PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 1 APRIL 2008

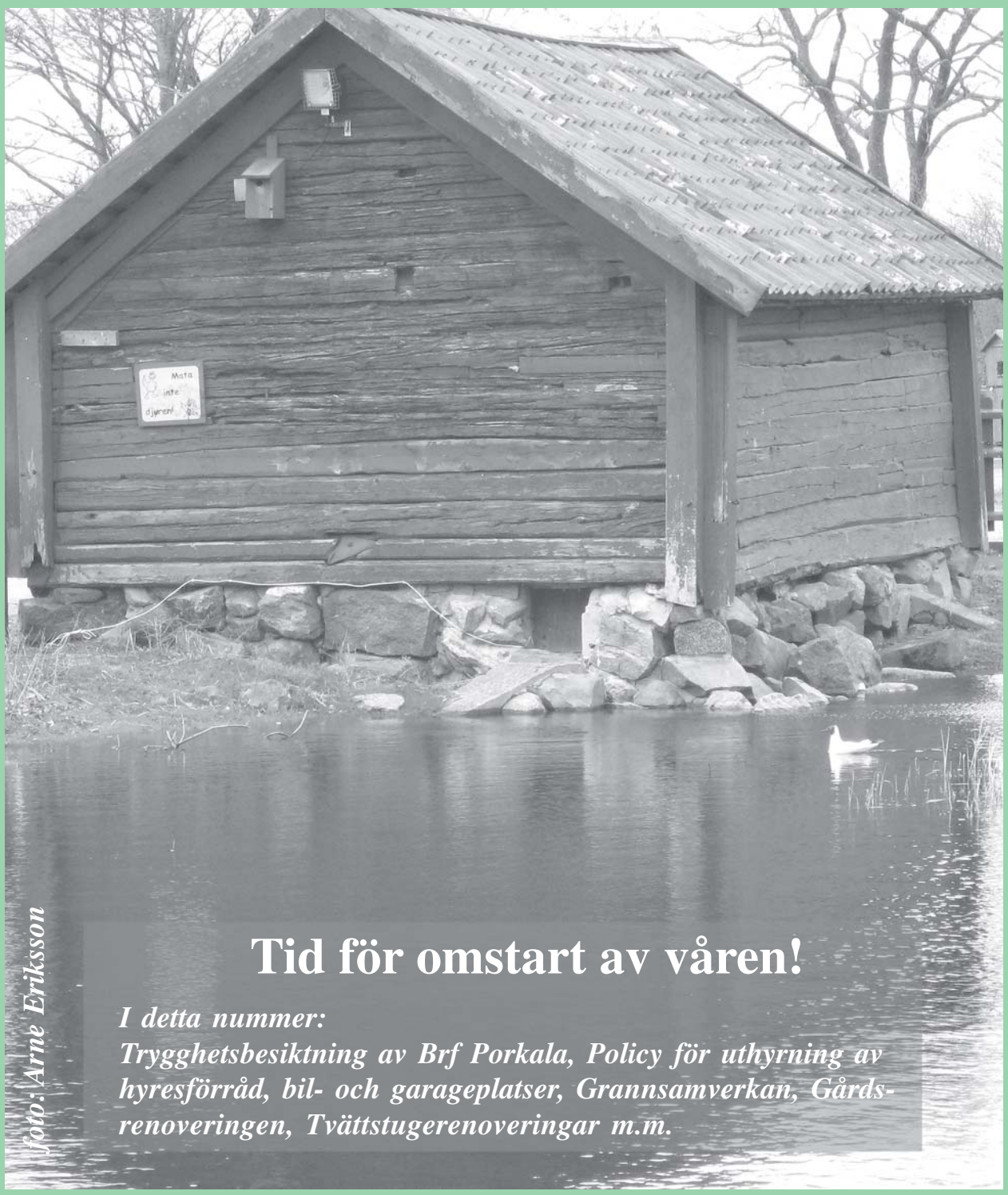


foto: Arne Eriksson

Tid för omstart av våren!

I detta nummer:
Trygghetsbesiktning av Brf Porkala, Policy för uthyrning av hyresförråd, bil- och garageplatser, Grannsamverkan, Gårds-renoveringen, Tvättstugerenoveringar m.m.

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

Ansvarig utgivare:
Sigurd Eliasson
ordförande i brf. Porkala
Adress:
Sibeliusgången 36
164 72 KISTA

Redaktör:
Bela Johansson

Formgivning:
Styrelsen

Bidrag i detta nummer:
Sigurd Eliasson
Bela Johansson
Gun-Britt Brixholt
Katja Jalovaara
Föreningskontoret

Hemsida:
www.porkala.org
E-post:
porkala@telia.com

Manusstopp

för nästa ordinarie nummer
söndagen den 31:a augusti 2008

Nästa nummer (årsredovisningen)
utkommer i maj 2008.

Repro och Tryckning:
APEC-Tryck & Förlag AB
08-761 81 18

I DETTA NUMMER:

Ordföranden har ordet ---------- 3

Rapport från föreningskontoret ---------- 4

Gårdsrenoveringen ---------- 5

Policy för uthyrning av bil- och garageplatser ---------- 6 - 8

Policy för uthyrning av hyresförråd ---------- 8 - 9

Grannsamverkan ---------- 10

Ett rådigt ingripande! ---------- 10

Föreningens hemsida ---------- 10

Tvättstugerenoveringar - Etapp III ---------- 11

Bilbattericontainer ---------- 12

Ny lägenhetsdörr? ---------- 12

Sista uppmaningen att hämta sin cykel ---------- 13

Rent hus ---------- 14

Annonser ---------- 14

Trygghetsbesiktning av Brf Porkala ---------- 15 -18

Viktiga telefonnr ---------- 20

Redaktören:

Medlemstidningen Porkalen är ”tidningen för dig som bor i Porkala”. Utöver att ges ut som tryckt tidning 4 ggr / år läggs den även ut på föreningens hemsida www.porkala.org.

Inkom gärna med egna bidrag förslagsvis via e-mail porkala@telia.com eller genom besök på föreningskontoret Sibeliusgången 34.

Ordföranden har ordet

Hej!

Det var några dagar sedan jag skrev till denna sida nu och vid den tiden, i december 2007, stod julen för dörren. Nu är det väl inte fel att påstå att våren har kommit, även om värmen inte är så påtaglig ännu, men vi får hoppas att den snart kommer.

Mycket har hänt sedan sist när det gäller vår bostadsrättsförening och jag tänker här ge litet information om tre områden: Trygghetsbesiktning i Brf Porkala, gårdsrenoveringsprojektet, samt föreningsförvaltare. Genom medlemskapet i Fastighetsägarna i Järva har en genomgång av våra hus samt uteområden gjorts under en tremånadersperiod från november 2007 - januari 2008. Ett sammandrag av den promemoria som Lennart Levander, brottsförebyggare hos Fastighetsägare i Järva, har gjort finns på annan plats i detta nummer.

Att gården mellan Sibeliusgången 48 – 50 och 52 – 58 är uppgrävd har säkert många sett. Under flera år har förberedelser gjorts för att vi ska kunna byta ut tätskiktet som finns på betongvalvet mellan husen, då detta tyvärr inte håller tätt utan vatten kan rinna ner till underliggande garageplatser och lokaler. Vår entreprenör som utför dessa arbeten heter Birka Markbyggnads AB och kostnaden för arbetet med den så kallade pilotgården uppgår till c:a 5,5 miljoner kronor. Tyvärr så medför dessa arbeten en del obehag för oss boende i Brf Porkala både i form av bullerstörningar samt trafik med lastbilar till och från arbetsområdet. I slutet av september ska denna del av gårdsrenoveringsprojektet vara avslutad och gården ha återfyllts med jord, samt ny utformning ha skett av gården, med träd, buskar m m. På annan plats i detta nummer finns mer information om detta projekt.

Under ett par års tid har styrelsen diskuterat och haft kontakt med olika bostadsföretag som SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum) samt HSB Stockholm och vi har även genom SBC deltagit i en förstudie, som de har gjort hos oss i Brf Porkala under februari – mars 2007. När styrelsen tog del av rapporten från SBC:s förstudie, gjordes bedömningen att det materialet inte är det som föreningen hade beslutat att uppdra åt SBC att sammanställa. Styrelsen hade förväntat sig att underlaget från förstudien skulle kunna användas som ett förfrågningsunderlag för att kunna infordra anbud på en funktion som föreningsförvaltare från olika bostadsföretag. I december 2007 hade ett sådant underlag färdigställts och kunde då skickas till ett tjugotal fastighets- och förvaltningsföretag för att infordra anbud. Vid en utvärdering av de offerter som inkom beslutade styrelsen att uppta förhandlingar med HSB Stockholm i syfte att kunna få till stånd ett kontrakt avseende föreningsförvaltare. Alldeles nyligen har nu beslut fattats att föreningen ska skriva kontrakt med HSB om en entreprenad under ett år från och med maj 2008, som ska omfatta administrativ förvaltning av Brf Porkalas fastigheter, samordningsfunktion mellan föreningens övriga förvaltningsdelar, samt arbetsledning för de anställda på vårt föreningskontor. Föreningens målsättning med entreprenaden är entreprenören ska verka för att utveckla den nuvarande organisationen i arbetssätt, metoder och rutiner, samt stötta och leda verksamheten för att nå förbättringar och besparingar. Avtalet ska som ovan nämnts gälla med en kontraktstid på ett år och om inte skriftlig uppsägning har skett senast sex månader före kontraktstidens utgång förlängs det automatiskt med ett år i sänder. Prislappen för denna entreprenad blir litet drygt 1,2 miljoner kronor för ett år inklusive mervärdesskatt.

Jag kan nu informera om att styrelsen har beslutat att datum för Brf Porkalas ordinarie föreningsstämma blir måndagen den 9 juni 2008 och vi håller som vanligt till i Stenhagsskolan. Styrelsens arbete just nu är bland annat inriktat på förberedelser inför föreningsstämman, som till exempel med att skriva yttranden till de motioner som har inkommit. Ett förslag till nya stadgar för Brf Porkala ska också föreläggas stämman för beslut. När det gäller ändring av stadgarna måste dock beslut fattas av två föreningsstämmor, varför det kommer att kallas till en extra stämma därefter. Något datum för den extra stämman har inte fastställts ännu, men kommer att meddelas i Porkalen nr 2, 2008.

Till sist hoppas jag att vi blir många som deltar i föreningsstämman, då ju denna är föreningens högsta beslutande organ.

Sigurd

Rapport från föreningskontoret

BRA ATT VETA

Golvlister för radiator-rör:

Lister från Primo Plast (inkl. vita, l= 3m) kan köpas via Beijers Bygg i Sollentuna.

Återlämnande av nycklar:

Vid överlåtelse av lägenhet ska samtliga utkvitterade nycklar återlämnas till föreningskontoret för att antingen avregistreras eller överföras på de nya lägenhetsinnehavarna.

Felanmälan:

Kom ihåg att felanmälan ska göras till oss på kontoret och ej till fastighetsskötare eller markpersonal. Detta för att felanmälan ska registreras korrekt och kunna koordineras med övriga felanmälningar.

Telefonbevakning 07.00 - 12.00:

Mellan 07.00 - 10.00 har föreningskontoret öppet för besök och dessa prioriteras i första hand. Om Ert samtal ej hinner besvaras kan du lämna meddelande eller göra en felanmälan på telefonsvararen (vilken kontrolleras vid början och slutet av arbetsdagen).

Filter till kökskåpan:

För att få korrekt funktion på frånluftsuttaget i kökskåpan bör filtret i denna bytas regelbundet. Nya filter kan köpas på föreningskontoret. Filterna finns i plast (pris: 50 kr) och i stål (pris: 110 kr).

Tätningslister till fönster:

Särskilt, till föreningens fönster anpassade, tätningslister av gummi kan köpas hos:
Kuntze & Co AB, Västbergavägen 19, 126 30 Hägersten. Tel: 08-657 90 00.

P-tillstånd:

Kan erhållas på föreningskontoret vid t.ex. in- eller utflyttning.

Rökning är förbjuden i samtliga allmänna utrymmen!

Gun-Britt, Annette och Kerstin

Gårdsrenoveringen

Litet om tidigare historia

Det nuvarande, ursprungliga tätskiktet är från år 1977 och har under årens lopp blivit lappat och lagat ett antal gånger med varierande och kortsiktiga resultat. Under flera år har det läckt vatten som ett såll. Medlemmarnas fritidslokal, ”52:an”, är mögelskadad sedan längre tid och kan inte brukas till vad som den är avsedd till. Det droppar och rinner vatten på bilarna i Porkalafaret. Affärslokalerna längs Sibeliusgången har också fått problem med vatten som rinner in genom väggarna i deras lokaler.

Det var alltså hög tid att sätta igång denna dyra gårdsrenovering, där planeringen är att det ska göras i tre etapper. För etapp 1, Pilotgården, har arbetet redan påbörjats (bilderna visar startstadiet).

Vid den extra föreningsstämman 2006 togs ett beslut om gårdarnas utformning efter tätskiktsarbetena mellan punkthusen längs Sibeliusgången i enlighet med WSP:s landskapsarkitekters gestaltningsförslag 2 A.

Nu är det full fart på den så kallade Pilotgården mellan de två sista husen på Sibeliusgången. Det har inte gått utan att alla måste ha lagt märke till de arbetsfordon som har skalat av hela ytan och lagt en hel del i jordhögar på nästa gård. Birka Markbyggnads AB, som entreprenören heter, kommer att återanvända de högarna senare. Birka har gjort en tidsplan som sträcker sig fram till slutet av september i år, då gården planeras vara färdig.

Det har dock visat sig att i gestaltningsförslag 2 A, som beslutades av stämman, finns med cykelrum som skulle kosta över en halv miljon kronor plus moms. Detta har väckt tankar om det verkligen finns behov av och om vi har råd med så dyra cykelrum. Styrelsen håller nu på med att undersöka andra alternativ som kommer att tas fram och redovisas på den ordinarie föreningsstämman i juni 2008.

Tyvärr finns det många störande faktorer som inte går att undvika. Birka Markbyggnads AB kommer dock att informera under arbetets gång om vad som försiggår på gården och framför allt vid entréerna (portarna). Information kommer att sättas upp i portarna och hissarna. Viss information kommer även att delas ut i brevlådorna på Sibeliusgången 48 – 58.

Nu hoppas vi bara på att arbetet fortlöper enligt tidschemat och att alla ni berörda boende orkar stå ut med det oväsen och krångligheter, som ni kan utsättas för.

Katja

Policy för uthyrning av garage- och bilplatser i Brf Porkala

Eftersom många efterfrågar förtydligande av tidigare publicerad policy, så ges här en detaljerad beskrivning och vägledning samt en korrigerad version av policyn.

Målsättning

Samtliga boende ska ha möjlighet att få en garageplats med kort varsel t.ex. i samband med inflyttning eller om man skaffar en bil utan att ha haft någon tidigare. Därför behöver föreningen en policy för uthyrning av garageplatser (burar både i Porkalafaret och Kasködäcket), samt bilplatser (uteplatser på Kasködäcket), som ger möjlighet att nå det målet. Policyn ska motverka köbildning genom att platser inte kan hyras av andra än boende, samt att platser inte hyrs ut för näringsverksamhet, t.ex. att en person hyr flera platser för parkering av firmabilar.

Uthyrning kan göras till person som uppfyller följande krav:

1 **Lägenhetsinnehavare.**
Lägenhetsinnehavare är den person som är bostadsrättsinnehavare eller hyr en lägenhet av bostadsrättsföreningen. Notera, att som lägenhetsinnehavare räknas inte lokalhyresgäst. Det har visat sig att det var många som inte ens bor i föreningen och vi kunde spåra upp folk över hela Sverige, men de hyr ändå en plats hos oss. Styrelsen tycker att föreningen först och främst ska vara till för dem som bor här och detta är inte minst en säkerhetsfråga. Dessutom var vi mycket billiga, så att det var och fortfarande är ganska förmånligt för andra att parkera hos oss, samtidigt som våra medlemmar står utan plats. En plats per lägenhetsinnehavare är gällande regel.

2 **Har inte plats sen tidigare**
Den som inte har en garage- eller bilplats sedan tidigare har företräde före den som söker omflyttning.

3 **Byte till annan plats.**
Det går att ställa sig i kö för att byta garage- eller bilplats. Om någon har en bilplats t.ex. på Kasködäcket och vill ha en i Porkalafaret, så kan den personen ställa sig i kö, men här gäller återigen att den som inte har någon garage- eller bilplats har företräde.

4 **Har en plats sedan tidigare.**
Vid kö går alltid den som vill hyra en första plats före. Föreningen har inte tillräckligt med burar så att de räcker till alla. En medlem kan inte få mer än en bilplats i bur, men det ska vara möjligt få en eller flera uteplatser på Kasködäcket.

5 **Det är tillåtet för en lägenhetsinnehavare att hyra en plats även om lägenheten hyrs ut i andrahand. Garage- eller bilplatser kan utnyttjas av lägenhetsinnehavarens hyresgäst.**
Inga övriga kommentarer.

Platser ska ej hyras ut till:

1 **Lägenhetsinnehavare som redan hyr mer än en plats**
Det som återigen gäller är en garageplats per person som har lägenhetskontrakt. Om det är två som står för kontraktet till bostadsrättslägenheten, så måste en överenskommelse göras avseende vilken som garage- eller bilplatskontraktet ska skrivas på. Det går bra att hyra mer än en uteplats

på Kasködäcket. Det är inte tillåtet för kontraktsinnehavaren att hyra ut varken garageplats eller uteplats i andra hand till utomstående.

2 **Näringsverksamhet, t.ex. taxiföretag. Däremot kan en plats hyras ut till en lägenhetsinnehavare som äger en firmabil t.ex. taxi som också används som privatbil.**
Inga oklarheter.

3 **För annat ändamål än parkering av körbart privatfordon.**
Föreningen hittade en ångvält och garageplatser som används som förråd och ett stort antal garageplatser med gamla skrotbilar, som långt ifrån är körbara. Inte konstigt att platserna inte räcker till alla. Med körbar bil menas bil som går att använda och som användes åtminstone under sommarhalvåret. Det är däremot tillåtet att ställa av bilen under vintern om någon inte vill köra i snö och slask. Men det är helt oacceptabelt att garageplatsen användes till bil som t.ex. inte har använts under de senaste två, fem eller tio åren tillbaka, eller som i ett udda fall inte sedan 1978. Det är heller inte tillåtet att ha en garageplats, men **ingen** bil.

4 **Person som ej är lägenhetsinnehavare, även om den personen bor i en lägenhet som ägs av föreningen och t.ex. hyr i andra hand.**
Den personen kan med fördel utnyttja våra uteplatser på Kasködäcket, men inte garageplatserna

5 **Lokalhyresgäster.**
Föreningen har ett antal förråd uthyrda till näringsidkarna. Dessa används för förvaring av saker och det ställs inga som helst krav på att kunna parkera stadigvarande i våra garage. Däremot kan innehavare av affärslokaler med fördel utnyttja våra uteplatser på Kasködäcket.

Hyreskontrakt:

1 **Ska upphöra automatiskt om personen som kontraktet står på inte längre är lägenhetsinnehavare i föreningen, t. ex. vid flytt från föreningen.**

2 **Om två personer äger en bostadsrätt gemensamt, så ska inte båda kunna teckna hyreskontrakt.**

3 **Det ska tydligt framgå av kontraktet vilka regler som gäller.**
(Gällande policy bifogas till kontraktet).

4 **En kontraktsinnehavare ska när som helt kunna säga upp sitt kontrakt. För månaden inbetald hyra återbetalas ej. Uppsägningstiden är 3 månader.**

5 **Två personer som hyr var sin garageplats kan när som helst byta plats med varandra. Detta påverkar inte en eventuell kö. Kontrakten måste dock omgående skrivas om.**

Avslutande av kontrakt:

1 **I samband med att ett kontrakt upphör ska garage- eller bilplatsen omgående tömmas och nycklarna lämnas in på föreningskontoret.**
Efter det att garageplatsen har sagts upp, ska buren inte bara tömmas och nycklarna lämnas till föreningskontoret, den ska också städas. Alla innehavare av burar är dessutom skyldiga att varje vår vara uppmärksamma på markförvaltarens uppmaningar att sopa buren innan maskinell städning av garaget sker. Det är heller inte tillåtet att förvara andra saker än **bil och fyra däck** i buren. I dagsläget förvaras mängder av mer eller mindre oidentifierade föremål i nästan varje bur och detta strider mot Brandinspek-tionens föreskrifter.

”Lag (2003:77() om skydd mot olyckor
Skyldigheter för ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader och andra anläggningar

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.”
Det är inte heller tillåtet (förekommer speciellt på Kasködäcket) att klä in buren i ogenomskinliga skydd av t.ex. tyg, plast, flaggor, masonitskivor eller annan sorts beklädnad mot insyn, snö eller drag.

2 **Om platsen inte töms så debiteras den som kontraktet stått på en ny månadsavgift. I vissa fall kan kontraktsinnehavaren bli debiterad för borttagande av saker och städning av buren.**

3 **Om betalning enligt punkt 2 inte görs hanteras detta på samma sätt som vid utebliven hyresinbetalning.**

Annan uthyrning

1 Föreningen upplåter tre (3) garageplatser för korttidsuthyrning med debitering per dag. Detta för att möjliggöra för boende att tillfälligt hyra en plats för t. ex. övernattande gäster, som kommer med bil. De tre platserna är markerade som ”Gästparkering” och är belägna på Kasködäckets nedersta våning. De kostar 30 kr per dag eller 150 kr per vecka. Uthyrningen sker av förenings-kontoret.

2 Korttidsuthyrning ska endast göras till lägenhetsinnehavare.

Undantag:

Styrelsen ska kunna fatta beslut om undantag från ovanstående regler. Behov av detta kan t.ex. vara om ett stort antal platser är outhyrda.

Styrelsen ska också kunna säga upp ett kontrakt där innehavarens handlande tydligt strider mot antagen policy.

Styrelsen

Policy för uthyrning av hyresförråd i Brf Porkala

Målsättning

Föreningen förfogar f n över 45 hyresförråd som är oregelbundet placerade i vårt fastighetsbestånd. Både placeringen och storleken varierar hus för hus. Dessa förråd har ingenting att göra med de ordinarie källarförråd som varje lägenhetsinnehavare/bostadsrättsinnehavare har rätt till och förfogar över. Dessa förråd hyrs ut och debiteras separat. I dagsläge är avgiften fastställt till 350:- kr/m2/år för vanliga hyresförråd och 700:- kr/m2/år för kommersiella förråd. Intresse anmäls på föreningskontoret.

Uthyrningsregler

Uthyrning kan göras till person som uppfyller följande krav:

1 Lägenhetsinnehavare

2 Har inte hyresförråd sedan tidigare

3 Byte till annat förråd

4 Har ett förråd sedan tidigare. Vid kö går alltid den som vill hyra ett första förråd före.

5 Näringsidkare, eller den som driver näringsverksamhet och helst är medlem i föreningen.

Förråd ska ej hyras ut till:

1 Lägenhetsinnehavare som redan hyr ett förråd (Det är inte tillåtet att hyra ut sitt förråd i andrahand till utomstående).

2 Till lägenhetsinnehavarens hyresgäst

3 För annat ändamål än förvaring av saker (ingen näringsverksamhet får bedrivas i förrådslokalerna)

Hyreskontrakt:

1 Ska automatiskt upphöra om hyresgästen, som kontraktet står på, inte längre är lägenhetsinnehavare i föreningen, t.ex. vid flytt från föreningen.

2 Om två personer äger en bostadsrätt gemensamt, ska de inte kunna teckna kontrakt för mer än en förrådslokal.

3 Det ska tydligt framgå av kontraktet vilka regler som gäller. (Gällande policyn bifogas till kontraktet).

4 En kontraktsinnehavare ska när som helst kunna säga upp sitt kontrakt. Uppsägningstid är tre månader. Om kontraktet sägs upp före månadens utgång återbetalas ej hyran för återstående tid av månaden.

Avslutande av kontrakt:

1 I samband med att ett kontrakt upphör ska förrådslokalen omgående tömmas och städas samt nycklarna lämnas till föreningskontoret.

2 Om förrådet inte töms, så debiteras kontraktsinnehavaren en ny månadsavgift. I vissa fall kan kontraktsinnehavaren bli debiterad för bortförsling av saker och städning av förrådet.

3 Om betalning enligt punkt 2 inte görs, hanteras detta på samma sätt som utebliven hyresbetalning.

Undantag:

Styrelsen ska kunna fatta beslut om undantag från ovanstående regler. Behov av detta skulle t.ex. kunna vara outhyrda lokaler. Styrelsen ska också fatta beslut om hyreshöjningen. Hyressättningen för dessa typer av lokaler är ej indexreglerad.

Styrelsen ska också kunna säga upp ett kontrakt där innehavarens handlande tydligt strider mot antagen policy.

Styrelsen

Grannsamverkan

Nu är våren här och med den tjuvarna, i Porkala har vi sedan 1:a mars haft 2 lägenhetsinbrott och 4 inbrottsförsök. Alla har skett på dagtid.

Vad gäller inbrottsförsöken var en boende hemma när det hände, vid ett annat hörde en granne oljud och gick ut i trapphuset varvid tjuvarna sprang i väg. Det inbrottsförsöket som upprör mig mest var när tre barn kom hem från skolan och såg några som bröt sönder deras dörr. De barnen känner sig inte trygga här längre.

Det är i första hand gamla trädörrar och i andra hand gamla säkerhetsdörrar som verkar mest intressanta för de som vill bryta sig in.

Var uppmärksam, reagera på oljud från trapphuset, titta extra noga på folk i området som du inte känner igen, särskilt om den personen finns nära en entré, det kan vara tjuvarnas utkik.

Gun-Britt

Samverkan mot brott
Grannsamverkan

Boende
Fastighetsägare
Försäkringsbolag
Polisen
SSF

www.samverkanmotbrott.nu

SSF
OPERATION MÄRKNING

Ett rådigt ingripande!

En boende, som hörde misstänkta oljud från trapphuset, gick ut och undersökte saken närmare och fann flera inbrottstjuvar i färd med att bryta sig in i en lägenhet våningen ovanför. Då de, på detta sätt, upptäcktes lade de dock benen på ryggen.

Detta rådiga och högst berömvärda ingripande förhindrade med stor sannolikhet ett genomfört inbrott och är väl värt en **stor ROS**.

Föreningens hemsida

På hemsidan, **http://www.porkala.org/**, hittar ni normalt den färskaste informationen om vad som händer i vår förening. Vi vill därför uppmana intresserade medlemmar att regelbundet ”surfa” in på den.

Normalt strävar vi efter att lägga in nytt material så fort som möjligt (dvs någon eller några uppdateringar per månad). Ni är välkomna att inkomma med synpunkter och förslag på förändringar och förbättringar!

Tvättstugerenoveringar - Etapp III

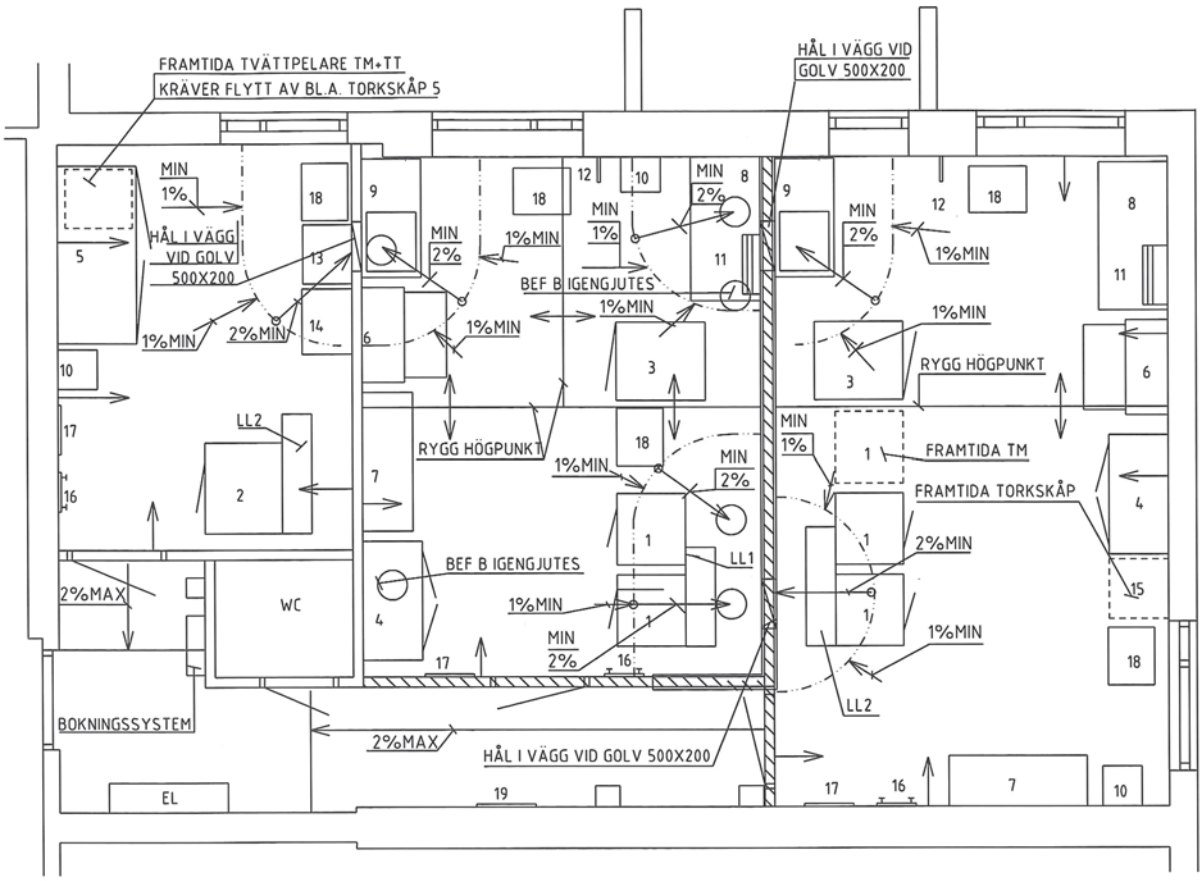
Den avslutande etappen (huvudetapp - III), vilken omfattar nedan tre tvättstugor, är nu inne i sin avslutande del.

√ Sibeliusgången 58 √ Sibeliusgången 50 √ Kaskögatan 24

Utformningen ovan tre tvättstugor är mycket snarlik de som tidigare renoverats. Särskild vikt har lagts vid att tillförsäkra att de justeringar/ändringar som gjorts under etapp I - II även inkluderas i etapp - III. Dock gäller att tvättstugan på Sibeliusgången 58 endast har en tvättgrupp (den har dock, liksom övriga tvättstugor, försetts med en nytillkommen avdelning för grovtvätt).

Efter avslutade renoveringar kommer samtliga tvättstugor att vara försedda med grovtvättstugor varför den särskilda grovtvättstugan på Sibeliusgången 40 slutligen kan tas ur drift och lokalen frigöras till annat ändamål.

Tvättstugan på Sibeliusgången 58 slutbesiktigades 2007-10-29 och öppnades för nyttjande 2007-11-02. vilket var helt i linje med utlagd tidplan. Kort tid efter att tvättstugan på Sibeliusgången 58 öppnat stängdes tvättstugan på Kaskögatan 24 för renovering. Renoveringen av denna tvättstuga pågick under perioden nov - mars. Slutbesiktning genomfördes 2008-03-11 och öppnades för nyttjande 2008-03-28, vilket även detta låg helt i linje med aktuell tidplan.



Etappens tredje och avslutande huvuddel, tvättstugan på Sibeliusgången 50, stängdes för renovering 2008-04-07 och renoveringstiden är satt till april-sep med sommaruppehåll i juli. Slutbesiktning planeras kunna genomföras i september och tvättstugan beräknas kunna öppnas mot slutet av september.

Styrelsen

Bilbattericontainer

Det finns en för ändamål lämplig container avsedd för bilbatterier precis vid infarten till besöks-parkering på Kaskö-däcket. Det är många som har ett uttjänt bilbatteri i sin bur och kanske vet inte om att det finns möjlighet att lämna in det utan att behöva släpa det för långt. Föreningen betalar för denna tjänst så det är bara att utnyttja det.

Ny lägenhetsdörr?

Vill Du själv anskaffa en ny lägenhets/säkerhetsdörr eller har Du råkat ut för inbrott och måste omedelbart få en sådan? Då kan föreningen informera om nedan entreprenör, som tidigare bistått föreningen med snabba och bra dörrbyten.

Anm. En säkerhetsdörr medför, förutom förstärkt skalskydd som försvårar inbrott, även lägre ljudnivå i lägenheten.

Vid beställning av säkerhetsdörr är det viktigt, för att erhålla så gott skydd som möjligt, att säkerställa att denna uppfyller klass 3 enligt den nya svenska standarden SS-ENV 1627 (är även en gemensam europeisk standard).

På säkerhetsdörrar i klass 3 genomförs praktiska inbrottsprov och angrepp med bl.a kofot och kilar under total testtid som är 20 minuter varav den effektiva angreppstiden på dörren är hela 5 minuter. Det görs även andra prov t.ex. diverse tryckprover där det ställs höga krav på bl.a. dörrens vridstyvhet och detaljernas hållfasthet.

SVEALANDS
Skorsten & Bygg

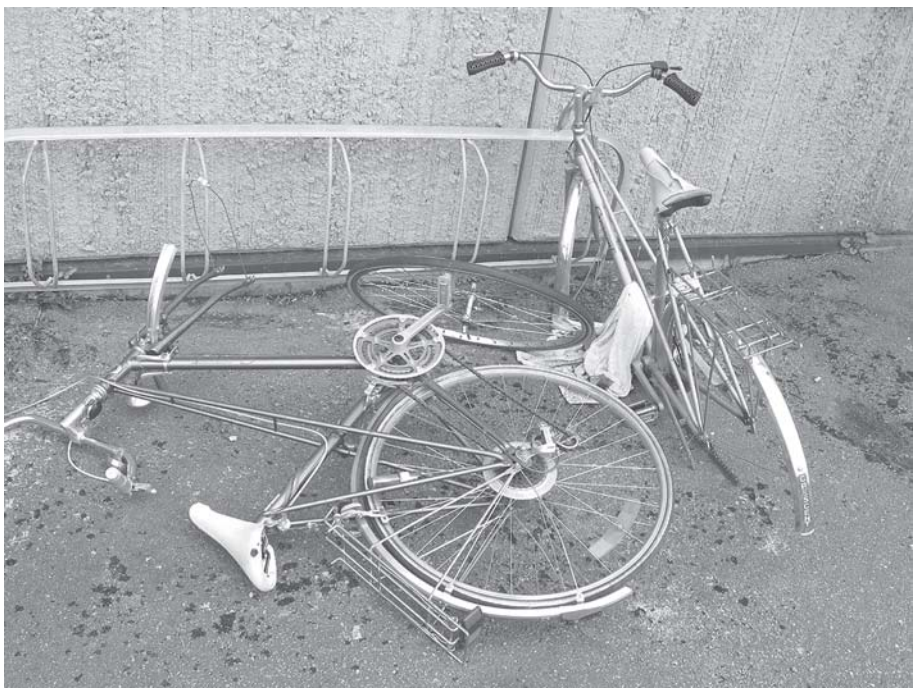
KAJ LINDBLOM

Svealands Skorsten & Bygg AB
Ringvägen 11A • 118 23 STOCKHOLM
Telefon: 08-642 68 79 alt. 0240-143 10
Fax: 08-669 20 82 • Mobil: 0708-300 411
E-mail: info@ssbab.se • www.ssbab.se

Sista uppmaning

att hämta sin cykel

Övergivna och bortglömda cyklar



Under hösten -07 har alla cykelrum på Sveaborgsgatan, Kaskögatan och Porkalagatan målats om. Föreningen har innan målningen uppmanat alla medlemmar att ta hand om sina cyklar. Föreningen har sedan flyttat bort ett stort antal övergivna cyklar och gått ut med ett meddelande att dessa inte kommer att återställas till respektive cykelrum och att om någon skulle senare sakna sin cykel så skulle man kontakta föreningskontoret. Det var knappt några medlemmar som hörsammade detta.

Föreningen har lagrat cyklarna under tre månader. Under april månad kommer föreningen att köra bort alla dessa övergivna cyklar eftersom det inte finns någon möjlighet för föreningen att lagra dessa under en längre tid.

Bela

Rent hus

STADGAR
för HSB:s Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Utdrag § 23

Då det har förekommit fall med lägenheter i föreningen där bostadsrättshavaren uppenbart ej uppfyller de krav som stadgas i bostadsrättslagen angående skyldigheten att när lägenheten användes iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten vill styrelsen informera om vad som enlight bostadsrättslagen åligger bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i ***gott skick****.*

Utdrag ur Bostadsrättslagen (Peter Melz . Anders Victorin) Upplaga 2 ISBN 91-39-20005-1

2.2.2 ”*Sundhet, ordning och skick*”
Bostadsrättshavaren ansvarar inte endast för att hans lägenhet hålls i gott skick. Enligt 7 kap 9 § BRL är bostadsrättshavaren skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han är vidare skyldig att rätta sig efter de särskilda regler (bl.a. ordningsföreskrifter) som förening meddelar i överensstämmelse med seden på orten. Det kan vara fråga om t.ex. regler för begagnande av tvättstuga och trappstädning. Bostadsrättshavaren skall dessutom hålla uppsikt över att detta iakttas av dem som han ansvarar för, d.v.s. gäster, hushållsmedlemmar, hantverkare som arbetar i lägenheten m.fl. Bostadsrättshavaren får inte föra in gods som han vet eller skäligen kan misstänka vara behäftat med ohyra (7 kap. 9 § 2 st. BRL) som t.ex. mal, ängrar o.d. i kläder och hushållstextilier. Brott mot dessa regler kan medföra att bostadsrätten förverkas (7 kap. 18 § p 5).

2.2.8 ”*Förverkande av bostadsrätten*”
- - - Om föreningen finner att bostadsrättshavaren vanvårdar lägenheten, eller att bostadsrättshavaren har orsakat att ohyra kommit in i lägenheten är det dock inte nödvändigt att säga upp honom för förverkande. I stället kan föreningen begära skadestånd. När det är fråga om vanvård kan föreningen också utverka en dom på fullgörelse – bostadsrättshavaren är skyldig att återställa lägenheten i gott skick m.m. - - -

Föreningen har också i samband med ett störningsärende fått klagomål och beskrivning på att fönsterblecken skulle ha skadas av någon sorts starkt medel eller syra, men det visade sig att dessa helt enkelt har angripits av mossa. Vid närmare undersökning har det visats att det inte är många medlemmar som faktiskt tvättar sina fönsterbleck i samband med fönstertvätt. Många är gröna och redan angripna av mossan. Detta blir en dyr historia för föreningen (oss alla) att byta ut alla dessa fönsterbleck, så föreningen uppmanar alla medlemmar att tvätta dessa.

Styrelsen

(Annonser)

Köpes - originaldörrar

Har någon kvar original dörrar till toan eller sovrummen? Skulle vilja köpa.
Ring till Anita på dagtid eller lämna meddelande. Tel: 7519076

Köpes - barncykel

Köper gärna en barncykel ”12” med stödhjul eller trehjuling. Tel: 7509652

Trygghetsbesiktning av Brf Porkala

(Utdrag)

Under tiden 2 november 2007 – 18 januari 2008 har, av Lennart Levander – brottsförebyggare hos Fastighetsägarna i Järva där föreningen är medlem, utfört en trygghetsbesiktning/säkerhetsgenomgång av fastighetsbeståndet för att finna och ge förslag till lösningar på brotts- och otrygghetsproblem. Besöken har företrädesvis skett dagtid men även kvällstid. Arbetet har främst fokuserats på det negativa – det finns naturligtvis en massa positivt som inte belyses här.

Uppgiven problematik

Ungdomsgäng, narkomaner och andra obehöriga människor uppehåller sig i våra hus . Mycket klotter på husen och i brandtrapporna och ibland i entréerna. Lägenhetsinbrott. Ungdomsgäng som drar omkring i området och samlas på Borgen, området i mitten av bostadsområdet, som tillhör kommunen. Ungdomarna väsnas, vandaliserar, klottrar, sniffar m.m. Enstaka uteliggare antagligen förekommer eftersom det hittades madrasser m.m.
Uppställda portar. Manipulering av låsen i nyckelstyrda hissar för att komma ner till källarplan. Vanligast är kofot för att ta sig genom dörren till lägenhetsförråden. Väl inne i förrådsgångarna klipps näten upp, oftast s.k. hönsnät eller låsbyglar bryts sönder. Träramar i nätdörrarna.

Övergripande observationer

Det går en tydlig skiljelinje mellan höghusen som är förenade med Porkalafaret. Inomhusmiljön i höghusens allmänna utrymmen har ett större (eller ibland mycket större) behov av upprustning, sanering efter skadegörelse och ommålning än de lägre husen. Passager, prång och källarutrymmen i höghusen har en betydligt mycket högre otrygghetsfaktor här. Belastningen från utomstående eller möjligen även från de som bor i husen förefaller högre.

Offentlig/allmän plats kontra enskild plats

Det finns en tydlig problematik i att Borgen är en offentlig plats och förvaltas av Stockholms stad, dvs att de boende i Porkala inte kan ha en åsikt om vem som kommer och nyttjar denna plats. Det finns inte heller någon av ingångarna (eller infarten) som markerar att ”du träder in på brf Porkalas område”. Alla möjligheter in på området kunde ha någon symbolisk markering, en portal eller en portik och någon skylt som säger ”Välkommer till brf Porkala”.

Gårdarna på Sibeliusgången skulle med samma metod kunna göras mer privata, till platser som är till dem som bo i höghusen. Trappan som renoverades och byggdes om för några år sedan motverkar detta ändamål. Den bör helst tas bort och de som använder trappan som genaste vägen i dag får lära sig att ta ”omvägen” förbi Sibeliusgången 34-36.

Borgen. Detta är förvisso Stockholms Stads ansvar, men lekplatserna är fulla med klotter och ger ett dåligt intryck. Om det är ett stort problem med ungdomsgäng som uppehåller sig vid pergolan bör den tas bort alternativt punktbelysas. Ett alternativ som visat goda resultat är att sätta upp högtalare och spela klassisk musik på ungdomarnas uppehållsplatser.

Utemiljö

det finns vissa buskar och träd som skymmer överskådligheten på Sibeliusgångens gårdar. Det finns även en del buskage utmed husens gavlar, runt grovsoprummen och framför tvättstugorna som kan dölja en person. Vägen till trappan mellan Sibeliusgången 58 och Porkalagatan 21 ner mot Porkalagatan var inte bra ut trygghetssynpunkt. Få fönster vätter mot denna plats, det var mörkt och buskarna var höga.

Platsen mellan Sibeliusgången 58 och Porkalagatan 21 upplevdes mörk och bör belysas bättre. Dungen vid denna plats motverkar en klar siktlinje från Sibeliusgången 58 och asfaltvägen utmed Borgen mot centrum och tvärtom.

Betongfundamenten som håller upp balkongerna och omgärdar entréerna påverkar tryggheten negativt. De blir mörka och hindrar överblickbarheten i ett viktigt område. Här ser man inte om någon står och gömmer sig och detta är den typ av vrår som bör undvikas.

Baksidan av Sibeliusgången 52-58 är mycket mörk och har till och från varit en uppehållsplats för ungdomar som stört de boende. Väggarna har också utsatts för en del klotter. Platsen förefaller lågt befolkad och den sociala kontrollen blir låg. Tänkbara åtgärder är att laborera med belysning och lågväxande buskar med taggar utmed väggen.

Entrépartier

Entréerna har nyligen bytts till aluminiumpartier, dörrar med överfals och med monterad profil på dörrkarm för att åstadkomma negativ brytvinkel. Partierna har elektrisk låsning, slutbleck Robust T66. Dörrarna står olåsta dagtider och är låsta mellan kl. 21 och 06.00. Under den låsta tiden öppnas dörren med fysisk nyckel. Entrédörrarna bör låsas dygnet runt. Dörrstopparna underlättar att obehöriga eller oförståndiga behöriga ställer upp dörren. Dessa bör tas bort. Belysning utanför port kan sättas upp på väggarna på båda sidor om porten.

Trapphus

Vissa armaturer börjar gulna, både i låghusens trapphus och i höghusens utrymningstrapphus, men sämre ljusgenomsläpp som följd. Vilplanen på låghusen är aningen mörka/upplevdes mörkare än våningsplanen och kan med fördel förses med belysning. Vissa utrymningstrapphus bör målas vita igen (färgen har med åren mörknat). Entréhallen, innanför porten upplevdes i vissa portar som mörk dagtid då endast dagbelysningen är tänd. Höghusens nedre entré (mot Sibeliusgången) saknade tavla som visade kontaktuppgifter med föreningen och namntavlor. Denna entrédörr är förvisso låst dygnet runt. Nödutrymningstrapphuset i höghusen, med separata nödutrymningsdörrar är negativa (kriminogena) utrymmen. De flesta förefaller vara uppehållsplats för ungdomar. Den går att stänga permanent enligt Räddningstjänsten. Funktionen på rökluckorna föreföll inte vara kontrollerade på länge. På Sibeliusgången 32-50 finns trapphus som leder till källarplan och ner till garage och är fyllt av vinklar och vrår och här ställts stora krav på belysning, vit färg och städning/borttagning av klotter.

Hissar

Nyckelstyrningen i hissarna bör bytas till elektronisk nyckelstyrning och sabotageskyddas.

Lägenhetsdörrar

Lägenhetsinnehavarna skall själva beställa och installera ”säkerhetsdörrar”, viktigt att dessa är klassade i den nya europeiska klassen MK3-ENV 1627.

Källardörrar

Dörrar får anses tillfredställande och skall vara brytskyddsförstärkta, bakom dessa önskvärt att installera inre brytmotståndiga slussdörrar gärna genomsiktliga. Dörrstängare saknades på några dörrar och befintliga gjorde inte alltid sitt jobb. Via vissa av dörrarna i husets skal, in till förråd eller cykelrum, kommer man via dörr med vred rakt in källargången. Dessa trä(dörrar) bör i första hand bytas till förstärkta källardörrar alternativt förses med kopplande brytskena av typ C-profil eller Secustrip. Dörrar från cykelrum in i källargången bör stängas permanent.

Källarförråd

Förrådsinredningen är mycket gammal. Det fanns olåsta förråd. En del källarfönster saknade galler. Belysningen var överlag bra men när ljuset slocknade blev det otrevligt mörkt. Överväg rörelse- eller ljudstyrd belysning. Lägg kraften på en bra dörr med elektroniskt nyckelsystem. Föreningen verkar ha god kontroll på vem som hyr vilket förråd. Det kan vara av vikt att man regelbundet kontroller att rätt hyresgäst också disponerar förrådet och att det inte används till något det inte bör användas till.

Gemensamma utrymmen

Ska endast nås genom endast en dörr i husets skal. Cykel- och grovsopsförråden på Sibeliusgångens gårdar ligger väl inbäddade i vegetationen och har dessutom ett mycket dåligt inbrottsskydd.

Tvättstuga

Brf Porkala har de bästa tvättstugor jag sett. Bokningssystem, nyckelstyrningen, inbrottssäkerhet, slussarna, stora fönster med insyn och möjlighet att se ut.

Nyckel- och passersystem

Ett elektroniskt låssystem ger möjlighet att styra tillträdet till endast de utrymmen man är behörig till. Det är också att föredra ur förvaltningssynpunkt.

Förvaltning, drift och underhåll

Alla brott mot fastighetsbeståndet bör polisanmälas. Föreningen bör utarbeta en rutin för hur klotter och skadegörelse hanteras. Det bör finnas en regelbunden rutin för kontroll och funktion av dörrstängare, dörrar och lås, uppställda dörrar, kontrollera slutbleck och uppställda låskolvar, slutbleck m.m. Kontrollera städning, trasiga lampor, utställt gods i trapphus och källare.

Garage och parkeringar

Porkalafaret

Det har varit ett stort problem att vem som helst (med bil) kan komma in dygnet runt och eftersom faret börjar eller slutar med en backe och en sväng är översiktbarheten minimerad och ohederliga har en optimal plats att begå brott. Faret nyttjas som uppehållsplats för ungdomar. Faret har en inbyggd problematik. I samband med att gårdarna på Sibelisgången ska rusta skulle en möjlighet vara att öppna glashus med ljusinsläpp, trappa och hiss från gårdarna rakt ner i garaget. Detta skulle medföra en väsentligt tryggare miljö i garaget. Belysning är otillräcklig, saknas över parkerade bilar. Om väggarna målades helt vita och underhölls skulle detta ge ett ljusare intryck. De otrygga/trånga gångarna mot trapphusen kunde med fördel förses med en grind i gångens början nere vid faret. Det var dammigt och smutsigt i själva faret.

Kasködäcket

Parkering på Kasködäckets tak kunde belysas bättre. Översiktbarheten från husen var dålig eftersom garagen byggts på fel sida. Fönstren i trapphuset är inte brytskyddade. Båda garagen är mörka och saknar belysning över bilarna. Belysningen kunde bli mer effektiv och med fördel närvarostyras. Om väggar och tak målades helt vita skulle detta ge ett ljusare intryck. I många av burarna, främst i Kasködäcket, förvarades en mängd saker som inte bör finnas där.

Förslag på åtgärder på kort sikt

√ Lås entréportarna dygnet runt.

√ Begränsa/minimera tiden som porten till Porkalafaret är öppen för att fordon ska kunna passera.

√ Ta bort uppställningsfunktionen på entrédörrarna.

√ Dörrar mellan källargång och cykelrum eller förråd som också har dörr ut i det fria bör låsas samt vara inbrottsskyddade.

√ Ta bort (stäng permanent) nödutrymningsdörren i parkeringsgatan, Sibeliusgången 52-58.

√ Stäng problematiska ”fickor” bakom bilburarna i Porkalafaret.

√ Fönster i trapphuset på Kasködäcket förstärks med fönsterspärrar eller skruvas igen.

√ Tillhandahåll ett väl inbrottsskyddat rum eller utrymme i garaget där bilägare kan förvara sina vinter-/sommardäck. Det finns ett mycket bra däcklås som omöjliggör stölder av däcken och som kan monteras i rummet.

Förslag på åtgärder på längre sikt

√ Inför inbrottsskyddande dörrar i nivå 1 och 2 i bostadshusen. Gör slussar (ett inre skalskydd) innanför alla entréer, både till trapphus, källare och från garaget.

√ Installera ett och samma elektroniska nyckelsystem som omfattar entrédörr i nivå 1 och 2, hissstyrning till källare, förrådsdörrar, yttre och inre garagedörrar och dörrar till andra gemensamma utrymmen samt styrning och bokning till tvättstuga.

√ Sätt upp postfack i sluss i entrén.

√ Förse varje port med skylt som beskriver gatunamn och nummer.

√ Märk varje branddörr (dörr till förråd eller gemensamt utrymme) med unikt nummer för att ge dörren egen identitet.

√ Stäng höghusens nödutrymningsdörr (mellan portarna) så att den inte kan ställas upp.

√ Mura igen gången till dörren och använd utrymmet till uthyrningsbart förråd eller liknande. Vänd dörrarna som går från utrymningstrapphuset ut till entréhallen (dessa måste vara utåtgående i utrymningsriktningen).

√ Installera närvaro- eller ljudstyrd belysning i källare och eventuellt även i trapphusen på låghusen.

√ Byt den gamla förrådsinredningen till en modern, inbrottsklassad inredning, se till att lägenhetsinnehavaren har sitt förråd under ”sin egen” port och styr tillträdet bara till det egna förrådet. Med ett elektroniskt passersystem går det också att låsa förråden under nattetid.

√ Belys mörka platser i garagen, även över bilarna. Närvarostyr belysningen.

√ Måla Kasködäck

Kung Bore ger sig inte så lätt! Bilderna som styrker detta togs 2008-04-09.

VIKTIGA TELEFONnr
Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliusgången 34, E-plan (Gun-Britt , Annette och Kerstin)	**08 - 750 66 30**	Felanmälan, nyckelhantering, överlåtelser, kontrakt, hyres-lokaler, garage- och P-platser.
fax:	**08 - 751 57 71**	
Öppet tid: Mån-Fre: 07-00 - 10.00 Mån: 19.00 - 20.00 *)		Telefontid: 07.00 - 12.00 *) bemannad av styrelserep
Felanmälan	**08 - 750 66 30**	Felanmälan dygnet runt, (Telefonsvarare då föreningskontoret är stängt.)
Akuta fel: **Dygnet Runt Service** **Fastighetsjour AB**	**08 - 18 70 00**	Akuta felanmälningar **efter** kontorstid (ej hissfel). **OBS! Om utryckningen ej bedöms som akut debiteras den boende.**
Ecuro Fastighets-drift AB	**08 - 29 03 25**	Brådskande fel, vardagar efter kontorstid (efter 14.00).
ISS Ekonomiför-valtning AB	**018 - 66 01 60**	Frågor om avgifter och hyror. (telefontid 08.30 - 12.00)
Felanmälan Hiss	**08 - 618 01 80**	Kone AB (alla hissfel inkl. jour)
Länsparkerings Bevakning	**08 - 735 60 20**	Parkeringsbevakning
Securitas	**070 - 644 36 15**	Bevakningsfrågor
Träfflokalen	**08 - 751 10 01**	Barnkalas, pensionärsträffar, studiecirklar m m Bokning via föreningskontoret (08-750 66 30).