PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

NUMMER 3 DECEMBER 2003

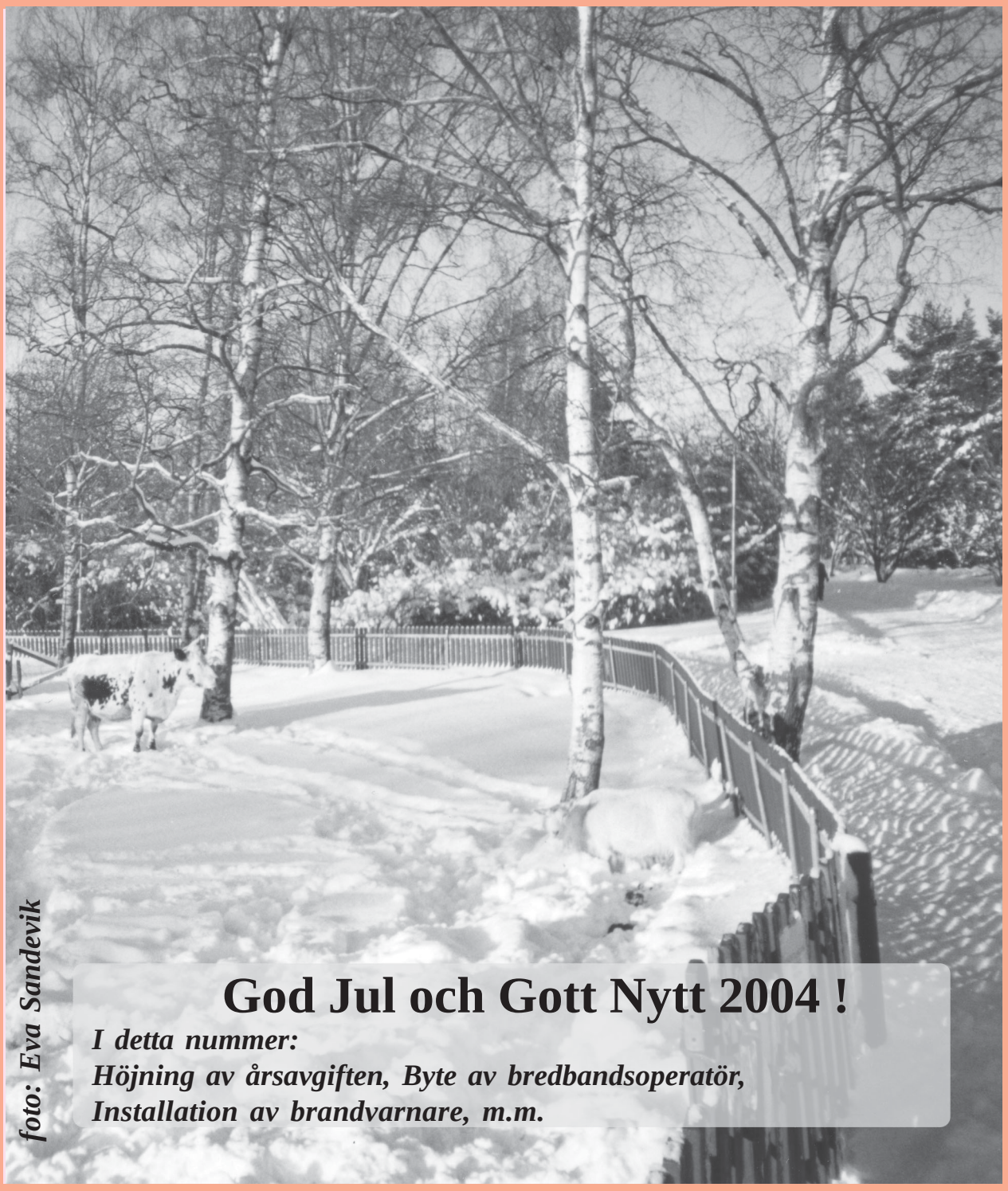


foto: Eva Sandevik

God Jul och Gott Nytt 2004 !

I detta nummer:
Höjning av årsavgiften, Byte av bredbandsoperatör, Installation av brandvarnare, m.m.

PORKALEN

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BRF PORKALA

Ansvarig utgivare:
Lars Grönlund
ordförande i brf. Porkala
Adress:
Sibeliusgången 36
164 72 KISTA

Redaktör:
V.A. Kant et al

Formgivning:
Styrelsen

Bidrag i detta nummer:
Arne Eriksson
John Johansen
Per-Åke Jonsved
Mats Allaskog
Lars Grönlund
Annette Åkesson
Gun-Britt Bjurborn - Olsson

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

för nästa ordinarie nummer
söndagen den 7:e mars 2004
Nästa nummer nr 1 2004
utkommer i mars/april 2004

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

I DETTA NUMMER:

Rapport från föreningskontoret ---------- 3
Vattenskador ---------- 4
Markkontakt ---------- 4
Installation av brandvarnare - uppföljning ---------- 5 - 6
Höjning av årsavgiften ---------- 6 - 7
En underhållsplan, vad är det ? ---------- 7 - 9
Ris och Ros ---------- 9
Försäkringsinformation ---------- 10 - 12
Bidrag från boende ---------- 12 - 13
Den kalla årstiden närmar sig ---------- 13
Parkeringsburar, parkeringsplatser ---------- 13
P-tillstånd ---------- 13
Byte av bredbandsoperatör ---------- 14 - 15
Föreningens hemsida: www.porkala.org ---------- 15
Viktiga telefon nr ---------- 16

Redaktören:

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

Inkom gärna med egna bidrag förslagsvis via e-mail porkala@telia.com eller genom besök på föreningskontoret Sibeliusgången 36.

Rapport från föreningskontoret

Felanmälan:

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

Telefonbevakning 08.00 - 10.00:

Många tycker att det är svårt att komma fram per telefon mellan 08.00 - 10.00. Mellan 08.00 - 10.00 när föreningskontoret är öppet för besök prioriteras dessa i första hand. Antingen kan du då lämna meddelande eller göra en felanmälan på telefonsvararen (vilken kontrolleras vid början och slutet av arbetsdagen) eller återkomma senare under dagen då kontoret är stängt. Tiden för telefonbevakning har utökats till **08.00 - 14.00 samtliga vardagar (lunch mellan 12.00 - 12.30)**.

Ni kan även ringa telefonsvararen direkt (08 - 44 06 86) för att göra felanmälan eller lämna meddelande.

Filter till kökskåpan:

För att få korrekt funktion på frånluftsuttaget i kökskåpan bör filtret i denna bytas regelbundet. Nya filter kan köpas på föreningskontoret för 50 kr.

Tätningslister till fönster:

Särskilt, till föreningens fönster anpassade, tätningslister av gummi kan köpas hos:
Kuntze & Co Lindhagensgatan 76 10 222 Stockholm.

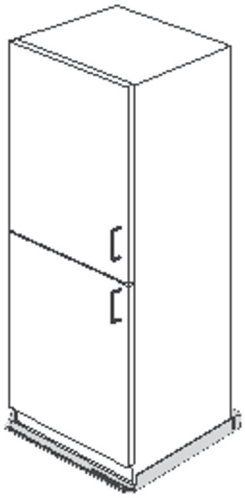
Rökning förbjuden i allmänna utrymmen:

Tänk på dina grannar, rök ej i trapphusen.

God Jul och Gott Nytt År !

Gun-Britt och Annette

Vattenskador



Både antalet vattenskador och kostnaden för att åtgärda desamma har ökat kraftigt under de senaste åren. Detta har återspeglats i att självrisken för dessa skador kraftigt höjts och skador som ersätts har begränsats. Det är alltså viktigare än tidigare att söka förebygga uppkomsten av vattenskador.

Kyl/Frys

I vår förening har ett antal vattenskador orsakats av felaktigt avfrostning av kyl/frys. Främst har lägenhetsinnehavaren påbörjat avfrostningen utan att tillse att samla upp smältvattnet. Vattnet har sedan orsakat skador i såväl den egna som den underliggande lägenheten. **För att lättare kunna uppmärksammas på läckage bör kyl/frys förses med ett underlägg som leder fram vattnet på golvet.**

Diskmaskiner

Även diskmaskiner ger upphov till vattenskador - ofta helt i onödan. Av särskild vikt är att tillse att inkoppling av diskmaskinen görs på ett fackmannamässigt sätt och extra kontroll av att vattnet är bortkopplat bör ske INNAN inkopplingen påbörjas. Nämnas skall att vid mer än ett tillfälle har lägenhetsinnehavare skruvat loss en vattenledningskoppling, för att ansluta sin nyinköpta diskmaskin, med fullt vattentryck i ledningen ! I extrema fall har brandkåren fått rycka ut för att snabbt få stopp på den kraftiga vattenläckan. **För diskmaskiner finns särskilda diskbänksinsatser, liknande de ovan för kyl/frys beskrivna, använd dessa.**

Kontrollera även villkoren i din hemförsäkring eftersom åtgärder av ovan, och liknande, typ ibland kan ge en reducering av försäkringspremien.

Styrelsen

Markkontakt

Ecuro

Tyckte Ni snöröjningen fungerade bra förra vintern ?

I så fall berodde det kanske på att vår egen personal tagit över all handskottning och handsandning.
Det kommer de att göra även denna säsong. De kan området och finns alltid på plats. Detta betyder snabba åtgärder och bra kontroll var och när t ex sandning behövs först.

Även helgerrna bevakar vi själva genom jourtjänst.

När det gäller maskinröjningen har vi bytt entreprenör i år och anlitar nu Stockholm Entreprenad AB som lämnade det förmånligaste anbudet.

Med hopp om en lagom vinter.

Per - Åke
markansvarig, ISS Ecuro

Installation av brandvarnare - uppföljning

Efter styrelsebeslut (2003-03-27) har föreningens samtliga lägenheter (821 st) aviserats och en brandvarnare installerats. Arbetet har utförts av Brandsäkra Stockholm AB vilken även dokumenterat installationen väl. Då ej alla lägenheter erhölls tillträde till vid första installationsetappen (2003-05-06 - 2003-05-21) genomfördes en andra uppföljande installationsetapp under hösten (2003-09-29 - 2003-10-03).

I samband med denna andra etapp utförde även entreprenören en mindre korrigerande åtgärd i en del tidigare utförda montage.
Efter denna andra etapp återstod endast trettioåtta (38) lägenheter vilka ej varit tillgängliga för entreprenören. Detta är i sig ett mycket bra resultat emedan mindre än fem (5) procent av lgh nu saknar av föreningen installerad brandvarnare. Men då brandsäkerhet är en prioriterad fråga för styrelsen, beslöts ändock att gå vidare och genomföra en avslutande tredje installationsetapp där de kvarstående lägenheterna ånyo aviserades, detta för att få största möjliga täckning.

Nedan följer lite summerande statistik efter andra installationsetappen. Notera särskilt det ringa antalet lägenhet som innan den av föreningen genomförda installationen påbörjades var försedd med en korrekt monterad brandvarnare !

Hus	Adress	Antal lgh	A - före	A - efter
1	Sveaborgsgatan 18 - 24	48	1	46
2	Sveaborgsgatan 6 - 10	36	3	35
3	Sveaborgsgatan 12 - 16	12	2	12
4	Kaskögatan 26 - 30	12	1	12
5	Kaskögatan 32 - 36	36	4	33
6	Kaskögatan 20 - 24	36	4	35
7	Kaskögatan 10 - 18	60	4	59
8	Kaskögatan 2 - 6	36	1	35
9	Porkalagatan 3 - 7	36	3	35
10	Porkalagatan 9 - 13	12	2	11
11	Porkalagatan 23 - 25	8	0	7
12	Porkalagatan 15 - 21	48	2	47
13	Sibeliusgången 52 - 58	54	2	51
14	Sibeliusgången 32 - 34	83	5	77
15	Sibeliusgången 36 - 38	82	5	77
16	Sibeliusgången 40 - 42	74	3	72
17	Sibeliusgången 44 - 46	74	6	69
18	Sibeliusgången 48 - 50	74	3	70
	Totalt:	**821**	**51**	**783**

A- före, A - efter = Antalet korrekt monterade brandvarnare vid installationens början resp.

efter installationsetapp 2.

Av vikt är även den ansvarsfördelning som råder mellan den boende och föreningen vad det gäller installerad brandvarnare.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för ***uppsättning*** och när så krävs ***utbyte*** (både periodiskt och sådant som föranleds av fel) av brandvarnaren.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att brandvarnaren ***vårdas*** samt att den ***funktionskontrolleras en gång per kvartal***. Fungerar ej brandvarnaren skall felanmälan göras.

Styrelsen

Höjning av årsavgiften

Föreningens samtliga kostnader som t.ex. uppvärmning, markskötsel och planerat underhåll, totalt mer än 35 mkr/år, måste täckas av intäkterna, annars går föreningen så småningom i konkurs. Intäkterna består till allra största delen av de månadsavgifter som vi bostadsrättshavare betalar. En mindre del kommer från hyror för lägenheter, lokaler och parkeringsplatser.

På årsstämman i våras framkom att avgiften sannolikt skulle komma att höjas under hösten. Beslut om detta togs därefter på styrelsemötet i oktober. Beslutet innebär att årsavgiften kommer att höjas med 9,5 % fr.o.m. 2004-01-01. Så snart beslutet tagits sattes informationsblad upp på anslagstavlorna i portarna, för att några dagar senare delas ut i bostadsrättshavarnas brevlådor. Där utlovades också en artikel i Porkalen.

Bakgrund

Avgiftsnivån ligger idag på samma nivå som för sju år sedan. Att den inte höjts tidigare beror till stor del på att underlaget, för att beräkna kostnaderna för de fasta planerade underhållet, varit osäkert. En upphandling påbörjades under år 2000 men misslyckades, bl.a. på grund av att styrelsen ställde för höga krav på underhållsplanen.

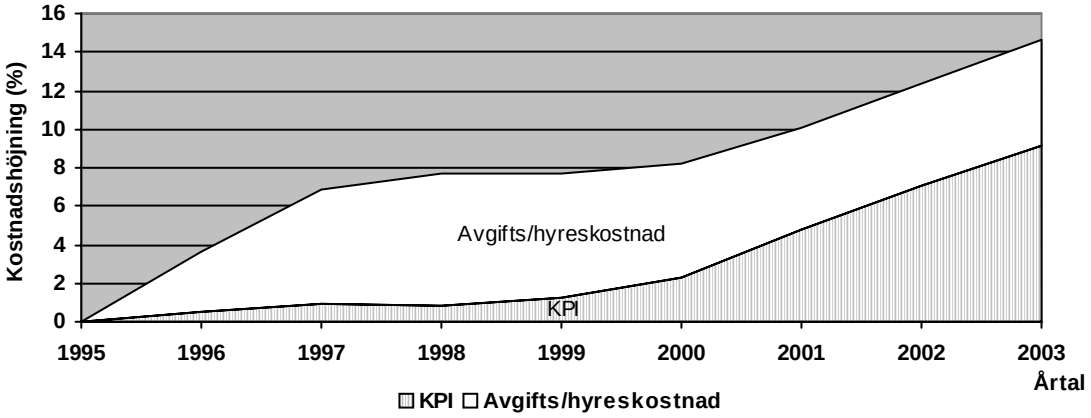
Under 2002 påbörjades en ny upphandling. Den har nu resulterat i en förutsättningslös genomgång av våra fastigheter och en totalt reviderad underhållsplan. Den nya planen visar att det i genomsnitt behövs ca 8 mkr/år för det planerade underhållet. Detta är mer än den tidigare planen visade. Se även separat artikel om underhållsplanen.

De löpande driftkostnaderna har samtidigt stigit under dessa år. Där är det i första hand el- och värmekostnaderna samt löpande fastighetsskötsel som stigit medan räntekostnaderna gått ner. Andra kostnader som ökat är bevaknings- och försäkringskostnaderna.

Följande diagram är inte helt jämförbart med våra avgifter men ger en god bild av hur priserna i vår omvärld har höjts, dels konsumtionsprisindex (KPI) och dels boendes hyreskostnader. KPI har från år 1995 höjts med ca 9 % och hyres/avgiftskostnaden med drygt 14 %.

Diagrammet nedan visar höjningen av, dels konsumtionsprisindex (KPI), och dels hyres / avgifts-

kostnader för lägenheter. Den senare innehåller även faktorer som t.ex. byte till större/mindre lägenhet. Data är hämtade från ***www.scb.se****. År 2003 är en uppskattning eftersom siffrorna inte är officiellt tillgängliga ännu.*



Trots att styrelsen försöker sänka kostnaderna, och kommer att fortsätta att lägga stor vikt vid detta så räcker inte nuvarande intäkter för att utföra det underhåll som krävs.

Årsavgifterna framöver

Den normala situationen är att den allmänna inflationen i samhället medför att kostnaderna för att förvalta föreningen stiger något varje år. Detta medför i sin tur att hyror och avgifter måste höjas med jämna mellanrum.

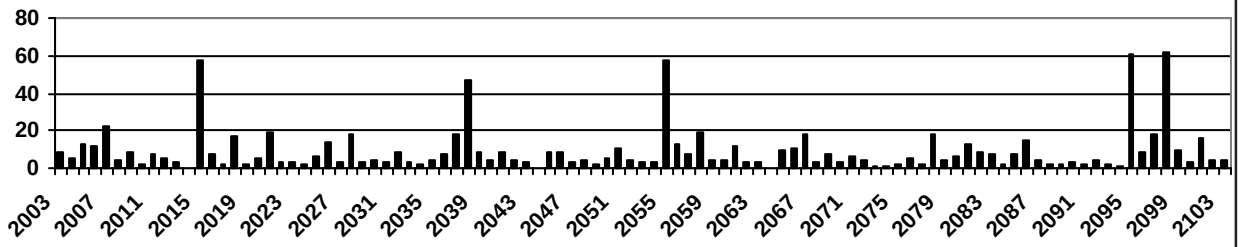
Våra privata utgifter anpassas i regel till den ekonomi vi har, därför kan en oförberedd större avgiftshöjning vara kännbar. Styrelsen planerar därför att fortsättningsvis göra dessa avgiftshöjningar i mindre steg. Tyvärr medför detta också att höjningarna måste göras oftare.

Styrelsen

En underhållsplan, vad är det ?

Under år 2002 påbörjades upphandling av en ny underhållsplan. Den levererades under våren 2003. Vid framtagning av planen gjordes en grundlig inspektion av samtliga fastigheter och anläggningar. Planen visar att föreningen, i genomsnitt och med årets prisnivå, kommer att ha kostnader på ca 8 mkr/år för det planerade underhållet. Då ingår t.ex. byten av avloppsstammar, elledningar och fönster samt ommålning av fasader.

Om föreningen avsätter ca 8 mkr/år så täcker det kostnaden för underhållet. Vissa år ger denna avsättning ett överskott medan den under andra år ger ett underskott. Observera att kostnaderna fortfarande är angivna med dagens priser.



Diagrammet visar de årliga kostnader (mkr) som förutses i dagens underhållsplan. Exempel på stora kostnader är fönsterbyte år 2015 och avloppsstammar år 2038.

Vad innehåller en underhållsplan?

Planen innehåller åtgärder som man vet måste göras för att saker ska fortsätta att fungera, bl.a. uppgifter om:

- vad som ska göras
- med vilket intervall det ska göras
- vilket år det ska göras nästa gång
- hur stor kostnaden förväntas bli (i dagens penningvärde)

Varje enskild åtgärd noteras, t.ex.

- Målning av vridbommar, år 2003, intervall=6 år, 2 kkr
- Målning/impregnering av staket, år 2003, intervall=3 år, 11 kkr
- Målning balkongplatta på Sveaborgsg 6-10 väster, år 2006, intervall=15 år, 26 kkr
- Spolning avloppsstammar i punkthus, år 2007, intervall=5 år, 327 kkr
- Byte hisslinor på Kaskög 12, år 2008, intervall=20 år, 21 kkr
- Byte tvättmaskiner på Kaskög 15-21, år 2011, intervall=10 år, 136 kkr
- Byte lekutrustning hus 1-12, år 2023, intervall=20 år, 405 kkr
- Byte avloppsstammar i punkthus, år 2038, intervall=60år, 20,9 mkr

Totalt innehåller vår underhållsplan **mer än 4000 åtgärder,** stora som små.

”Det planerade underhållet”, vad är det?

Det som ingår i det ”planerade underhållet” är underhåll eller utbyte av saker som man vet förslits och så småningom kommer att gå sönder eller sluta fungera.

Genom att utföra planerat underhåll minskar man risken för att saker helt plötsligt bara går sönder eller slutar att fungera. Man försöker att underhålla eller byta ut saker strax innan detta händer, s.k. preventivt underhåll.

Hur används den?

Underhållsplanen används som hjälpmedel för att

- planera föreningens ekonomi
- planera och sammanställa större projekt
- utjämna underhållskostnaderna över flera år
- beräkna hur stor årsavgiften måste vara
- analysera föreningens kreditvärdighet
- planera/utföra den dagliga fastighetsskötseln

Hur hålls planen aktuell?

För att planen skall kunna användas som hjälpmedel måste den uppdateras, helst årligen annars blir den snart inaktuell.

Det som uppdateras är bl.a.

- Det som är utfört avbockas och ny ”nästa gång” noteras.
- Prisnivåerna för olika åtgärder justeras, bl.a. med tanke på inflationen
- Kontrollinspektion av de åtgärder som ligger närmast i tiden och eventuell tidigare/senareläggning
- Åtgärder läggs till eller tas bort.

Lars

RIS OCH

Ris till dig som:

kastar ut toalettpapper och tamponger och dylikt via fönster/balkonger! Detta beteende är helt oacceptabelt.

röker i entréer och trappor och kastar fimpar omkring Dig. Tänk på den allmänna trevnaden och på dem som är allergiska. Dessutom är det faktiskt rökförbud i allmänna utrymmen såsom trapphus, tvättstugor och hissar!

ställer vagnar, cyklar och andra prylar i entréer och utanför lägenhetsdörren. Städarna kommer att efter anmälan plocka bort dylika saker. Dessutom är det en stor fara vid eventuellt brandtillbud.

har hund och ej plockar upp efter denne då den uträttat sina behov. Ni försämrar dels arbetsmiljön för markpersonalen och dels närmiljön för Era grannar.

Ros till dig som:

utnyttjar papperskorgarna och ej kastar karamellpapper etc ute eller i allmänna utrymmen i våra fastigheter.

nyttjar återvinningsrummen på avsett sätt och ser till att du lämnar det i samma, eller bättre, skick som då du kom.

anmäler upptäckta fel och inte litar på ”att någon annan” gör det.

gör tydliga felanmälningar som underlättar åtgärdning samt återrapportering och efterföljande kontroll.

Köpes / Säljes

Köpes:

1 st dörr till Marbodalgarderober med gångjärn i höger sida. Även viss inredning.
Bruno Betlehem 08 - 752 79 44

Information till bostadsrättsinnehavare angående försäkringar

Från Bolander & Co, av vilken föreningen införskaffar de gemensamma försäkringarna (fastighetsförsäkring etc), har vår förening fått information som förklarar den principiella ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättsinnehavare, och varför en vanlig försäkring inte ger ett totalt ersättningsskydd för din bostad. Ta därför gärna kontakt med ditt hemförsäkringsbolag och ***kontrollera att din försäkring innehåller ett eget särskilt bostadsrättsmoment***, och om så inte är fallet kompletterar med ett sådant skydd.

Läs gärna igenom informationen nedan, så slipper Du förhoppningsvis obehagliga överraskningar när eventuellt oturen är framme.

Styrelsen

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH FÖRSÄKRINGSKONSULT

Viktig information till dig som är bostadsrättshavare!

Som bostadsrättshavare har Du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Här ges en kort beskrivning av regelsystemet. Den är inte fullständig och ytterst är det givetvis Bostadsrättslag och stadgar som gäller. Men förstår Du grundprinciperna slipper Du bli överraskad när oturen är framme och kan så långt det är möjligt i förväg skydda Dig mot konsekvenserna.

Du och föreningen delar på ansvaret!

Grundtanken i lagen är att förening och bostadsrättshavare är jämlika parter som genom stadgarna i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre inkl. ytskikt, vitvaror etc. medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt.

Två typer av skador skiljer sig från huvudregeln: Vid brand- och s.k. vattenledningsskador är Du reparationsansvarig för lägenhetsskadorna bara om Du - eller någon Du svarar för - varit vårdslös. Men observera att begreppet *vattenledningsskada* långt ifrån innefattar alla typer av läckage. Varken skador i form av läckage genom bristfälliga tätskikt eller genom läckande maskiner som kopplats på ledningssystemet anses som vattenledningsskador. De följer istället huvudregeln. ***För att ta ett vanligt exempel är det alltså Du som bostadsrättshavare som är reparationsansvarig för skadorna inne i ett badrum där ytskiktet släppt igenom vatten och detta oavsett om Du på något sätt varit vårdslös eller ej.***

Skador utanför Din lägenhet

I Din egen lägenhet är Du alltså enligt huvudregeln reparationsansvarig för skador, även om Du inte gjort något fel. För att Du skall kunna göras ansvarig för skador som letar sig ut från lägenheten, exempelvis vatten som från Ditt otäta badrum rinner ner i bjälklaget och till grannen nedanför, förutsätts däremot alltid att Du på något sätt kan anses ha varit vårdslös. Vad som är vårdslöst är ofta en omdiskuterad fråga som inte kan beskrivas generellt. Om Du bygger om Ditt badrum på ett icke

fackmannamässigt sätt och vatten därför tränger ut, så löper Du stor risk att anses som vårdslös. Om Du däremot har en läcka bakom en kakelplatta, som Du inte kan se utifrån, blir bedömningen sannolikt den motsatta. Här vägs således en rad faktorer in - vad Du som lekman sett eller borde ha sett, förstått eller borde ha förstått. Bara det faktum att vatten trängt ut utanför lägenheten är inte tillräckligt för att Du automatiskt skall anses som vårdslös. Om Du å andra sidan vet att lägenheten har ursprungsstandard med gamla tätskikt och att flera grannar redan haft skador, då ökar risken för att Du kan anses vara ansvarig, om Du trots denna kunskap inte renoverar, utan fortsätter att duscha med skador som följd.

Hur kan Du bäst skydda Dig?

Som nedan beskrivs kan Du genom försäkring skydda Dig delvis, men aldrig helt. Därför är det enklaste svaret: **undvik skador**. Ingen kan gardera sig helt mot att oturen är framme, men när det gäller ett gammalt uttjänt badrum är det inte frågan **om** utan **när** det börjar läcka och som bostadsrättshavare är det alltså Du själv som har ansvaret for att förebygga detta.

Betydelsen av tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare!

Sedan ett antal år finns en möjlighet att försäkra det ansvar man har som bostadsrättshavare enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar. Vissa försäkringsbolag talar om Hem och Bostadsrättsförsäkring, andra om ”bostadsrättstillägg”. Normalt tecknas detta tillägg som komplettering till den vanliga hemförsäkringen, men vissa försäkringsgivare har även tidigare gjort det möjligt för föreningen som sådan att teckna ett gemensamt tillägg för samtliga lägenheter.

Men vad betyder tillägget i praktiken? Syftet är dubbelt. Dels ges ett skydd för den egendom som Du eller någon av Dina företrädare tillfört lägenheten och som skulle blivit fast egendom om föreningen istället gjort installationen. Exempelvis, den Du köpte lägenheten av har lagt in parkett över befintlig linoliummatta och installerat en diskmaskin som ej finns i grundstandard. Denna egendom är inte försäkrad via föreningen och ingår inte heller i en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg, eftersom en sådan enbart avser lösa ting. Dels syftar tillägget att skydda egendom, t.ex. ytskikt i ett badrum, som visserligen tillhör föreningen men där Du genom stadgarnas bestämmelser övertagit underhålls- och reparationsansvaret. Här fungerar inte en vanlig ”tilläggslös” hemförsäkring, eftersom den ju normalt enbart avser Din egen egendom!

Du bör alltså som bostadsrättshavare alltid se till att Du skyddas av en tilläggsförsäkring, antingen en som Du tecknat själv, eller som föreningen tecknat gemensamt. Men observera! En tilläggsförsäkring ger aldrig ett fullständigt skydd, dels finns alltid en egen självrisk, dels kan den skadade egendomen helt eller delvis vara undantagen eller avskriven.

Åldersavdrag

En grundtanke i försäkring är att man inte skall tjäna på en skada och som en konsekvens härav är det inte ”funktionen” badrum eller spis Du har försäkrad, utan precis det badrum eller den spis Du faktiskt har. Om ett badrum är så gammalt att det ändå hade behövt renoveras inom en nära framtid, så förtidsutlöser den inträffade skadan bara den renoveringskostnad Du ändå snart skulle ha haft. Ytskikten är, som man uttrycker det, helt eller delvis avskrivna. Har Du alltså ett gammalt badrum - och det är ju ofta då skadorna kommer - får Du sannolikt ta stora delar av ytskiktskostnaden ur egen ficka.

Exempel: Om ett trettioårigt badrum skadas och beräknad livslängd på kakel är fyrtio år, så ersätts bara 25 % av kostnaden för ersättningskakel ! Egentligen kompenseras Du fullt för ”oförbrukad del”, men det känns säkert som en klen tröst när Du inte alls räknat med att behöva göra någon renovering

och inte lagt undan pengar för detta.

Sammanfattningsvis

· ***Undvik att skador inträffar***

Det bästa för alla parter - Dig själv, Din förening och Dina grannar - är självklart att det inte inträffar någon skada! Därför är det viktigt att t ex den som har ett badrum med gamla ytskikt faktiskt renoverar, innan skadan kommer.

· ***Skydda med försäkring***

Om en skada ändå inträffar, är det viktigt att minska Din egen kostnad genom att ha rätt försäkring - med bostadsrättstillägg!

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH FÖRSÄKRINGSKONSULT

Bidrag från boende

Bidrag insänt av Shahid Saleem per e-mail 2003-11-12:

”Olämpligt av styrelsen att höja månadsavgift på eget bevåg!

Här om dagen fick jag syn på ett meddelande på anslagstavlan där styrelsen meddelar sitt beslut om att månadsavgiften kommer att höjas med 9,5 % vid årsskiftet. Jag finner det ytterst olämpligt att styrelsen på eget bevåg fattar ett sådant beslut utan något som helst diskussion med medlemmar. Jag trodde att medlemsförakt tillhörde den gamla styrelsen och att nya styrelsen har inte ärvt den attityd som har varit rådande sen några år tillbaka, tydligen hade jag fel.
Jag vill klargöra att det är medlemmarna som tillsammans utgör föreningen och ett så stort beslut måste borde tas i samråd med medlemmar. Vi medlemmar har rätt att veta varför höjs avgiften och varför inga åtgärder vidtogs tidigare? Medlemmar har också rätt att få veta vilka/vem bär ansvaret att ekonomin är så uselt att avgiften måste höjas så kraftig? Löpande underhåll borde vara en rutin sak för varje bostadsrättsstyrelse.
Jag föreslår att antingen väntar styrelsen till nästa årsstämma eller kallar en extra årsstämma för att ge alla medlemmar en chans för att diskutera frågan, innan en avgiftshöjning beslutas. Så viktig och avgörande beslut måste fattas av årsstämman och inte enbart av styrelsen.

Shahid Saleem
(Sibeliusgången 40, 8tr)”

Styrelsens svar:

Styrelsen har ansvaret för föreningens ekonomi. Det är likaså styrelsens uppgift att besluta om årsavgiftens storlek för att därigenom säkerställa att erforderliga medel finns tillgängliga, bl.a. för att trygga underhållet av föreningens hus. Detta framgår av bostadsrättslagen (kap. 9) och föreningens stadgar.

Styrelsen har ingen möjlighet att försöka avlasta sig ansvar för en avgiftshöjning genom att inkalla en extrastämma.

För mer information om avgiftshöjningen se artikel på sidan 6-7.

Styrelsen

Den kalla årstiden närmar sig

Om ditt element har en termostat är det viktigt att luften i lägenheten kan cirkulera runt den. Termostaten känner nämligen av vilken temperatur luften i rummet har och reglerar automatiskt flödet av varmt vatten i elementet så att du får en jämn och lagom temperatur. Ett bara tips är därför att hålla fritt framför elementen.

Undvik t.ex att ställa soffan precis framför elementet eller att täcka elementet med tunga tjocka gardiner.

År elementen varma upptill och kalla nertill, då är allt i sin ordning. Det varma vattnet strömmar in upptill, avger värme och strömmar ut nedtill för att värmas upp på nytt. Skulle elementen däremot vara kalla upptill och varma nedtill behöver elementen luftas. Ta då kontakt med föreningskontoret på telefonnummer: 08 - 750 66 30

John

Parkeringsburar, parkeringsplatser

Alla ni som hyr parkeringsburar, vänligen städa golvytorna rena från löv och annat skräp. Det har tidigare framförts i Porkalen att endast vinter- och sommardäck får förvaras i parkeringsburarna.

Alla som uppehåller sig och parkerar på samtliga parkeringsplatser, hjälp till och håll snyggt och rent. Särskilt sommartid förekommer papper, bägare, sugrör, kartonger, tomma cigarettpaket, snuskloskor etc.

Föreningen har satt upp plåttunnor med sopsäckar i samt nya papperskorgar som alla kan nyttja för att slänga skräp i.

Det är vårt gemensamma ansvar att vi med gemensamma ansträngningar skapar en trevlig boendemiljö under alla årstider.

John

P-tillstånd

Behöver Ni ett parkeringstillstånd för flytt etc. kan detta erhållas på föreningskontoret. Ange bilnummer och datum då tillståndet behövs. Ni får därefter ett underskrivet p-tillstånd som gäller aktuell dag. Föreningskontoret har öppet varje vardag 08.00 - 10.00 samt måndag kväll 19.00 - 20.00

Arne

Byte av bredbandsoperatör

Bakgrund

I början av november fick föreningskontoret in anmälningar från boende om att de vägrats teckna nytt abonnemang från Utfors/Telenor. Vid kontakt med Utfors/Telenor framkom att detta stopp primärt berodde på att Utfors/Telenor sålt e-mail domänen (@privat.utfors.se) till Glocalnet i samband med att privatkunderna (exkl. de anslutna via fiber-LAN) övertogs av Glocalnet. Vid ett snabbinkallat informationsmöte en vecka senare (2003-11-12) lämnades beskedet att **Utfors/Telenor helt kommer att lämna privatmarknaden och att de ämnade säga upp samtliga slutanvändaravtal tills någon gång under första kvartalet.** De angav vidare att de valt Bredbandsbolaget som lämplig efterträdare och dessutom slutet avtal med dessa om att montera ner utrustningen från Utfors/Telenor.

Då föreningen ej kan påverka slutanvändaravtalet (avtalet mellan användaren och bredbandsoperatören) innebar detta krav på att på tämligen kort tid söka få fram en ersättare till Utfors/Telenor. Av särskild vikt var även att söka **bibehålla det öppna nätverk som vi idag har, vilket medger flera samtidiga bredbandsoperatörer.**

Förhandlingar med Bredbandsbolaget

Direkt efter ovan informationsmöte hölls ett inledande möte med Bredbandsbolaget där vi dels överlämnade kopia av vårt nuvarande avtal och dels gick igenom kortfattat bakgrunden till besluten om bredbandsinstallation (extrastämma 2000-12-11**).** Det var detaljerade beslut, både vad det gällde nätuppbyggnaden och valet av operatör, som togs vid denna stämma. Gemensamt var att en så öppen och konkurrensneutral lösning som möjligt eftersträvades. Föreningen underströk därför att det ej kunde accepteras att nätverket blev ett slutet dito och att ett beslut i den riktningen dessutom torde kräva ett nytt stämmobeslut.

Föreningen tog därefter fram ett avtalsutkast som, utgående från Bredbandsbolagets standardavtal och bilagor, gav föreningen liknande förutsättningar som de vi idag har med Utfors/Telenor. I avtalet lades handlingarna från tjänsteoperatören in som bilagor medan ändringar/tillägg regleras i det särskilt framtagna huvudavtalet.

Vid möte med bl.a. jurist från Bredbandsbolaget gicks aktuellt avtalsutkast igenom.

Ett par dagar efter ovan möte återkom Bredbandsbolaget med ett nytt avtalsutkast som i allt väsentligt följde det som föreningen tidigare överlämnat. Bl.a. hade kravet på exklusivitet strukits.

Styrelsen beslöt vid sammanträdet i november (2003-11-27) att godkänna det framtagna avtalet med Bredbandsbolaget som ny bredbandsoperatör. Med avtalet är det styrelsens förhoppningen att föreningen skall få en tjänsteoperatör som utöver utökat tjänsteutbud även tycks satsa offensivt framöver.

Erbjudandet från Bredbandsavtalet

Särskild, mer detaljerad information, om innehållet och villkoren i Bredbandsbolagets erbjudande till slutkunderna enligt slutanvändaravtalet kommer att distribueras inom kort. Nedan återges dock några huvudpunkter:

√ Nya abonnemangsavtal tecknas med Bredbandsavtalet.

√ Samtliga abonnemang får maximal hastighet av 10 Mb/s till en månadskostnad av 295 kr.

√ Anslutningsavgiften (normalt ca 425 kr) är borttagen både för befintliga kunder hos Utfors/Telenor och nytillkomna under en övergångsperiod.

√ Fem (5) e-postadresser med 10 MB lagringsutrymme styck.

√ Fem (5) hemsidor med 20 MB lagringsutrymme styck.

√ Fem (5) dynamiska IP-adresser.

√ IP-telefoni kan erbjudas omgående till en månadskostnad av 59 kr/månad under en första period och därefter till en ordinarie månadskostnad av 99 kr. IP-telefoni möjliggör att du kan nyttja dina vanliga telefoner och kan ringa utan abonnemang med Telia. Samtal till andra användare i Bredbandsbolagets nät är gratis och avgiften för övriga samtal förmånlig.

√ Film kan laddas ner (mot särskild avgift) genom samarbete med SF-Anytime. Ett mindre antal TV-kanaler (BBC Prime, BBC World och National Geographic) finns att tillgå (f.n. kostnadsfritt).

Anm. Bredbandsbolaget har i pressinfo meddelat att de planerar att, under andra kvartalet 2004, erbjuda en ännu snabbare anslutning (100 Mb/s, prel. pris 895 kr/månad).

Vad innebär bytet av bredbandsoperatör för mig

- om jag idag har avtal med Utfors/Telenor ?

Avtalet med Telenor/Utfors upphör att gälla i mars (prel. datum 2004-03-15). Om du önskar teckna avtal med Bredbandsbolaget måste ny ansökan göras. Särskild information kommer att delas ut inom kort till alla boende.

- om jag idag ej har avtal med Utfors/Telenor men önskar ingå avtal med Bredbandsbolaget ?

Om du önskar teckna avtal med Bredbandsbolaget måste ansökan göras. Notera dock att under perioden fram tills bytet av bredbandsoperatör genomförts kan ej nya kunder kopplas upp.

- om jag ej har avtal med Utfors/Telenor och ej önskar ingå något med Bredbandsbolaget ?

Du behöver inte vidtaga några åtgärder. Att teckna slutanvändaravtal med Bredbandsbolaget är helt frivilligt. Vill du ansluta dig längre fram tillkommer en särskild anslutningsavgift.

Mats

Föreningens hemsida: www.porkala.org

Den färskaste informationen finns utlagd på hemsidan varför vi uppmanar alla intresserade att regelbundet gå in på hemsidan och kolla under ”Nyheter !” (www.porkala.org/nyheter.htm).

Vi söker lägga in nytt material ett antal gånger per månad.

I och med bredbandsinstallationen förväntas antalet boende som aktivt utnyttjar internet hemifrån att öka kraftigt. Som ett resultat av detta kommer föreningens hemsida att få en mer framträdande roll vad gäller att ge info till de boende.

VIKTIGA TELEFON nr
Brf Porkala

Föreningskontoret Sibeliusgången 36, E-plan (Gun-Britt och Annette)	**08 - 750 66 30**	Felanmälan, nyckelhantering, överlåtelser, kontrakt, hyreslokaler, garage- och P-platser.
Öppet tid: Mån-Fre: 08-00 - 10.00 Mån: 19.00 - 20.00 *) *) bemannad av styrelserep.		Telefontid: 08.00 - 14.00 (lunch: 12.00 - 12.30)
Felanmälan	**08 - 750 66 30**	Felanmälan dygnet runt, (Telefonsvarare då föreningskontoret är stängt.)
	08 - 444 06 86	(direktnr. till telefonsvarare)
Akuta fel: **Dygnet Runt Service** **Fastighetsjour AB**	**08 - 18 70 00**	Akuta felanmälningar **på icke ordinarie kontorstid** (mån - fre 16.00 -07.00 och samt helger). OBS! Hissfel anmäls direkt till Kone AB. **OBS! Om utryckningen ej bedöms som akut debiteras den boende.**
ISS Ecuro AB	**08 - 560 334 94**	Brådskande fel, vardagar efter kontorstid (efter 14.00).
Felanmälan Hiss	**08 - 618 01 80**	Kone AB (alla hissfel inkl. jour)
Länsparkerings Bevakning	**08 - 735 60 20**	Parkeringsbevakning
Securitas	**070 - 644 36 15**	Bevakningsfrågor
Träfflokalen	**08 - 751 10 01**	Barnkalas, pensionärsträffar, studiecirklar m m Bokning via föreningskontoret (08-750 66 30).