



BRF RÖKERIET

Centralt i Sundbyberg

RÖKERINYTT mars 2017

Stadgar under revidering

Den 13 mars hölls en extrastämma för att diskutera styrelsens proposition om stadgeändringar. Orsaken är förändringar i lagen om ekonomiska föreningar och en vilja att samtidigt anpassa våra stadgar till Bostadsrätternas så kallade "mönsterstadgar".

Extrastämman beslutade att godkänna styrelsens proposition och därmed anta de nya stadgarna enligt förslaget. **Protokollet bifogas detta Rökerinytt!**

Totalt var 17 bostadsrätter representerade på extrastämman. Stadgeändringarna kommer även att diskuteras på årsstämman, eftersom de kräver två på varandra följande stämmobeslut.

Byggdags? Glöm inte att meddela styrelsen!

På förekommen anledning vill vi påminna om den renoveringsguide som tagits fram med anledning av att allt fler börjar renovera sina lägenheter. Innan man planerar större renoveringsarbeten, som köks- och badrumsrenovering, ska man läsa föreningens stadgar och ordningsregler.

Man måste dessutom - enligt bostadsrättslagen - 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. Styrelsen har tagit fram en checklista och ett formulär som kan användas. Gör det! Vi hade ett par allvarliga incidenter i fjol som kom att beröra flera boende och sådana händelser vill vi gärna undvika genom att bistå med kunskap och råd! **Checklistan bifogas än en gång!**

Gårdens väl och ve – städdag på gång

Lördagen den 8 april vankas det traditionsenlig vårstädning mellan klockan 10.00 och c:a 13.00. Det blir förstås också någon form av enklare förtäring efter städningen. Varmt välkomna ut på gården!

Det behövs dessutom förstärkning till trädgårdsgruppen! Anmäl intresse till *Ellen Hultqvist* i 11:an på telefonnummer 08-29 94 65!

En arbetsgrupp med boende håller också på med en mer långsiktig prioritering av gårdens utformning och utveckling, där *Marlene Cedergren* är sammankallande.

Save the date: årsstämma den 27 april!

Det är dags att boka in årsmötet! Vi ses torsdagen den 27 april kl 18.30 på Bällstabro Vårdshus. Efter årsmötesförhandlingarna bjuds det buffémiddag och dryck i vanlig ordning! Kallelse kommer i god tid! Välkomna!

Målning av tak och WC för hantverkare

Som alla säkert har märkt flagar färgen på taket och enligt underhållsplanen ska därför en omfattande målning göras nu i vår, med start den 24 april. Det innebär skrapning av befintlig färg, ordentligt underarbete och målning i omgångar. Arbetet beräknas ta ungefär två månader.

Eftersom vi kommande år får räkna med att göra fler större centrala renoveringar (bland annat hiss-arbeten) måste vi ta hänsyn till de krav som ställs på tillgång till toalett och lokal för mathållning för de olika entreprenörerna.

Styrelsen har därför undersökt olika alternativ och kostnader för exempelvis byggbodas och portabla WC-vagnar. Slutsatsen blev att den billigaste och enklaste lösningen var att låta installera en toalett i ett befintligt städutrymme i port 3.

Toaletten ska uteslutande vara tillgänglig för de hantverkare som är här längre perioder men kan i undantagsfall också användas av bostadsrättsinnehavare under korta renoveringsperioder, efter överenskommelse med styrelsen.

Styrelsen upplåter dessutom styrelserummet till hantverkare som vill äta lunchlådor på plats. Säkerhetsskåp har tidigare satts in för att alla handlingar ska förvaras på ett säkert sätt.



*Glad påsk
önskar
styrelsen!*

PROTOKOLL FRÅN EXTRA FÖRENINGSTÄMMA I BRF RÖKERIET

Datum: 2017-03-13 kl.18.00-18.35

Plats: Allaktivitetshuset, Sturegatan 10

§ 1 Stämmans öppnande

Leif Fagerberg hälsade medlemmarna välkomna och förklarade stämman öppnad.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Stämman godkände dagordningen.

§ 3 Val av ordförande till stämman

Leif Fagerberg valdes till stämmans ordförande.

§ 4 Anmälan av ordförandes val av protokollförare

Ordförande anmälde Lotta Eriksson som protokollförare för stämman.

§ 5 Val av två justerare tillika rösträknare

Till justeringsmän/rösträknare utsåg stämman Tommy Simonsson och Nils Junehill.

§ 6 Fråga om kallelse till stämman skett i stadgeenlig ordning

Stämman fann att kallelsen gått ut i enlighet med stadgarna.

§ 7 Fastställande av röstlängd

Efter anmälan och utdelning av röstkort befanns att 17 av 62 bostadsrätter var representerade. Röstlängd bifogas protokollet.

§ 8 Diskussion och beslut om föreslagen stadgeändring

Styrelsen föredrog propositionen från den 13 februari 2017 om förslag till stadgeändringar i enlighet med förändringarna i lagen om ekonomiska föreningar och anpassning till Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Styrelsen föreslog:

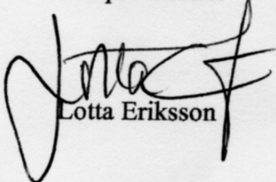
att föreningsstämman beslutar att anta nya stadgar enligt propositionen.

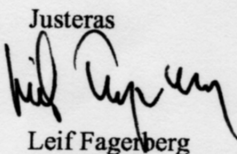
Beslutades: Stämman biföll styrelsens alla förslag till ändringar av stadgarna med majoritet.

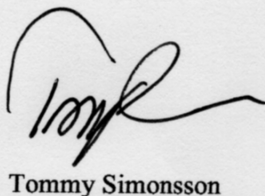
§ 9 Stämmans avslutande

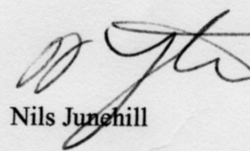
Stämman avslutades.

Vid protokollet


Lotta Eriksson

Justeras

Leif Fagerberg


Tommy Simonsson


Nils Junehill

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 fastighetskötare 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 justering. 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:

.....