelen att man inte behöver byta några proppar. Dra upp säkringarna så är de återställda och strömmen kommer tillbaka. Jordfelsbrytaren innebär ett utökat skydd.

Elcentralen består av tre huvudkomponenter:

1. Huvudströmbrytaren - som man kan bryta strömmen med till hela lägenheten då man utför arbeten i installationen eller dylikt. Den är en vippströmbrytare som har två lägen, AV/PÅ.
2. Automatsäkringar – små elektriska proppar som slår ifrån vid exempelvis kortslutningar. Även dessa har två lägen AV/PÅ genom att dras upp eller ner. Samtliga säkringar är märkta med ett nummer som kan jämföras med texten på

gruppschemat på insidan av locket i centralen. I schemat står det vilka uttag varje säkring betjänar.

3. Jordfelsbrytaren - som normalt står i läge ON men visar OFF när den löst ut. Den återställs genom att vrida på vredet. Det finns även en liten knapp märkt TEST för att kunna prova jordfelsbrytaren.

Om det blir mörkt i lägenheten:

Kontrollera jordfelsbrytaren - om den är frånslagen, återställ den.

Om strömmen nu kommer tillbaka kan det vara något tillfälligt fel.

Om jordfelsbrytaren åter slår ifrån finns det något fel på någon utrustning eller installation i din lägenhet.

Prova att slå av en automatsäkring i taget och återställ jordfelsbrytaren mellan varje försök.

När du slagit ifrån den säkring som orsakat jordfelet kan du titta i locket till centralen vilka installationer som går på den gruppen. Med hjälp av det kan man lokalisera den felaktiga komponenten och koppla ifrån den samt återställa jordfelsbrytaren.

FOTBOLLSPLAN

En mindre grusplan med fotbollsmål för barn, finns vid gaveln Sikvägen 30. Den planen utnyttjas även till boulespel vissa förmiddagar.

FÖRENINGENS FASTIGHETS BETECKNING

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter:

Siken 3: Sikvägen 26–30

Siken 4: Sikvägen 20–24

Siken 5: Sikvägen 14–18

Siken 6: Föreningslokal 12B

Siken 7: Sikvägen 8–12

Siken 8: Sikvägen 2–6

Samfälligheten Gäddan S:2 omfattar garageområdet.

De fem bostadshusen innehåller totalt 273 bostadsrätter, varav 156 om 3 rum och kök samt 117 om 2 rum och kök. I husen finns också lokaler för uthyrning.

Bostadsytan uppgår till 19 500 kvm. Lokalytan uppgår till 331,5 kvm. Föreningen äger också 57 garage, 100 parkeringsplatser och 4 MC-platser.

FÖRSÄKRING

För att skydda ditt lösöre i lägenheten ska du teckna en egen hemförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam/Protector.

I den ingår **bostadsrättstillägg** för samtliga medlemmar. Se bilaga.

FÖRENINGSLOKAL

Det finns en lokal i föreningen, Sikvägen 12B, som man kan låna/hyra. Den rymmer max 50 personer. Bokning görs vid bokningspanelen, Aptus i mobilen, på hemsidan eller den digitala anslagstavlan.

Helgfri måndag – torsdag är det kostnadsfritt. Övrig tid kostar det 150:- /pass fredag-söndag. Det går även att boka ett dygn (4 pass) för 600:-, start kl. 09:00 – slut 09:00 dagen efter. Avgiften för bokning av 12B läggs på avgiftsavin från FÄ.

Vi vill påminna om att du har möjlighet att arrangera någon aktivitet i föreningslokalen för medlemmarna i vår förening, utan avgift.

Vi hyr även ut lokalen till medlemmar i våra grannföreningar Siken, Gäddan och Gösen samt seriösa föreningar till exempel pensionärsföreningen Fiskarna.

Boende i våra grannföreningar och föreningsverksamhet debiteras 350:-/pass.

GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Föreningen har både garage och parkeringsplatser som fördelas via ett kösystem via FÄ.

Behöver du hyra garage eller parkeringsplats ställer du dig i kö. Kontakta kundservice Fastighetsägarna via mail till kundservice@fastighetsagarna.se. Du kan även ringa kundservice 08-6177500 om du inte har dator.

Verkstadsarbete, tvätt eller reparationer av bilen är inte tillåtet i garagen, på parkeringsplatsen eller framför portarna. Andrahandsupplåtelse är inte tillåten. Upptäcks sådan upplåtelse är platsen och avtalet förverkat och sägs upp.

Uppställning av husbilar, båtar eller campingvagnar är inte tillåtet.

Garagen är avsedda för bilar och motorcyklar. Endast fordon i körbart skick, däck och handverktyg får förvaras i garagen. Ingen förvaring av brandfarliga varor förutom de reservdunkar som finns i bilarna är tillåtet.

Det är förbjudet att parkera framför entréerna. Parkeringsbolaget Aimo Park bötfäller bilen efter 6 minuter. Behöver du stå längre tid till exempel vid in- och utflyttning, kontakta styrelsen för att få ett särskilt parkeringstillstånd.

En besöksparkering finns vid Sikvägen 2 och är reserverad för besökare till boende i föreningen. Det är gratis parkering i fyra timmar och sen kostar det 10 X kr/påbörjad timme som betalas med appen Aimo Park. Max taxa 100 kr/dygn och 300 för 7 dygn. Alla parkerande måste registrera sig i appen Aimo Park Vid parkering krävs ett giltigt P-tillstånd utfärdat av **Brf Laken**. Undantagna är vård- och omsorgsbilar samt akutläkarbilar.

Varje lägenhet har två tillstånd. **Vid försäljning av lägenheten skall P-tillstånden överlämnas till köparen, då de tillhör lägenheten.** Har du förlorat ett P-tillstånd kan du kvittera ut ett nytt för 600 kr av styrelsen.

Din privata bil får inte parkeras på gästparkeringen.

Elstolpar vid bilplatser och i garage är endast avsedda för anslutning av motor-och kupévärmare. Det är således absolut förbjudet att ansluta elbilar för laddning! Däremot finns det 11 laddplatser för elbilar på garageplan, platserna nr 50-91, se karta på baksidan av broschyren. Behöver du laddkort, kontakta styrelsen på brf.laken@outlook.com. Laddning får ske max 4 timmar per gång. Kortet kostar 400 kronor per kalenderår och betalning för förbrukning kommer på din avgiftsavi.

GEMENSAM EL

Vi har gemensam mätning av elförbrukningen i vår förening. Din förbrukning debiteras på avgiftsavin från FÄ. För att se din egen elförbrukning, kontakta Nordic Propeye på <http://hsimd.se/loggain> eller på telefon 026-18 41 40 för att få inloggningsuppgifter.

GYM

I källargången Sikvägen 12 finns vårt gym fördelat på två rum. Anmälan gäller ett kalenderår och anmäls skriftligen till styrelsen varje år. Avgiften är 400 kr per lägenhet och kalenderår. Avgiften debiteras på avgiftsavin en gång per år. Man kommer in i gymmet med Aptusbrickan via bokningspanelen i källargången och bokningen gäller 1-timmesspass.

KABEL-TV

Föreningen är ansluten till ComHem, numera Tele2. I månadsavgiften ingår ett basutbud. Vid fel, kontakta Tele2 på telefon 90 222 eller på deras hemsida, driftstörningar. Följande abonnemangsfria digitala tv-kanaler sänds just nu i Brf Laken: ATG LIVE, TV Finland, Öppna kanalen Stockholm, SVT1, SVT2, SVT3, SVT4, Kanal 5, TV6, Sjuan, TV8, Kanal 9, Kanal 11, TV12, SVT Barn, SVT24, kunskapskanalen
Observera att du inte får göra åverkan på eller ta bort ComHem-uttaget i lägenheten!

KONTAKTUPPGIFTER

BRF Laken i Tyresö
Sikvägen 8, 135 41 Tyresö
E-post: brf.laken@outlook.com
Organisationsnummer: 712400-0808.

HEMSIDA

På Lakens hemsida www.brflaken.se hittar du bland annat information från styrelsen, stadgar, årsredovisningar och informationsfoldern som uppdateras löpande. Anslagstavla och pryltorg finns också på hemsidan.

TELEFONNUMMER

Fastighetsägarna kundservice 08-6177500
Öppettider må-fr kl 10-18, lö-sön kl 10-15, stängt 10:30-11 alla dagar.

Förvaltare Johan Södergren 08-6177444
johan.sodergren@fastighetsagarna.se

FELANMÄLAN

HSB Kund-/Medlemsservice	010-442 11 00	Felanmälan vardagar 7.00 – 17.00
HSB jour	08-695 00 00	Akuta fel övriga tider än ovan
Störningsjouren	08-551 171 73	Bevakningsassistans
Fastighetsskötare	010-442 11 00	

KÖK/VENTILATION

Föreningen ansvarar för ventilationen i fastigheterna. Det är förbjudet att ansluta köksfläkt direkt till fastighetens ventilation. **Endast kolfilterfläkt är tillåten**
Glöm inte att göra rent filtret i kolfilterfläkten.

En kolfilterfläkt som är monterad på ventilationskanalen är en brandrisk och utöver detta gör det så att ditt matos kommer in till grannen. Du kommer att bli skyldig att återställa ventilationen på egen bekostnad.

Läs även under rubriken asbest som behandlar ventilationskanaler i köket.

Under diskmaskin och kyl/frys skall finnas läckageskydd för att upptäcka vattenskada. Blandaren (kranen) skall vara av godkänt fabrikat.

Se under rubriken: **Renovering.**

Alla friskluftsventiler i lägenheten ska vara öppna så att ventilationen fungerar. Byt gärna filter ett par gånger om året i fönsterventilerna. Filtret heter Fresh 90, Normal eller Pollen och kan köpas bland annat på Bauhaus/XL-bygg. Det går även bra att tvätta filtren.

LEKPLATSER

Det finns två lekplatser i föreningen, vid Sikvägen 2 - 6 och vid gaveln Sikvägen 30.

LÄGENHETENS UNDERHÅLL

I en bostadsrättsförening har bostadsrättshavaren ansvaret för lägenhetens inre underhåll. Till lägenheten räknas även balkong och förråd. Till underhållsansvaret hör även ansvaret för att reparera skada som uppkommit.

Detta innebär att man inte får förändra fastmonterad utrustning. Du kan bli ersättningskyldig för skada som uppkommer vid felaktiga installationer till exempel i samband med renovering av kök och badrum. Se stadgarna på Lakens hemsida.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för fasta installationer såsom anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, ventilation och anordningar för informationsöverföring som finns i lägenheten.

NYCKELBESTÄLLNING

Kopiering av nycklar till lägenheten görs hos Tyresö Lås i Trollbäcken. Ta med dig giltig legitimation samt den/de nycklar som ska kopieras

NYCKELTUB

Dörren till lägenheten är försedd med en nyckeltub. **Vid behov av service** i din lägenhet kan du lägga dörrnycklarna i tuben, så kan hantverkarna komma in, utan att du behöver vara hemma. Dra ut plasthuven, lägg en omgång nycklar (både sjutillhållarnyckel och cylinderlåsnnyckel) i tuben. Se till att nycklarna går att dra genom tuben. Sätt på plasthuven igen. Det är bara dina egna nycklar som ger tillträde till din lägenhet. Observera långtidsförvara inte nycklar i tuben!

ODLINGSGRUPP

Föreningen har ett antal odlingslådor. Du kan hyra en odlingslåda för 50 kr/säsong, gäller från och med 2023-03-01. Anmäl ditt önskemål till brf.laken@outlook.com eller lägg en lapp i styrelsens brevlåda.

PENSIONÄRSKLUBBEN FISKARNA

Pensionärsklubben Fiskarna vänder sig till alla pensionärer i brf Gäddan, Gösen, Laken och Siken. Minst en gång i månaden har klubben aktiviteter och information. Anslag sätts upp på anslagstavlan i portarna. Årsavgiften är 150 kr per medlem.

PORTTELEFON

Ditt lägenhetsnummer gäller för uppringning till din lägenhet från porttelefonen. För att komma i kontakt med lägenheten, slå det tresiffriga numret som finns på lägenhetsdörren. Om du har nummer som består av en eller två siffror lägg till

nollor (0) framför numret tills du får ett tresiffrigt nummer och tryck sedan på knappen ring/öppna. Lägenhetsinnehavaren kan därefter svara via porttelefonen och öppna låset.

RENOVERING

Viktigt att veta innan du sätter i gång!

För att undvika skador i våra fastigheter, ska all renovering och ombyggnad av badrum och kök anmälas till vår förvaltare **innan renoveringen påbörjas**. Kontakta vår tekniska förvaltare Johan Södergren på Fastighetsägarna. Han nås på mail johan.sodergren@fastighetsagarna.se eller på telefon 08-6177444 om ingrepp i ventilationskanal av asbest är nödvändig i samband med renovering.

Omfattningen av renoveringen ska redovisas samt vilka certifierade företag som anlitas. Vid renovering bedömer förvaltaren om det krävs kontrollsyn för att verifiera att arbetet är fackmannamässigt utfört.

För att ansöka om godkännande av renovering maila till fastighetsförvaltare johan.sodergren@fastighetsagarna.se. Läs noga de regler för ändring i lägenhet som finns nedan. Bifoga bilagor som styrker att ombyggnationen kommer att ske efter gällande regler. Utan intyg på att arbetet kommer att utföras korrekt kan din ansökan inte godkännas. Reglerna finns till för att både skydda dig som bostadsrättsinnehavare och för att förebygga skador i fastigheten.

De vanligaste nödvändiga bilagorna är:

- Beskrivning samt skiss eller ritning över ändring och ombyggnad
- Bygg-, el- och våtrumsföretagens aktuella behörighetsintyg
- Bygg-, el- och våtrumsföretagens giltiga försäkringsbevis
- Vid bygge av köksö med spis eller annan större påverkan på ventilationen behöver du bifoga en ritning och luftflödesberäkning från ventilationsfirma
- Ska du ta ner en vägg eller göra hål i bärande konstruktion behöver en konstruktör utfärda ett intyg om att det kan göras utan påverkan på fastigheten i övrigt.

Blanketten "Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet" med tillhörande bilagor skickas till föreningens förvaltare på johan.sodergren@fastighetsagarna.se

VIKTIGT ATT VETA VID RENOVERING

- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av

föreningens styrelse. All nyinstallation ska kontrolleras och dokumenteras enligt elsäkerhetsverkets rekommendationer.

- Icke bärande väggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra så länge det inte påverkar fastigheten. Finns det bredbandsuttag eller liknande på den aktuella väggen ansvarar du för att de placeras på annan plats i lägenheten.
- Ska du måla eller tapetsera i din lägenhet behöver du inte söka tillstånd, inte heller om du ska byta golv i andra utrymmen än våtutrymmen.
- Behöver du stänga av vattnet i din lägenhet, kontakta HSB:s felanmälan i god tid för tidsbokning. Du måste avisera om vattenavstängning i trapphuset minst en vecka innan själva avstängningen.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation.
- Du får inte borra eller sätta upp något i fasaden eller balkongens väggar, tak och golv. Det räknas som väsentlig förändring och kräver styrelsens godkännande och ibland också bygglov.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Sätt en lapp i porten i god tid innan arbetet startar där det framgår hur länge arbetet ska pågå, vilken typ av renovering du ska göra och till vem frågor om arbetet kan ställas. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.
- Byggavfall får inte läggas i våra grovsoprum. Någon mellanlagring utomhus är inte tillåtet. Avfallet måste omedelbart skickas till deponi, lagras i lägenheten eller i en sluten och låst byggcontainer. Containerns placering ska ske i samråd med styrelsen.
- Klä in hissen så att den inte skadas när byggmaterial transporteras i den.
- Lämna inte porten uppställd!
- Kontrollera att entreprenörer som du anlitar har F-skattsedel, är momsregistrerade och har gällande försäkringar.
- Dokumentera gärna de olika arbetsmomenten under arbetets gång med foton till exempel vid montering av golvbrunn, kabel- och vattengenomföring med mera.

EFTER RENOVERING

Anmäl till förvaltaren när renoveringen är klar. Föreningen vill kontrollera det arbete som utförts på de delar som föreningen ansvarar för. Kontroll kommer att utföras i din lägenhet och du ska då lämna kopior av intyg och egenkontroller från entreprenören alternativt även kopia på de kvalitetsintyg du får från din entreprenör.

BRA LÄNKAR

www.sakervatten.se

www.bkr.se

www.gvk.se

www.elsakerhetsverket.se

RENOVERING AV BADRUM

Vid renovering av badrum ska arbetet alltid utföras av behörigt företag och följa gällande branschregler:

- SäkerVatten 2021:1
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV)
- Råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK)

Entreprenörer som anlitas ska ha giltigt behörighetsbevis och lämna intyg och kvalitetsdokument till dig när arbetet är utfört. Viktigt för dig är att få garantier på alla arbeten. Om det skulle bli en vattenskada i det renoverade badrummet så kommer ditt försäkringsbolag att kräva intyg på fackmässig renovering för att du ska kunna få ersättning.

Om du tänker ändra placeringen av avlopp för exempelvis golvbrunn, handfat eller dusch så måste du komma in med en ändringsanmälan som beskriver detta till styrelsen innan du påbörjar arbetet.

Starta inte arbetet innan styrelsen gett sitt medgivande! Vid frågor och funderingar -kontakta förvaltare!

Avstängningsventiler

Avstängningsventiler, ballofixer eller motsvarande, ska alltid monteras på dina rör i lägenheten. I samband med arbete med rör är det obligatoriskt att montera en tät slitsbotten och skvallerrör enligt SäkerVattens regelverk.

Inspektionslucka

Vid badrumsrenovering är det obligatoriskt att det ska finnas en lättåtkomlig inspektionslucka till rörslitsen och den ska vara installerad enligt SäkerVattens anvisningar. Luckan ska vara så stor att man kan arbeta med rören via luckan, vi rekommenderar minst 30*30 cm.

Ventilation

Om ventilationsdonet demonteras eller byts ut är det viktigt att det injusteras rätt igen när renoveringen är klar. Detta ska utföras av ventilationstekniker och protokoll överlämnas till förvaltaren.

RENOVERING AV KÖK

Om du ska byta köksluckor eller måla om i köket behöver du inte söka tillstånd. Ska du göra mer omfattande köksrenovering där vatten eller ventilation berörs

– byte av fläkt, spiskåpa eller ventilationsdon – behöver du begära tillstånd från styrelsen. Är du osäker på om tillstånd krävs, kontakta förvaltaren.

Köksfläkt

Läs under separat rubrik: **Kök/ventilation**.

Blandare/kranar

Endast godkända fabrikat med backventil får installeras.

Diskmaskinsavstängning ska finnas på blandaren i köket.

Kranar utan backventil tvingas du byta den dag du överlåter lägenheten.

Kök och badrum

Vid arbete med vattenledningar i kök och badrum måste huvudkranarna vara avstängda. De finns normalt under marmorskivan ovanför toalettstolen.

Avloppsslangar till disk- och tvättmaskin ska fästas i en bygel. Bygeln ska sättas högt så att vattnet inte stannar kvar i slangen. Risken för att slangen lossnar minskar samt även slitage på slangen.

Sätt upp en lapp för att informera grannarna när du planerat att renovera.

Föreningen har en effektiv borrhammare för utlåning till medlemmar. Kontakta styrelsen vid behov.

Störande reparationsarbeten såsom slagborrning i betongvägg eller hammarslag mot betongvägg får endast göras under följande tider:

Måndag – fredag kl. 08.00 – 19.00

Lördag, söndag och helgdag kl. 10.00 – 17.00

Dag före helgdag kl. 10.00 – 17.00

Mer information finns även på föreningens hemsida www.brflaken.se

SKYDDSRUM

Laken har fem skyddsrum och de ligger i mittporten, 1 trappa ner i varje hus.

Ventilationen är fullt fungerande, det finns tillgång till vatten och vi har oanvända filter i originalförpackning.

Om skyddsrummen behöver användas så ska de låsta förråd som finns där idag, vara tömda inom 48 timmar. MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) är tillsynsmyndighet och de ger besked när skyddsrummen skall aktiveras.

SNICKAR- OCH MÅLARBOD

Dessa utrymmen finns i källargången Sikvägen 12 och bokas via hemsidan eller Aptusbrickan på bokningspanelen/digitala anslagstavlan.

SOP- OCH AVFALLSHANTERING

Miljöhus

Föreningen har sophus/miljöhus på gårdarna. Hur hushållssoporna ska sorteras; se sorteringsanvisningar som finns placerade vid kärnen. Var mycket noga med att sortera soporna i rätt kärl. Felsortering medför extra avgifter från företaget som tömmer och avgiften drabbar alla boende. Har du hemtjänst ansvarar du för att de lägger soporna rätt.

Bygg- och rivningsavfall

Allt som är fastmonterat i lägenheten räknas som byggsopor och ska forslas till Kretsloppscentralen i Petterboda Strömfallsvägen 73. Passerkort till Petterboda kan beställas från Tyresö kommun via deras hemsida eller på servicekontoret i Tyresö centrum.

Farligt avfall

Farligt avfall lämnas i Petterboda. Medicinrester lämnas till apotek.

Matavfall

Tyresö kommun samlar in matavfall. Kompostpåsar (bruna papperspåsar) finns att hämta i på Coop och ICA bland annat. Se till att tillsluta påsen ordentligt och använd dubbla påsar om det är fuktigt avfall.

Utekompost

I skogsbrynet invid Sikvägen 18 finns en utekompost för trädgårdsavfall. Här ska även rumsväxter kastas.

Grovsopor

Miljöhusen utanför Sikvägen 2–6 och Sikvägen 26–30 är större än de övriga. Där finns grovsoprummen och din Aptusbricka går till ditt närmaste grovsoprum (se skylt på ditt miljöhus). Tider när grovsoprummen är öppna är anslaget på dessa dörrar.

Grovsopor ska placeras i de kärl som finns utställda i grovsoprummen. Större möbler, tvättmaskin, diskmaskin och spis ska forslas till Kretsloppscentralen i Petterboda.

Endast kyl och frys får ställas utanför kärnen. Kontakta styrelsen när du ställer ned kyl och frys, så kontaktar styrelsen Tyresö kommun för kostnadsfri hämtning.

Elektriskt och elektroniskt avfall

Alla uttjänta el- och elektroniska produkter ska återvinnas. I miljöhusens grovsoprum vid Sikvägen 2 och 26 läggs uttjänta elprodukter i särskilda behållare. Exempel på elartiklar som ska återvinnas är: lysrör, lågenergilampor, vanliga glödlampor, LED-lampor, vitvaror, elektroniska produkter som TV, video, datorer med tillbehör, batteridrivna produkter med mera. Batteriholkar finns i grovsoprummen.

Det är absolut förbjudet att placera farligt avfall som till exempel bilbatteri, bildäck, färgrester och andra kemikalier i grovsoprummen.

Avfall som placeras utanför kärnen kommer att debiteras föreningen, vilket på sikt kan medföra avgiftshöjningar för alla medlemmar. Om du har svårt att åka till kretsloppscentralen, kontakta HSB:s fastighetsskötare som hjälper till mot en avgift.

STADGAR

Föreningens stadgar finns på Lakens hemsida, www.brflaken.se. Önskar du att ett ärende ska behandlas på ordinarie föreningsstämma, ska du skriftligen anmäla ärendet som motion till styrelsen före februari månads utgång. Mall för motionens utformning finns på Lakens hemsida under rubriken "Ordinarie stämma" i menyn på vänster sida.

STYRELSEN

Styrelsen, som väljs på föreningens årsstämma, har det juridiska ansvaret för förvaltningen av föreningens egendom och ekonomi. Har du något ärende som du vill att styrelsen ska behandla, lägg en lapp i styrelselokalens brevlåda (gaveln Sikvägen 8) eller skicka ditt ärende med e-post till brf.laken@outlook.com. En gång i månaden är det Öppet Hus i föreningen vilket innebär att du kan träffa några styrelsemedlemmar i lokalen när du har ett ärende. Datum aviseras på hemsida, digital anslagstavla och på en lapp i fönstret på styrelselokalen.

TIDSBOKNING AV TVÄTTSTUGOR & LOKALER MED APTUSBRICKA

Bokning sker på en bokningspanel som finns i mittenporten i varje hus. Det finns även en bokningspanel i källargången Sikvägen 12, ingång från gaveln. Du bokar med din Aptusbricka. Lägg brickan mot panelen och välj sedan vad du vill boka. Först väljer du mellan normaltvätt och grovtvätt alternativt lokaler. Under lokaler väljer du grovtvätt eller hobbyrum (målar- och snickarbod).

Bokning kan även ske på de digitala anslagstavlor. Lägg din nyckelbricka mot skärmens nedre del och i vänstermarginalen hittar du "Boka."

Du kan också boka via internet eller via Föreningens hemsida: www.brflaken.se. Här är en direktlänk dit: <http://aptus.sakerhetsintegrering.se/laken/aptusportal> Det går också att boka med din smartphone. Ladda ner appen Aptus bokning (ett rätt nyckelhål) och skriv in denna adress i appen: <http://aptus.sakerhetsintegrering.se/laken/mobil>

Användarnamnet är ditt lägenhetsnummer med tre siffror. Har du ett- eller tvåsiffrigt lägenhetsnummer, sätt en eller två nollor framför, exempelvis 009, 099. Lösenordet består av fem siffror (två nollor + lägenhetsnummer). Byt gärna lösenordet efter första gången ni loggar in i Aptus.

Trapphus och källargångar

Enligt brandmyndighetens föreskrifter får ingenting förvaras i trapphusen på grund av brandrisk och utrymningshinder. Dörmattor, skor, rullatorer, barnvagnar med mera ska förvaras i lägenheten alternativt i barnvagnsrummet. Besökandes

barnvagnar kan parkeras tillfälligt i cykelrummen om de inte får plats i bostaden. Blommor, kransar eller liknande får inte placeras i trapphusfönstren eller hängas på dörren. Utsidan av lägenhetens säkerhetsdörr är föreningens ansvar. Du får inte sätta upp egna skyltar. Från styrelsen kan du få standardiserad skylt "Ingen reklam, tack". Behöver du fler namn eller byta namn på dörren eller den digitala anslagstavlan, kontakta HSB Kund- och Medlemservice telefon 010-442 1100 eller på mejl service.stockholm@hsb.se.

Källargångarna ska vara tomma enligt brandmyndighetens föreskrifter. Det är förbjudet att röka i hissar, trapphus och utanför trapphusen. Askkoppar sitter på väggen vid miljöhusen.

TVÄTTSTUGOR

I varje hus finns en tvättstuga som är utrustad med tre maskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Tvätt får ske helgfri måndag till och med lördag 07.00 – 22.00. Röda dagar 10.00 – 19.00. Du bokar 3-timmars pass och har även 30 minuter extra torktid efter ditt pass. Det sista passet har ingen extra torktid, då ett tidur slår av maskinerna kl. 22.00. Gör rent ordentligt efter dig och glöm inte att rengöra tvättmedelsfacken, filter i torkskåp, torktumlare och samt luddlåda. Beskrivning om hur du städar efter ditt pass i tvättstugan finns på anslagstavlan. Har du hemtjänst ansvarar du för att de städar enligt ovan efter tvätt.

Grovtvättstugan – gaveln Sikvägen 12

För mattor, täcken och annan grovtvätt bokas tid i grovtvättstugan. Här finns en stor maskin för grovtvätt, en vanlig tvättmaskin, en torktumlare och ett stort torkskåp. Grovtvätt får inte ske i de andra tvättstugorna.

Flytande tvättmedel ska hällas i det bakre tvättmedelsfacket (bredvid sköljmedel). Använd inte den boll som oftast medföljer tvättmedlet. Varje år kostar reparationer orsakade av BH-byglar som fastnat i avloppet till maskinerna mycket pengar. Tvätta BH med byglar för hand eller i tvättpåse.

Gör ordentligt rent efter dig och glöm inte att rengöra tvättmedelsfacken, filtren i torkskåpet och torktumlaren. Beskrivning om hur du städar efter ditt pass i tvättstugan finns på anslagstavlan eller dörren.

Vid klagomål från boende som hittar tvättstugan ostädad kommer styrelsen att skriva brev till den som bokat passet innan. Om upprepning sker kan boende blockeras från tillgång till tvättstuga. Det är boendes ansvar att informera hemtjänst om regler för tvättstuga.

UTEMILJÖ

För att vi alla ska trivas hjälps vi åt att hålla snyggt utomhus. I området finns det gott om papperskorgar och askkoppar. Våra barn ska få leka i en bra miljö, varför

det råder rökförbud runt lekplatserna. Rastning av djur är förbjudet på föreningens mark. Det är förbjudet att mata fåglar då det finns risk för skadedjur.

Man får inte heller mata fåglar från sin balkong.

UTHYRNING I ANDRAHAND

Föreningen har antagit en policy för andrahandsupplåtelse som finns på föreningens hemsida under rubriken Medlemsinformation/Andrahandsupplåtelse.

ÖVERLÅTELSESYN

När lägenhetsinnehavare beslutat att överlåta sin lägenhet ska HSB och styrelsen snarast underrättas. Lägenheten kommer att kontrolleras på föreningens bekostnad. Upptäcks allvarliga brister, måste dessa åtgärdas innan styrelsen godkänner överlåtelser. Rutiner för överlåtelssyn finns på föreningens hemsida under rubriken Information/överlåtelssyn.

ÖVERNATTNINGSRUM

Får du gäster och inte har plats hemma så finns ett övernattningsrum på gaveln Sikvägen 20 med plats för 5 personer. Det bokas via hemsidan, på bokningspanelen eller digitala tavlan med Aptusbrickan. Du kan maximalt boka för 14 dagar per månad.

Lokalen har dusch och toalett samt tillgång till mikrovågsugn, Wifi-anslutning, kaffekokare och kylskåp. **Det är inte tillåtet att röka eller ha husdjur i övernattningsrummet.** Du tar med egna sängkläder och handdukar. Kostnaden är 500 kr per natt och betalas via avgiftsavin. Tillgång till rummet är från kl. 14.00 ankomstdagen och lämnas kl. 12.00 avresedagen. Möjlighet finns för grannföreningarna Gäddan, Gösen och Siken att hyra, då till en kostnad av 650 kr per natt.

Du som boende i föreningen ansvarar för att det är välstädat! Vid bristfällig städning kommer en städfirma att anlitas på din bekostnad.

Om vi alla hjälps åt och är rädda om vår inom- och utomhusmiljö, visar varandra hänsyn och respekterar några enkla regler, ökar vi trivseln och kan hålla kostnaderna nere för vårt boende.

OBSERVERA att denna broschyr hör till lägenheten och ska lämnas till kommande boende vid avflyttning.

Senast uppdaterad april 2024