

Nr. 1 april 2019

Brf Porkalas medlemstidning

# PORKALEN

## STAMBYTE

Föreningen röstade igenom stambyte på extrastämman

## BREDBAND

Ny leverantör och oväntat avbrott

## ANDRAHANDSUTHYRNING

Vad gäller i Brf Porkala?

## VÅRSTÄDA DITT FÖRRÅD

Med KonMari-metoden!



**Föreningskontoret**

Sibeliusgången 34 BV  
08-750 66 30

## Öppettider:

Måndag–fredag kl. 07:00–10:00  
Tisdag–torsdag kl. 15:00–16:45  
Udda måndagar kl. 19:00–20:00

## Telefontider:

Måndag–torsdag 07:00–16:45  
Fredag 07:00–10:00

E-post: [info@porkala.net](mailto:info@porkala.net)

Hemsida: [www.porkala.net](http://www.porkala.net)

**Riksbyggen Fastighetsägare AB**

Vid frågor om hyror och avgifter

Tel: 018–660 160

**Hissgruppen AB**

Vid felanmälan hissar, inklusive jour

Tel: 08–21 33 00

**Amsler Hiss AB**

Felanmälan hissar  
Sibeliusgången 32–50, ink. Portar  
Tel: 08–746 80 25

**Parkeringsbevakning**

Q-Park kundtjänst  
Tel: 0771–96 90 00

**Una Portar AB**

Felanmälan Garageport  
Tel: 08–18 60 03

**AdEx Fastighetsutveckling AB**

Förvaltningsärenden

Tel: 08–586 344 06

E-post: [ann@adex.se](mailto:ann@adex.se)

**Primär Fastighetsförvaltning AB**

Felanmälan

Helgfria dagar kl. 08:00–16:00

Tel: 08–120 027 08

E-post: [felanmalan@primar.se](mailto:felanmalan@primar.se)

Hemsida: [www.primar.se](http://www.primar.se)

Klicka på "kundservice & felanmälan"

Övrig tid vid akuta, fall ring fastighetsjour,

Tel: 010 708 12 00

Obs! Om jourutryckning ej bedöms vara akut bekostas utryckningen av lägenhetsinnehavaren.



# **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

## **BREDBANDET**

*Ny leverantör och oväntat avbrott*

Sidan 5

## **ANDRAHANDSUTHYRNING**

*Vad gäller i Brf Porkala?*

Sidan 7

## **STAMBYTE**

*Föreningen röstade igenom stambyte på extrastämman*

Sidan 8

## **STAMBYTE**

*Hur vi i samarbete med ÅF söker minimera vattenskadorna*

Sidan 10

## **INFORMATION TILL BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE**

*Skada i lägenhet*

Sidan 11

## **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Sidan 13

## **VÅRSTÄDA DITT FÖRRÅD MED KONMARI-METODEN!**

Sidan 14

## **VÅRA GEMENSAMMA LOKALER**

Sidan 15

## **BOENDESYNPUNKTER**

Sidan 16

## **HUR VILL DU HA DET I FÖRENINGEN?**

*Valberedningen informerar!*

Sidan 17

## **GRANNSAMVERKAN I BRF PORKALA**

*Är du intresserad?*

Sidan 18

## **PÅ GÅNG I FÖRENINGEN**

Sidan 19

## **DU KAN SJÄLV PÅVERKA VÄRDET PÅ DIN LÄGENHET**

Sidan 22

## **PORKALEN**

**Porkalen är Brf Porkalas medlemstidning som ges ut en gång i kvartalet. Porkalen har givits ut sedan föreningen startades 1984.**

**I tidningen finner medlemmar i föreningen viktig information om vad som är på gång i föreningen. Ta del av informationen och spara den nära till hands till nästa tidning kommer ut. Detta eftersom informationen som ges i tidningen kan bli aktuell om någon vecka, eller månad.**

**Trevlig läsning!**



## BREDBANDET

### *Ny leverantör och oväntat avbrott*

Med anledning av att flera medlemmar visat missnöje med beslutet att byta bredbandsleverantör, samtidigt som andra medlemmar visat på stor tacksamhet till styrelsens hjälpsamhet, anser styrelsen att de är skyldiga alla medlemmar en förklaring.

### **Varför bytte föreningen bredbandsleverantör?**

I förra numret av Porkalen informerade styrelsen om att föreningen förhandlat fram ett nytt avtal för bredbandsleverans till samtliga hushåll i föreningen. Här kommer lite om bakgrunden till varför vi valde Bahnhof som vår nya leverantör.

Ambitionen var att få ner kostnaden, öka hastigheten och förbättra servicen. Många boende har dock ifrågasatt bytet av bredbandsleverantör, och här kommer ett förtydligande till varför styrelsen valde att byta leverantör.

Föreningen har uppvaktats av flera bredbandsleverantörer. I och med detta började styrelsen se över olika bredbandsleverantörer.

Det visade sig att Telenor inte kunde sänka föreningens pris på grund av ramavtal med HSB. Samtidigt kunde Bahnhof erbjuda föreningen ett bättre erbjudande, med högre hastighet och bättre integritet till ett lägre pris. En annan fördel med det nya avtalet är att föreningen i framtiden om det kommer upp ett bättre avtal kan byta, vilket gör föreningen mer konkurrenskraftig.





## Vad hade hänt när bredbandet låg nere?

Såväl styrelse som inblandade bredbandsleverantörer var medvetna om att mindre störningar var att vänta vid aktuellt byte, något styrelsen även informerade medlemmarna om och även bad om ursäkt för. Bytet av bredbandsleverantör skulle endast märkas i form av en kortare driftstörning när kablarna kopplades om. I efterhand kan dock konstateras att övergången blev betydligt besvärligare än så, och styrelsen beklagar de besvär som uppstått.



Leveranstiden av nätverksutrustning (switchar från Huawei) var längre än Bahnhof antagit. Det resulterade i att vi tvingades förlänga avtalet med Telenor, från första till sista januari 2019. Vid årsskiftet inträffade tyvärr ett såväl allvarligt som helt oväntat misstag från Telenors sida när de stängde ner bredbandsleveransen till samtliga hushåll i föreningen, detta utan hänsyn till att kontraktet förlängts. För att få igång bredbandet behövde Telenor manuellt koppla tillbaka varje hushåll, vilket är ett tidskrävande arbete som resulterade i att hushåll i föreningen blev bredbandslösa i några dagar.

Under dagarna vid årsskiftet när bredbandet låg nere arbetade föreningskontoret aktivt med att försöka nå ut med den mest aktuella informationen som Telenor delgivit. Detta skedde via telefon och från föreningskontoret. En styrelseledamot arbetade med att besvara medlemmars frågor som inkom via mail och la upp infor-

mation om händelsen på föreningens hemsida. Andra styrelseledamöter låg på Telenor för att få till en lösning. Problematiken var att föreningen inte fick kontaktuppgifter till personen på Telenor som skrivit under förlängningen av avtalet, utan blev hänvisade till kundtjänst.

Utöver detta har föreningen och styrelsen arbetat aktivt med att dela ut routrar från Bahnhof och erbjudit medlemmarna att skicka tillbaka sina routrar till Telenor. En styrelseledamot besökte ett stort antal medlemmar och hjälpte dem med installationen. Det visade sig i att många fall problemet berodde på språksvårigheter, misstolkning av information, gammal utrustning m.m.

Dagar innan Bahnhof skulle koppla om kablarna och börja leverera bredband den 14 januari 2019, sattes informationsblad upp i samtliga trapphus på anslagstavlor med aktuellt datum och telefonnummer vid eventuella problem. Utöver det har information om hur medlemmar ska gå till väga för att koppla upp sig mot bredbandet publicerats i Porkalen. Trots detta kom övergången som en överraskning för många föreningsmedlemmar som kontaktade Bahnhofs kundtjänst, där de möttes av långa väntetider varvid många istället valde att kontakta föreningskontoret.

Styrelsen har anmodat Telenor att be våra medlemmar om ursäkt, men Telenor vägrar. Via telefon har Bahnhof meddelat att de har haft problem med deras kundservice sedan januari. Deras förklaring är att Bahnhof under det senaste kvartalet växt väldigt snabbt och att de inte haft kapaciteten på kundservice för att ta emot så många inkommande samtal. De menar även att de inte är vana att få in så stora föreningar som Brf Porkala. Bahnhof beklagar att medlemmarna i Brf Porkala blivit utsatta för detta och framför att Brf Porkala är en viktig kund för dem. De meddelar även att det för nuvarande är 752 registrerade kunder i Brf Porkala, och att det hos den tidigare leverantören endast var 350.



## ANDRAHANDSUTHYRNING

### Vad gäller i Brf Porkala?

Flertalet ansökningar gällande andrahandsuthyrningar inkommer till styrelsen för beslut. Samtidigt som föreningen är medveten om att det sker andrahandsuthyrningar som inte godkänts av styrelsen i Brf Porkala.

### Vem bestämmer reglerna kring en andrahandsuthyrning?

Hur en andrahandsuthyrning av en bostadsrätt ska gå till är lagstadgat av Riksdagen.

### Vad är en andrahandsuthyrning?

Andrahandsuthyrning är synonymt med andrahandsupplåtelse och i vardagligt språk uttrycker man sig ofta att man hyr ut lägenheten i andra hand. En andrahandsuthyrning är det så fort bostadsrättshavaren hyr eller lånar ut sin bostadsrätt till en annan person under en viss tid, i samband med att bostadsrättshavaren inte själv vistas i bostaden. Notera att detta innebär att det är en andrahandsuthyrning oavsett om bostaden hyrs eller lånas ut till en nära släkting eller till någon annan. Detta innebär att det är en andrahandsuthyrning oavsett om hyra tas ut eller inte. För den som önskar hyra ut sin bostad i andrahand måste ha styrelsens tillåtelse, annars riskerar bostadsrättshavaren bli uppsagd.

### Hur får jag tillstånd att hyra ut min lägenhet i andra hand?

För att hyra eller låna ut sin bostadsrättslägenhet i Brf Porkala måste styrelsen ge sin tillåtelse. Det första den som önskar hyra ut sin lägenhet behöver göra är att fylla i en ansökan, som enklast hämtas på föreningskontoret. Det föreningen efterfrågar i ansökan är "varför vill du hyra ut din lägenhet?", "hur länge vill du hyra ut din lägenhet?" och "till vem vill du hyra ut din lägenhet?"

Andrahandsuthyrningar beviljas på begränsad tid. Detta innebär att den som önskar hyra ut sin lägenhet under en längre tid behöver förnya ansökan. Om hyresgästen eller den som lånar lägenheten bytts ut så måste en ny ansökan lämnas in till styrelsen för godkännande.

När en ansökan är ifylld granskas den av förvaltaren och styrelsen. På nästkommande styrelsemöte fattas styrelsen beslut om andrahandsuthyrningen ska godkännas. Om styrelsen ger sin tillåtelse kan bostaden hyras ut enligt överenskommet. Om inte styrelsen ger sin tillåtelse kan bostadsrättshavaren få sitt ärende prövat i hyresnämnden.

### Vem är ansvarig för lägenheten under uthyrningsperioden?

Bostadsrättshavaren, det vill säga du som äger bostaden har ansvaret för både lägenheten och dina skyldigheter som medlem gentemot bostadsrättsföreningen. Detta innebär att det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att avgiften till föreningen betalas. Även att den som hyr eller lånar lägenheten inte stör grannar och för att vårdnadsplikten sköts. Vårdnadspliten innebär att man tar hand och ser efter sin lägenhet och de allmänna utrymmena inom fastigheten. Vi rekommenderar att den som du önskar hyra ut till är en person som bedöms vara noga, ta referenser och kontrollera med kronofogden och det finns några aktuella ärenden eller att få en aktuell inkomstuppgift.

### Vem håller lägenheten försäkrad?

Det är du som är bostadsrättshavare som äger lägenheten och har ansvar för att lägenheten är försäkrad. Under perioden du hyr ut din bostad bör du ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Den som hyr lägenheten bör också teckna en hemförsäkring.





## STAMBYTE

### Föreningen röstade igenom stambyte på extrastämman

#### Information om Medgivande

Tisdagen den 12 mars 2019 hölls en extrastämma i Brf Porkala. Närvarande var 195, och antalet röstberättigade inklusive fullmakter uppgick till 215. Röstfördelningen blev 72% ja och 28% nej till att genomföra stambyte och våtrumsrenovering. Med det resultatet kommer stambytet att genomföras.

Som ägare till en bostadsrätt i Brf Porkala ansvarar du för underhållet av ytskiktet i ditt badrum, d.v.s. beläggning på väggar (tapet/kakel) och golv (klinker/plastmatta). Vid ett stambyte behöver man komma åt rör som finns bakom väggar och under golv. För att kunna göra det behöver man riva ytskiktet i badrummet.

Genom att fylla i och lämna in blanketten om medgivande, godkänner du åtgärderna som röstades igenom på extrastämman. Ett medgivande innebär även att du tillåter föreningen att tillfälligt överta ditt ansvar för underhåll av ytskikt för att kunna genomföra renoveringen.

Insamlingen av medgivanden sker enligt svensk lag, bostadsrätts-lagen, 9 kap 16 §. Om du motsätter dig beslutet från extrastämman och inte vill lämna ditt medgivande, kan föreningen istället få godkännande av hyresnämnden. Ett godkännande från hyresnämnden ersätter bostadsrättshavarens nekade medgivande.

#### Milstolpar i projektet

Här nedan ser du en sammanfattning av vilka steg som ingår i stambytet:



Under hela processen kommer du att få löpande information från projektledningen och Brf Porkalas förvaltare.





# MEDGIVANDE

Solna 2019-03-28



## Till medlemmarna i Brf Porkala

Denna begäran om medgivande skickas till samtliga bostadsrättsinnehavare i föreningen, även till dem som var på extrastämman om stambyte. Du ska fylla i och lämna in ditt medgivande endast om du godkänner stämmans beslut. Annars ska du inte lämna in blanketten och kan bortse från eventuella påminnelser.

Härmed godkänner jag att planerade åtgärder för stambyte och våtrumsrenovering som beslutades vid extrastämman 2019-03-12 får utföras i min/vår lägenhet.

Lägenhetsnummer (3 siffror, står på ytterdörren): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift ägare 1

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande ägare 1

\_\_\_\_\_  
Underskrift ägare 2

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande ägare 2

\_\_\_\_\_  
Underskrift ägare 3

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande ägare 3

## Utdrag ur bostadsrättslagen, 9 kap 16 §

*Om beslutet 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, ska 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.*

## Förklaring

Om beslutet innebär att en lägenhet får en förändring krävs att två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman röstar för beslutet. En förändring kan t.ex. bestå i annan rördragning eller annan golv-/väggbeklädnad än tidigare.

För samtliga lägenheter som får förändring krävs ett medgivande från bostadsrättshavaren till lägenheten ifråga. Detta medgivande kan bostadsrättsföreningen erhålla genom att utskick görs till berörda personer och att dessa samtycker till stämmobeslutet.

Obs: Ett icke undertecknat och inlämnat medgivande senast utsatt datum räknas som ett nej från bostadsrättshavarens sida, varpå ärendet överlämnas till hyresnämnden.

Om någon motsätter sig beslutet och inte lämnar sitt medgivande, måste bostadsrättsföreningen vända sig till hyresnämnden för att söka deras godkännande. Ett eventuellt godkännande från hyresnämnden ersätter bostadsrättshavarens uteblivna medgivande.

**Lämna undertecknad blankett till Föreningskontoret på Sibeliusgången 34 snarast möjligt, dock senast 2019-04-12.**

Vid frågor, kontakta Brf Porkalas förvaltare eller ÅF:s projektledning enligt nedan.

Ann Eriksson, AdEx Fastighetsutveckling AB  
Tel: 08-586 344 06, e-post: stambyte@porkala.net

Irene Myrsell, ÅF-Infrastructure AB, Projektledning  
Tel: 010-505 75 92, e-post: irene.myrsell@afconsult.com

## STAMBYTE

### *Hur vi i samarbete med ÅF söker minimera vattenskadorna*

Extrastämman biföll det föreslagna stambytet, och nu väntar ett såväl intensivt som omfattande arbete med att ta fram ett detaljerat förfrågningsunderlag. För att underlätta arbetet med detta och möjliggöra ett effektivt och målinriktat samarbete mellan ÅF och oss, följer här några korta förtydliganden.

#### Allmänt

Stambytet är det ojämförligt största underhållsprojektet i föreningens historia, och detta torde, med stor sannolikhet, gälla fram till nästa stambyte. Det är av vikt och högst rimligt att detta förhållande beaktas i såväl planering/projektering som genomförande.

#### Målsättning

De övergripande målen är

- att söka optimera genomförandet av stambytet kostnads-, kvalitets- och funktionsmässigt,
- att söka minimera sannolikheten för kommande vattenskador (ej strikt begränsat till stammar),
- att söka minimera konsekvenserna för framtida vattenskador (ej strikt begränsat till stammar),
- att söka maximera möjligheten att via justeringar/anpassningar erhålla betydande symbioseffekter med kommande projekt.

## Förfrågningsunderlag

Ovan angiven målsättning medför att ett detaljerat förfrågningsunderlag erfordras, med bland annat

- heltäckande ritningsunderlag (primärt: Bygg, El och VVS),
- material och tekniska delsystem som är väl specificerade och framtagna efter noggrann och väldokumenterad utvärdering av aktuella alternativ, där det mest kostnads-, kvalitets- och funktionsmässigt fördelaktiga väljs,
- justeringar/anpassningar för kommande projekt (t.ex. installation av frånluftsvärme-pumpar),
- minimalt tolkningsutrymme för att säkerställa såväl upphandling som genomförande.

Arbetet med det detaljerade förfrågningsunderlaget kommer att erfordra ett flertal utkast och efterföljande granskningar, interna såväl som externa, innan det slutliga underlaget föreligger.

## Samarbete

Vi hoppas att vårt samarbete med ÅF ska kunna ske på ett så effektivt sätt som möjligt och värdesätter att det genomförs "revirlöst" och med så stort fokus som möjligt på de olika problemställningarna och sakfrågorna, där det även är av betydelse att ej söka lösa problem innan de har formulerats.





# INFORMATION TILL BOSTADSRÄTTSS- INNEHAVARE

## Skada i lägenhet

### Allmänt

Generellt gäller att varje part täcker kostnaderna för åtgärdande av sin del av uppkomna skador, själv eller genom hem- respektive fastighetsförsäkring.

### Lösöre

För lösöre ansvarar alltid, utan undantag, bostadsrättsinnehavaren och dennes hemförsäkringsbolag.

### Yt- och tätskikt

Generellt ansvarar bostadsrättsinnehavaren och dennes hemförsäkringsbolag för både rivning och återställande av yt- och tätskikt samt behandling av underlag för att möjliggöra applicering av yt- och tätskikt. Undantag finns när det gäller brand och vattenledningsskada. Tänk på att även undergolv ingår i bostadsrättsinnehavarens ansvar.

### Bjälklag och stomme

Föreningen ansvarar alltid för åtgärdande av skador på bjälklag och stomme. Oftast innebär det torkning av betongbjälklag. Föreningen ser då även till att rivning utförs i den omfattning som krävs för att skadan ska kunna torkas.

### Brand

Vid brand ansvarar föreningen för hela skadan, undantaget lösöre. Föreningen åtgärdar skadan och återställer lägenheten i det skick lägenheten höll före skadan. Bostadsrättsinnehavaren står för eventuella åldersavdrag på ytskikt och fast inredning som fastställs av föreningens fastighetsförsäkringsbolag.

### Vattenledningsskada

Till vattenledningsskada räknas skada uppkommen genom utforsande vatten från en trycksatt ledning, dold eller synlig. Tappvattenledningarna är trycksatta vattenledningar, värmesystem och avlopp räknas inte till de trycksatta. Kopplingar, ballofixer och blandare räknas ej som ledning.

Vid vattenledningsskada åtgärdar föreningen hela skadan och återställer lägenheten i det skick lägenheten höll före skadan. Bostadsrättsinnehavaren står för eventuella åldersavdrag på ytskikt och fast inredning. Lösöre är undantaget föreningens ansvar. Läckage genom yttertak hanteras på samma sätt som vattenledningsskada.

### Hemförsäkring

Ta alltid kontakt med ditt hemförsäkringsbolag. Det bästa är om de kan vara informerade och delaktiga från början. De kommer även vilja ta del av besiktningsprotokoll och föreningens stadgar. Eventuellt även denna information.

### Flytt, mat m.m.

Är skadan så omfattande att du måste flytta från din bostad under åtgärdstiden ska du kontakta ditt hemförsäkringsbolag. Föreningen har inga utrymmen som man kan hyra, utan det är något som försäkringsbolaget ska ordna med. Det samma gäller ersättning för måltider i det fall du inte kan använda ditt kök eller för simkort i det fall du inte kan använda badrummet hemma. Hemförsäkringsbolaget hjälper även till med förvaring av möbler och dylikt.

### Återställande

Tänk på att föreningen i de flesta fall endast har ansvaret för torkning av skadan, ej för återuppbyggnad eller återställande. De enda undantagen är vid vattenledningsskada och brand. Hur underlag och ytskikt ska återställas beslutar du om tillsammans med ditt hemförsäkringsbolag. Ofta har det bolag föreningen anlitat möjlighet att även åta sig återställning på beställning av dig eller ditt hemförsäkringsbolag.

Fortsättning på följande sida.

## Skada i lägenhet, forts.

### Aldersavdrag

På alla ytskikt som inte är helt nymonterade kommer ett åldersavdrag att göras. Endera av ditt hemförsäkringsbolag eller av föreningen, när det gäller vattenledningsskador och brand. Åldersavdraget är en reglering för att se till att lägenheten återställs i det skick den var innan skadan, men då det t.ex. inte går att köpa och lägga ett begagnat golv, läggs ett nytt, och i det fallet görs ett åldersavdrag som alltså innebär att bostadsrättsinnehavaren själv får bekosta en del av de nya ytskikten.

### Avgiftsnedläggning

Reglerna för hyresrätter och bostadsrätter skiljer sig en hel del på denna punkt. Föreningen betalar endast ut ersättning då föreningen kan anses vållande till skadan eller genom sitt uteblivna underhåll alternativt om föreningen inte utan dröjsmål åtgärdat skadan eller trots tillsägelse underlåtit att åtgärda skadan. Detta enligt Bostadsrättslagen.

### Ersättning för ökad elförbrukning

Föreningen ersätter alltid bostadsrättsinnehavaren för ökade elkostnader i samband med torkning av bjälklaget. Det enda undantaget är när föreningen anser bostadsrättsinnehavaren vara vållande till skadan. Ersättning betalas ut med 1,50 kr per kWh. Den entreprenör som utför torkningen avrapporterar elåtgången till förvaltaren och ersättningen betalas ut som ett avdrag på kommande månadsavi.

### Skadestånd

Ett skadestånd kan inte överstiga det minsta av endera självrisken för uppkommen skada eller verkliga kostnader för åtgärdande av skadan. Det är den som riktar ett krav om skadestånd som har bevisbördan. I din hemförsäkring finns en ansvarsförsäkring som behandlar denna del.

### Skadestånd till bostadsrättsinnehavare

Föreningen betalar ut skadestånd till bostadsrättsinnehavaren då föreningen kan anses vållande till skadan eller genom sitt uteblivna underhåll orsakat skadan alternativt om föreningen inte utan dröjsmål åtgärdat skadan eller trots tillsägelse underlåtit att åtgärda skadan. Detta är vad Bostadsrättslagen kräver.

### Skadestånd till föreningen

Föreningen kräver bostadsrättsinnehavaren på skadestånd då bostadsrättsinnehavaren kan anses vara vållande till skadan eller genom sitt uteblivna underhåll kan anses ha orsakat skadan alternativt underlåtit att vidta åtgärder. Tänk på att bostadsrättsinnehavaren även ansvarar för andra gäster och entreprenörer som vistas i lägenheten. Om föreningen kräver dig på skadestånd ska du även göra en anmälan om ansvarsskada till ditt hemförsäkringsbolag.

### Frågor

Har du frågor går det alltid bra att kontakta förvaltningskontoret eller din förvaltare. Har vi fått din e-postadress kan du själva följa ditt ärende i AdEx ärendehanteringssystem.

Brf Porkaläs föreningskontor finns på Sibeliusgången 32 och nås på tel. 08-750 66 30.

Förvaltare Ann Eriksson nås på tel. 08-586 344 06 och e-postadressen [ann@adex.se](mailto:ann@adex.se).



# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

I Bostadsrättslagen kapitel 7, paragraf 12 anges kravet på att en lägenhetsinnehavare inte får agera vårdslöst eller försumligt ("aktsamhetskrav"). Det räcker inte att skadan orsakas av "mänskliga faktorn" för att ansvaret för reparationen av vattenskadorna ska hamna hos lägenhetsinnehavaren. Det krävs att denne agerat vårdslöst eller försumligt.



För alla givna exempel på vårdslöshet, kan även försumlighet tillkomma om man inte snarast möjligt stängt av vattnet och därmed minimerat skadan. Om inte vattnet kan stängas av, ska fastighetsskötare (dagtid, vardagar) eller jour (vid annan tid) omgående tillkallas.

Lägenhetsinnehavaren har brustit i sitt ansvar om denne försummat att anmäla till föreningen sådant som föreningen ansvarar för och därigenom starkt bidragit till skadans omfattning.

Föreningens stadgar, paragraf 36 anger följande:

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

Om allt vore "normalt" borde föreningen åberopa bristande ansvar enligt ovan alternativt vårdslöshet/försumlighet enligt Bostadsrättslagen. Lägenhetsinnehavaren har alltså dels gjort sig skyldig till stadgebrott, dels ej uppfyllt lagstadgade krav gällande aktsamhet, utan agerat vårdslöst och/eller försumligt.

Försumlighet kan t.ex. vara att

- inte sköta löpande och periodisk underhåll av trycksatta ledningar och till dem ansluten utrustning (t.ex. tvättställ, blandare och avstängningsventiler) i lägenheten som den boende ansvarar för,
- känna till ett läckage men inte felanmäla det, varvid skadans omfattning blir mycket större.

Exempel på vårdslöshet:

- Byta blandare utan att stänga av vattnet.
- Slipa golvet och köra in i radiatorrören med slipmaskinen.
- Ta bort en ändplugg i en ledning inne i lägenheten.
- Överbelasta ett tvättställ och riva ner det samma med en vattenskada som följd.

## VÅRSTÄDA DITT FÖRRÅD MED KONMARI-METODEN!

När våren kommer passar många på att städa ur sitt hem och rensa bort det som den kalla och mörka vintern gjort med hemmet. Vad som dock kanske ofta glöms bort i vårstädningen är förråd och källare – platserna som lätt fylls upp av det du rensat i vårstädningen.

Våra förråd fylls ofta av allt från praktiska prylar, gamla julklappar och barnens gamla teckningar. Men även dessa glömda utrymmen kan behöva en rejäl överblick. Det kan bli svårt att avgöra vad som är värt att spara och vad som kan komma mer till nytta någon annanstans. Kanske finns det svar och hjälp att få av författaren och

organiseringsexperten Marie Kondo och hennes organiseringsmetod, KonMari-metoden, som tagit världen med storm.

KonMari-metoden innebär att du ska göra dig av med allt som inte skänker dig någon lycka – även om det har ett nostalgiskt värde. Genom organisering ska vårt psykiska välmående stärkas, menar Marie Kondo. Den kanske mest omtalade delen i KonMari-metoden är det allra första steget du ska ta innan du börjar rensa. Det är att ta fram det föremål som skänker dig mest lycka. Sedan ska du för varje föremål du sedan tar upp fråga dig själv om det skänker dig lycka på det sätt som det första föremålet du tog upp gör. Är föremålet lyckolöst, är det dags att göra sig av med det.

### Fem konkreta tips från KonMari-metoden:

- Tips 1** ▶ Se över det du äger, ta inte ut enbart en del av ditt förråd, utan se över hela förrådsutrymmet och sortera upp det i kategorier.
- Tips 2** ▶ Alla föremål i varje kategori staplas på höjd. Detta gör att du får perspektiv på hur mycket du faktiskt har av något i varje kategori.
- Tips 3** ▶ Organisera i storlek. Smått ska sorteras med smått utefter kategori – på så sätt tappas inget smått bort, och du vet alltid var dina saker finns.
- Tips 4** ▶ Det som används mest ska nås lättast. Det som du inte använder lika ofta kan ställas i utrymmen längre bort. Även om ett förråd enbart består av saker du sällan använder kanske det finns ett sätt att organisera det på, som till exempel säsong!
- Tips 5** ▶ Använd genomskinliga lådor – på så sätt blir föremålen mer överblickbara, och då slipper du gräva igenom alla lådor och skrymslen för att hitta den där specifika saken du letar efter. Förråd har speciellt nytta av detta, då de innehåller saker du inte använder varje dag och därmed inte har koll på.
- Tips 6** ▶ Det sentimentala sist! Har du någon gång rensat igenom dina prylar bara för att sedan fastna i två timmar framför gamla fotografier? KonMari-metoden föreslår att du gör en egen kategori av saker som har ett sentimentalt värde. Denna kategori ska tas sist i rensningen, och där är det viktigt att komma ihåg att ett sentimentalt värde inte behöver vara ett positivt värde, och att även minnessaker bör innefattas av lyckoregeln.

Om du bestämmer dig för att göra dig av med något för att det inte skänker lycka, ska du enligt KonMari-metoden tacka föremålet innan du gör dig av med det. Det är den andra biten som också kanske kan låta ovant och lite märkligt, men kanske kan vi på så sätt lättare acceptera att göra oss av med sentimentala föremål. Genom att förstå att bara för att våra minnessaker inte har ett värde idag, behöver det inte betyda att man inte uppskattat dem, eller minnena kopplade till dem.

Dina saker kanske dessutom får bättre användning hos någon annan, antingen genom att lämna dem på en återvinningsstation eller loppmarknad, eller varför inte ge bort något till en vän, en släkting eller en arbetskamrat som du vet behöver något av det du har?



## VÅRA GEMENSAMMA LOKALER

### Föreningslokalen 52:an

Föreningslokalen 52:an har sedan årsskiftet varit öppen för uthyrning till föreningens medlemmar. Intresset för att hyra lokalen har varit stort, och lokalen har varit uthyrd nästan varje helg! Om du är intresserad av att hyra lokalen, kontakta föreningskontoret för mer information.

### Gymmet och bastun!

Många föreningsmedlemmar har tecknat medlemskap i föreningens gym och bastu. Faktiskt så många att fler medlemskap i nuläget inte kan tecknas. Att gymmet och bastun nu används så flitigt tycker vi är kul, så vi grävde i arkivet och det visade sig då att bastun gått varm i föreningen ända sedan 1984!

Att gymmet används flitigt betyder också att det börjar bli slitet. Eftersom inkomsterna från gymmet och bastun ska återinvesteras i verksamheten, genomförs för tillfället en utvärdering av vad som behövs köpas in. Utvärderingen finns att läsa på gymmet och i bastuns omklädningsrum.

Personal från föreningskontoret ser efter gymmet en gång i månaden, och städning sker lika ofta. Eftersom vi för allas säkerhet är angelägna om att åtgärda sådant som är trasigt eller bristfälligt så fort som möjligt, ber vi dig som använder gymmet och bastun att alltid rapportera skador och brister till oss.

Skriv till [info@porkala.net](mailto:info@porkala.net), och ange "gym" i ärendefältet, eller ring föreningskontoret på 08-750 66 30

Kontaktuppgifterna finns även på väggen i gymmet och i omklädningsrummet till bastun.

För allas trevnad, tänk på att städa upp efter dig i gymmet och i bastun!



## BOENDESYNPUNKTER

Boende i Brf Porkala kan lämna synpunkter genom att maila till [info@porkala.net](mailto:info@porkala.net), ringa till föreningskontoret eller besöka styrelsens måndagsjour udda måndagar kl 18:00–19:00.

### Byte av bredbandet



Flera boende har skickat in synpunkter. En del har handlat om att uttrycka sitt missnöje med övergången till Bahnhof och informationen kring den. Andra har handlat om svårigheten med att starta upp nätverket, att få telefonin att fungera samt att komma fram till Bahnhofs support. Andra har visat missnöje på grund av att TV:n i samband med övergången slutat att fungera.

*Styrelsens kommentar: Föreningen har påtalat problemen för Bahnhof. Information har gått ut i föreningens kvartalstidning Porkalen, via trapphusmeddelande och hemsidan. Det har även varit möjligt att ringa till föreningskontoret. Gällande TV, så går basutbudet från ComHem via TV-uttaget i vägen, och det har därför inget med Bahnhof att göra.*

### Smutsigt och skräpigt i tvättstugan

Inkomna synpunkter gäller dels att boende missköter sig i tvättstugan genom att lämna smuts och oreda efter avslutat tvättpass. Det innebär att den som har tvättiden efter måste städa både före och efter sitt eget tvättpass. Städredskapen uppges i en del tvättstugor vara trasiga. Andra synpunkter är att tvättider inte respekteras, utan att den som tvättar stannar kvar i tvättstugan efter det att nästa tvättpass påbörjats.

*Styrelsens kommentar: Allmänt kan sägas att många inte städar efter sig i tvättstugan, inte rengör filter i torktumlare, inte rengör silen i avloppet, inte spolar golvet – trots att det finns anvisningar om det på anslagstavlor. Föreningen kan se till att det finns anvisningar om städning efter avslutat tvättpass, att det finns hela städredskap samt att tvättstugorna städas en gång i veckan av städbolag. Däremot kan inte föreningen ha koll på om enskilda boende sköter sig eller inte och kan heller inte stänga av boende från tvättstugan.*

### Otrygghet i Porkalafaret

Flera boende i föreningen har kommit in till föreningskontoret eller ringt och berättat att de känner sig otrygga på grund av ungdomar som uppehåller sig och röker i Porkalafaret, källargångar och grovsoprum. Många har frågat vad föreningen gör för att åtgärda detta.

*Styrelsens kommentar: Föreningen är medveten om detta problem och arbetar med att se över och utvärdera möjliga åtgärder. Åtgärderna måste vara av sådan typ att de inte enbart flyttar problemet till andra delar av garaget eller andra utrymmen, utan att de faktiskt gör att de som missköter sig förhindras att uppehålla sig i föreningens utrymmen. Förmodligen är det ungdomar som bor i föreningen, och därmed har tillgång till kodbricka, som släppt in fler ungdomar.*

*Fastighetsägarna i Järva används som bollplank i frågan och är en aktör som är van att arbeta med dessa problem. För tillfället ser den mest intressanta åtgärden ut att vara en sensor som känner av när personer befinner sig på platsen och röker, varvid den skickar signaler till vaktbolaget som åker till platsen. Denna teknik är tyvärr inte helt färdigutvecklad utan testas för tillfället i Järvaområdet. Föreningen följer dock utvecklingen. Andra lyckade åtgärder som använts av andra fastighetsägare är klassisk musik, som får ungdomar att välja andra ställen att uppehålla sig på – samtidigt som det skapar ett trevligt inslag för boende som endast passerar. Utöver det har föreningen tillgång till övervakningskamerorna och kan vid identifiering av störande ungdomar avaktivera deras kodbrickor.*



## HUR VILL DU HA DET I FÖRENINGEN?

### *Valberedningen informerar!*

**Din framtid i föreningen hänger nära samman med att vi får engagerade och kunniga personer som vill sitta i styrelsen. Brf Por-kala är ju som ett medelstort företag med mångmiljonsättning! Det handlar om din trivsel och värdet på din bostadsrätt.**

Styrelsen ska vara en stabil garant för medlemmarnas rättigheter och för att vår ekonomi sköts på bästa sätt, så att onödiga utgifter undviks. Det är styrelsen som ska jobba så att medlemmarna känner sig hemma i vår förening. Ett viktigt men svårt uppdrag som ställer stora krav, inte minst på bra information och en levande dialog med medlemmarna.

Valberedningen jobbar under hela verksamhetsåret, och dess uppdrag är i korthet följande:

- Hålla sig underrättad om styrelsens sätt att fungera i dialog med dem som sitter i styrelsen.
- Hålla sig informerad om hur föreningens medlemmar upplever styrelsens insatser.
- Föreslå ledamöter och suppleanter på årsstämman.

Utöver detta kan valberedningen också ta initiativ till nödvändigt förändringsarbete.

Att sitta i styrelsen ger bland annat möjlighet till erfarenhet, utbildning och något man kan ha med i sitt CV. Ett arvode utgår också. Styrelsearbetet idag tar mycket tid och engagemang. Det är också viktigt att de som sitter i styrelsen har god kunskap inom ekonomi, juridik, förvaltning och liknande så att vi kan hålla nere avgifterna.

Tyvärr har det har blivit svårare och svårare att hitta lämpliga personer till styrelsen. Valberedningen har därför förstått att den måste agera mer offensivt och använda nytänkande när det gäller att nå medlemmarna för att få bra nomineringar till styrelsen. Framförallt måste vi i valberedningen nå ut oftare med information, och vi har därför bett styrelsen om hjälp med detta.

Vi som sitter i valberedningen är:

Gunilla Bhur, sammankallande, 073-340 67 20  
Gabriel Velarde, 070-621 35 41  
Stefan Sigfried, 072-864 43 75

E-mail: [valberedningen@timogan.name](mailto:valberedningen@timogan.name)



## GRANNSAMVERKAN I BRF PORKALA

### Är du intresserad?

Styrelsen i Brf Porkala vill veta om det finns ett intresse av att starta upp grannsamverkan i föreningen. För att grannsamverkan ska kunna startas behövs 12 frivilliga. Ingen ersättning utgår för att medverka i denna samverkan, men däremot är det en möjlighet att lära känna grannar samt påverka säkerheten och tryggheten i föreningen.

Grannsamverkan är en beprövad arbetsmodell, som innebär att grannar samarbetar i ett nätverk för att motverka brott i bostadsområdet. Det sker i samverkan med polisen, som bistår nätverket med kunskap och information. Modellen bygger på att grannar lär känna varandra och hjälps åt, vilket motverkar anonymitet och ökar tryggheten i föreningen.

Att vara en del av grannsamverkan innebär att vara vaksam på vilka personer som rör sig i bostadsområdet samt att rapportera till polis om brott misstänks eller pågår. På detta sätt kan du som är med i grannsamverkan påverka säkerheten och tryggheten i föreningen genom att hålla uppsikt över föreningen och föra en dialog med polisen.

Enligt Brottsförebyggande rådets undersökning kan grannsamverkan minska brottsligheten med i genomsnitt 16 till 26 procent, beroende på mätmetod. Brott som grannsamverkan kan

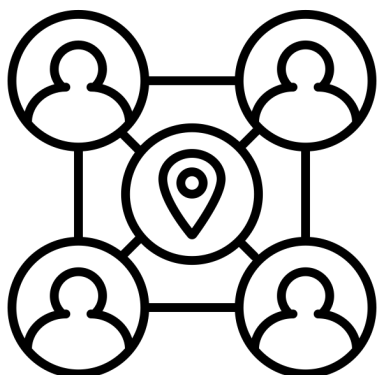
motverka är bl.a. inbrott, bilbrott, och skadegörelse. Grannsamverkan har även visat sig ha positiva effekter i form av ökad social kontroll i föreningen.

Informationen är hämtad från Brottsförebyggande rådet, Grannsamverkan (2018).

Om du är intresserad av att delta i grannsamverkan eller vill veta mer, kan du

- ringa föreningskontoret på 08-750 66 30 eller
- skicka e-post till [info@porkala.net](mailto:info@porkala.net) och skriva "grannsamverkan" i ärendefältet

Ange namn, adress och telefonnummer när du ringer eller skriver.



Created by Adhen Kadri  
from Noun Project



Created by Simon Child  
from Noun Project



## PÅ GÅNG I FÖRENINGEN

### Hämta ut router

Föreningen har bytt bredbandsleverantör från Telenor till Bahnhof. Alla medlemmar i Brf Porkala har blivit ombudda att hämta ut en router från Bahnhof på föreningskontoret. Routern tillhör lägenheten och ska finnas i den vid försäljning. Det innebär att även om du inte har användning av routern, ska du hämta ut den och förvara den i din lägenhet. För föreningskontorets öppettider, se första sidan i denna tidning.



### Kartläggning av duvor

För att Brf Porkala ska kunna vidta åtgärder mot problemet med duvor som uppehåller sig på balkonger och fönsterbrädor, behöver Nomor, som genomför skadedjursbekämpning i föreningen, en kartläggning över problemets art och omfattning. Därför uppmanades att fotografera drabbade balkonger och fönsterbrädor och skicka bilderna, angivna med adress och lägenhetsnummer, till [info@porkala.net](mailto:info@porkala.net), eller lämna

bilderna i brev till föreningskontoret. Hittills har endast tre boende inkommit med bilder och rapporter, vilket inte är tillräckligt för en tillförlitlig kartläggning.

### Problematiken med ungdomshäng i garage

Styrelsen samarbetar med Fastighetsägarna i Järva med att se över tänkbara åtgärder för att motverka ungdomshäng i garaget. Det finns flera möjliga åtgärder som behöver i nuläget utvärderas. Se vidare "Otrygghet i Porkalafaret" på sidan 16.

### Uppdatering om Akalla Bussterminal

I förra numret av Porkalen togs situationen på Akalla bussterminal upp. Via Stockholms stads "tyck till-app" har ärendet registrerats med ärendenummer. En handläggare på Trafikkontoret har besvarat ärendet och vidarebefordrat synpunkterna till ansvarig för renhållning i området. På Trafikkontoret blir ärendet skickat mellan olika personer, som samtliga ger liknande svar:

Trafikkontoret spolrar varmvatten ett antal gånger per år utifrån vad deras budget tillåter. De kan däremot inte spola på vintertid på grund av halkrisk. Trafikkontoret har även vilt- och skadedjursamordnare som skjuter duvor nattetid. Att städa skyltar och tidsanvisningar etc. framför dem är SL:s ansvar. Det gäller även installation av duvskydd för att i möjligaste mån förhindra att duvor besöker platsen. Trafikkontoret framför också att det är problematiskt med personer som matar duvor på platsen.

Nästa steg i arbetet är att ta kontakt med SL.

## **Insändare**

Äntligen är våren på väg men ... vår fina Borgen-park måste vi se till att hålla ren och fin. Ni som har hundar: det finns ingen ursäkt att inte ta upp bajset och slänga i skräpkorgarna, det finns gratis bajspåsar i hela Stockholms kommun. Ni som lägger ut ris och pasta – det är inga djur som behöver detta, endast råttor frodas när man lägger ut matrester! I Borgen-parken vistas många barn, och snart börjar grillsäsongen. Ni som absolut måste köra bil i området – sänk farten!

Hälsningar från Gunilla, dalmatinerägare



# Varning för falska telefonsamtal



Bedrägerier via falska telefonsamtal ökar kraftigt och många förlorar sina pengar genom att de luras att lämna ut kortuppgifter och koder eller logga in på sin bank.

Polisen ger tips för att undvika att du ska drabbas. Sprid budskapet till alla du bryr dig om.



- ◆ **Använd aldrig** din bankdosa eller bank-id på uppmaning av någon som kontaktar dig. Ingen seriös aktör skulle be dig om det per telefon.
- ◆ **Lämna aldrig ut** kortuppgifter, koder eller andra känsliga uppgifter till någon. Någonsin. Kortuppgifter och koder är nycklar till dina pengar.
- ◆ **Om någon du inte känner ringer** och du blir osäker, lägg på luren eller be att få ringa tillbaka på ett nummer som du själv tar reda på. Det gäller oavsett om personen säger sig vara en nära släkting eller från banken, ett företag eller en myndighet.
- ◆ **Lita inte på** den som kontaktar dig bara för att den har personliga uppgifter om dig. Bedragare kan hitta information på nätet för att lura dig.
- ◆ **Om du drabbas av eller misstänker** bedrägeri, kontakta din bank omgående. Polisanmäl alltid och ta stöd av människor i din närhet.

[polisen.se](https://www.polisen.se)

## DU KAN SJÄLV PÅVERKA VÄRDET PÅ DIN LÄGENHET

Alla medlemmar i en bostadsrättsförening tjänar på att föreningen har en god ekonomi. Vi vill därför informera om hur föreningens gemensamma tillgångar och din egen lägenhet påverkas.



Om du har en snygg och välskött lägenhet behåller den sitt värde. Om du vårdar den väl kan värdet öka. Sak samma gäller om du underhåller och förnyar.

Några exempel:

- Välskötta golv med hög kvalitet
- Snygga tapeter och fräsch målning
- Modern utrustning i badrum
- Modern utrustning i kök som kyl, frys, spis och ugn
- Välskötta och rena ytor i samtliga rum

Städning är var och ens ensak, men faktum är att en lägenhet som är välstädad med putsade fönster får ett högre värde.

### Regelbunden skötsel

Regelbunden skötsel kräver ingen större ansträngning från din sida. Du lägger en viss återkommande omsorg på din

lägenhet, 5-10 minuter per gång, och vet att du får belöning för dina insatser.

FROSTA AV  
KYL OCH FRYSS  
REGELBUNDET



Då sparar du dessutom energi. Men använd inte vassa föremål som kan orsaka skador.

RENGÖR  
SPIS OCH UGN



Låt inte matrester fastna utan ta det som en vana att regelbundet göra rent ugn, spisplattor och bakom spisen.

KONTROLLERA  
KÖKSFLÄKTEN



Diska filtret regelbundet, för hand eller i diskmaskin. Då får du bättre drag och en renare köksluft.



RENGÖR GOLV-  
BRUNNEN I  
BADRUMMET



Ett tips: Använd engångshandskar, lyft bort gallret och ta bort smuts och hår som fastnat. Spola sedan försiktigt rent med duschen. Sätt tillbaka gallret och torka rent runtom. Du slipper nu stopp och tråkig lukt.

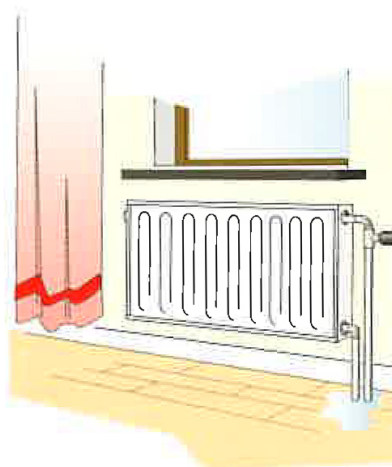
KONTROLLERA  
VENTILERNA



Kolla med ett papper framför ventilerna så det finns drag i dem. Tvätta rent regelbundet. Dammsug eller torka om du har tilluftsventiler bakom element eller vid taket, men ändra inte ventilernas inställning.

## Anmäl och åtgärda fel genast!

Du är **skyldig** att åtgärda fel och brister i lägenheten. Då riskerar du inte att lägenhetens värde minskar. Om en större skada uppkommer som en följd av att du inte anmält felet kan du bli ersättningsskyldig.



### Hemförsäkring

*I detta sammanhang kan det vara värt att påminna om värdet av en hemförsäkring. Om du skulle råka ut för skador, stöld eller brand ger en hemförsäkring skydd och skapar trygghet - för dig själv och dina grannar och till oss alla i föreningen.*



## De gemensamma ytorna inne i huset

En fastighet som är välkött ökar i värde. Att gemensamma utrymmen som trappor, gångar, källare och garage är snygga och välstädade ökar värdet både på fastigheten och på din lägenhet.



