



BRF RÖKERIET

Centralt i Sundbyberg

RÖKERINYTT juni 2017

Årsmöte med god buffé

Den 27 april hölls årsstämman på Bällstabro värdshus. 35 av 62 bostadsrätter var representerade.



Mötesordförande var även i år Bengt Hökervall från Bostadsrätterna. I slutet av mötet tackades Ellen Hultqvist för engagerat arbete och samordning av trädgårdsgruppen, Hans Jonsson för snöskottningen, Lennart Svensson som i många år kört iväg trädgårds-sopor och Lennarth Brunnberg som länge har ansvarat för det systematiska brandskyddsarbetet.



Spolning av avlopp i höst

I höst planeras en välbehövlig spolning av avloppet. Det innebär att Avloppsteknik behöver tillträde till alla lägenheter. Mer information kommer!

Välkommen Eveline!

Vi hälsar en ny granne varmt välkommen. Det är Eveline Svensson i nr 3!

Städning och trädgård

Lördagen den 8 april var det vårstädning och vi har också haft en trädgårdskväll. Tack till alla som deltog! Gå gärna med i trädgårdsgruppen (se anslag i portarna) och låt oss framför allt hjälpas åt att vattna och rensa i rabatterna om vi ser att det behövs under sommaren!

Takmålning

Arbetet med målningen har fördröjts av väderleken men det fortgår och vi hoppas att det inte upplevts alltför jobbigt under arbetets gång!

Nya ordnings- och trivselregler

Styrelsen har reviderat ordnings- och trivselreglerna för Brf Rökeriet och anpassat dem efter tidens tand och utifrån hur andra bostadsrättsföreningar har formulerat sina regler. Det är lätt att uppfatta ordnings- och trivselregler som "pekpinningar" men det är inte styrelsens avsikt! Reglerna ska i stället ses som en vägvisning för att skapa så hög trivsel som möjligt för oss alla i föreningen! De nya reglerna bifogas detta Rökerinytt och är ett komplement till stadgarna.

Hemsida på gång

Brf Rökeriet har en sluten Facebookgrupp sedan tidigare, nu har vi även en hemsida! Den kommer att heta www.brfrokeriet.se men under uppbyggnaden kan du se den på www.rokeriet.bostadsratterna.se. Där får du inte bara de senaste nyheterna från styrelsen, utan också generell information om hur det är att bo i bostadsrätt. Dessutom finns många av våra dokument samlade på sidan!

Problem med toaletten?

Ni som har problem med era toaletter kan höra av er till vår fastighetsförvaltare, Åkerlunds. De har köpt in reservdelar och skaffat sig mer kunskap om just vårt fabrikat.

Kollektiv bostadsrättsförsäkring

I föreningens försäkring finns en kollektiv bostadsrättsförsäkring. Den ersätter egendom som tillhör föreningen och som medlemmen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är underhållsskyldig för, samt medlemmars egen bekostade fasta inredning. Självrisken är 3000 kronor vid vattenskador och 2000 kronor vid övriga skador. Det innebär att vi själva inte behöver ha bostadsrättstillägg på vår hemförsäkring.

Ha nu en härlig sommar!



2. Ordnings- och trivselregler Brf Rökeriet

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att känna till och rätta sig efter såväl föreningens stadgar som ordnings- och trivselreglerna.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i bostadsrättsföreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus, utan du har också skyldigheter mot såväl föreningen som övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna?

Ordnings- och trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare, utan även övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbeten åt dig i lägenheten.

Ordnings- och trivselreglerna gäller också för andra handshyresgäster.

Vad händer om reglerna inte följs?

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning men i allvarliga fall kan styrelsen ifrågasätta om du ska få bo kvar.

Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Om medlemmen trots uppmaning inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning (se § 49 i Brf Rökeriets stadgar).

Hänsyn och säkerhet i Brf Rökeriet

1. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom, eftersom kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om skada eller problem uppstår; ta i första hand kontakt med någon i styrelsen och därefter fastighetsskötaren (se anslag i porten).

2. Allmän säkerhet

Kontrollera att ytterporten samt dörrar till källare och grovsoprum går i lås efter in- och utpassering. Lämna inte dörrar till gemensamma utrymmen olåsta. Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest en längre tid. Släpp inte in okända personer i fastigheten och var uppmärksam på om det rör sig personer du inte känner igen på gården och runt fastigheten.

3. Brandsäkerhet

Det är av yttersta vikt att *ingenting* brandfarligt förvaras i portar och trappuppgångar, inte heller utanför bostadsdörrarna. Det gäller exempelvis barnvagnar, cyklar, leksaker, skor, kläder och kartonger. Trappuppgången är en utrymningsväg som enligt gällande brandskyddsregler inte får innehålla föremål som kan förhindra eller försvåra utrymning.

Rullatorer kan i undantagsfall få stå i porten eftersom de kan underlätta vid en utrymning och inte är lika lättantändliga som exempelvis barnvagnar och skor.

Det är fastighetsskötaren som sköter Rökeriets systematiska brandskyddsarbete och utför regelbunda inspektioner.

Styrelsen får alltid protokoll från inspektionerna och har rätt att flytta eventuella föremål från portarna, om tillsägelse skett åtminstone en gång.

4. Balkonger och uteplatser

Balkonger och uteplatser får inte användas för

- förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- grillning om inte närboende grannar gett sitt samtycke
- skakning av mattor

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket. Snö från balkongen får inte kastas ner på gatan så att förbipasserande kan skadas.

2. Ordnings- och trivselregler Brf Rökeriet forts.

5. Trapphusen

Affischering i trappuppgångar är inte tillåten utan styrelsens medgivande, på andra platser än affischtavlan.

6. Gården

Gården är till för alla boende och får gärna användas för olika arrangemang. Tänk dock på att städa upp efter er. Det finns askkoppar utanför varje port.

Låna gärna en grill men använd helst ett miljövänligare alternativ än tändvätska. Det finns exempelvis tändrör- och skorstenständare, elltändare samt miljömärkt tändpapper med stearin som bas. Tänk också på att göra rent grillgallret ordentligt och att tömma grillaskan på ett säkert sätt.

Vi bor i en stad och har därmed problem med råttor. Mata inte fåglar, städa alltid upp matrester och stäng sandlådan efter dig, så minimerar vi problemet.

Föräldrar ansvarar också för att samla ihop barnens leksaker efter dagens slut.

Parkering på gården och längs med Rökerigränd är förbjuden. Det är endast tillåtet att låta bilen stå på gården för i- och urlastning. Tänk på att informera hantverkare om detta när ni renoverar.

7. Sophantering

Sopnedkassen får endast användas för vanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna. Lägg inte vassa föremål i soppåsen. Vi delar upp soporna i icke organiskt avfall och organiskt avfall. Det organiska avfallet (matrester, hushållspapper, kaffe- och tesump inklusive filter) slängs i kompostpåsarna i det högra sopnedkastet.

Pizzakartonger och andra matförpackningar ska vikas ihop och slängas som hushållsopor, inte läggas i grovsoprummet.

I grovsoprummet slängs tidningar, ihop-plattade kartonger och annat brännbart material, samt småel. Följ de anvisningar som finns anslagna.

8. Källare

Varje lägenhets förråd är märkt med lägenhetsnumret. Källargångarna ska hållas fria från föremål, bland annat ur brandsäkerhetssynpunkt.

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom och brandfarliga ämnen i källarförråden.

9. Garage/parkering

Bostadsrättsföreningen har 13 garageplatser med infart från Rosengatan. Det är kö till parkeringsplatserna.

Förutsättningen för att få stå i kö är att man är boende i föreningen. Tackar man nej till ett erbjudande om parkeringsplats, hamnar man sist i kön, enligt ett styrelsebeslut i augusti 2010.

10. Parabolantenn

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

11. Husdjur

De som har husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på gården.

12. Skadedjur

I bostadsrättsföreningens försäkring ingår ett skydd mot skadedjur. Om du upptäcker skadedjur är du skyldig att snarast meddela styrelsen, så att sanering kan utföras.

13. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att vi inte stör varandra. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Bostadsrättslagen ser strängt på störningar!

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen, som till exempel trapphus, hiss och gård.

2. Ordnings- och trivselregler Brf Rökeriet forts.

Informera grannarna i god tid innan, om du planerar att utföra störande renoveringsarbeten eller om du ska ha fest.

Hänsyn gäller förstås dygnet runt men störande arbeten bör utföras dagtid klockan 08.00-18.00 och helgdagar mellan klockan 10.00 och 18.00 - särskilt vid större bilningsarbeten.

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver tillstånd från styrelsen, även korttidsuthyrning (exempelvis genom Air-Bnb). En skriftlig begäran som innehåller uppgift om skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten ska lämnas.

Styrelsen beviljar tillstånd för ett år i taget, varefter ny ansökan ska inlämnas. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd, enligt 12 kap. 45§ Jordabalken.

Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst kan avtäckas bort genom ansökan till Hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Fastighetsägarnas skrift "Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand", är alltid uppdaterad med de senaste reglerna.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar (se specifikation i föreningens stadgar). Om något går sönder måste du se till att det repareras.

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

16. Kollektiv bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättsföreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring, som tillägg till fastighetsförsäkringen.

Den kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom fastighetsförsäkringen. Du behöver alltså inte ha bostadsrättstillägg på din egen hemförsäkring.

17. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga in nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvarorna.

Mer omfattande förändringar *kräver* styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum.

Ibland kan det också behövas renoveringsanmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Föreningen har en checklista du ska ta del av innan du påbörjar renoveringen. Läs denna och Brf Rökeriets stadgar samt kontakta **alltid** styrelsen **innan** du sätter igång!

18. Om du tänker flytta

Tänk på att den som övertar din bostadsrätt också ska godkännas av styrelsen som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum.

Tillsammans med en ansökan om medlemskap för köparen ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen så snart köpet är klart.

Du ska också lämna över din nya adress till styrelsen.

Utöver dessa trivsel- och ordningsregler gäller föreningens stadgar. Mer information finns också i Brf Rökeriets medlemspärm/mapp och på www.brfrokeriet.se.