

PORKALEN

ÅRSSTÄMMAN

PROTOKOLL FRÅN ÅRSSTÄMMAN

OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

CYKELINVENTERING

BRANDVARNARE

VART VÄNDER JAG MIG I OLIKA
ÄRENDEN?

PARABOLINVENTERING

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

Hemsida: 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

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.eriksson@adex.se

Primär Fastighetsförvaltning AB

Felanmälan

Helgfria dagar kl 08:00–16:00

Tel: 08-120 027 08

E-post: felanmalan@primar.se

Hemsida: www.primar.se

Klicka på ”kundservice & felanmälan”

Övrig tid vid akuta fall, ring fastighetsjouren

Tel: 010-708 12 00

Obs! Om jourutryckning ej bedöms vara akut eller avser sådant du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för, bekostar du själv utryckningen.

OM BRF PORKALA

Med sina 823 lägenheter i det natursköna norra Akalla är Brf Porkala en av Stockholms största bostadsrättsföreningar.

Området planerades och byggdes 1976-78, varefter det 1982-83 ombildades till en bostadsrättsförening. Den består av 19 hus begränsade av Sibeliusgången, Poralagatan, Kaskögatan och Sveaborgsgatan, och den totala lägenhetsytan uppgår till cirka 58 300 kvm.

OM PORKALEN

Porkalen är ett nyhetsblad för dig som bor i Brf Porkala. Här finner du viktig information om ditt boende och vad som händer i omgivningen. Porkalen ges ut oregelbundet 3–4 gånger per år.

Om du önskar bidra med artiklar, annonsera eller har synpunkter på innehållet, är du välkommen att kontakta chefredaktören via e-postadressen porkalen@porkala.net

REDAKTIONEN

ANSVARIG UTGIVARE	Bela Johansson
CHEFREDAKTÖR	Helena Kihlanki
PRODUKTION	Göran Lindgren
TRYCK	Kista Snabbtryck

E-POST	porkalen@porkala.net
--------	--

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÅRSSTÄMMAN

Sidan 4

FÖRENINGSLOKALEN

Sidan 5

PROTOKOLL FRÅN ÅRSSTÄMMAN

Sidan 6

FELMONTERADE PARABOLER

Sidan 11

BRA ATT VETA

Sidan 12

OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

Sidan 14

FÖRENINGSKONTORET ARBETAR FÖR ORDNING OCH REDA

Sidan 17

STATISTIK ÖVER MEDLEMSÄRENDEN

Sidan 17

VART VÄNDER JAG MIG I OLIKA ÄRENDEN?

Sidan 18

LOPPMARKNAD

Sidan 20

ÅRSSTÄMMAN

Måndagen den 17 juni hölls föreningens årsstämma i Akalla grundskolas matsal. Totalt deltog 66 medlemmar, varav 55 var närvarande och 11 deltog med fullmakt.

Val av styrelse

Stämman beslutade att minska storleken på styrelsen till sju ordinarie ledamöter, två suppleanter och en HSB-ledamot. Tidigare var det sju ordinarie ledamöter, tre suppleanter och en HSB-ledamot.

Stämman beslutade att de ledamöter som satt valda på ett år till i styrelsen sitter kvar. Två ledamöter som suttit föregående år valdes in i styrelsen på nytt och en ny ledamot valdes in. Valet av suppleanter gick till sluten personomröstning.

Efter stämman hade styrelsen konstituerande styrelsemöte och här kommer en presentation av Brf Porkalas nya styrelse.

Det här ska vi arbeta för:



Arne Eriksson,
ordförande

"Vill fortsätta vara en aktiv part i stambytet, samt bidra med kunskaper inom intresseområdet teknik-fastigheter"



Göran Lindgren,
vice ordförande

"Under mitt andra mandatår hoppas jag kunna arbeta med utvecklingen av vår tekniska infrastruktur samt en IT-policy och kommunikationsplan för föreningen."



Bela Johansson,
ekonomiansvarig

"Ordning och reda har jag varit framgångsrik med. Nu står vi inför nya utmaningar med stambytet och måste få stabilitet, framtidsvisioner och hållbarhet i driften och föreningen."



Fatemeh Järleström,
studieorganisatör

"Är en organisatör som vill bidra med att organisera styrelsens sammanträden och gemensamma aktiviteter. Vill även arbeta för ordning och reda i föreningen."



Kazem Norouzian,
ledamot

"Att fortsätta hålla föreningslokalen öppen, vara engagerad i stambytet och verka för ökad trivsel och trygghet."



Kristina Bah,
ledamot

"Vill arbeta för att få ner driftkostnaderna i föreningen. Viktiga frågor är ordning och reda samt miljöfrågor."



Christer Huseryd,
ledamot

”Vill bidra med erfarenhet inom ekonomi och upphandling. Är en problemlösare som ser till att problem löses på ett ekonomiskt och oklanderligt sätt.”



John Johansson,
suppleant

”Vill bidra med teknisk kunskap, som erhållits från tidigare anställning inom teknisk drift.”



Mickael Puupponen,
suppleant

”Vill lära mig styrelsearbetet och bidra till god sammanhållning inom styrelsen. Vill verka för en god relation mellan styrelsen och medlemmarna.”



Erik Hickman,
HSB-ledamot

”Tanken med min roll är att delta på styrelsemöten och vara ett stöd för styrelsen och bidra till bostadsrättsföreningens bästa. Till vardags jobbar jag som områdeschef på HSB Stockholm.”

Val av valberedning

Årsstämmans val av ny valberedning:

Gabriel Velarde

Henrik Gustafsson Sadath

Linda Juntunen

Val av revisorer

Maria Johansson, revisor

Grant Thornton, suppleant

Martin Boström, av föreningsstämman vald som intern revisor

FÖRENINGSLOKALEN

Föreningslokalen stängdes år 2017 till följd av att några hyresgäster missbrukat lokalen och därvid tillfogad föreningen ekonomisk skada. Förra året bestämde sig styrelsen för att åter ge medlemmarna förmånen och förtroendet att hyra föreningslokalen, till ett förmånligt pris på 500 kronor. Föreningslokalen öppnades för uthyrning vid årsskiftet och har sedan dess varit uthyrd 25 gånger.

Föreningslokalen bokas genom föreningskontoret. Därefter tar ledamoten Kazem Norouzian hand om uthyrningen: sköter kontakten med den som hyr lokalen, visar lokalen samt gör kontroll efter uthyrningen. Utan hans engagemang och ideella arbete hade föreningslokalen inte kunnat hållas öppen för uthyrning.

När medlemmar som hyrt lokalen inte städar ordentligt efter sig, är det Kazem som tvingas städa upp efter dem. Att Kazem ska behöva städa upp efter någon annans festligheter är inte acceptabelt.

Styrelsen har därför behövt ta ställning till hur problematiken med medlemmar som inte städar ordentligt efter sig ska hanteras. Viktigt för styrelsen är att de som sköter sig inte ska straffas av andras slarv. Därför har styrelsen beslutat att de som inte följer föreningslokals policy och kontrakt ska ges en varning. Om de hyr lokalen på nytt och återigen inte sköter sig, förlorar de förmånen att hyra föreningslokalen.



PROTOKOLL

Protokoll från BRF PORKALAS ordinarie föreningsstämma 2019

DATUM/TID 2019-06-17, 18:30

PLATS Akalla grundskola

1 STÄMMANS ÖPPNANDE

Arne Eriksson, styrelsens ordförande, öppnar mötet.

2 VAL AV ORDFÖRANDE VID STÄMMAN

Styrelsen föreslår stämman att välja Ove Schramm från Creo Advokater till stämmans ordförande.

Stämman väljer Ove Schramm från Creo Advokater till stämmans ordförande.

3 ANMÄLAN AV ORDFÖRANDENS VAL AV PROTOKOLLFÖRARE

Ordföranden anmäler Arne Eriksson från AdEx Fastighetsutveckling AB att föra protokoll.

4 GODKÄNNANDE AV RÖSTLÄNGD

Röstlängden fastställs till sextiotvå (62) röstberättigade varav elva (11) genom fullmakt.

Röstlängden justeras senare, under punkt 13, till sextiosex (66) röstberättigade varav elva (11) genom fullmakt.

5 FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNINGEN

Stämman fastställer dagordningen.

6 VAL AV TVÅ JUSTERARE ATT JÄMTE ORDFÖRANDE JUSTERA PROTOKOLLET OCH FYRA RÖSTRÄKNARE

Stämman föreslår Irene Åhlander och Kerstin Strömberg till justerare tillika rösträknare.

Stämman väljer Irene Åhlander och Kerstin Strömberg till justerare tillika rösträknare.

7 FRÅGA OM KALLELSE BEHÖRIGEN SKETT

Stämman fastställer att kallelse till ordinarie stämma behörligen skett.

8 STYRELSENS ÅRSREDOVISNING

Stämmans ordförande, Ove Schramm läser rubrikerna i årsredovisningen.

Stämman ställer frågor som besvaras av styrelsen.

Stämman beslutar att lägga styrelsens årsredovisning till handlingarna.

- 9 **REVISORERNAS BERÄTTELSE**
Martin Boström, internrevisor, redogör för revisorernas berättelse.

Stämman beslutar att lägga revisorernas berättelse till handlingarna.
- 10 **BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTATRÄKNINGEN OCH BALANSRÄKNINGEN**
Stämman beslutar att fastställa resultat- och balansräkningen.
- 11 **BESLUT I ANLEDNING AV FÖRENINGENS RESULTAT ENLIGT DEN FASTSTÄLLDA BALANSRÄKNINGEN**
Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras på följande sätt:
- | | |
|---|--------------------|
| Ansamlad förlust | -32 584 873 |
| Årets förlust | -34 154 638 |
| | -66 739 511 |
| Behandlas så att | |
| Reservering till yttre reparationsfond | 11 615 000 |
| Anspråktagande av yttre reparationsfond | -32 120 000 |
| I ny räkning överföres | -46 234 511 |
| | -66 739 511 |
- Stämman beslutar att disponera årets förlust enligt styrelsens förslag.
- 12 **BESLUT I FRÅGA OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA**
Stämman beslutar att bevilja styrelsens samtliga ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.
- 13 **FRÅGA OM ARVODEN TILL STYRELSEN, REVISOR/-ER OCH SUPPLEANTER**
Valberedningen, genom Gunilla Bhur och Gabriel Velarde föreslår oförändrat arvode till styrelsen om trehundraogtjiofemlusen (375 000) kronor att fördela inom sig samt ett extra arvode om etthundratusen (100 000) kronor som ersättning utöver ordinarie styrelsearbete eller vid förlorad inkomst från ordinarie arbete. Allt exklusive sociala avgifter.

Stämman beslutar om oförändrat arvode till styrelsen enligt valberedningens förslag.

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till internrevisorn om tjugotusen (20 000) kronor exklusive sociala avgifter. Extern revisor arvoderas enligt räkning.

Stämman beslutar om oförändrat arvode till revisorerna enligt valberedningens förslag.

Valberedningen föreslår ett arvode till valberedningen om tiotusen (10 000) kronor samt fyrahundra (400) kronor per möte att fördela inom sig. Allt exklusive sociala avgifter.

Stämman beslutar att arvodera valberedningen enligt valberedningens förslag.

Röstlängden justeras till sextiosex (66) röstberättigade varav elva (11) genom fullmakt.

JÅ 65 (5) K8 JE

14

VAL AV ANTAL STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER I STYRELSEN

Valberedningen, genom Gunilla Bhur och Gabriel Velandes föreslår stämman att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Stämman föreslår såväl sex som sju ordinarie och två respektive tre suppleanter.

Stämman beslutar att stämman skall bestå av sju ordinarie ledamöter och två suppleanter. Därtill kommer ledamöten som utses av HSB.

Valberedningen föreslår Fatemeh Järleström och Christer Huseryd till ordinarie ledamöter och Zahra Rasouli, Mikael Puuponen och John Johansson till suppleanter. De berättar att Mehmet Emin Yilmaz dragit tillbaka sin kandidatur.

Stämman föreslår Arne Eriksson till ordinarie ledamot och Henrik Gustafsson Sadath till suppleanter i styrelsen.

Ordföranden, Ove Schramm, konstaterar att det finns fyra ordinarie ledamöter i styrelsen med ett år kvar på sitt mandat. Därmed skall tre ordinarie ledamöter väljas och två suppleanter.

Stämman beslutar att välja Fatemeh Järleström, Christer Huseryd och Arne Eriksson till ordinarie ledamöter i styrelsen på två år.

Stämman beslutar efter sluten omröstning att välja Mikael Puuponen och John Johansson till suppleanter i styrelsen på ett år.

Den slutna omröstningen ger Mikael Puuponen och John Johansson vardera fyrtiotvå (42) röster, Henrik Gustafsson Sadath trettiosex (36) röster och Zahra Rasouli tio (10) röster.

Styrelsen består efter dessa val av:

Bela Johansson	Ordinarie ledamot	1 år kvar
Göran Lindgren	Ordinarie ledamot	1 år kvar
Kazem Norouziari	Ordinarie ledamot	1 år kvar
Kristina Dah	Ordinarie ledamot	1 år kvar
Arne Eriksson	Ordinarie ledamot	vald på 2 år
Fatemeh Järleström	Ordinarie ledamot	vald på 2 år
Christer Huseryd	Ordinarie ledamot	vald på 2 år
HSB-ledamot	Ordinarie ledamot	
Mikael Puuponen	Suppleant	vald på 1 år
John Johansson	Suppleant	vald på 1 år

15

VAL AV REVISOR OCH SUPPLEANT

Valberedningen föreslår stämman att välja Martin Boström till ordinarie föreningsvald revisor utan suppleant. Man föreslår även att välja Maria Johansson på Grant Thornton med Grant Thornton som suppleant, som extern revisor.

Stämman beslutar att välja revisorer enligt valberedningens förslag.

Ordföranden, Ove Schramm, påpekar att valet av extern revisor enligt föreningens stadgar skall godkännas av HSB innan det kan verkställas.

JA

- 16 VAL AV VALBEREDNING**
Stämman föreslår Gabriel Velarde, Linda Juntunen och Henrik Gustafsson Sadath att utgöra valberedning.

Stämman beslutar att välja Gabriel Velarde, Linda Juntunen och Henrik Gustafsson Sadath till valberedning med Gabriel Velarde som sammankallande.
- 17 ERFORDERLIGT VAL AV REPRESENTATION I HSB**
Stämman beslutar att uppdra till styrelsen att utse representanter till HSB.
- 18 PROPOSITIONER**
- 18.A ÄNDRAD ANVÄNDNING AV LOKAL 9007**
Styrelsen föreslår att lokal 9007 säljs upplåts som bostadsrättslägenhet i befintligt skick så snart Stadsbyggnadskontoret godkänt bygglovet för detta.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens proposition i sin helhet.
- 19 INKOMNA MOTIONER**
- 19.A ATT FÖRENINGEN GENOMFÖR ETT STAMBYTE**
Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad med vad styrelsen anför.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att anse motionen besvarad.
- 19.B STAMBYTE - PROJEKTERING**
Stämman beslutar att behandla motionen tillsammans med motionerna i punkt 19c och d.
- 19.C STAMBYTE – TILLÄGGSavgift BOSTADSRÄTTsinnehavare**
Stämman beslutar att behandla motionen tillsammans med motionerna i punkt 19b och d.
- 19.D STAMBYTE – MINIMERING AV FRAMTIDA VATTENSKADORS KONSEKVENSER**
Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionerna i punkterna 19b-d.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att bifalla motionerna i punkterna 19b-d.
- 19.E KAMERAÖVERVAKNING VID POLLARNA**
Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att avslå motionen.
- 19.F BILTRAFIK I HÖG HASTIGHET INOM FASTIGHETENS MARKOMRÅDE**
Styrelsen föreslår stämman att bifalla den del av motionen som avser tydligare information på hemsida och i annan form, att se över behovet av ytterligare åtgärder för minskad hastighet samt att i övrigt hänvisa till gällande rutiner för felanmälan.

Motionären, Gunilla Bhur, meddelar att hon godtar styrelsens svar på motionen.

JS JA

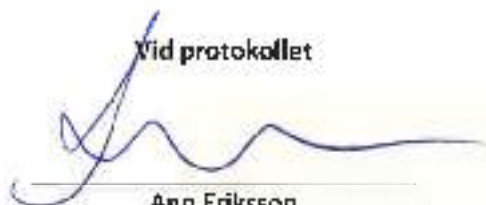
Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att anse motionerna i punkterna 19I-m besvarade.

20

AVSLUTNING

Ove Schramm avslutar mötet klockan 20.50.

Vid protokollet



Ann Eriksson
Sekreterare

Justeras



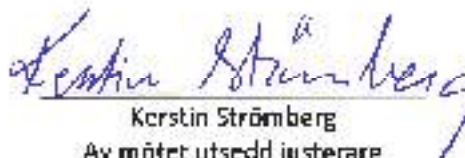
Ove Schramm
Ordföranden

Justeras



Irene Åhlander
Av mötet utsedd justerare

Justeras



Kerstin Strömberg
Av mötet utsedd justerare

FELMONTERADE PARABOLER

Föreningen har påbörjat en besiktning av parabolantennerna i föreningen. Besiktningen utförs med anledning av att föreningen upptäckt att en del paraboler är felmonterade, t.ex. på utsidan av balkongräcken eller på fasaden utanför fönster.

Felmonterade paraboler utgör en säkerhetsrisk. Om en parabol faller utanför fönster utgör det en säkerhetsrisk för personer som passerar under, och kan även orsaka skador på fasaden. Om någon eller något skadas av en nedfallande parabol står bostadsrättsföreningen som ansvarig.

Felaktig montering:

- Parabolen får under inga omständigheter monteras på annan plats än inom balkongen.
- Parabolen får inte monteras utanför fönster på husets fasad eller på husets tak.
- Parabolen får inte sticka ut utanför balkongen eller skymma grannarnas utsikt.
- Det är inte tillåtet att borra hål, klämma fast något eller spika i balkongens räcke, fasad, fönsterkarm, dörrkarm eller annan del av balkongens konstruktion.
- Parabolen får inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom fastigheten.

Avvikelser från ovanstående punkter måste åtgärdas omedelbart genom nedtagning eller ommontering av parabolen på ett korrekt sätt.

Korrekt montering:

Parabolen ska placeras på ett stadigt fundament på balkongens golv eller fästas på en stång som spänns mellan balkongens golv och grannens balkong ovanför, utan att skruvas fast i borrhål.

Vad händer om jag har en felmonterad parabol?

Boende som har en felmonterad parabol kommer att få hem ett brev med anmodan om att montera om parabolen på korrekt sätt.

Du som lägenhetsinnehavare är skyldig att rätta dig efter Brf Porkalas bestämmelser. Gör du inte det kan det leda till rättsliga påföljder.

I en bostadsrättsförening har styrelsen fastighetsägaransvaret, vilket innebär att boende måste följa föreningens bestämmelser. Bryter du mot fastighetsägarens bestämmelser riskerar du att förlora din nyttjanderätt till lägenheten och bli uppsagd för avflyttning. Det gäller oavsett om du bor i en hyresrätt eller en bostadsrätt.

Om du behöver hjälp att montera om din parabol eller ta ner den, kan du kontakta Primär på telefonnr 08-120 027 08 eller e-postadressen felanmalan@primar.se. Om du tar hjälp av Primär står du som lägenhetsinnehavare för kostnaden.

BRA ATT VETA

Rensning av cykelrummen

Använder du din cykel? Och inte enbart låter den stå i cykelrummet?



Efterfrågan på parkeringsplats i cykelrummen är stor. Föreningskontoret har därför gjort en inventering av cykelparkeringar inför kommande rensning.

Samtliga cyklar har markerats med ett snöre på styret. Om du använder din cykel och vill behålla din cykelparkering måste du ta bort snöret. De cyklar som fortfarande är markerade med ett snöre efter tre månader (9–10 oktober, beroende på när inventeringen gjordes) kommer att anmälas till Polisen som hittegods.

Ägaren till cykeln har tre månader på sig att begära den tillbaka från Polisen, annars tillfaller cykeln föreningen, som i sin tur säljer eller skänker bort den. De cyklar som anmälts som hittegods kommer att fotograferas och finnas att se på föreningskontoret.

Därefter kommer de parkeringar för vilka cyklarna tillfallit föreningen att anses lediga.

Brandvarnare

Föreningen finansierade år 2011 brandvarnare till varje lägenhet i föreningen. De brandvarnare som föreningen finansierat har en batteritid på upp till tio år, och den tiden börjar nu lida mot sitt slut.

När batteriet tar slut börjar brandvarnaren att pipa för att signalera att det är dags att byta ut den. I de brandvarnare som föreningen finansierat går det inte att byta ut batteriet, varför en ny brandvarnare måste installeras.

I samband med att batteritiden började ta slut, tog styrelsen upp frågan på styrelsemötet i juni.

Styrelsen beslutade att inte finansiera nya brandvarnare till samtliga lägenheter i föreningen. Motiveringen till beslutet var att föreningen monterat brandvarnare i varje lägenhet, och därav tillhör brandvarnaren lägenheten. Enligt föreningens stadgar är det bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att underhålla brandvarnaren och byta ut den om den slutar att fungera.

Om du precis flyttat in och det inte finns en fungerande brandvarnare i din lägenhet, måste du installera en. Föreningen rekommenderar även alla lägenhetsinnehavare att ha en brandsläckare och brandfilt i lägenheten, för att vara beredda om olyckan inträffar.

Om du inte kan installera en ny brandvarnare kan Primär hjälpa dig. Du finner deras nummer baksidan av framsidan i Porkalen. Det är du som lägenhetsinnehavare som själv står för installationskostnaden.

Matolja och fett i avloppet

Matolja och annan typ av fett som används i matlagning påverkar avloppen. Stopp i avloppen beror ofta på att fett och skräp hamnat där. För att minska risken för stopp finns det några enkla saker som du bör tänka på: Torka ur stekpannor och kastruller med hushållspapper innan du diskar. Om du använder stora mängder flytande matfett ska du hälla överbliven matolja i en plastflaska eller mjölkförpackning med kork. Spola endast ner toalettpapper i toalettstolen.

Fönster

Flera boende har svårt att stänga sina fönster. Problemet med att stänga fönstret uppstår ofta efter att fönstret vid tidigare tillfälle öppnats på fel sätt, vilket resulterat i att fönstret hoppat ur läge. För att öppna fönstret korrekt öppnar du antingen fönstret i sidled eller öppnar vädringsläget (fönstret öppnas högst upp). Det går inte att kombinera dessa två sätt att öppna fönstret, exempelvis öppna fönstret i vädringsläge och sedan sidledes, då hoppar fönstret ur led. Om du råkat öppna fönstret på detta sätt måste du själv stå för kostnaden när Primär åtgärdar problemet.

Felanmälan

Om du gjort en felanmälan till Primär är det viktigt att du är kontaktbar, så att Primär kan komma in i lägenheten och åtgärda problemet. Det bästa är om du är kontaktbar via telefon och kan vara hemma när Primär behöver komma in i din lägenhet. Om du inte har möjlighet att vara hemma, kan du lämna dina lägenhetsnycklar till föreningskontoret.

Nedskräpning och dumpning

I vår förening skräpar man inte ner, exempelvis kastar cigarettfimpar på marken. Att städa upp efter andras beteende ökar föreningens kostnader för renhållning, vilket påverkar föreningens och därmed din egen ekonomi negativt.

Under september månad har stora möbler dumpats i föreningens miljörum på Kaskögatan och Sibeliusgången. Detta är ett återkommande problem. I föreningens miljörum finns det kärl för grovsopor. I dessa kärl kan du kasta stolar och andra skrymmande föremål. Men de måste rymmas i sopkärlen. Försök montera ner möbler etc. så att de inte tar så stor plats. Större möbler, t.ex. soffor och sängar som inte rymms i kärlen ansvarar du själv för att åka till återvinningscentralen med. Om stora möbler ställs i miljörummen innebär det en kostnad för föreningen, som medlemmarna i slutändan står för på avgiften till föreningen. Nu när föreningen står inför ett stambyte är det viktigt att vi försöker hålla nere kostnaderna.



OTILLÅTEN ANDRAHANDS-UTHYRNING

I vår förening måste du ansöka om lov innan du hyr ut din lägenhet i andra hand, bl.a. för att visa respekt mot föreningen och grannarna. Att inte veta vilka ens grannar är skapar otrygghet. Föreningskontoret arbetar därför aktivt med att upptäcka otillåtna andrahandsuthyrningar för att skapa en trygg boendemiljö. Om du misstänker att din granne hyr ut sin lägenhet olovligt i andra hand ska du alltid vända dig till förvaltaren.

Tecken (men inte tillräckliga bevis) på olovlig andrahandsuthyrning är att innehavaren inte längre syns till eller är skriven på annan adress, eller att flera vuxna är skrivna på innehavarens lägenhet, vilket kan misstänkas om namnskyltar på dörren bytts ut eller fyllts på med egentillverkade namnskyltar.

Hur motarbetar föreningen olovlig andrahandsuthyrning?

Det faller på föreningens lott att bevisa att lägenheten är uthyrd i andra hand.

Föreningen har tidigare fått klagomål för att inte arbeta tillräckligt aktivt med att upptäcka otillåtna andrahandsuthyrningar. Styrelsen har därför gett föreningskontoret och föreningens advokat i uppgift att aktivt arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning för att skapa ökad trygghet i föreningen. Arbetet har redan gett goda resultat.

Information om hur du ansöker om andrahandsuthyrning har gått ut i tidigare nummer av Porkalen.

Totalt behandlas idag 16 otillåtna andrahandsuthyrningar av förvaltaren. Hittills har en medlem sagts upp och tvingats sälja sin bostadsrätt, och styrelsen har beslutat att säga upp ytterligare 9 innehavare.

Föreningen fick rätt i Hyresnämnden

När föreningen känner till en olovlig andrahandsuthyrning skickas en anmodan till innehavaren. Om inte uthyrningen upphör eller en ansökan om att hyra ut lägenheten i andra hand inkommer och godkänns av styrelsen så går ärendet till Tingsrätten. Lägenhetsinnehavaren har möjlighet

att pröva sin sak i Hyresnämnden. Hittills har ett ärende i föreningen gått till Hyresnämnden som gav föreningen rätt i sak. Innehavaren fick inte lov att fortsätta hyra ut sin lägenhet i andra hand eftersom den redan varit uthyrd under en längre period och innehavarna inte avsåg att flytta tillbaka tillräckligt snart.

Påhittiga bostadsrättsinnehavare

En del bostadsrättsinnehavare är inte medvetna om att de hyr ut sin bostad olovligt i andra hand, medan andra vid upptäckt försöker övertyga föreningskontoret med diverse osannolika historier om varför de är skrivna på annan adress, eller varför de har fyra andra personer skrivna på sin lägenhet. Ibland hänvisas till att man tänkt låna ut sin lägenhet till familjemedlemmar, släktingar eller vänner, men det är också en andrahandsuthyrning som kräver styrelsens godkännande – oavsett om någon hyresavgift tas ut eller ej.

Viktigt att komma ihåg är att föreningen följer gällande lagstiftning och har en policy för andrahandsuthyrning, och det är den som styr när styrelsen gör sin bedömning.

Om du önskar hyra ut din bostad i andra hand är det bara att inkomma med en ansökan. Du anger då vilken tidsperiod ansökan avser, varför du vill hyra ut samt namn och personnummer på den/de som ska bo i lägenheten. Styrelsen lämnar besked om sitt beslut inom 14 dagar. Om din ansökan avslås, kan du överklaga beslutet till hyresnämnden.

Bostadsrättslagens bestämmelse för andrahandsuthyrning

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap 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.



Villkor för godkännande av andrahandsuthyrning:

- **Boende på annan ort**
Ej pendlingsavstånd. Max 6 månader åt gången. Max två år totalt.
- **Arbete på annan ort**
Ej pendlingsavstånd. Arbetsgivarintyg krävs. Max ett år åt gången. Max två år totalt.
- **Provboende med sambo**
Max 6 månader åt gången. Max ett år totalt.
- **Boende på äldreboende/sjukhus el dyl**
Max ett år åt gången. Max två år totalt.
- **Studier på annan ort**
Efter uppvisande av antagningsbesked. Max ett år åt gången. Max sex år totalt.
- **Uthyrning till närstående**
Max ett år åt gången. Max två år totalt. Uthyrning till minderårig närstående tillåts från och med 16 år.

- **Fängelsevistelse**
Efter uppvisande av intyg. Enligt dom.
- **Militärtjänstgöring**
Efter uppvisande av intyg. Max ett år åt gången. Max fyra år totalt.
- **Svårigheter att sälja lägenheten**
Efter uppvisande av annons eller dyl. Max ett år.

Förfrågan om andrahandsuthyrning som alltid nekas:

- Uthyrning till juridisk person beviljas ej.
- Uthyrning utan uppvisande av ovanstående intyg beviljas ej.

Förfrågningar som faller utanför dessa villkor tas upp till styrelsen för beslut vid kommande styrelsemöte.



FÖRENINGSKONTORET ARBETAR FÖR ORDNING OCH REDA

Personalen på föreningskontoret arbetar aktivt med att skapa struktur, ordning och reda i föreningen.

Under sommaren har föreningskontoret påbörjat en cykelinventering inför kommande rensning av föreningens cykelrum. För att skapa struktur arbetar föreningskontoret med att ta fram ett bättre system för cykelrummen. Tanken är att det ska vara enklare för föreningskontoret att överblicka vem som har vilken parkering, att parkeringen blir uppsagd vid flytt samt att upptäcka vilka medlemmar som inte använder sin cykelparkering. Detta för att skapa utrymme för dem som faktiskt använder sin cykel.

Föreningen har även påbörjat en parabolinventering i föreningen, eftersom felmonterade paraboler kan utgöra en säkerhetsrisk.

För att underlätta uthyrandet av parkeringar har även föreningskontoret tagit fram en förbättrad parkeringsskarta samt ett parkeringssystem.

Föreningen har även i våras genomfört en enkät med dem som är medlemmar i föreningens gym och bastu, för att se vad som behöver köpas in. Utifrån enkätundersökningen har nu en beställning av gymutrustning skickats, och inom kort hoppas vi att den nya utrustningen ska finnas tillgänglig i gymmet.

Föreningskontoret har även i drygt ett halvår arbetat med att samla in information om problematiken med duvor som uppehåller sig på balkonger och fönsterbräddor. Tyvärr har föreningen inte fått in tillräckligt med information för att kunna göra en kartläggning som sedan tas vidare till Nomor skadedjursbekämpning.

STATISTIK ÖVER MEDLEMSÄRENDEN

Under en månad (16 juli till 16 augusti) har statistik insamlats över hur många medlemmar som besökt eller kontaktat föreningskontoret, samt i vilket ärende.

Totalt under en sommarmånad besökte 134 medlemmar föreningskontoret. 133 medlemmar kontaktade föreningskontoret via telefon och 13 via e-post.

Av statistiken framgår det att de flesta (48 %) väljer att besöka föreningskontoret, eller behöver infinna sig på föreningskontoret för att exempelvis skriva på kontrakt. Nästan lika många kontaktar föreningskontoret via telefon (47 %), men endast ett fåtal (5 %) väljer att kontakta föreningskontoret via e-post.

De vanligaste ärenden medlemmar har till föreningskontoret gäller parkering, Aptus-brickor, bokning, frågor om föreningslokalen samt felanmälan. Andra vanliga ärenden är frågor om cykelrum, överlåtelse, brandvarnare, tvättstugor och bredband.

Ibland upplever föreningskontorets personal att medlemmar blir irriterade när föreningskontoret hänvisar dem vidare till Primär (exempelvis vid felanmälan) eller till föreningens fastighetsförvaltare. Det är därför viktigt att försöka förstå att alla på föreningskontoret inte har hand om alla ärenden.

Information om vem du ska kontakta i respektive ärende hittar du på nästa sida.

VART VÄNDER JAG MIG I OLIKA ÄRENDEN?

Ibland kan det vara svårt att veta vem som ska kontaktas i olika föreningsärenden. För att underlätta för dig har vi samlat information om vem du ska vända dig till i olika ärenden.

Föreningen har ett föreningskontor på Sibeliusgången 34, entré från gården. På föreningskontoret arbetar Kerstin med hjälp av Gustav och Helena från Urban Utveckling samt vår fastighetsförvaltare Ann från AdEx. Även våra fastighetsskötare har sitt kontor på föreningskontoret.

Föreningskontoret

Nedan finner du i vilka ärenden du ska vända dig till föreningskontoret. Det är även dit du vänder dig när du är osäker på vem som handhar ett visst föreningsärende. Föreningskontoret nås på telefonnr 08-750 66 30 och via e-postadressen info@porkala.net. Det går också att besöka föreningskontoret måndag-fredag 07:00-10:00 och tisdag-torsdag 15:00-16:45.

Aptusbrickor

Föreningen använder Aptusbrickor för att ge behöriga medlemmar åtkomst till bl.a. portar, garage, tvättstugor, cykelrum och miljörum. Om du vill ändra din behörighet, eller om din Aptusbricka slutat fungera, är det föreningskontoret du ska vända dig till.

Parkeringsplatser

Föreningskontoret har hand om uthyrning av föreningens parkeringsplatser. Om du vill hyra en parkeringsplats, byta plats eller avsluta din parkering kontaktar du föreningskontoret.

Porttelefon

Föreningen har porttelefoner. Besökare trycker in ditt telefonnummer och därefter "ok". Du svarar på din telefon. För att öppna porten och släppa in besökare tycker du stjärna (*). Samtal kan endast ske till inprogrammerade telefonnummer och samtalslängden är max 30 sekunder. För att koppla ett telefonnummer till porttelefonen besöker du föreningskontoret.

Medlemskap

Föreningen har ett gym och en bastu. Om du vill teckna medlemskap kontaktar du föreningskontoret. Medlemskap kan tecknas i mån av plats.

Föreningslokalen

Om du önskar hyra föreningslokalen är det föreningskontoret du ska kontakta. De hjälper dig att boka lokalen, och det är även dem du kontaktar om du vill avboka lokalen, eller har frågor om föreningslokalen.

Cykelparkering

Om du önskar få tillgång till en cykelparkering i något av föreningens cykelrum är det föreningskontoret du vänder dig till. Det gäller även om du vill säga upp en cykelparkeringsplats. Cykelparkeringar tilldelas i mån av tillgång.

Boendesynpunkter

Föreningskontoret ansvarar för att ta emot boendesynpunkter och föra dem vidare till rätt instans, t.ex. styrelsen eller förvaltningen.

Om du har synpunkter som du vill att föreningen ska bemöta, vill vi att du använder mallen som finns på föreningens hemsida och på föreningskontoret. Antingen skickar du in din synpunkt till info@porkala.net eller lämnar in den på föreningskontoret.

Mäklare

Om du är mäklare som arbetar med försäljning av bostadsrätter inom föreningen och har frågor eller funderingar gällande föreningen ska du kontakta föreningskontoret. Mäklarbild beställs från Riksbyggen.

Tvättstugan

Om du glömt ditt lösenord för att boka tvättstuga kontaktar du föreningskontoret.

Fastighetsförvaltare och förvaltningskontoret

Vår fastighetsförvaltare från AdEx sitter några dagar i veckan på föreningskontoret. Till sin hjälp har hon förvaltningskontoret.

Planerar du att hyra ut din lägenhet i andra hand, eller göra en större ombyggnad, eller har frågor om en rättelseanmodan du fått hem i brevlådan? Då är det vår fastighetsförvaltare eller förvaltningskontoret du ska kontakta. Förvaltaren nås på telefonnr 08-586 344 06 eller e-post: ann.eriksson@adex.se

Rättelseanmodan

Om du har frågor eller funderingar kring en rättelseanmodan om exempelvis olovlig andrahandsuthyrning, din parabol, parkeringsplats etc. så ska du kontakta den du fått anmodan från.

Ombyggnation

Planerar du en större ombyggnation så behöver du styrelsens godkännande. Du kan ladda ner en ansökningsblankett från föreningens webbplats eller hämta en blankett på föreningskontoret. När du fyllt i blanketten lämnar du in den till föreningskontoret. Har du frågor och funderingar kring ombyggnad, eller styrelsens beslut så kontaktar du vår fastighetsförvaltare.

Andrahandsuthyrning

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand, vilket även innefattar att låta släkt eller vänner bo där när du är borta, behöver du fylla i en ansökan. Den kan laddas ner från föreningens webbplats eller hämtas på föreningskontoret. Lämna sedan in din ansökan till föreningskontoret.

När du lämnat in en ansökan om att hyra ut din lägenhet i andra hand, överlämnas ärendet till vår förvaltare, som bifaller eller avslår ansökan utifrån gällande regelverk och föreningens policy.

Om du har frågor om andrahandsuthyrning, exempelvis om du fått avslag på din ansökan, kontaktar du vår fastighetsförvaltare.

Skada i lägenhet

Om du har frågor eller funderingar kring en pågående skada i din lägenhet, exempelvis en vattenskada, så är det vår fastighetsförvaltare du ska ta kontakt med.

Skadebesiktning

Om du har frågor eller funderingar kring en skadebesiktning är det vår fastighetsförvaltare du ska ta kontakt med.

Primär

Om du vill felanmäla något i din lägenhet, eller något som rör föreningens fastighet eller markområde, så gör du en felanmälan till Primär fastighetsskötsel AB. Primär nås på telefonnr 08-120 027 08, helgfria vardagar kl. 08:00-16:00. Du kan också maila in din felanmälan till felanmalan@primar.se. Fastighetsjouren nås via telefonnr 010-47 05 381 vardagar efter kl 16:00 samt helger. Primär tar även emot beställningar på arbeten i din lägenhet, t.ex. byte av packning till blandaren, uppsättning av hyllor på väggarna och montering kökskåpa.

Felanmälan hiss

Om du vill felanmäla en hiss (ej Sibeliushöjden 32-50), kontaktar du Hissgruppen AB på 08-21 33 00.

Om du vill felanmäla en hiss på Sibeliushöjden 32-50 kontaktar du Amsler Hiss AB på 08-746 80 25.

Kontaktuppgifterna gäller alla hissfel och även jourutryckningar.

Frågor om avgiften

Om du har frågor kring avgiften eller hyran, exempelvis att den är felaktig, om den har dragits eller om du inte betalat i tid, hänvisar vi dig till Riksbyggen Fastighetsägare AB, som nås på 018-66 01 60 (måndag till fredag 09:00-12:00).

Parkeringsbevakning

Föreningen anlitar Q-park. Om du har frågor eller funderingar som gäller parkeringsbevakning eller parkeringsanmärkningar på föreningens mark, kontaktar du Q-park som nås på telefonnr 08-18 60 03.

Gäller din felanmälan garageport, kontaktar du UNA Port AB. De nås på telefonnr 08-18 60 03.

Bredband

Har du frågor eller en felanmälan gällande föreningens bredband, kontaktar du Bahnhof på telefonnr 010-510 30 19 eller 010-510 00 00.

LOPPMARKNAD I FÖRENINGSLOKALEN

Plats: Sibeliusgången 52

Datum: Söndagen den 13 oktober

Tid: kl 12:00–16:00

Hur säljer jag? Kontakta föreningskontoret!

Vad kostar det att sälja? Ingenting, det är helt gratis.

Varmt välkomna att fynda!

