PORKALEN

Nr 1 • Mars 2013

Planerat underhåll under 2013

Källarplansrenoveringen

Tänk på din granne

Spartips

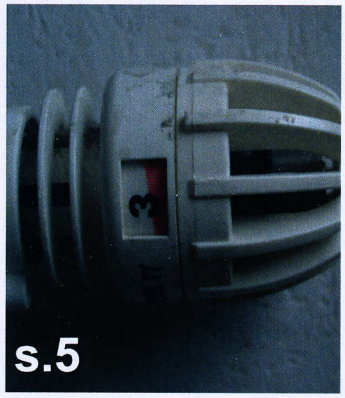
Ordningsregler

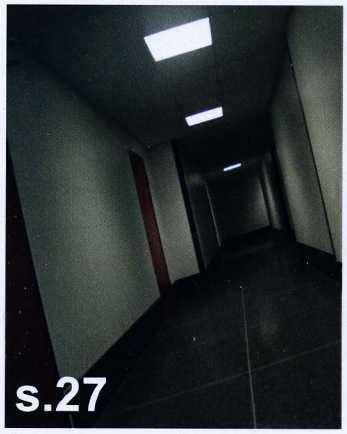
Börja motionera!

Innehåll:

Från sidan:

4 Nyheter
5 Bostadsöverlåtelser under 2012
6 Tänk på dina grannar
Ordningsregler för gymmet
7 Föreningsinformation
10 Vem ska underhålla bostadsrätten?
11 Ordningsregler
12 Valberedningen informerar
14 Områdeskarta
16 Brand och rök i trapphus
23 Ännu mer föreningsinformation
24 Skriv motioner till föreningsstämman
26 Planerat underhåll 2013
27 Renovera med rabatt?
28 Viktiga telefonnummer och ny lag för andrahandsuthyrningar





Har ni förslag på vad ni vill läsa om i Porkalen?
... eller ni kanske vill bidra med en artikel eller skriva en krönika?
Hör av er till porkala@telia.com och Skriv *"Till Porkalen"* i ämnesraden så kanske det du skriver kommer med i tidningen.

I nästa nummer av Porkalen

Inför stämman kommer vi bland annat ha med kallelse, dagordning och annat material (styrelsens verksamhetsberättelse, ekonomi, motioner med mera) som hör till årsstämman.

Allt för att ni ska kunna vara väl förberedda inför årstämman 30 maj.

Kommer senast 16 maj

PORKALEN rättar...

I förra Porkalen, i artiklarna "Vattenskador i föreningen" och "Hur mår din gästtoalett?", råkade vi felaktigt skriva att husen började byggas i början på 70-talet (1971-76). Byggnaderna byggdes i själva verket färdigt mellan åren 1976-78.
Vi ber om ursäkt för detta.

PORKALEN

Ansvarig utgivare:
Lars-Åke H. Hedberg
Ordförande

Besöksadress:
Brf Porkala
Sibeliusgången 34
164 72 KISTA

Redaktör:
Jari Juntunen

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

Artiklar utan namn på författaren svarar redaktionen för.

Har ni förslag på vad ni vill läsa om i Porkalen? ... eller ni kanske vill bidra med en artikel eller krönika? Hör av er då till **porkala@telia.com** och skriv *"Till Porkalen"* i ämnesraden så kanske det du skriver kommer med i nästa nummer av PORKALEN.

Nästa nummer utkommer senast 16 maj 2013. Sista dag för insänt material: 2 april.

Tryckeri:
APEC-Tryck och Förlag AB
Spånga, 08-761 81 18

Välkommen till Porkala!

Denna information är ett "Välkommen" till dig som är ny medlem, men också en "God fortsättning" till dig som redan bor i föreningen!
Styrelsen arbetar för, och hoppas, att vi alla skall trivas i området och i vår förening.
Våra ordningsregler (sidan 11) är en fingervisning på vad man bör tänka på för att bidra till trivseln.
Som framgår på sista sidan kan medlemmarna träffa en representant ur styrelsen varje helgfri måndag, kl. 19-20 (ej röda dagar, sommar- eller juluppehåll).
Har du några frågor, förslag, eller synpunkter – känn att du är välkommen att besöka oss.

Styrelsen arbetar för att hålla nere kostnaderna utan att för den skull ge avkall på medlemmarnas service.
För att möjliggöra detta är det viktigt att alla drar sitt strå till stacken och värnar om det som är Brf Porkala – husen, lekplatserna, planteringarna – allt som finns inomhus och utomhus i området.
Snart är det återigen dags för årsstämma så se till att skriva och lämna in era motioner till årsstämman innan 31/3.
Handledning och motionsmall hittar du på sidorna 24-25.

Styrelsen

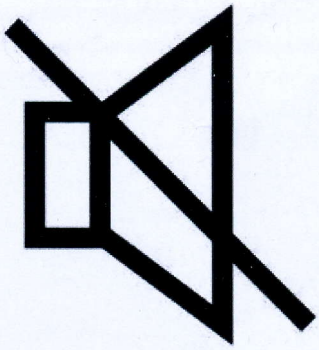
Angående ordningsreglerna...

Under hösten kom det flera indikationer på att ordningsreglerna inte följdes. För att klargöra vad som gäller har vi nu samlat ihop ordningsreglerna vi haft och även lagt till tider på helger då man inte får väsnas.

Efter önskemål från boende har styrelsen gått igenom ordningsreglerna och uppdaterat dessa enligt gällande avtal samt även gjort småjusteringar.

I december sattes det upp informationslappar där de ändrade störningsreglerna dessvärre uttrycktes otydligt, varför de sedan omformulerades. Du kan läsa om dessa i sin helhet på sidan 11.

Ordningsreglerna kommer, förutom att publiceras här i Porkalen, att sättas upp på våra anslagstavlor i trapphusen.



Sveaborgsskolan

Sveaborgsskolan målades om under hösten. Skolan fick sina innerväggar ommålade och personalen blev väldigt nöjda med resultatet.

Nu under 2013 återstår bland annat ommålning av fasaden under skolans sommaruppehåll för att både personal och elever inte ska behöva störas av målarna och kan börja läsåret i en skola med uppfräschad fasad.

Nya tvättmaskiner

Ny tvätt- och torkutrustning har köpts in till två av föreningens tvättstugor, Porkalagatan 15 och Sveaborgsgatan 10. De gamla maskinerna hade gjort sitt och behövde bytas ut mot nya och tystare maskiner.

I Porkalagatan 15 har man haft problem med att tvättmaskinerna/ torktumlare låtit "genom väggarna" till boende och i och med de nya maskinerna hoppas styrelsen att störningen försvinner för de boende.

Vägbommen mot Kaskögatan som det är problem med.

Foto: Jari Juntunen

Vägbommarna

Både bommen mot Kaskögatan och på Sveaborgsgatan har gått sönder för att några har kört på dessa för att komma förbi.

Den elektriska bommen på Sveaborgsgatan, som kördes sönder i våras, har lagats efter en lång väntan på reservdelar. Bricksystemet måste uppdateras där innan bommen kan börja användas igen.

Bommen mot Kaskögatan har det ständigt varit problem med, då de som öppnat den – inte stängt den efter sig, eller – när den har varit stängd – kört på den för att komma förbi.

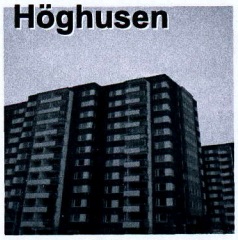
Styrelsen har uppmärksammat problemet med vägbommarna och arbetar för att få fram en bättre lösning.

Lokalen på 52:an

Vi skrev i förra Porkalen att lokalen på Sibeliusgången 52 var vattenskadad och behövde torkas. Stora fläktar sattes in för att få det torrt i lokalerna. Det blev torrt innan årets slut och därmed även klart för rivning. Rivning och tömning av lokalen på Sibeliusgången 52 utfördes av NR Bygg AB i början av året. Nu härnäst är det dags att välja vilken entreprenör som ska få bygga om till den nya föreningslokalen.

Foto: Jari Juntunen

Bostadsöverlåtelser under 2012

	Antal överlåtelser	Lägsta och högsta pris	Genomsnittligt slutpris
Höghusen 	13 försäljningar av 2:or	795 000 - 1 150 000	929 000
	10 försäljningar av 3:or	1 000 000 - 1 350 000	1 161 000
	3 försäljningar av 4:or	1 235 000 - 1 350 000	1 310 000
	1 gåva av 2:a		
	1 gåva av 3:a		
Lamellhusen	1 försäljning av 1:a	700 000	700 000
	5 försäljningar av 2:or	800 000 - 1 010 000	937 000
	15 försäljningar av 3:or	880 000 - 1 375 000	1 108 000
	6 försäljningar av 4:or	900 000 - 1 375 000	1 110 000
	1 gåva av 2:a		
	1 gåva av 3:a		
Låghusen	3 försäljningar av 3:or	980 000 - 1 425 000	1 227 000
	1 försäljning av 4:a	1 420 000	1 420 000
	1 gåva av 3:a		

Under 2012 var det sammanlagt 62 stycken bostadsrätter som bytte ägare i föreningen. Det lägsta slutpriset 700 000 var för en etta i lamellhusen och det högsta på 1 425 000 var för en trerummare i låghusen.

Text: Mats Björndahl Foto: Jari Juntunen

Tips som spar både energi och pengar

Här är några kostnadsfria åtgärder, varav en del påverkar de gemensamma kostnaderna medan de andra påverkar hushållets kostnader för energi.

- Om du ska vädra, stäng av elementen och vädra snabbt med korsdrag.
- Flytta möbler och gardiner som täcker elementen så får du det något varmare.
- Håll högst 21 grader i lägenheten. Justera värmen med reglaget på elementet (se bild)
- Duscha inte längre än nödvändigt och använd snålspolande munstycke.
- Diska inte under rinnande vatten.
- Fyll tvätt- och diskmaskiner innan du kör dem.

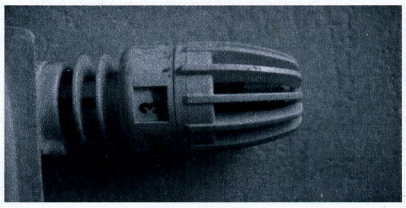


Foto: Jari Juntunen

- Använd lock till kastrullen.
- Släck lampor i rum och utrymmen där ingen befinner sig.
- Använd strömbrytaren för att stänga av apparater som har standby-förluster såsom TV, dator m.m.
- Ställ in rätt temperatur i kyl och frys samt dammsug på baksidan.
- Välj energisnåla apparater av energiklass A när du köper nya.

Källa: energimyndigheten.se

Tänk på dina grannar

Alla måste visa respekt för sina grannar, och i det ingår till exempel att inte störa någons nattsömn. Ska du ha fest, så prata med dina grannar innan.

Det är vanligt att sätta upp lappar i trapp-uppgången och varna grannarna innan man har fest. Men den metoden är inte juridiskt hållbar. Självklart måste man få spela musik, och när man bor i ett flerfamiljshus ingår det att man hör grannarna ibland.

Men att uppfattas som störande är någonting helt annat. Ska man ha fest är det bättre att prata med sina grannar, än att sätta upp lappar. Be grannarna att höra av sig så fort de blir störda och om de knackar på eller ringer, så sänk genast volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan.

Är du den som blivit störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta styrelsen i din bostadsrättsförening. Då är det viktigt att du skriver ner tid och datum för störningen, och även hur du blev störd. En enstaka fest behöver inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen kan en kontakt med din styrelse vara ett sätt att reda ut problemet.

En störande granne måste först få reda på att han eller hon stör, och sedan en chans att bättra sig. Därför är det bra om någon i styrelsen kontaktar honom eller henne direkt efter att ett klagomål kommit in. Då räcker det med ett samtal.

Blir det inte bättre kan styrelsen skicka ett brev med "anmodan om rättelse". Brevet ska också upplysa personen i fråga om att han eller hon omedelbart ska sluta störa sina grannar och att störningen annars kan leda till avhysning.

Som sista utväg kan styrelsen ansöka hos tingsrätten om uppsägning av den störande grannen för att kunna avhysa denne. Då krävs bevis i form av dokumentation, vittnen och eventuellt rapporter från polis och väktare.

hämtat från hsb.se

Om du blir störd under kvällar och nätter så ska du först försöka få grannen att sänka volymen och därefter, om det inte funkar, ringa Securitas på telefonnummer:
070- 644 36 15

Ordningsregler för gymmet

Efter inventering och inköp av ny motionscykel ansåg styrelsen att det behövdes ordningsregler på föreningens gymlokal. Syftet med detta är att förhindra att obehöriga använder gymmet och även att minska stöldrisken.

Gymreglerna:

- Man måste alltid kunna legitimera sig när man vistas i gymmet.
- Om man inte är medlem i gymmet så får den medlem som har släppt in en varning. Efter 3 varningar blir man avstängd i 3 månader.
- Redskap får aldrig lämna gymmet! Den som tar med sig redskap kan bli permanent avstängd och även polisanmäld.
- Vid skadegörelse kan den vållande bli ersättningsskyldig och/eller avstängd.
- Den som använder gymmet ansvarar för att det lämnas i städat skick.

Kom i håg att det är du som betalar för gymmet.

Styrelsen

BREDBAND

***Föreningen har gemensamt bredband som levereras av Bredbandsbolaget. Det innebär att vi alla i föreningen betalar för möjligheten att ansluta oss till detta bredband** (på samma sätt som vi gemensamt betalar för möjligheten att använda tvättstugan – oavsett om vi gör det eller ej).*

I hallen, i närheten av ytterdörren, finns uttaget för bredband.

Bredbandet har i dag maxhastigheten 100/10. Det innebär i praktiken att du kan ta emot information med cirka 60 mbit/s och skicka information med cirka 6 mbit/s.
I anslutningen ingår också möjligheten att kostnadsfritt använda bredbandstelefoni *(du betalar endast för de samtal du ringer och för eventuella tilläggstjänster).*

Ny i föreningen?

- Ring till Bredbandsbolagets kundservicetelefon, för att beställa bredband. Du måste ha ett abonnemang för att kunna aktivera bredbandet, även om de fasta avgifterna ingår i föreningsavgiften.
- En fraktkostnad tillkommer om man vill låna modem/ router.
- Läs på hemsidan hur du gör.
- Om du lånar ett modem, följ installationsanvisningen noggrant.

Om du ska flytta

- Ring Bredbandsbolagets kundservicetelefon så får du instruktioner och kan säga upp abonnemanget.
- Om du har fått låna ett modem av Bredbandsbolaget till bredbandet, så ska lånad utrustning returneras.

Bredbandsbolagets kundservicetelefon: 0770 - 777 000

Du kan få din Porkala-information med e-post

Det är nu möjligt att få information från Brf Porkala som e-post. Men tills vidare kommer vi också att fortsätta att dela ut och anslå information på anslagstavlor på samma sätt som hittills.

Gör så här

Skicka ett e-brev (mail) till **porkala@telia.com** där du skriver ***"E-postinfo"*** i ämnesraden. I meddelandefältet skriver du ***ditt namn, din adress och lägenhetsnummer*** *(det nummer som står på inbetalningskorten för avgiften, samt på en liten skylt på dörren).*

Av säkerhetsskäl ***måste du skicka e-brevet från samma e-postadress som informationen ska skickas till***. Du kan således inte beställa information till en annan persons e-postadress, och en annan person kan inte göra dig till (ofrivillig) mottagare.

Skillnaden mellan bostadsrätt och hyresrätt

Att bo i en lägenhet som är ***bostadsrätt*** innebär större frihet när det gäller renovering av lägenheten. För en bostadsrätt betalar du ingen hyra, däremot en ***avgift*** som ska täcka föreningens kostnader för allt man äger gemensamt.

Hyresrätten är en lägenhet som man hyr av en fastighetsägare. För ***den*** betalar ***hyresgästen*** en hyra.

I en bostadsrättsförening ägs fastigheten gemensamt av dem som bor i huset. Som bostadsrättshavare äger du alltså inte din lägenhet, utan *rätten att* bo i den. Däremot äger du en andel av hela föreningen, andelen motsvarar hur stor bostadsyta du har av föreningens *totala* bostadsyta. Men till skillnad från en hyresrätt så har du stora friheter att till exempel måla, tapetsera och bygga om din bostadsrätt. Men det är ändå så att du måste ha föreningens godkännande om du vill göra stora förändringar. Se *även artikeln* "Vem ska underhålla bostadsrätten?" på sidan XX.

Ta alltid kontakt med din bostadsrättsförening om du är osäker på vad som gäller.

(fakta: HSB:s hemsida)

HSB och Porkala - Vad får vi ut av medlemskapet?

Vår bostadsrättsförening är medlem i HSB och med medlemskapet kommer många fördelar men även ett antal krav från HSB.

Varje HSB-bostadsrättsförening i HSB är självständigt och har själv ansvaret för sin verksamhet.

Medlemskapet i HSB är ett stöd åt bostadsrättsföreningen och dess styrelse så att boendet kan utvecklas tryggt och enligt bostadsrättshavarnas önskemål.

Fördelar
Nå, vad är det för fördelar föreningen får genom dess medlemskap i HSB?

- Erfaren styrelseledamot utsedd av HSB. Tänkt att ge stadga och kontinuitet i styrelsearbetet. Föreningen har alltid nära till råd och annan hjälp för att lösa olika problem som kan uppstå.
- Kostnadsfri juridisk rådgivning.
- Råd och anvisningar i styrelsearbetet genom HSB:s föreningsexperter.
- Konsultation vid stadgeändringar och vid framtagandet av nya stadgar.
- Möjlighet för styrelseledamöterna att gå skräddarsydda utbildningar.
- Godkänd revisor erbjuds till en låg kostnad.
- Aktuell information till styrelsen. För att hålla styrelsen uppdaterad ger HSB information till styrelsen bl.a. genom webben, seminarier och informationsblad.
- Egen hemsida under hsb.se.
  Vår hemsida når du på www.porkala.se
- Tillgång till HSB:s samordnade upphandlingar som exempel kan nämnas bredband och kabel-TV.
- Plats i en stor organisation som genom sin storlek kan påverka beslutsfattare i större utsträckning.

HSB:s krav på oss
HSB kräver att vissa punkter står med i stadgarna hos bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB. Nämligen dessa:

- HSB ska utse en ledamot i styrelsen.
- HSB ska utse en av revisorerna.
- Det ska framgå av bostadsrättsföreningens namn att den är medlem i HSB.
- Vid stadgeändringar ska HSB konsulteras.
- Bostadsrättsföreningen ska ha en underhållsplan och avsätta medel enligt underhållsplanen.

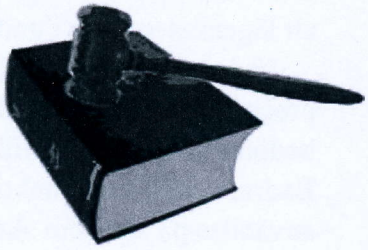
Förutom att bostadsrättsföreningar är medlemmar i HSB så kan även bostadsrättshavaren själv vara medlem. Det kostar 200 kr/lägenhet och år. I vår förening så har 245 st bostadsrättshavare medlemskap. Om ditt hushåll är medlem får du bl.a. följande förmåner:

- Medlemstidningen "Hemma i HSB" 6 gånger om året.
- Medlemsrabatter på olika varor och tjänster som hör till boendet.
- Rådgivning från HSB:s jurister i frågor rörande boendet eller medlemskapet.
- En specialanpassad hemförsäkring erbjuds till lågt pris.
- Hushållsnära tjänster till rabatterat pris bl.a. veckostädning, storstädning, flyttstädning, fönsterputs, tvätt, enklare matlagning, ärenden och inköp.
- Familjerättslig rådgivning där man i lugn och ro går igenom sin familjesituation med en jurist.

Källa: HSB:s medlemsbroschyr

Ditt och styrelsens ansvar

Alla är skyldiga att rätta sig efter föreningens ordningsregler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar för att hålla ordning i sitt eget hem och i de lokaler och utrymmen som är föreningens gemensamma.



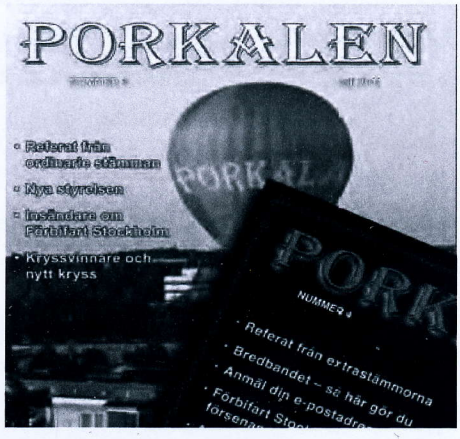
För styrelsen innebär det att den ansvarar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Det innebär också att styrelsen eller den styrelsen utser, kan påtala fel som du gör och kräva att du rättar dig efter våra regler. Om ordningsreglerna inte följs påverkas såväl trivsel som kvalitet inom föreningen negativt, men också ekonomin, som är allas vårt gemensamma intresse. Styrelsen har ansvar för att stävja förseelser och i förekommande fall påtala och anmana medlemmar att följa våra gemensamma regler.

I allvarliga fall, om medlemmen trots anmaningar inte följer reglerna, gäller de regler som finns i bostadsrättslagen, det kan bland annat innebära att man blir utesluten som medlem och vräkt från sitt boende.

Inneboende, gäster och hyresgäster i andra hand

Ordningsreglerna ger oss ökad kvalitet i vårt boende. De gäller inte bara dig som bostadsrättshavare utan alla som bor i fastigheten: hyresgäster, andrahandshyresgäster och inneboende. Hyr du ut din lägenhet eller del av den, ska du informera den som bor där om gällande ordningsregler. Observera att för att få hyra ut bostaden i andra hand, måste du först få detta godkänt av styrelsen. Tillstånd till andrahandsuthyrning ges bara om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl och lämnas bara för en begränsad tid (se även § 44 i stadgarna).

STÄMMAN - ÅRSMÖTET



Bostadsrättsföreningen Porkalas årsstämma hålls i år torsdagen den 30 maj. Plats och tid meddelas i nästa nummer av Porkalen.
Det är alltså hög tid för er att börja skriva era motioner och lämna in dessa innan 31/3 (läs mer på sidorna 24-25).

Kallelse, dagordning och annat material (styrelsens verksamhetsberättelse, ekonomi, motioner med mera) som hör till årsstämman, kommer att finnas med i nästa nummer av Porkalen som delas ut senast 16/5.

Materialet kan också hämtas på vår föreningsexpedition.

Protokoll, eller ett referat, från årsstämman redovisas i höstnumret av Porkalen (och på hemsidan).

Du kan också ta del av protokollet från stämman, på expeditionen eller genom att hämta ner en kopia i pdf-format från hemsidan.

Vem ska underhålla bostadsrätten?

(Text och bild är hämtade från HSB:s broschyr "Vem ska underhålla bostadsrätten")

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten (om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet). Detsamma gäller ventilationskanaler och anordning för informationsöverföring. I den mån ledningarna eller anordningarna i lägenheten behöver målas ansvarar bostadsrättshavaren för det.

Till lägenheten räknas även balkong, uteplats, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Till underhållsansvaret hör även ansvaret för att reparera skada som uppkommit.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att underhålla allt som inte tillhör bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Underhållsansvaret regleras i sin helhet av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 § bostadsrättslagen med de förtydliganden och avvikelser som anges i underhållsparagrafen i föreningens stadgar*.

Vad är mitt ansvar?

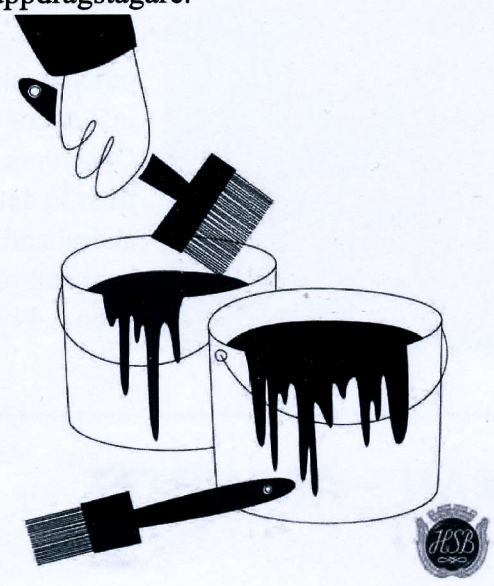
Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller föreningen, dels skall vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom olyckshändelse.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja underhåll som exempelvis tapetsering, målning, underhåll av badrum samt reparation av skador som uppstår så att lägenheten hålls i gott skick.

Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna utan får bedömas med hänsyn till husets ålder med mera. Badrum skall vara funktionsdugliga och tåla att användas på sätt som sker i respektive lägenhet.

Bostadsrättshavaren får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de åtgärder som han ansvarar för.

Bostadsrättshavaren bär ansvaret för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt. Efter överenskommelse mellan föreningen och bostadsrättshavaren kan föreningen utföra sådant arbete. Föreningen är då jämställd med varje annan uppdragstagare.



Om allmän aktsamhet

Det är du som får betala! Så tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Alla kostnader för underhåll och reparationer i föreningens gemensamma utrymmen betalas av oss alla, höga kostnader ger högre avgift!

Vårt gemensamma ansvar och mål är att minimera underhålls och reparationskostnaderna. Vi är alla beroende av varandra.

Ordningsregler

Det gemensamma ansvaret att vårda lägenheten och andra delar av föreningens egendom, samt att visa andra i föreningen hänsyn, gäller alla boende i föreningen. Det innebär bland annat följande:

- **Visa den hänsyn och respekt som erfordras för att alla de som bor eller vistas i Brf Porkala ska kunna uppleva trivsel och trygghet. Visa särskild hänsyn mot barn och äldre samt mot dem som delar gemensamma utrymmen med dig.**

- Se till att entrédörren (porten) alltid är stängd. Går den inte i lås, gör felanmälan till kontoret. Se till att dörrar till källare, cykelrum och andra gemensamma utrymmen alltid är stängda och låsta.

- Lämna *inte* möbler, lådor eller annat i källargången eller andra utrymmen. Använd *inte* de allmänna utrymmena som parkeringsplats för cyklar och barnvagnar. Det är inte heller tillåtet att ha *dörrmattan* framför (utanför) lägenhetsdörren, **brandmyndigheten** förbjuder detta.

- Det är förbjudet att rasta hundar, katter eller andra djur inom föreningens område på gräsmattor, i planteringar, sandlådor eller på gångbanor. Se till att dina husdjur inte smutsar ner i trappor, hissar eller inom fastigheten i övrigt.

- Det är inte tillåtet att sätta upp skyltar eller anslag på husets ytterväggar, i trappuppgångar, i hissar eller på inglasade anslagstavlor (endast avsedda för föreningens meddelanden).

- Det är förbjudet att skaka mattor på balkongen eller genom fönstret.

- På balkongen är det förbjudet att göra upp öppen eld, grilla eller annat som skapar obehag för dina grannar.

- Om du har en parabol får den ***inte*** vara fäst i någon del av huset eller i balkongräcket, och den får inte sticka ut utanför balkongräcket (Den måste placeras ***på*** balkongen). Blomlådor och liknande får endast sättas *innanför* räcket på balkongen.

- Ventilationen i lägenheterna är noggrant balanserad, därför får du inte blockera eller ändra inställningarna för några ventiler i lägenheten.

- Om vattnet i huset av någon anledning är avstängt, se till att vattenkranarna i lägenheten är stängda.

- Hushållssopor som kastas i sopnedkastet ska vara i väl knutna påsar som inte läcker ut innehållet.

  Glas, plast, plåtburkar, tidningar, och batterier ska lämnas i återvinningsrummet. Större föremål som, till exempel kyl/frys, spis eller möbler ***måste du själv se till att få transporterade*** till en återvinningscentral.

- Vi som bor i ett flerfamiljshus måste acceptera ljud och andra störningar som hör till ett *normalt liv.*

  Aktiviteter som är högljudda, till exempel borra, hamra, såga, musik eller tv på hög ljudnivå, högljutt tal, musik eller sång ***får inte förekomma*** följande tider:

  före 7.00 eller ***efter*** 20.00 måndag till torsdag.
  före 7.00 eller ***efter*** 22.00 fredag.
  före 10.00 eller ***efter*** 22.00 lördag.
  före 10.00 eller ***efter*** 20.00 söndag

- Det är ***förbjudet*** att parkera fordon på gräsmattor, på parkvägar och framför portarna.

  Om du ändå tillfälligt måste parkera bilen, till exempel vid flytt, ska du ha ett parkeringstillstånd, placerat väl synligt utifrån i framrutan på fordonet. *Ett parkeringstillstånd kan du få utfärdat på föreningskontoret.*

  Parkeringsförbudet gäller naturligtvis inte på egen förhyrd parkeringsplats eller annan anordnad parkeringsplats.

Haloo-Hej!

från valberedningen

Dags att vakna, vänner!
Solen skiner och vi söker nya talanger till föreningens styrelse.

Vi vet att ni finns i Porkala-föreningen, så ta nu ett steg till!
Kom och möt oss i valberedningen så berättar vi mer om styrelsearbetet.

Tillsammans med **dig** kan vi komma fram hur just **du** kan vara med och styra föreningen Porkala till en lysande framtid.

Ta kontakt med föreningskontoret till att börja med!
Lämna ditt namn och telefonnummer så vi kan nå **dig** och boka en tid för ett möte med **dig**.

Du förlorar ingenting. **Du** kan backa om det visar sig att du ångrar dig.
Vi ser fram emot att få träffa **dig**.

Valberedningen

Vår valberedning har till uppgift att ta fram förslag på personer till olika förtroendeuppdrag som till exempel styrelseledamot, styrelsesuppleant, revisor, revisorsuppleant och ledamöter i nästa års valberedning.
Alla medlemmar i BRF Porkala kan föreslå andra medlemmar, eller sig själva, för val till de olika förtroendeuppdragen. Valberedningen föreslår också själva medlemmar som de tycker är lämpliga till de olika posterna. Därefter gör de en sammanställning över vilka som har föreslagits och denna skickas ut samtidigt som kallelsen till årsstämman. Valberedningen är själva valda av stämman fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen består i år av Katja Jalovaara, Arne Eriksson och Georgios Kantenidis.

Tänk också på, att bara de som är medlemmar i föreningen kan bli valda till förtroendeuppdrag.

'Ursäkta! Var ligger Kaskögatan 8?'

Om du promenerar längs Kaskögatan kanske du har sett att adressen Kaskögatan 8 fattas helt. Har man rent av glömt nummer åtta helt och hållet?
Vi tog och frågade runt lite i föreningen och fann svaret.

Kaskögatan börjar från nummer två och slutar med nummer 36, men däremellan fattas det ett nummer, nämligen nummer åtta.

Vi frågade runt i föreningen om någon visste historien bakom detta och fick svar från Gun-Britt Brixholt på kontoret "För många många år sedan var det ett fritidshem som fanns på stora gräsmattan (playan). Brann lite först och sedan revs det eftersom det inte fanns tillräckligt med barn."

Vi fick tyvärr inte tag på några bilder på denna byggnad och skulle vilja be er läsare om hjälp med detta till kommande nummer. Om ni nu har en bild från tiden då huset stod kvar där, hör av er till **porkala@telia.com** och skriv *"Till Porkalen"* i ämnesraden.

Bild och text: Jari Juntunen

Höstbild med "playan" i bakgrunden. Platsen där Kaskögatan 8 låg innan det revs.

Nattknappen Stockholm

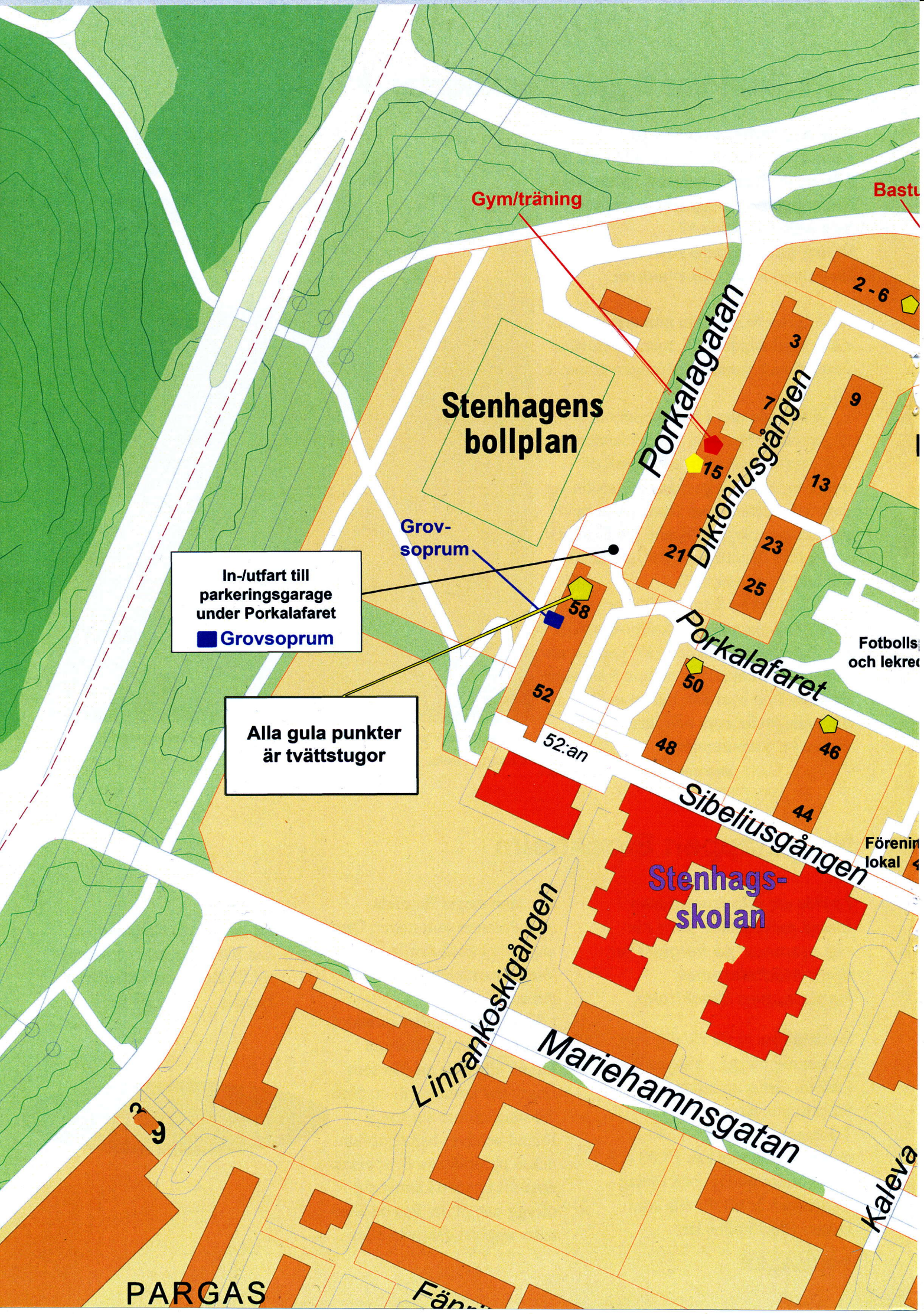
I syfte att öka tryggheten bland människor som rör sig utomhus på helgkvällar finns stödtelefonen Nattknappen Stockholm.

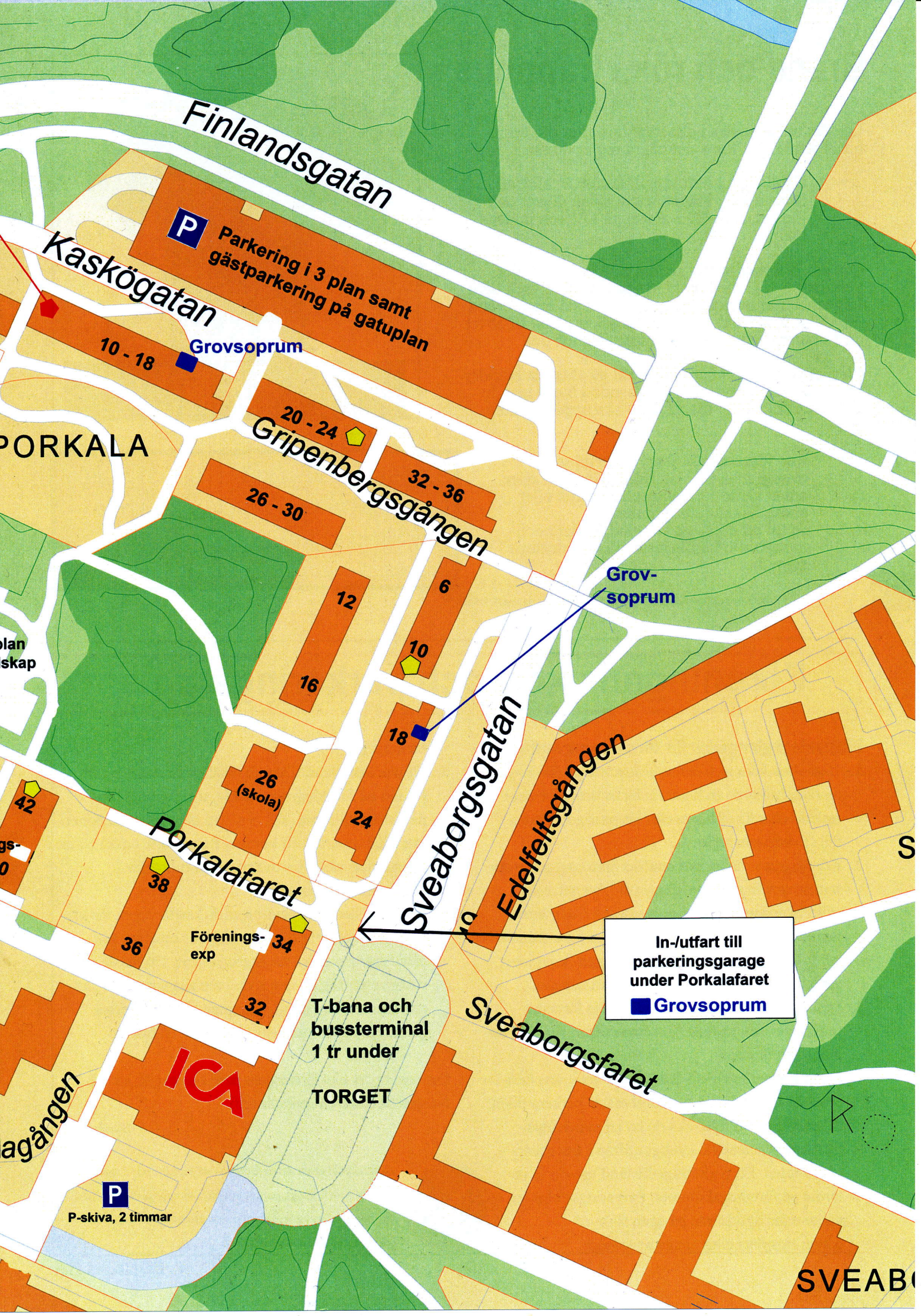
Nattknappen är till för dig som känner dig otrygg - eller orolig - när du vistas utomhus i Stockholms län.
Telefonen - 020- 44 66 66 - är öppen mellan klockan 23.00 och 03.30 under fredag- och lördagkvällar och är till för alla som vistas i Stockholms län.

- Den som ringer får prata med Polisens volontärer. Om någonting ändå skulle hända lämnas samtalet över till en polis.
- I första hand handlar samtalet om att vara ett "sällskap i luren" tills dess att den som ringer har kommit till en plats där man känner sig trygg. Ibland behöver han eller hon också få reflektera över orsakerna till att man känner sig otrygg och få lite tips på alternativ upplyst gångväg eller liknande.
- Ett samtal till Nattknappen kan likställas med ett samtal till föräldrar, en vän eller en kompis.

Polisen

Nattknappen
Ring: **020 - 44 66 66**


Gym/träning
Bastu
Stenhagens bollplan
Porkalagatan
Diktoniusgången
2 - 6
3
7
9
13
15
21
23
25
Grov-soprum
In-/utfart till parkeringsgarage under Porkalafaret
Grovsoprum
58
52
Porkalafaret
Fotbolls
och lekre
50
48
46
44
52:an
Sibeliusgången
Förenin
lokal
Stenhags-skolan
Linnankoskigången
Mariehamnsgatan
Alla gula punkter är tvättstugor
Kaleva
PARGAS


Finlandsgatan
Kaskögatan
Parkering i 3 plan samt gästparkering på gatuplan
Grovsoprum
10 - 18
20 - 24
PORKALA
Gripenbergsgången
32 - 36
26 - 30
12
6
10
16
Grov-
soprum
18
26
(skola)
24
42
Porkalafaret
Sveaborgsgatan
Edelfeltsgången
38
36
Förenings-
exp
34
32
In-/utfart till
parkeringsgarage
under Porkalafaret
Grovsoprum
T-bana och
bussterminal
1 tr under
TORGET
Sveaborgsfaret
ICA
P
P-skiva, 2 timmar
SVEAB

Brand och rök i trapphus

Om det börja brinna i ditt trapphus eller om trapphuset är rökfyllt finns det några regler du ska följa:

- Gå aldrig ut i ett trapphus som är rökfyllt.
- Stanna kvar i lägenheten, stäng dörrar och fönster, ring SOS-alarm på 112 och invänta hjälp.

Om det kommer in rök genom dörrspringor eller ventilation, täta med blöta handdukar eller med tejp. Lägenheter är normalt byggda för att stå emot brand 30 - 60 minuter och är därför en säker plats. Behöver du evakueras gör vi på räddningstjänsten det.

Flerfamiljshus drabbas emellanåt av anlagda bränder i trapphus och soprum. Som boende i huset kan du själv minska risken för att detta ska uppstå genom att:

- inte förvara brännbart material som exempelvis möbler, tidningspapper eller annat skräp i trapphuset, källaren eller andra liknande utrymmen.
- se till att dörrarna till vind, källare och garage alltid hålls låsta eller åtminstone stängda.

Trapphus och entréer ska vara tomma!
Du får inte ställa barnvagn, cykel, skräp e.dyl. i trapphus och entréer.
Inte ens en dörrmatta utanför dörren!

Storstockholms brandförsvar (text och bild)

Föreningens kör- och parkeringsregler

Följande regler gäller för föreningens mark:

1. *Undvik att köra med motorfordon inne på föreningens* område. Måste du ändå köra in för att lasta eller lossa material eller för att hämta eller lämna någon, ska du följa föreningens regler.
2. *Kör långsamt!* Inom hela området finns barn och andra som du som förare ska ta hänsyn till. Samma regler gäller inom området som inom så kallat *Gångfartsområde (= du måste köra lika långsamt som de som går!)*. Och det gäller även på parkeringsdäck, p-platser, i garaget och på de vägar som finns inom området.
3. Den som kör motorfordon ska alltid väja för andra trafikanter och gående. Det finns ***ingen förkörsrätt*** inom vårt område!
4. *Det råder parkeringsförbud inom föreningens hela område!* Om du ändå tillfälligt måste parkera bilen, till exempel vid flytt, ska du ha ett parkeringstillstånd, placerat väl synligt utifrån i framrutan på fordonet. Ett parkeringstillstånd kan du få utfärdat på föreningskontoret. Parkeringsförbudet gäller naturligtvis inte på egen förhyrd parkeringsplats eller annan anordnad parkeringsplats.
5. *Hindra inte andra!* Du som tillfälligt får ställa upp ditt fordon på föreningens område, till exempel med parkeringstillstånd, ska ta sådan hänsyn att fordonet inte hindrar andra att komma fram. Tänk också på att lämna plats så att barnvagnar och rullstolar obehindrat kan passera.
6. Bommar eller andra hinder som du kan/får öppna för att köra in till eller ut från föreningens område, ***ska alltid stängas efter varje genomfart.*** Du måste alltså stänga efter dig även om du bara ska vara inne på området en kort stund. Bommen vid Sveaborgsgatan stängs automatiskt efter cirka en minut.

Den som bryter mot föreningens parkeringsregler, kan bli tvungen att betala en kontrollavgift.

Styrelsen

Grundregeln är att det är förbjudet att parkera på föreningens område (mark, vägar, parkeringsdäck, utanför portar, etc), om det inte är på en egen förhyrd parkeringsplats, på en gästparkering eller har ett p-tillstånd.

STADGAR

för HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Föreningens firma och ändamål
§ 1
Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte
§ 2
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm

Samverkan
§ 3
Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

Föreningens verksamhet bör bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen
§ 4
Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 5
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6
Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom ex ålder, ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 7
Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 8
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap
§ 9
En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt
§ 10
En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Rätt att utöva bostadsrätten
§ 11
Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Formkrav vid överlåtelse
§ 12
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkravet är överlåtelsen ogiltig.

Föreningens organisation
§ 13
Föreningens organisation består av:
- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning
§ 14
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma
§ 15
Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma
§ 16
Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
   a) föreningens försättande i likvidation eller
   b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt
§ 17
Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Dagordning
§ 18
På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämmoordförande
2. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderliga val till representation i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning
§ 19
På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde
§ 20
En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma
§ 21
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 22
Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 23
Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning
§ 24
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll
§ 25
Stämmoordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse
§ 26
Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB Stockholm; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning
§ 27
Styrelsen utser inom sig ordförande, vice

ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet
§ 28
Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 29
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 41. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer
§ 30
Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen
§ 31
Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Dessutom kan för varje lägenhet tas ut en, för varje tillfälle av styrelsen fastställd, fast avgift för gruppanslutning avseende abonnemang på bredband, television, telefon, eller dylikt. För tillval som medlemmen gör, utöver det abonnemang som beslutats av styrelsen, svarar respektive medlem för alla kostnader.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 32
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan
§ 33
Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder
§ 34
Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Utdrag ur lägenhetsförteckning
§ 35
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
§ 36
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren.

Förutsättningen för att bostadsrättshavaren skall kunna ta denna försäkring i anspråk, är att bostadsrättshavren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köks-inredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar,

avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm),
- klämringen runt golvbrunnen [1], rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enlig sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/ första uttag i lägenheten,
- brandvarnare
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/ uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

[1] För att minska risken för vattenskador byter föreningen ut själva golvbrunnen mot en ny utan kostnad för bostadsrättshavaren om denne låter en auktoriserad våtrumsspecialist utföra renovering av badrummet och om golvbrunnen inte har bytts tidigare.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 37

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 36 skall svara för.

Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 38

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 39

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 40

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 41

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 42

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen

säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 43
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 40. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 44
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 45
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 46
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 47
En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.
Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i denna.

Förverkandeanledningar

§ 48
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 42 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 49
Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 48 p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

§ 50
En uppsägning skall vara skriftlig.
Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3-5 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 48 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 44.

§ 51
Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 48 p 1–5 eller 7–9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är

förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 42 tredje stycket.
Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 52
En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 53
Är nyttjanderätten enligt § 48 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 48 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 54
Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 48 p 1, 6–8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 48 p 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 48 p 2 och bestämmelserna i § 53 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 48 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 53 .

Vissa övriga meddelanden
§ 55
Är sådant meddelande från föreningen som avses i §§ 8, 40, 42, 48 p 1 och § 50, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning
§ 56
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 48, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Särskilda regler för giltigt beslut
§ 57
För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB Stockholm och såvitt gäller p 3 även av HSB Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSB Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Beslut om ändring av stadgar skall godkännas även av HSB Riksförbund i de fall de nya stadgarna inte överensstämmer med av HSB Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 23.

Upplösning
§ 58
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor 2011-08-22 och 2011-10-24

Godkännes, HSB Stockholm ek. för.

Godkännes, HSB Riksförbund ek. för.

Firmatecknarnas namnteckningar

Porttelefonen

Så här *svarar* du på samtal från porttelefonen

Besök och du *vill* öppna:

1. Besökaren knappar in ditt telefonnummer (*utan riktnummer*, t.ex. 1234567 eller *hela* mobil-numret, t.ex. 0701234567) och trycker på OK.
2. Du svarar på den telefonen.
3. Tryck stjärna (*) eller 5 på den telefonen som du svarade i.
4. Dörren låses upp!
5. Avsluta samtalet.

Besök men du *vill inte* öppna:

1. (Samma som till vänster)
2. Du svarar på den telefonen.
3. Tryck fyrkant (#) på den telefon som du svarade i.
4. Dörren förblir låst!
5. Avsluta samtalet

Observera!

*Samtal kan **bara** ske till inprogrammerade telefonnummer och samtalslängden är maximalt 30 sekunder.*

Lägenhetsförråd

Varje lägenhet har ett källarförråd. Du måste själv se till att hålla det låst, till exempel med ett hänglås.
Numret på förrådet är det samma som lägenhetsnumret. På förrådet står numret ovanför förrådsdörren.

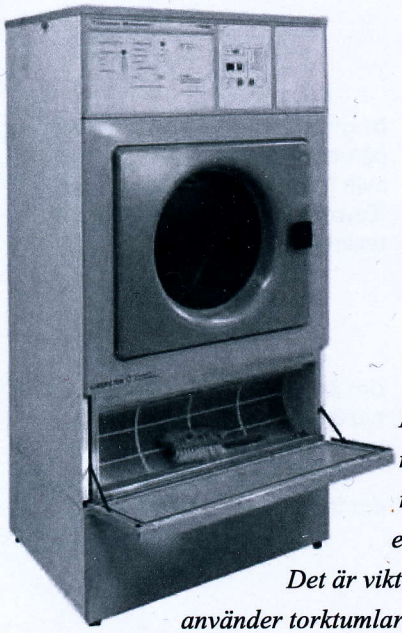
Korridorerna vid förråden ska hållas tomma och får inte belamras med något.

Vid avflyttning ska förrådet tömmas och städas!

Tvättstugan

Tvättid bokas på en panel (i tvättstugan) med hjälp av den tvättstugebricka som hör till lägenheten.

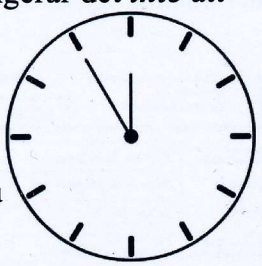
Du kan bara boka **en** tvättid åt gången, men du kan boka grovtvättstugan samtidigt som du tvättar vanlig tvätt. Grovtvättstugan får du **inte** använda för vanlig tvätt!



I föreningens tvättstugor finns olika modeller på torktumlare. Alla har någon form av luddfilter, ibland bakom en lucka nertill på maskinens framsida. Det är viktigt att ta bort luddet för att nästa som använder torktumlaren ska få ett bra torkresultat.

Sista timmen

Under den sista timmen på ditt tvättpass fungerar det ***inte*** att starta tvättmaskinerna.



Sista timmen är till för att du ska hinna torka, göra i ordning din tvätt och städa innan nästa tvättpass börjar.

"Fint som hemma"

När du är klar i tvättstugan, är det viktigt att du lämnar den i det skick, som du själv vill att den ska vara när du kommer dit nästa gång.

Tänk också på att korgar, städmaterial och annat som hör till tvättstugan inte får tas med därifrån.

Du får inte heller ta in vagnar med hårda hjul eller annat som kan skada golven.

Observera att det är förbjudet att röka i tvättstugan (och andra gemensamma utrymmen).

Tvättstugor finns i följande hus:
Sveaborgsgatan 10, Kaskögatan 6 och 24. Porkalagatan 15, Sibeliusgången 32, 38, 42, 46, 50 och 58.

Styrketräningslokal

...finns på Porkalagatan 15 (på baksidan). Kräver medlemskap.

Bastu

På baksidan av Kaskögatan 10 finns vår egen bastu. Ingång från källargången. Kräver medlemskap.

Träfflokal

Föreningen har en träfflokal. För närvarande är det en liten lokal på entrévåningen på Sibeliusgången 40. Men en annan större lokal planeras av styrelsen.

På föreningskontoret kan du få mer information om bokningar och priser Det är också där man lånar och återlämnar nyckel.
Mer information finner du även på

www.porkala.se

Motion till stämman – handledning

Enligt vår förenings stadgar (§ 17 Motionsrätt) har varje medlem i föreningen rätt att få "visst ärende" behandlat på stämman. Kravet är att ärendet kommer in till styrelsen skriftligt före mars månads utgång.

"Visst ärende" är det vi vanligtvis kallar en motion, och för att underlätta både för de som vill lämna in en motion till stämman, och de som ska läsa den, har styrelsen gjort denna handledning och en mall. Du kan självklart skriva på vad du vill, men följer du vår handledning och använder mallen, blir troligen motionen lättare att förstå.

Anvisningar:
Du kan fylla i mallen på din dator om du laddar ner datorfilen i pdf-format som finns på hemsidan. Tyvärr går *den* inte att spara i ifyllt skick eller att skickas med e-post (mail), så den måste skrivas ut på papper när den är klar. Tänk på att också skriva ut en kopia till dig själv att behålla.
Du kan också fylla i mallen för hand om du laddar ner motionsmallen i pdf-format från hemsidan. Skriv sedan ut den på din egen skrivare. Mallen har du även på nästa sida.

Mallen finns också att hämta på Föreningskontoret på Sibeliusgången 34. Om ni är flera som skrivit motionen, så behöver en person står med namn, adress och underskrift.

Observera att mallen/blanketten för motioner endast är tänkta som en hjälp och ett stöd, du kan naturligtvis skriva en motion på ett vanligt papper, och på det sätt som du själv tycker är bäst. Men om du gör det, tänk tå att avsluta med en "att-sats" där stämman uppmanas fatta ett konkret beslut.

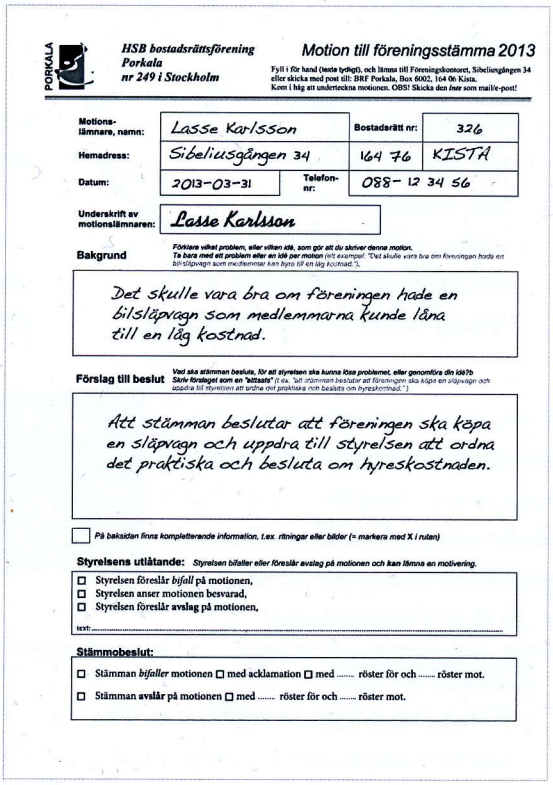
Det viktigaste är att förmå så många grannar/ medlemmar som möjligt att gå på stämman.

Kom ihåg att <u>skriva under</u> motionen på avsedd plats, innan du skickar eller lämnar den till föreningskontoret. Motionen måste vara Föreningskontoret tillhanda *senast* den 31 mars 2013!

Här skriver du vem du är och var du bor, så att styrelsen, och medlemmarna som läser din motion, kan se att du verkligen är medlem i föreningen.

I rutan för "Bakgrund" skriver du kortfattat om orsaken, till att du vill att föreningen gör den förändring, som du vill åstadkomma.

Innan motionen skickas ut till medlemmarna, gör styrelsen ett utlåtande. D.v.s. de skriver vad de tycker om förslaget.



PORKALA

HSB bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Motion till föreningsstämma 2013

Fyll i för hand (texta tydligt), och lämna till Föreningskontoret, Sibeliusgången 34 eller skicka med post till: BRF Porkala, Box 6002, 164 06 Kista.
Kom i håg att underteckna motionen. OBS! Skicka den *inte* som mail/e-post!

Motions-lämnare, namn:	Lasse Karlsson	Bostadsrätt nr:	326
Hemadress:	Sibeliusgången 34	164 76	KISTA
Datum:	2013-03-31	Telefon-nr:	088- 12 34 56
Underskrift av motionslämnaren:	Lasse Karlsson		

Bakgrund *Förklara vilket problem, eller vilken idé, som gör att du skriver denna motion. Ta bara med ett problem eller en idé per motion (ett exempel: "Det skulle vara bra om föreningen hade en bilsläpvagn som medlemmar kan hyra till en låg kostnad.").*

Det skulle vara bra om föreningen hade en bilsläpvagn som medlemmarna kunde låna till en låg kostnad.

Förslag till beslut *Vad ska stämman besluta, för att styrelsen ska kunna lösa problemet, eller genomföra din idé?b Skriv förslaget som en "attsats" (t ex. "att stämman beslutar att föreningen ska köpa en släpvagn och uppdra till styrelsen att ordna det praktiska och besluta om hyreskostnad.")*

Att stämman beslutar att föreningen ska köpa en släpvagn och uppdra till styrelsen att ordna det praktiska och besluta om hyreskostnaden.

☐ *På baksidan finns kompletterande information, t.ex. ritningar eller bilder (= markera med X i rutan)*

Styrelsens utlåtande: *Styrelsen bifaller eller föreslår avslag på motionen och kan lämna en motivering.*

☐ Styrelsen föreslår *bifall* på motionen,
☐ Styrelsen anser motionen besvarad,
☐ Styrelsen föreslår **avslag** på motionen,

text: .....

Stämmobeslut:

☐ Stämman *bifaller* motionen ☐ med acklamation ☐ med ..... röster för och ..... röster mot.

☐ Stämman **avslår** på motionen ☐ med ..... röster för och ..... röster mot.

Numret på bostadsrätten hittar du på utsidan av ytterdörren eller på avin för månadsavgiften.
Kom ihåg att skriva din namnteckning!

Det är mycket viktigt att du skriver tydligt vad du vill att stämman ska besluta.
Skriver du kort och koncist, är det lättare att fatta ett beslut.

Men oavsett vad styrelsen tycker, så är det stämman som beslutar om förslaget ska genomföras eller ej!

Tänk också på att skriva motioner som:
- handlar om något som kan **förändras** eller som **är nytt** *(för sådant som redan finns men som är trasigt, ska man i stället skriva en vanlig felanmälan)*
- föreningen **kan** göra *(vi kan till exempel inte ändra på skatterna)*
- är **sakliga** *(eventuella personangrepp, rasistiska eller förnedrande uttalanden och liknande kommer vi att stryka över innan motionerna skickas ut till medlemmarna)*
- **leder framåt** och utvecklar föreningen på ett positivt sätt
- överensstämmer med stadgarna *(... eller som vill förändra stadgarna!)*

PORKALA

HSB bostadsrättsförening Porkala nr 249 i Stockholm

Motion till föreningsstämma 2013

Fyll i för hand (texta tydligt) och lämna till Föreningskontoret, Sibeliusgången 34, eller skicka med post till: BRF Porkala, Box 6002, 164 06 Kista.
Kom i håg att underteckna motionen. OBS! Skicka den ***inte*** som mail/e-post!

Motions-lämnare, namn:		**Bostadsrätt nr:**	
Hemadress:			
Datum:		**Telefon-nr:**	

Underskrift av motionslämnaren:

Bakgrund

Förklara vilket problem, eller vilken idé, som gör att du skriver denna motion.
Ta bara med ett problem eller en idé per motion (ett exempel: "Det skulle vara bra om föreningen hade en bil-släpvagn som medlemmar kan hyra till en låg kostnad.").

Förslag till beslut

Vad ska stämman besluta, för att styrelsen ska kunna lösa problemet, eller genomföra din idé?
Skriv förslaget som en "att-sats" (t.ex. " – att stämman beslutar att föreningen ska köpa en släpvagn och uppdra till styrelsen att ordna det praktiska och besluta om hyreskostnad.").

☐ *På baksidan finns kompletterande information, t.ex. ritningar eller bilder (= markera med **X** i rutan)*

Styrelsens utlåtande:

*Styrelsen bifaller eller föreslår avslag på motionen och **kan** lämna en motivering.*

☐ Styrelsen *bifaller* motionen,
☐ Styrelsen anser motionen besvarad,
☐ Styrelsen föreslår **avslag** på motionen,

text: .....

Stämmobeslut:

☐ Stämman *bifaller* motionen ☐ med acklamation ☐ med ..... röster för och ..... röster mot.

☐ Stämman **avslår** på motionen ☐ med ..... röster för och ..... röster mot.

PLANERAT UNDERHÅLL 2013

- **Periodiskt underhåll hårdgjorda markytor Sveaborgsgatan och runt Sveaborgsskolan.** **150 000**
  Lekplatsen på Sveaborgsgatan-Kaskögatan och baksida av Sveaborgsgatan ingår, inklusive alla konsult- och besiktningsuppdrag.
  Konsultuppdrag utförs av **HSB Mark** för 150 000 kr
  Entreprenör och pris är ej klart än

- **Byte av utrustning i tvättstugorna på Porkalagatan 15 och Sveaborgsgatan 10.** **862 000**
  Installation ingår i priset
  Utfört av **HSB Inköp**

- **Byte av sex stycken styrenheter till frånluftsfläktar.** **171 000**
  Inklusive alla konsult- och besiktningsuppdrag.
  Utförs av **Schneider Electric**

- **Periodiskt underhåll Sveaborgsskolan.** **125 000**
  Golv, rivning av tak och målning av fasad.
  Utförs av **NR Bygg**

- **Konsultutredningar:** **500 000**
  * Stammar
  * Fönster
  * Kasködäcket. Periodiskt underhåll av betongpelare och/eller belysning.

  Utförs av **HSB Konsult**

- **Ombyggnad av lokalen på Sibeliusgången 52.** **1 500 000**
  Ombyggnad av lokalen till festlokal som medlemmarna kan hyra och styrelseutrymmen.
  Entreprenör för ombyggnaden ej vald än

- **Byte av bommen Kaskögatan.** **100 000**
  Entreprenör ej vald än

Knappt 9 000 000 kr är avsatta till det planerade underhållet

Hemförsäkring - Bostadsrättstillägg

Som ett komplement till fastighetsförsäkringen har Brf Porkala ett bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Vid en skada reglerar det gemensamma bostadsrättstillägget ditt underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter också din egen bekostade *fasta* inredning.

Alla medlemmar i föreningen omfattas av bostadsrättstillägget, du *behöver alltså* ***inte*** teckna något bostadsrättstillägg på din egen hemförsäkring, men ***du ska skaffa eller behålla din hemförsäkring.***

Har du ingen hemförsäkring, ***bör du skaffa detta snarast***. På internet kan du jämföra olika försäkringar till exempel på **www.compricer.se.**

Källarplanrenoveringen längs Sibeliusgången

När dagarna började bli kortare och kvällarna mörkare började det hända saker längs Sibeliusgången. Förutom att Stenhagsskolan fortfarande byggdes på, började några andra arbetare jobba på andra sidan Sibeliusgången.

En av de nyrenoverade källarplanen i sin prakt

Timblads AB, som har renoverat föreningens övriga entréer, fick under hösten klartecken att renovera även de kvarvarande källarplanen längs Sibeliusgången. Renoveringen av källarplanen kickades igång med väldig intensitet under oktober månad av för att hinnas klart innan det nya året. För att hinna klart i tid, jobbade man även under vissa helger. Tidsplanen överskred man dock med drygt tre veckor på grund av att man hade räknat fel och beställt för lite svart kakel och det tog tid att få tag på den. Detta var inget Timblads tjänade extra på, priset för arbetet var redan satt.

Samtliga entréer på källarplanet på Sibeliusgången renoverades i samma stil som övriga entréer i föreningen med ljust kakel och inbyggd takbelysning.

Källarplanen blev både finare och ljusare än vi hade innan. Och nu har vi enhetliga entréer i hela föreningen. Flertalet boende har kommit med positiva kommentarer om renoveringen.

Bild och text: Jari Juntunen

Renovera med rabatt?

Om du funderar på renovering/underhåll av bostadsrätten kanske du kan tänka på att om du anlitar en firma som gör det åt dig så kan du få tillbaka upp till hälften av arbetskostnaden. Det kallas för ROT-avdrag.

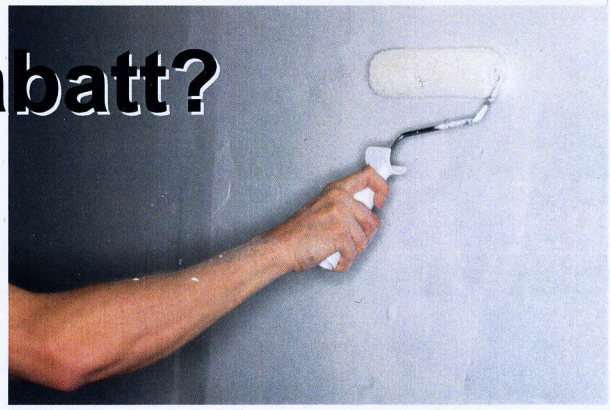


Foto: Johan Jeppsson / Skatteverket

Du får ***bara göra avdrag på själva arbetskostnaden***, inte kostnaden för material eller resekostnader för att hämta eventuellt material.

Du kan varje år dra av för upp till 50 000 kr/person och om ni är två i hushållet så kan ni dela upp fakturan på er två och dra av upp till 100 000 kr sammanlagt. Det enda kravet för att få göra fullt avdrag är att du tjänat tillräckligt, och därmed betalat in tillräckligt med skatt under året. Hur mycket du måste ha tjänat in under året beror på bl.a. övriga avdrag. Mer information hittar du hos **www.skatteverket.se.**

Ett exempel: För att få fram summan du kan göra avdrag på måste vi räkna bort material och resekostnad. Om vi säger att din köksrenovering går på 50 000 kr varav materialet kostar 30 000 kr och firmans resekostnader är 2 000 kr, så är det 18 000 kr kvar som är själva arbetskostnaden. Det är denna summa du gör avdrag på. Av dessa 18 000 kr betalar du endast 9 000 kr (resterande 9 000 betalar skatteverket till firman efter att de fått pengar av dig) och sammanlagt 41 000 kr i slutändan för hela köksrenoveringen.

50 000 – 30 000 – 2 000 = 18 000/2 = 9 000 kr i ROT-avdrag

9 000 + 30 000 + 2 000 = 41 000 kr i sammanlagd kostnad

Själva idén med ROT-avdraget är att man ska anlita kunniga hantverkarfirmor för de arbeten som avdraget omfattar. Du ska anlita ***en registrerad firma med organisationsnummer och f-skattsedel*** annars får du inget ROT-avdrag.
De flesta hantverkarfirmor har bra koll på ROT-avdrags-reglerna, men det är ändå du i slutändan som måste hålla koll på att det har gått rätt till.

Ny förvaltare

Sarah Andrée, förvaltare i föreningen sen i somras, har fått utökade arbetsuppgifter hos en annan bostadsrättsförening och har lämnat över den "dagliga" förvaltningen till Martina Nilsson. Sarah kommer fortfarande arbeta i föreningen med att ta hand om de större projekten som vattenskador och renoveringen av föreningslokalen på Sibeliusgången 52.

Martina Nilsson tog över efter Sarah Andrée under årets sista månader.

Vi vill hälsa Martina välkommen till vår bostadsrättsförening och är övertygade om att samarbetet kommer att vara fortsatt gott!

Foto: Lars-Åke H. Hedberg

Martina Nilsson ersätter Sarah Andrée

Viktiga telefonnummer

Föreningskontoret
öppettider:
vardagar: 07:00 - 10:00
måndagsjour: 19:00 - 20:00
(personal+styrelsemedlem)

telefon: 08-750 66 30
mån-fre, 07:00 - 12:00
(besök prioriteras)

övrig tid: telefonsvarare
(felanmälan) 08-750 66 30

fax nr: 08-751 57 71

Förvaltare
HSB Servicecenter
telefon: 010-442 11 00
mån-fre 08:00 - 16.30

Frågor om hyror, avgifter
ISS Facility Services AB
telefon: 018-66 01 60
telefontid 08:30 - 12.00

E-post till styrelsen:
porkala@telia.com

Felanmälan garageport
Kone AB 08-618 01 80

Felanmälan Hiss
Hissgruppen AB
telefon: 08- 21 33 00
alla hissfel, inklusive jour

Parkeringsbevakning
Länsparkeringsbevakning
telefon: 08-735 60 20
på föreningens mark

Övriga bevaknings- och störningsfrågor
Securitas: 070- 644 36 15

Akuta fel
***under* kontorstid**
vardagar 14:00 - 16:00
då kontoret är stängt
ISS kundtjänst 08-29 03 25

***efter* kontorstid**
Dygnet Runt Service
telefon: 08-18 70 00
Fastighetsjour AB

Om utryckningen *ej* bedöms som akut, *måste den boende själv betala utryckningen!*

Beslut från riksdagen

Under december månad röstade riksdagen igenom nya regler för andrahandsuthyrning av bland annat bostadsrätter.

Dels förändras uthyrningsreglerna så att marknadshyror i praktiken införs vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter, dels höjs schablonavdraget för sådan uthyrning från 21 000 till 40 000 kr. Schablonavdraget har höjts i flera omgångar under den borgerliga alliansens styre från 4 000 till 40 000 kr/år och bostad. Precis som förut så krävs det att bostadsrättsföreningen ger dig tillstånd att hyra ut din lägenhet i andrahand.

Syftet till de ändrade reglerna är att få ut fler bostäder på en marknad där bostadsbristen på många håll är stor.

Så här sammanfattar riksdagen beslutet:
"Riksdagen sa delvis ja till regeringens förslag om nya reglerna för privatuthyrning av bostäder. Bland annat ska den som hyr ut en bostadsrätt, villa, ägarlägenhet eller annan bostad få rätt att sätta hyran friare än i dag. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. Om hyresgästen upplever att hyran är för hög kan han eller hon precis som i dag ansöka om hyresnämnden ska pröva hyran. Däremot ska det inte längre vara möjligt för hyresgästen att få tillbaka en del av den betalda hyran retroaktivt om hyresnämnden bedömer att hyran är för hög.

Riksdagen sa nej till regeringens förslag om att den som äger en bostadsrätt inte ska behöva ange några skäl för att få hyra ut den i andra hand. Riksdagen vill ha kvar de nuvarande reglerna som innebär att den som vill hyra ut sin bostadsrätt ska kunna ange en orsak till bostadsrättsföreningens styrelse, som beslutar om andrahandsuthyrning.

De nya reglerna gäller från den 1 februari 2013."

Mer information om detta hittar du hos **www.riksdagen.se** och **www.skatteverket.se**