



BRF RÖKERIET

Centralt i Sundbyberg

RÖKERINYTT juni 2016

Servicekontoret på plats

I mars slog Servicekontoret upp dörrarna till sin nya lokal på Sturegatan. Leif och Gun-Britt var på plats för att äntligen hälsa vår nya hyresgäst varmt välkommen! Glädjande nog rapporterar våra andra hyresgäster att de har märkt en ökning av besökare sedan Servicekontoret öppnade!



Välkomna till fler boende

Vi hälsar också två nya grannar varmt välkomna. Det är Daniel Tillberg i nr 3 och Emma Hansson och Joakim Malmquist i nr 5!

Ny styrelse och sänkt avgift efter årsmötet

Den 28 april hålls årsstämman på Bällstabro värdshus. 39 av 62 bostadsrätter var representerade.



På mötet kunde avgående ordförande Gun-Britt Kristianson meddela de glädjande nyheterna att medlemsavgifterna sänks med tio procent från den 1 juli i år, eftersom alla lokaler nu är uthyrda. Dessutom valdes en ny styrelse i enlighet med valberedningens förslag, se kommande sida för mer information!

Uppdaterat informationsmaterial

Efter årsmötet har Rökeriets "informationspärm", som numera är en mapp, uppdaterats. Hör av er till Lotta Eriksson om ni önskar få den nya versionen via mejl eller om ni önskar ny utskrift. Sidan "Övrigt" bifogas!

Cyklar måste flyttas

Cyklarna i ventilationsrummet måste, i enlighet med årsmötesprotokollet, flyttas. Ta kontakt med någon i styrelsen när du vill hämta din cykel. Det finns några nycklar till cykelförrådet, ta kontakt med Marlene Cedergren om du vill ha en nyckel och har för avsikt att använda din cykel regelbundet framöver.

Dags att renovera?

Många har börjat renovera sina lägenheter och andra funderar på att göra det. Det finns en del viktiga saker att tänka på inför en renovering. Styrelsen har därför tagit fram en checklista och underlag för anmälan, som bifogas Rökerinytt och som i fortsättningen finns i Rökeriets informationsmapp till nyinflyttade.

Ta er tid att läs igenom checklistan! Den är inte till för att försvåra, utan för att underlätta för er och för framtida boende. Rådgör gärna med styrelsen när ni står inför en renovering och kom ihåg att ni ska begära tillstånd för vissa renoveringsarbeten!

OVK-besiktning i höst

I höst är det dags för en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, igen. Vi är skyldiga att låta utföra OVK vart tredje år. Då mäter man bland annat luftflöden till och från bostadsrätterna. För att ventilationen i lägenheterna ska fungera tillfredsställande, ska alla boende se till att ventilerna rengörs regelbundet (ett par gånger per år) och att kökskåpan fungerar som avsett. Styrelsen kan vara behjälplig med råd och tips om ni exempelvis behöver byta flätkåpor.



BRF RÖKERIET

Centralt i Sundbyberg

RÖKERINYTT juni 2016

Använd och njut av den fina gården

Lördagen den 23 april var det vårstädning. Många hade hörsammat inbjudan och deltog under dagen! Tack till er!



Vi avslutade förstås med korvgrillning och kaffe.



Nu har vi också fått våra nya fina utemöbler på gården. Låt oss använda innergården och hjälpas åt att hålla den fin, särskilt under sommarmånaderna! Vattna och rensa gärna i rabatterna om ni ser att det behövs.

Kom också ihåg att ta bort rester när ni har grillat eller ätit ute och stäng alltid sandlådan när ni går, så att vi inte får ännu större problem med råttor och katter. Självklart rastar vi inte heller våra husdjur inne på gården.

Elektronikbur i soprummet

Som ni säkert har sett finns det numera en elektronikbur i soprummet. Där kan ni slänga elavfall, dock inte batterier eller lampor. Kasserade vitvaror får inte heller lämnas i soprummet, utan dem får alla själva frakta till någon av återvinningscentralerna.



Brister vid besiktningen måste åtgärdas

Som ni vet har föreningen tecknat en trygghetsförsäkring med Anticimex. Den besiktning som gjordes syftade till att godkänna försäkringen men också till att föreningen och dess medlemmar ska kunna vidta åtgärder för att undvika framtida fukt- och vattenskador. Rapporter har delats ut till alla bostadsrättsinnehavare, där fel och brister har graderats mellan 1 till 4. Det finns även kommentarer om orsak, åtgärd och om självriskförsäkringen gäller eller inte. Det är bostadsrättsinnehavarna själva som är skyldiga att underhålla sin lägenhet på ett sådant sätt att inte följdskador uppstår.

Avi som e-faktura

Det går att få avgiftsavin som e-faktura. Mejla eller ring SBC och begär det om så önskas. Telefonnummer är 0771-722 722 och mejladressen är kundtjanst@sbc.se.

Brandsäkerhet igen

Tänk på att det inte är tillåtet att ha barnvagnar, cyklar, skor eller annat i portuppgångarna ur brandsäkerhets-hänseende! Det görs kontinuerliga brandkontroller i fastigheten och detta är ett problem i vissa portar.

Vi äger vår egen mark

Med anledning av medias artiklar om att tomträttsavgälder för bostadsrättsföreningar eventuellt ska höjas från 2018 kan vi berätta att Rökeriet äger vår egen mark och alltså inte berörs!

Ha nu en härlig sommar!



5. Styrelsen 2016-2017



Ordförande

Leif Fagerberg
Rökerigränd 3
070-740 06 40
e-post: leifsussi@gmail.com



Kassör

Sonja Sukarén
Rökerigränd 3
070-002 32 07
e-post: sonjasolsken@gmail.com



Sekreterare

Lotta Eriksson
Rökerigränd 9
070-742 85 25
e-post: lotta.eriksson3@gmail.com



Ledamot

Christer Carlsson
Rökerigränd 5
070-215 49 21
e-post: c.carlsson@sculpturehospitality.com



Ledamot

Marlene Cedergren
Rökerigränd 3
076-780 10 01
e-post: marlenecedergren@hotmail.com



Suppleant

Mikael Blom
Rökerigränd 11
073-036 79 46
e-post: m.blom@suzuki.se



Suppleant

Urban Nygren
Rökerigränd 11
0722-52 53 63
e-post: ubbe.nygren@gmail.com

8. Övrigt

✓ Garage

Brf Rökeriet har 13 garageplatser och en kölista för dessa. Anmäl dig till kölistan via Leif Fagerberg.

✓ Nycklar/nyckelbrickor

Brf Rökeriet har sedan 2015 ett låssystem på portar till bostäder och allmänna utrymmen med nyckelbrickor. Nyckelbrickorna har olika behörighet.

Nyckelansvarig är Sonja Sukarén port nr 5. Vid hennes frånvaro är det i Lotta Eriksson i port 9.



Vid förlust av bricka ska man ta kontakt med styrelsens nyckelansvarige för att spärra den gamla och köpa en ny för 50 kronor.

Man kan även köpa fler nyckelbrickor till exempelvis hemtjänstpersonal eller andra. Dessa kan tidsinställas för vissa tider på dygnet eller särskilda dagar.

Om man behöver fler nycklar ska man hämta en rekvisition hos styrelsens nyckelansvarige och därefter lämna in den hos Lås-Punkten på Landsvägen. Alla nycklar är numrerade.

Mejla beställningar eller frågor om nyckelbrickor till: brfrokeriet@gmail.com eller ring Sonja på telefon: 070-002 32 07.

✓ Cykelförråd

Brf Rökeriet har ett cykelförråd med ett begränsat antal nycklar. Anmäl intresse för nyckel till cykelförrådet hos Marlene Cedergren i port nr 3.

✓ Gården

Brf Rökeriet genomför minst en städdag på hösten och en städdag på våren. Däremellan trädgårdsdagar vid behov, då så många som möjligt hjälper till efter bästa förmåga.

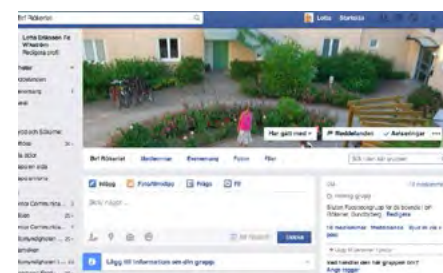
✓ Grillar

Det finns några grillar att låna när man önskar grilla på gården. Ta kontakt med någon i styrelsen om det inte står någon grill i soprummet. Tänk bara på att städa efter er så att vi inte får in råttor.

✓ Hemsida

Brf Rökeriet har en hemsida via Sveriges Bostasdrättscentrum, SBC. Inloggningsuppgiften finns på följebrevet till månadsavgiften, se bilden. Logga in på www.sbc.se och gå in via "Mitt SBC" där "föreningens hemsida" sedan väljs.

✓ Facebook



Brf Rökeriet har en sluten Facebookgrupp. Alla som finns på Facebook kan skicka en vänförfrågan till någon i styrelsen för att sedan kunna ansluta sig till gruppen. Där finns foton, filer, Rökerinytt och annan information.

✓ Rökerinytt

Brf Rökeriet distribuerar ett nyhetsbrev, Rökerinytt, minst fyra gånger om året. Tipsa Lotta Eriksson i port 9, om förslag på innehåll i nyhetsbrevet.



✓ Övrigt

Tveka inte att ta kontakt med någon i styrelsen om du har frågor som du inte finner svar på i detta material!

9. Dags att renovera? **CHECKLISTA** för renovering!

Är det dags att renovera? Självklart kan du göra det men till din hjälp finns här några praktiska och viktiga tips! Känner du minsta osäkerhet är du väldigt välkommen att rådfråga styrelsen! Lycka till!

☐ **Styrelsens tillstånd**

Innan du planerar omfattande renoveringsarbeten, till exempel köks- och badrumsrenovering eller att flytta/ta bort väggar i din lägenhet, bör du ta del av föreningens stadgar och ordningsregler. Kom sedan ihåg att du - enligt bostadsrättslagen - måste ha styrelsens tillstånd för vissa renoveringsarbeten, som ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för vatten, värme, el och ventilation eller annan stor förändring av lägenheten. Om fasad eller tak påverkas kan det dessutom bli aktuellt med bygglovsansökan.

För att underlätta har styrelsen tagit fram ett formulär. Fyll i formuläret och lämna det i ordförandes brevlåda. Bifoga en skiss på de förändringar som ska göras, särskilt när det gäller vatten- och avloppsledningar samt elinstallationer. Vänta på styrelsens besked innan du påbörjar arbetet. Styrelsen fattar dock snabbt beslut i frågan, så att ni kan komma igång med önskat arbete!



Ska du göra arbetet själv är det viktigt att det utförs fackmannamässigt, eftersom att alla renoveringar ska utföras professionellt. Om det gäller badrum; ta kontakt med ditt försäkringsbolag angående deras krav på utförande och dokumentation för att försäkringen ska gälla vid eventuell skada. Om någon form av skada upptäcks när golv/väggar rivs upp måste du omedelbart kontakta styrelsen och ditt försäkringsbolag.

Om du ska göra mindre arbeten är det också bra att informera styrelsen, så att vi vet vad som pågår när hantverkare rör sig i fastigheten.

☐ **Badrum och kök**

Arbete med vattenledningar för kallt och varmt vatten ska utföras enligt aktuell utgåva av branschreglerna *Säker Vatteninstallation*. Tänk på att avstängning av fastighetens vatten som påverkar hela huset bara

får utföras av föreningens fastighetsskötare och ska bekostas av medlemmen. Detta ska också meddelas minst två dagar i förväg med anslag i entré och hiss.

Renovering av badrum ska utföras enligt aktuell utgåva av:

- *Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BKR*
- *GVKs branschregler Säkra Våtrum*
- *Måleribranschens våtrumskontroll, MVK*

Elektriska arbeten ska alltid utföras av behörig elinstallatör.

Om man inte har de här certifikaten kan det påverka ersättningen från både bostadsrättsinnehavarens försäkring och föreningens försäkring. Vid felaktigt utförda installationer är det bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att bristerna åtgärdas till godkänt utförande.

✓ **Golvbrunn**

Golvbrunnar kan flyttas något. Vid renovering av golv i badrum måste du byta golvbrunn till ett modernare alternativ, enligt nya branschbestämmelser.

✓ **Värmegolv**

Du får förstås lägga värmegolv men det är bara elburen värme som är tillåten.

✓ **Element/radiatorer**

Eftersom det är vattenburen värme får du inte montera bort element eller flytta det utan att rådfråga styrelsen.

✓ **Handdukstork**

Om du tar bort befintlig handdukstork får du *inte* återinstallera en vattenburen handdukstork, utan välj i så fall en elektrisk. Det beror på bestämmelser kring legionellarisken.

✓ **Vitvaror**

Vid byte av vitvaror, ska du tänka på att alltid lägga in ett plasttråg under. Även befintliga vitvaror som kyl/frys och diskmaskin ska förses med sådana om det inte finns, eftersom det är större risk för läckage med gamla vitvaror.

✓ **Spis och ugn**

Vid byte av originalspis till håll och separat ugn, kan det behövas en elektriker för installationen, eftersom anslutningen inte blir lika som till befintlig spis. I vår fastighet är spisarna anslutna till ett uttag med 3-fas 230/400 volt + nolla + jord.

✓ **Köksfläkt - nej! Volymkåpa - ja**

När ni renoverar köket kanske ni också vill byta ut den befintliga volymkåpan. Det är dock absolut förbjudet att ersätta med en volymkåpa med inbyggd köksfläkt. Med köksfläkt förstör du både din egen och dina grannars ventilation. Det finns ett fåtal leverantörer som levererar volymkåpor. Styrelsen har tips om dessa!

Om ni i stället väljer en kolfilterfläkt ska lägenhetens grundventilation säkras med installation av ett injusterbart och reglerbart don på det befintliga röret i köket. I så fall måste en ventilationskonsult anlitas för mätning och injustering. Filtret i en kolfilterfläkt bör bytas regelbundet, cirka en gång om året.

☐ **Ventilation – ändring av till- och frånluftsinstallationer**

Tänk på att man inte får förändra ventilationen i lägenheten utan styrelsens tillstånd, eftersom det påverkar balanseringen av hela ventilationssystemet.

☐ **Påverkan av byggnadskonstruktion, bilning och håltagning i betong**

Ingrepp i bärande konstruktion är generellt inte tillåtet. I undantagsfall kan styrelsen dock godkänna vissa små förändringar som påverkar byggnadskonstruktionen och som berör befintliga ledningar för vatten, avlopp och el.

Vid bilning eller håltagning i väggar och golv, måste man försäkra sig om att inte befintliga installationer blir skadade. Styrelsen har ritningar och man kan använda sökdetektor om man är osäker.

Tänk även på att ni inte får ta rörschackt eller andra liknande utrymmen - som den så kallade "kattvinden" hos er som har vindsvåningar - i anspråk när ni bygger om. Detta bland annat på grund av fuktspärr, isolering och brandklass.

☐ **Elarbeten**

Som tidigare nämnts får elarbeten bara utföras av elinstallatör med el-behörighet. Kontrollera gärna gällande behörighet hos Elsäkerhetsverket.

☐ **Ändring av nätverk för tv/data**

Brf Rökeriet har Comhem som leverantör av nätverket till tv och data. Om man vill flytta eller ändra uttagen ska man ta kontakt med Comhem först.

☐ **Förändringar av fiberinstallation**

Föreningen är ansluten till Sundbybergs stadsnät. Fiberboxen som finns i lägenheten får inte flyttas utan att man först har kontaktat Sundbybergs stadsnät.

☐ **Balkong**

Inglasning av balkong brukar alltid godkännas men enligt våra stadgar, § 41, ska man ansöka om tillstånd hos styrelsen innan arbetet påbörjas.

Det finns sedan tidigare ett beslut på att alla inglasningar ska ha samma utseende och att arbetet ska utföras professionellt av företaget Balkongrutan, www.balkongrutan.se.

☐ **Vem kan man lita på?**



Flera av de boende har de senaste åren låtit renovera sina bostäder.

Ta kontakt med någon av dem om du vill ha tips eller rekommendationer på hantverkare. Styrelsen har också bra kontakter att dela med sig av.

☐ **Och hur kommer de in?**

Än så länge fungerar era bostadsnycklar i porten men längre fram kan ni behöva kvittera ut tidsinställda nyckelbrickor hos styrelsens nyckelansvariga när ni väntar hantverkare under flera veckor.

☐ **Visa hänsyn**

✓ **Fordon**

Hantverkarna har ofta mycket material som ska in och ut ur bostäderna och det är förstås frestande att låta skåpbilarna stå utanför porten. Meddela dem därför att det är parkeringsförbud och att de i möjligaste mån ska flytta bilarna när lastningen är klar.

Gör dem också uppmärksamma på att fordon över tre ton inte får köra in på gården alls. Anledningen är att gårdsplanen är garagets tak och inte håller för tyngre fordon.

✓ **Byggsäckar och bråte**

Byggsäckar för bråte, så kallade big-bags, ska placeras så att de inte försvårar bilkörning på gården och forslas bort snarast möjligt efter röjningen.

Det är inte tillåtet att ställa in byggavfall i soprummet eller i portuppgångarna.

Lägg gärna ut täckpapp i hiss och trapphus under arbetet.

✓ **Meddela grannarna**

Var schysst mot grannarna; sätt upp anslag om arbetet i god tid och försök att hålla dig till dagtid kl 8.00-18.00 och helgdagar mellan kl 10.00 och 18.00 - särskilt vid större bilningsarbeten.



Anmälan om renovering av bostad i Brf Rökeriet

Jag har följande planer för min renovering:

(Illustrera dina planer i en skiss och bifoga - eller rita på baksidan av detta papper!)

Jag kommer anlita följande entreprenörer:

(Endast entreprenörer som uppfyller föreningens krav på behörighet och certifiering får anlitas.)

Jag är medveten om att skador som uppkommer till följd av arbetena, direkt eller indirekt, som påverkar föreningen eller grannar, är mitt ansvar. Jag har tagit del av föreningens stadgar och ordningsregler och har också informerat anlidade entreprenörer om dem.

Sundbyberg.....

Namnteckning och namnförtydligande:

.....

Adress, e-postadress, telefonnummer samt lägenhetsnummer:

.....
.....

Styrelsens beslut, datum och underskrift:

Ev kommentar från styrelsen:

.....