

PORKALEN

Hur påverkas föreningen av covid-19?

Planera i tid när du tänker hyra ut din bostad i andra hand!

Badrummens förändring efter stambytet

Valberedningen informerar

Påminnelse: teckna bostadsrättstillsäggsförsäkring om du inte gjort det!

Saknar du din cykel?

Ny träningsutrustning på gymmet

Föreningskontoret

Sibeliusgången 34 BV
08-750 66 30

Öppettider:

Måndag-fredag kl 07:00-10:00
Tisdag-torsdag kl 15:00-16:45

Telefontider:

Måndag 07:00-16:00
Tisdag-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

Trygga Hiss

Vid felanmälan hissar i sexvåningshusen
Tel: 08-798 92 00

Amsler Hiss AB

Felanmälan hissar
Sibeliusgången 32-50
Tel: 08-746 80 25

Parkeringsbevakning

Aimo Park kundtjänst
Tel: 0771-96 90 00

Una Portar AB

Felanmälan Garageport
Tel: 08-18 60 03

Fastum

Förvaltningsärenden
Tel: 08-586 344 18
E-post: annika.uhlin@fastum.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, Porkalagatan, 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

NYHETSNOTISER

Sidan 4–5

UTHYRNING AV BOSTAD I ANDRA HAND

Sidan 6

DUMPNING I MILJÖRUMMET

Sidan 7

CORONASMITTANS PÅVERKAN PÅ FÖRENINGEN

Sidan 8–9

STAMBYTET – SÅ HÄR PÅVERKAS DITT BADRUM

Sidan 10–11

HAR DU RÄTT FÖRSÄKRING FÖR DIN BOSTAD?

Sidan 12

VAD GÄLLER VID SKADA I LÄGENHET?

Sidan 12–14

VÅRDSLÖSHET OCH FÖRSUMLIGHET

Sidan 14

ALLMÄNNA RÅD ANGÅENDE COVID-19

Sidan 16

VALBEREDNINGEN INFORMERAR

Sidan 17

SAKNAR DU DIN CYKEL?

Sidan 18

GYMMET – NY UTRUSTNING PÅ PLATS

Sidan 19

NYHETSNOTISER

ÄNDRAT TV-UTBUD

Endast digital TV levereras från ComHem från och med 8 september.

ComHem har tidigare informerat om att TV-utbudet övergår till att bli helt digitalt i vår förening den 26 maj. Det har dock blivit uppskjutet till den 8 september. För dig som har analog mottagning idag innebär det att du behöver ändra till digital TV senast den 8 september. Mer information hittar du på www.comhem.se.

BREDBAND

Routern från Bahnhof tillhör lägenheten och ska lämnas i lägenheten vid flytt

Vid årsskiftet bytte föreningen bredband från Telenor till Bahnhof. I samband med bytet fick samtliga lägenhetsinnehavare hämta ut en router på föreningskontoret. Routern hör till lägenheten och ska lämnas kvar i lägenheten vid flytt. Föreningskontoret har en förteckning över alla lägenhetsinnehavare som hämtat ut sin router. Om det inte finns en router i din lägenhet vid inflytt, ber vi dig att i första hand kontakta personen du köpt lägenheten av för att höra om denna av misstag tagit med sig routern från Bahnhof. Om person inte har hämtat någon router, kan du besöka föreningskontoret för att få en Bahnhof-router genom att uppge lägenhetsnumret. På så sätt kan föreningskontoret se om den tidigare innehavaren inte hämtat ut en router.

För att aktivera bredbandstjänsten vid inflytt är det enklast om du ringer till Bahnhofs kundtjänst på telefonnummer 010 510 30 19. De hjälper dig att registrera dig som kund och ansluta till internet. Uppge MAC-numret som står på routern när du ringer.

KOSTNADER FELANMÄLAN

Vem står för kostnaden vid felanmälan?

Föreningen tillämpar likhetsprincipen vid felanmälningar till Primär. Det innebär att om du som medlem felanmäler något i din lägenhet som hör till fastigheten och det inte är något fel, är det du som står för kostnaden. Exempelvis om du felanmäler ett element och det är rätt temperatur i lägenheten och inget fel på elementet, står du för kostnaden.

SKADEDJURSANMÄLAN

Ny fastighetsförsäkring att uppge vid anmälan om skadedjur

Nytt fastighetsförsäkringsnummer: 112086*1 Brandkontoret, uppge detta när du ringer till Anticimex så täcker föreningens försäkring kostnaden för sanering. Telefonnr till Anticimex är 072-245 10 00, vardagar kl 07:00-18:00.

AKALLA GRUNDSKOLA FLYTTAR FRÅN VÅRA LOKALER

Akalla grundskola har valt att inte förlänga sitt hyreskontrakt med föreningen och flyttar ut första februari.



Akalla grundskola har bedrivit sin verksamhet i föreningens lokaler i över 20 år. Anledningen till flytten är att staden vill bedriva sin verksamhet i egna lokaler. Föreningen har under en tid arbetat med att hitta nya hyresgäster till lokalen.

INGLASNING AV BALKONG

Om du vill veta vad som gäller vid inglasning av balkong, kontaktar du föreningskontoret.

Föreningskontoret har uppmärksammat att företag som erbjuder balkonginglasning satt upp reklam på våra anslagstavlor i trapphusen. Viktigt att veta är att föreningen inte tillåter företag att sätta upp lappar på föreningens anslagstavlor.

En del företag hävdar även att de samarbetar med föreningen. De skriver t.ex. "just nu har vi ett erbjudande för er som bor i Brf Porkala". Du ska då komma ihåg att föreningen inte samarbetar med företag som erbjuder tjänster som inglasning av balkong eller liknande. Föreningen tar inte ut en avgift för balkonginglasning, däremot bekostar innehavaren ansökan om bygglov till Stockholms stad.

SAKNAR DU TILLTRÄDE PÅ DIN APTUSBRICKA?

Föreningskontoret har beslutat att tidsbegränsa tillträde på aptusbrickor till föreningens bastu, gym och cykelrum.

Anledningen till att föreningen beslutat införa striktare rutiner för aptusbrickor är att få bättre koll på vem som har tillgång till vad. Genom att lägga in en tidsbegränsning på ett år för gym, bastu och cykelrum försvårar vi för obehöriga att bruka dessa lokaler och utrymmen. Därigenom kan vi öka tryggheten, eftersom endast de som är medlemmar i gymmet, betalat årsavgift för bastun eller hyrt en cykelparkering ska ha tillgång till respektive lokaler. Missbruk, som att folk röker eller säljer knark i cykelrummen, ska därmed försvåras avsevärt.

HYRA UT I ANDRAHAND

Om du vill hyra ut din bostad i andra hand behöver du inkomma med din ansökan till styrelsen i god tid.

Om du önskar hyra ut din bostad i andra hand krävs styrelsens godkännande. Att låna ut sin bostad till familj, släktingar eller vänner är också en andrahandsupplåtelse. Du som är medlem i föreningen måste ansöka om lov genom att fylla i en ansökan som du kan hämta på föreningskontoret. Därefter tar styrelsen beslut utifrån gällande lagstiftning och föreningens policy för andrahandsuthyrning. Viktigt är att du inkommer med din ansökan minst en månad innan du önskar hyra ut din bostad i andra hand.

FÖRÄNDRINGAR I STYRELSEN

Christer Huseryd, vice ordförande, avgick den 27 januari 2020 som ledamot i styrelsen. Även Mickael Puupponen, suppleant, avgick från styrelsen i januari.

Styrelsen och personalen i Brf Porkkala tackar Christer för hans engagemang, värdefulla insikter och stora kunskaper, och Mickael för hans starka entusiasm, goda idéer och ambition att lära sig styrelsearbetet.

Vid konstituerande möte den 6 februari valdes Kazem Norouzian till föreningens nya vice ordförande.

UNGDOMAR ARBETAR EXTRA ÅT FÖRENINGEN

Styrelsen beslutade i januari att erbjuda ungdomar att mot ersättning hjälpa föreningen att dela ut Porkalen och annan information.

En annons om möjligheten att få arbeta extra med att dela ut Porkalen sattes upp på anslagstavlor i föreningens trapphus. Totalt inkom intresseanmälningar från fem ungdomar, varav tre uppfyllde ålderskravet och fick uppdraget.

CYKELPARKERINGAR

Föreningskontoret arbetar med att rensa upp i cykelrummen.

För att säkerställa att enbart de som använder sin cykel parkerar i cykelrummen har vi lagt in tidsbegränsad access till cykelrummen. Alla med tillgång till cykelrummen fick sin behörighet borttagen den 30 april. Om du vill fortsätta använda cykelrummet måste du meddela det till föreningskontoret.

Det är inte tillåtet att enbart förvara sin cykel i cykelrummet (förutom under vintertid), utan cykeln måste användas aktivt. Använder du inte din cykel måste du förvara den i ditt lägenhetsförråd eller på annan lämplig plats.

De cyklar vi markerat med röda och orangea snören på cykelstyret har hämtats upp av Cykelåtervinning AB och polisanmälts. Om någon fått sin cykel omhändertagen av Cykelåtervinning AB går det att kontakta dem för att återfå sin cykel.

Mer information om cykelrensning hittar du på sidan 18.

ADEX BYTER NAMN TILL FASTUM

Den 3 februari bytte AdEx Fastighetsutveckling AB namn till Fastum Teknik AB.

Namnbytet genomfördes för att få en samhörighet mellan de två bolagen för teknisk respektive ekonomisk förvaltning.

Föreningens tekniska och administrativa förvaltare kommer från AdEx som i februari bytte namn till Fastum. Det innebär för oss inga större förändringar förutom att vår förvaltare, Annika Uhlin, har ny e-postadress: annika.uhlin@fastum.se

FÖRFRÅGNINGS- UNDERLAG STAMBYTE

Nu har förfrågningsunderlaget skickats ut till utvalda entreprenörer.

Förfrågningsunderlaget gick ut 2020-01-31 till utvalda entreprenörer, varav ett antal meddelat att de avser att räkna på projektet. Aktuell deadline för anbudet är 31 maj. Med smärre justeringar fortlöper projektet enligt plan, men det går givetvis inte att utesluta att projektet drabbas av coroneffekter. Vi återkommer med en uppdatering i kommande nummer av Porkalen.

STÖLD UR TVÄTTSTUGA

Det har uppdagats att det stjäls mycket städmaterial från våra tvättstugor.

Brf Porkala samarbetar med flera bostadsrättsföreningar i Järva, och de har inte alls lika omfattande stölder som vi just nu har. Vi överväger därför olika åtgärder för att få stölderna att upphöra, däribland tydlig märkning av städutrustningen och en inventarielista som alla användare av tvättstugan måste kontrollera vid varje tvättpass.

UTHYRNING AV BOSTAD I ANDRA HAND

I tidigare nummer av Porkalen har vi informerat om att föreningen arbetar aktivt med att upptäcka olovlig andrahandsuthyrning för att skapa en tryggare boendemiljö.

Föreningen har nu upprättat en policy gällande vilka skäl för andrahandsuthyrning som är godtagbara och under hur lång tid uthyrningen får ske. Det är av största vikt för dig som boende att du vid uthyrning i andra hand alltid har föreningens godkännande att så får ske.

Föreningen ser mycket allvarligt på olovlig andrahandsuthyrning och driver ärenden vidare till både hyresnämnd och tingsrätt i de fall sådan uthyrning upptäcks. Påföljden kan bli att du får din bostadsrätt förverkad, vilket innebär att du måste flytta från din lägenhet och föreningen.

Föreningen har det senaste året drivit ett 20 -tal ärenden gällande olovlig andrahandsuthyrning, och vissa av dessa har resulterat i domslut där

boende tvingats sälja sin lägenhet och flytta från föreningen. En del fall har löst sig innan ärendet kommit till hyresnämnd eller tingsrätt genom att boende frivilligt har avflyttat. Föreningen förväntar sig att boende följer den policy som är fastställd och rättar sig efter föreningens beslut gällande när man får hyra ut sin lägenhet. Uppfyller du inte kraven är inte lösningen att hyra ut olovligen och därmed också riskera otrygghet för dina grannar och kostnader för oss alla.

Villkor för godkännande av andrahandsuthyrning:

- **Boende på annan ort**
Ej pendlingsavstånd. Max sex 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 ett år åt gången. Max två 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 liknande. Max ett år.

Förfrågan om andrahandsuthyrning som alltid nekas:

- Uthyrning till juridisk person beviljas ej.
- Uthyrning utan uppvisande av de intyg som anges i villkoren beviljas ej.

Förfrågningar som faller utanför dessa villkor tas upp till beslut av styrelsen.

DUMPNING I MILJÖRUMMET

I föregående nummer av Porkalen informerade vi om kostnaderna för bortforsling av möbler som lämnas i föreningens miljörum. Trots detta har ytterligare fall av dumpning skett i föreningens miljörum. Vi uppmanar våra medlemmar att inte dumpa möbler eller dylikt i miljörummen, utan endast det som ryms i kärnen.

Föreningen har miljörum som ska användas till källsortering. Miljörummen är dock inte att betrakta som återvinningscentraler. Det är inte tillåtet att lämna större föremål som inte ryms i miljörummets kärn. Möbler, däck eller dylikt får inte ställas intill kärnen. Föreningens kostnad för bortforsling är 1 500 kr per föremål. Enligt bilden nedan blir kostnaderna 6 000 kr. Dessutom hade otillåtna föremål lagts i kärnen. I ett annat miljörum hittades även en stor glassbox, vilket kostade ytterligare 1 500 kr. Allt detta är kostnader som drabbar våra medlemmar.



AKALLA TORG BLIR ETT AV ÅRETS SOMMARTORG

Under sommarmånaderna maj–september öppnar Stockholms stads sommargåtor, sommartorg och pop up-parker.

Tanken med sommarplatserna är att skapa liv och rörelse i stadens offentliga miljöer genom att möblera upp dem och därmed åstadkomma en trevligare stadsmiljö. Akalla Torg är ett av torgen som i juni till augusti kommer att omvandlas till ett sommartorg.

Förutom Akalla Torg blir årets sommartorg Lagaplan i Bagarmossen, Bredängstorget, Gubbängens Centrum, parken norr om Hässelby Torg, Nockeby Torg, Rågsvedstorget, Tenstängängen, Älvsjö Torg och Östbergatorget.

CORONASMITTANS PÅVERKAN PÅ FÖRENINGEN

COVID-19 klassas som både allmänfarlig och samhällsfarlig sjukdom. Den påverkar hela samhället och därmed även vår förening. Styrelsen bestämde sig tidigt för att agera proaktivt och har genomfört ett flertal åtgärder för att motverka smittspridning i föreningen.

5 mars – beslut om extra städning

Extra städinsatser upphandlas, inklusive spritning av särskilt riskfyllda ytor. En gång per vecka sker nu, utöver vanlig städning, desinficering av handtag, räcken, kontrollpaneler m.m. i föreningens gemensamma utrymmen, inklusive trapphus, hissar och tvättstugor. Det sker med LifeClean, ett effektivt ytdesinfektionsmedel.

Lita dock aldrig på att en yta är fri från smitta – tvätta alltid dina händer noga när du kommer hem, och låt bli att beröra ansiktet!

10 mars – föreningslokalen stängs

Eftersom större sammankomster inte kan tillåtas under rådande förhållande hålls föreningslokalen tills vidare stängd för uthyrning.

11 mars – föreningen övergår till digitala möten

Som ett steg i att upprätthålla social distans övergår styrelsen till att hålla alla möten digitalt, via Skype eller andra tjänster för videokonferens.

12 mars – föreningskontoret stängs för besök

Styrelsen beslutar att stänga föreningskontoret för besök. Beslutet fattades för att minska antalet fysiska kontakter och på så sätt skydda både medlemmar och personal. Medlemmarna kan fortfarande få hjälp med de flesta ärenden genom att ringa eller maila till föreningskontoret.

12 mars – fönsterunderhåll pausas

Styrelsen tog även tidigt beslut om att tillsvidare pausa alla icke-akuta besök i hemmet, såsom fönsterunderhåll. Detta gäller även Primär, som endast utför akuta uppdrag, t.ex. vattenskador.

12 mars – information till medlemmarna

En till åtgärd som genomförts har varit att ge ut information om hur medlemmar ska agera för att minska smittspridningen i samhället, såsom att hosta i armvecket, stanna hemma vid symptom, tvätta händerna noga och ofta. Även mer praktisk information som rör föreningskontoret och pågående arbeten i föreningen har getts ut.

2 april – rekommendationer för föreningens gym

Information om Folkhälsomyndighetens rekommendationer beträffande social distansering har satts upp i föreningens gym. För att minska smittspridningen och inte riskera din eller dina grannars hälsa, ber vi dig som använder gymmet att ta del av informationen och följa anvisningarna.

8 april – ny bestämmelse för hissar

Som ytterligare åtgärd för att minska smittspridningen begränsas tills vidare antalet personer som samtidigt får använda hissen till två. Vi ber er att respektera bestämmelsen och inte åka fler än två personer åt gången i hissen. Du ska därför inte kliva in i hissen om fler än en person redan befinner sig där.

8 april – bastun stängs

Till följd av Folkhälsomyndighetens bindande rekommendation om ökad social distans har vi tvingats stänga vår bastu tills vidare. Vi kommer att kontakta dig som har ett gitligt abonnemang.

Ekonomisk påverkan

Spridningen av COVID-19 har mycket stora effekter på landets ekonomi och givetvis även på vår förening. Lokalhyresgäster har förlorat intäkter och medlemmar har förlorat inkomst. Detta är mycket tråkigt och beklagligt.

Att smittspridningen fått konsekvenser för våra medlemmars privatekonomi märktes redan i mitten av mars, då flera ansökningar om anstånd med avgiften inkom. Även lokalhyresgäster har framställt önskemål om hyresnedsättning.

Om situationen kvarstår kan vi förvänta oss att fler medlemmar inkommer med ansökan om anstånd. Det ställer styrelsen inför svåra beslut. Styrelsen ansvarar för medlemmarnas gemensamma tillgångar, och avgiften är den intäkt, utan vilken föreningen omöjligt kan betala sina skulder och finansiera den fortsatta förvaltningen.

Anstånd med avgiften

I praktiken innebär ett anstånd med avgiften att förfalldatumet flyttas fram utan att resultera i påminnelser och betalningskrav som annars skickas ut när ordinarie förfalldag passerat.

Tills vidare gäller inget annat än att våra medlemmar fortsatt måste betala sin avgift som vanligt. Styrelsen rekommenderar därför dig som har hamnat i en svår ekonomisk situation på grund av COVID-19 att vända dig till din bank för att t.ex. se om du kan få ner amorteringsnivån.

Hyresnedsättning

Lokalhyresgäster i föreningen ansökte redan i mars om hyresnedsättning. För styrelsen är det viktigt att alla lokalhyresgäster behandlas lika.

Styrelsen följer debatten och inväntar svar från regeringen om stöd till lokalhyresgäster. Beslut i frågan kommer att fattas på styrelsemötet i maj.

Annat aktuellt med anledning av COVID-19

Andra aktuella händelser och planerade åtgärder till följd av COVID-19 är bl.a. följande:

- Alternativa former för årsstämman övervägs. För att inte riskera våra medlemmars hälsa kan stämman komma att hållas utomhus eller digitalt via internet.
- Vår Fastum-förvaltare arbetar huvudsakligen hemifrån.
- Visningar av lägenheter (badrum) inför stambytet är framflyttade och äger preliminärt rum i början av juni.

Vi håller oss uppdaterade

Styrelsen och föreningskontoret håller sig uppdaterade om rådande situationen via intresseorganisationer som Fastighetsägarna och Bostadsrätterna. Dessutom följer vi dagligen rapporter från regeringen, Folkhälsomyndigheten, MSB och Region Stockholm.

Så desinfekterar du händerna



1 Ta 2-4 ml handdesinfektionsmedel.



2 Fördela över händerna.



3 Bearbeta mellan fingrarna.



4 Gnid in handryggarna



5 Koppla ihop fingrarna och gnugga dem.



6 Greppa tummen och rotera ner i tumvecket.



7 Roter fingertopparna i handflatan.



8 Avsluta med roterande rörelser på underarmarna.

Gör alla moment likadant på båda händerna. Bearbeta händerna tills de är torra. Detta tar ca 20–30 sekunder.

STAMBYTET – SÅ HÄR PÅVERKAS DITT BADRUM

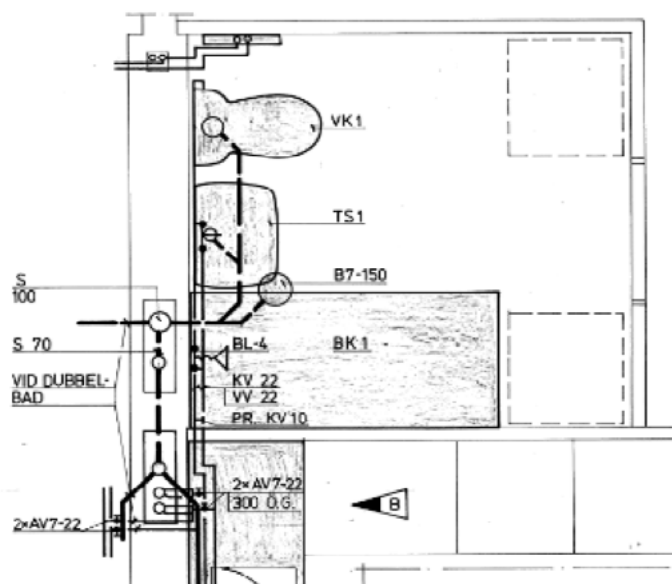
I samband med det planerade stambytet kan utformningen på ditt badrum komma att förändras. Denna förändring uppmärksammade vi dig på i broschyren till extrastämman, där beslut om stambyte och våtrumsrenovering togs. Här följer en sammanfattning.

De lägenheter som i samband med stambytet kommer att få en förändrad layout av badrummet, är de som har badrummet vägg i vägg med köket. Anledningen till att badrummet möble-ras om är att det i dessa lägenheter är möjligt att genomföra stambytet utan att ta bort köks-skåpet, och därigenom behöver man inte bila fram rören där bakom. I dessa lägenheter är det möjligt att istället ta vatten och avlopp samma väg som för toaletten.

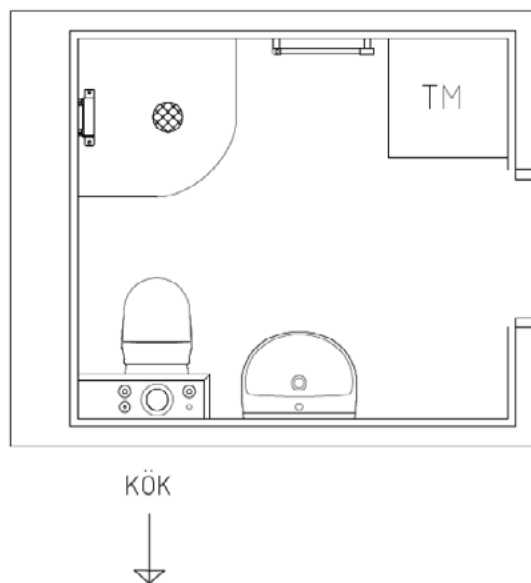
Så här kommer utformningen förändras utifrån hustyp

Om du har badrummet vägg i vägg med köket, kommer layouten i badrummet att förändras olika beroende på om du bor i ett hus med 2, 6 eller 10 våningar.

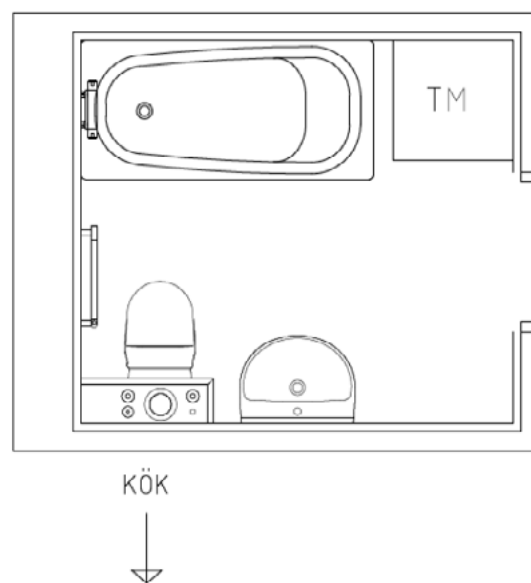
2-våningshus med badrum vägg i vägg med köket – layout före stambytet:



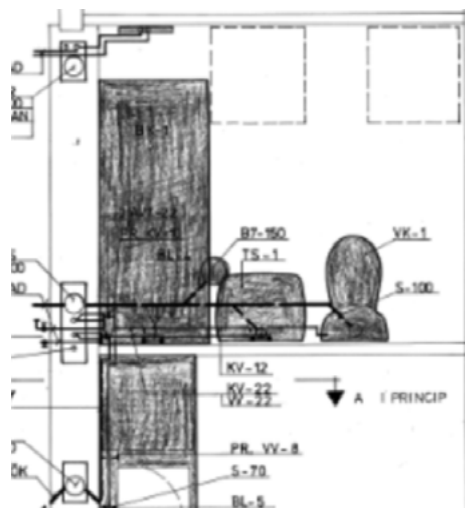
2-våningshus med badrum vägg i vägg med köket – layout efter stambytet om du väljer duschkabin:



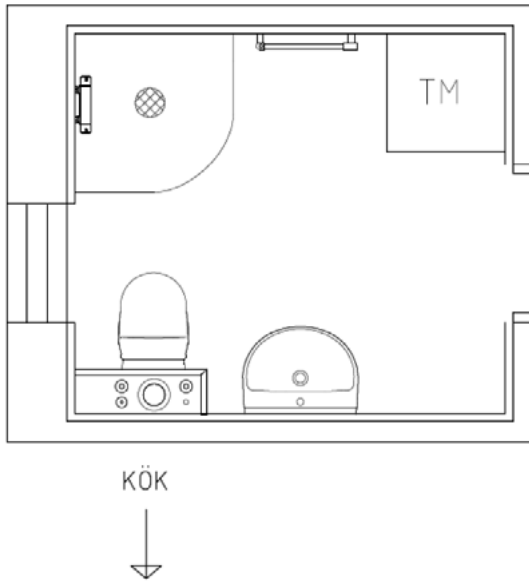
2-våningshus med badrum vägg i vägg med köket – layout efter stambytet om du väljer badkar:



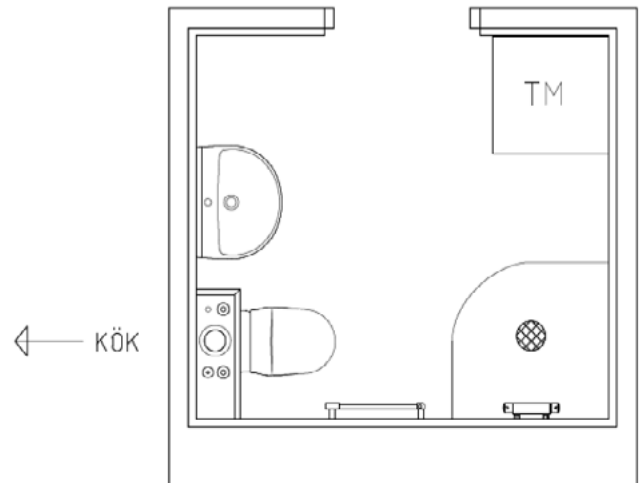
6-våningshus med badrum vägg i vägg med köket – layout före stambytet:



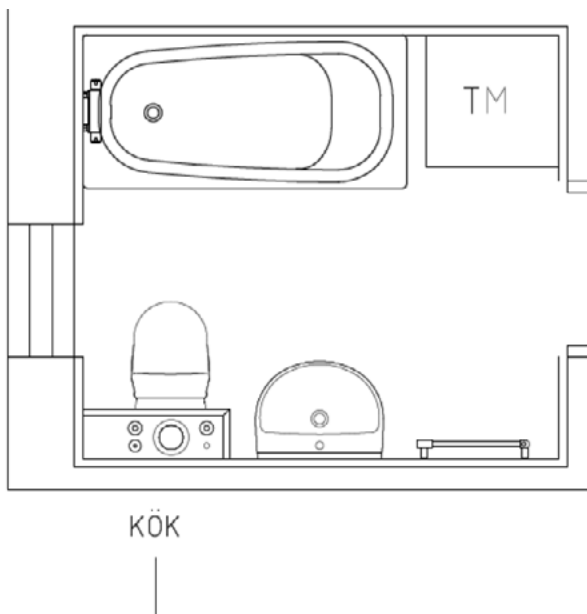
6-våningshus med badrum vägg i vägg med köket
 – layout efter stambytet om du väljer duschkabin:



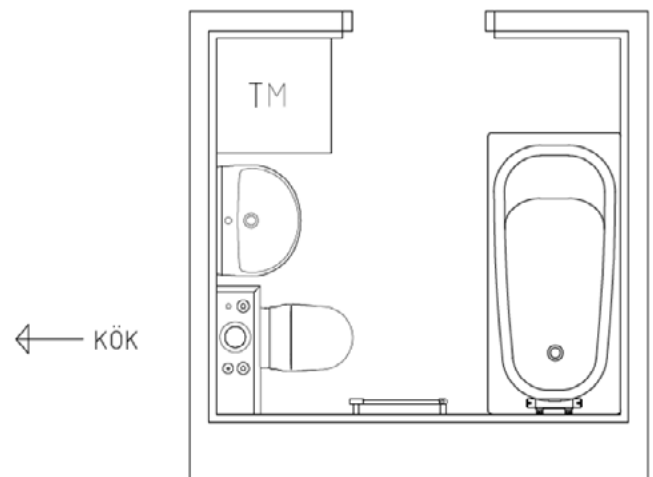
10-våningshus med badrum vägg i vägg med köket
 – layout efter stambytet om du väljer duschkabin:



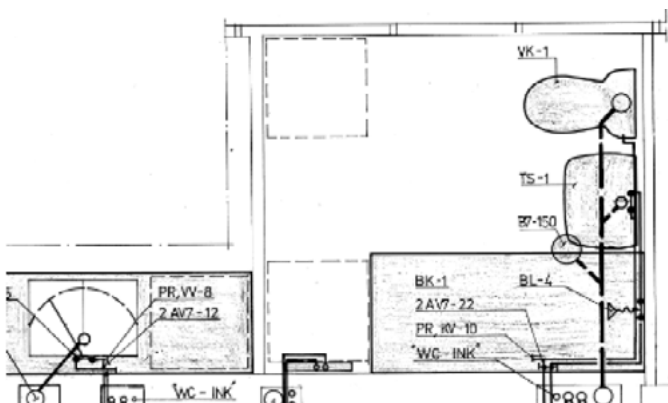
6-våningshus med badrum vägg i vägg med köket
 – layout efter stambytet om du väljer badkar:



10-våningshus med badrum vägg i vägg med köket
 – layout efter stambytet om du väljer badkar:



10-våningshus med badrum vägg i vägg med köket
 – layout före stambytet:



För dig som inte har badrum vägg i vägg med köket

Om du inte har badrummet vägg i vägg med köket måste man ta sig fram till rören genom att montera ner köksskåp, som sedan återmonteras. I dessa badrum kommer inte layouten att förändras, utan möblemanget förblir som det är idag.

Torkhiss

För dig som har en torkhiss i badrummet som är fastsatt i taket kommer denna inte kunna monteras upp efter stambytet eftersom taket sänks för att möjliggöra inbyggda spotlights. På tillvalslistan kommer en vägghängd torkställning att finnas.

HAR DU RÄTT FÖRSÄKRING FÖR DIN BOSTAD?

Vid årsskiftet 2018–2019 upphörde föreningens kollektiva bostadsrättstilläggsförsäkring att gälla. Det innebär att varje bostadsrättsinnehavare starkt rekommenderas att teckna sådan försäkring.

Anledningen till att vi vill påminna dig om att teckna bostadsrättstilläggsförsäkring med ditt hemförsäkringsbolag är att det kan bli mycket kostsamt för dig om skada inträffar och du saknar försäkringsskydd.

Om en vattenskada inträffar, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för rivning och återställande av badrummet. En bostadsrättsinnehavare som har tilläggsförsäkring betalar endast självriskan, medan hemförsäkringsbolaget hjälper till med rivning och återställande. En bostadsrättsinnehavaren som inte tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring med sitt hemförsäkringsbolag betalar däremot för såväl rivning som återställande, vilket kan bli mycket kostsamt.

Motivering till beslutet

Anledningarna till att föreningen valt att inte förlänga den kollektiva bostadsrättsförsäkringen är flera:

- Många av föreningens medlemmar hade redan tecknat bostadsrättstillägg med sitt hemförsäkringsbolag, och var därmed dubbelt försäkrade med dubbla premier
- Självriskan låg högre i den kollektiva bostadsrättstillägget än vad det normalt gör i den egna hemförsäkringen
- Medlemmar kunde inte själva göra en anmälan till föreningens försäkringsbolag

Vad är bostadsrättstilläggsförsäkring?

Bostadsrättstilläggsförsäkring är den försäkring som hanterar fast inredning och ytskikt med mera i lägenheten, d.v.s. det som återfinns i föreningens stadgar under § 36 eller det som är skillnaden mellan vad du behöver försäkra i en hyresrätt respektive en bostadsrätt. Det kan t.ex. vara golv, väggar eller köksskåp som skadats.

SKAFFA EN HEMFÖRSÄKRING MED BOSTADSRÄTTSTILLÄGG OM DU VILL VARA RÄTT FÖRSÄKRAD I HÄNDELSE AV OLYCKA!

VAD GÄLLER VID SKADA I LÄGENHET?

Denna text har tidigare publicerats i Porkalen nr 1 april 2019, men det är bra att hålla sig uppdaterad och därför föreslås det att samtliga medlemmar tar del av texten.

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.

Brand

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

Vattenledningsskada

Till vattenledningsskada räknas skada uppkommen genom utforsande vatten från en trycksatt ledning, dold eller synlig. Trappvattenledningarna är trycksatta vattenledningar, medan värmesystem och avlopp inte räknas som trycksatta. Kopplingar, ballofixer och blandare räknas ej som ledning. Vid vattenledningsskada åtgärdar föreningen hela skadan och återställer lägenheten till 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 att 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 försäkringsbolag ska ordna med. Detsamma gäller ersättning för måltider i det fall du inte kan använda ditt kök eller för badhuskort 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 undantaget 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.

Åldersavdrag

På alla ytskikt som inte är helt nymonterade kommer ett åldersavdrag att göras. Antingen 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 in ett begagnat golv, läggs ett nytt, och i det fallet görs ett åldersavdrag som alltså innebär att bostadsrättsinnehavaren själv får bekosta en del av det nya ytskiktet.

Avgiftsnedsättning

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 orsakat skadan 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 f.n. 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 självrisker 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 säger.

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 ansvarsfrihet till ditt hemförsäkringsbolag.

Frågor

Har du frågor går det alltid bra att kontakta föreningskontoret eller förvaltaren. Har vi fått din e-postadress kan du själv följa ditt ärende i Fastums ärendehanteringssystem.

Brf Porkaläs föreningskontor finns på Sibeliusgången 34 och nås på telefonnr 08-750 66 30.

Förvaltare Annika Uhlin nås på tel 08-586 344 18 och e-postadressen annika.uhlin@fastum.se.

VÅRDSLÖSHET OCH FÖRSUMLIGHET

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 reparation av vattenskada ska hamna hos lägenhetsinnehavaren. Det krävs att denne har agerat vårdslöst eller försumligt.

Försumlighet kan vara

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

Vårdslöshet kan vara

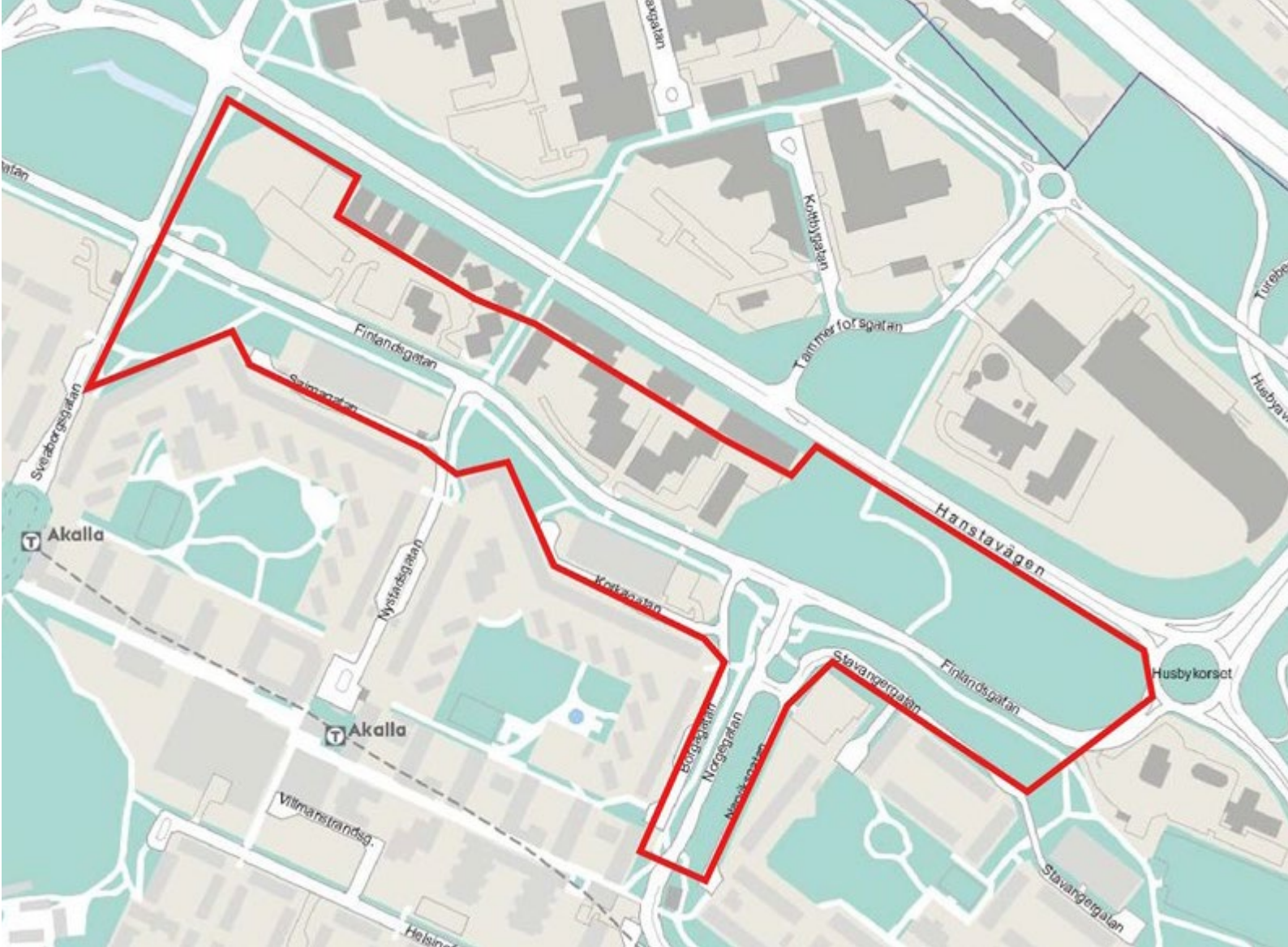
- att byta blandare utan att stänga av vattnet
- att slipa golvet och köra in i radiatorrören med slipmaskinen
- att ta bort en ändplugg i en ledning inne i lägenheten
- att överbelasta ett tvättställ och riva ner detsamma med vattenskada som följd.

För alla givna exempel på vårdslöshet, kan även försumlighet tillkomma om man inte snarast möjligt stängt av vatten 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.



En ny typ av stadsmiljö planeras för Akalla. Det är området kring Finlandsgatan som ska bebyggas med hus, där byggnaderna vänder entréer och lokaler mot gatan, samt med kvarter som ger tydligare gränser mellan privata och offentliga rum.

Vi återkommer med mer detaljer om projektet i nästa nummer av Porkalen.

Snart dags att tända majbrasorna. Men även i mars månad firades en eldfest. Det är en mer än 4000 år gammal tradition bland många folk. I år blev det dock av förklarliga skäl inget firande i våra trakter. Bilden är från 2016 och tagen på Stenhagens bollplan nedanför Porkalagatan.



Allmänna råd till hyresgäster och besökare

Den pågående corona-pandemin innebär att vi alla har ett eget ansvar för att minska smittspridningen i samhället. Följ därför gärna nedanstående rekommendationer:

- Är du sjuk? Stanna hemma och undvik att vistas i gemensamma utrymmen i fastigheten i så stor utsträckning som möjligt, till dess att du blivit frisk och varit symtomfri i två dagar
- Håll god handhygien samt nys och hosta endast i armvecket för att förhindra spridningen av smittsamma sjukdomar
- Undvik sociala kontakter som inte är nödvändiga
- Hjälپ gärna till om du har en granne som befinner sig i en riskgrupp, så att denne slipper gå ut i onödan – exempelvis med att handla mat eller gå till apoteket

Det är hög belastning på samhällets telefontjänster, särskilt sjukvårdsrådgivningen, **1177**. Hjälپ de som verkligen behöver komma fram att göra det. Många vanliga frågor besvaras ingående på myndigheternas webbplatser som www.folkhalsomyndigheten.se och www.krisinformation.se eller genom att ringa det nationella informationsnumret **113 13**.

Fastighetsägarna är en branschorganisation med 15 000 fastighetsföretag som medlemmar.

Vi arbetar för en väl fungerande hyresmarknad och en allmänt respekterad fastighetsbransch.

www.fastighetsagarna.se

VALBEREDNINGEN INFORMERAR

Vill du göra skillnad för Brf Porkalas framtid? Då är du välkommen som styrelseledamot, suppleant och valberedare. Eldsjälar sökes!

Vad gör en valberedning

På föreningsstämman får ett udda antal boende ett beredningsuppdrag att inför nästa föreningsstämman hitta en grupp medlemmar som efter bästa förmåga kan tänkas representera föreningen. Gruppen har ingen makt att kunna påverka utfallet utan var boende har fram till stämman möjlighet att själva kunna presentera alternativ.

Stämman väljer utifrån alla kandidaterna den bästa arbetsgruppen till styrelsen utifrån den totala kompetensen mellan arbetsår, erfarenheter och visioner där nya kandidater kan få en möjlighet att delta som suppleanter om det faller sig mest lämpligt.

Valberedningen skall alltid arbeta för en stabil och trygg bostadsrättsförening och bör ta hänsyn till tidigare föreningsstämmor för att finna viss kontinuitet. Det behövs en tät kontakt med styrelsen och övriga deltagande i styrelsearbetet för att kunna se vilka insatser som är goda och eventuellt vilka som eventuellt behöver förbättras kommande året.

Valberedningens förhoppning är att hitta ledamöter som utöver förvaltning även tar fram nya teknologiska lösningar, nya styrsystem och nya plattformar, digitala såväl som analoga. Då kan de boende känna sig trygga i en modern förening anpassad för framtidens alla utmaningar.

Vem kan nomineras till styrelsen eller valberedningen?

- Den som är minst 18 år och som inte har en förvaltare enligt föräldrabalken.
- Personen får inte vara försatt i konkurs eller ha näringsförbud (kontrolleras av Bolagsverket).
- Personen måste vara medlem i föreningen (alltså äga en andel i föreningen, det vill säga en bostad eller en andel av en bostad).
- Make, maka eller sambo till medlem i föreningen kan nomineras utan att själv vara medlem.

Önskvärda kvalifikationer:

- Administration
- Digitalisering
- Ekonomi
- Förvaltning
- Juridik
- Kommunikation
- Förändringsprocesser
- Ledarskap
- Media
- Miljö
- Projektering
- Studieorganisation
- Säkerhet
- Teknik, el & vvs

Valberedningen söker just nu främst suppleanter, det vill säga "reserver" som träder in när en ledamot är frånvarande, t.ex. på grund av sjukdom eller ordinarie arbete. Det betyder att man deltar i samtliga styrelsemöten, men har rösträtt endast när man ersätter frånvarande ledamot. Att vara suppleant är ett utmärkt sätt att lära sig hur styrelsearbetet fungerar. Det är en ansvarsfull och viktig roll i styrelsen, men inte fullt så krävande som att vara ledamot. Hör av dig!

Valberedningens ord

"Ser information och kommunikation mellan styrelsen och de boende som centralt" – Gabriel

"Arbetar för trygghet och för att hitta medlemmar som har viljan och drivet att engagera sig som förtroendevald i vår förening. Verkar för en god relation mellan styrelsen och medlemmarna. – Linda

"Jobbar för en levande brf som ligger rätt i tiden med fokus på hållbarhet, på trygghet och på digital media. Fokus i år blir att skapa en plattform av processer, rutiner och arkivering för framtiden." – Henrik

Kontaktuppgifter

E-post: valberedningen@porkala.net
Telefonnummer: 076-909 80 05

Nomineringen är satt till 2020-05-01 kl. 18:00



Valberedningen. Från vänster: Gabriel, Linda och Henrik

SAKNAR DU DIN CYKEL?

Under juli 2019 märktes alla cyklar upp med ett snöre på styret. Information om att ta bort snöret har satts upp på anslagstavlorna i trapphusen, på dörrarna till cykelrummen och i flera nummer av Porkalen. Påminnelse om att ta bort snöret gick ut 26 februari 2020.

Cyklar som fortfarande hade ett snöre på styret hämtades den 9 mars 2020 av Cykelåtervinning AB, som därefter dokumenterade dessa cyklar. Cyklarna som hämtats har polisanmälts och förvaras hos Cykelåtervinning AB i minst sex månader.

En ägare till en tillvaratagen cykel kan under denna period vända sig till Cykelåtervinning AB för att återfå cykeln innan den återvinns.

Om du saknar din cykel ska du kontakta Cykelåtervinning AB på telefonnr 08-644 48 82 eller via info@cykelatervinning.se

För snabbast hantering, ange cykelns märke, modell, färg, antal växlar, storlek etc.

Du kan också besöka företagets webbplats på: www.cykelatervinning.com



GYMMET – NY UTRUSTNING PÅ PLATS

Föreningens gym har fått sig ett lyft med flera nya träningsredskap. Föreningskontoret beklagar att det dragit ut på tiden, men det var svårt att hitta en leverantör som levererade träningsredskap till bostadsrättsföreningar.

Den 19–25 februari har ny träningsutrustning monterats i föreningens gym. Vid inköpet av utrustningen har hänsyn tagits till den enkät som utfördes under förra året i gymmet. Förvisso har det inte gått att tillmötesgå alla förslag eftersom föreningen har en begränsad budget och begränsat med plats i gymmet. Förhoppningen är dock att alla användare av gymmet ska få glädje av den nya utrustningen.

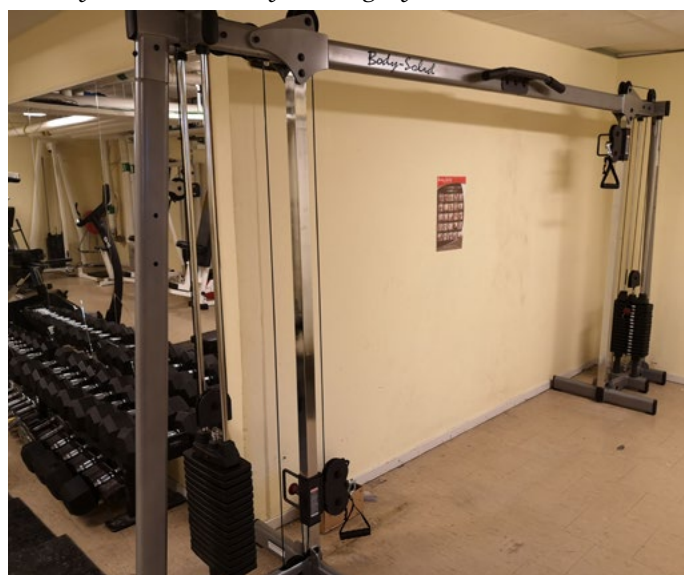
Den nya utrustningen består av bl.a. följande:

- Nya hantlar ersätter de gamla.
- Motionscykeln har ersatts med en ny.
- Ett nytt kryssdrag (cablecross) har monterats.
- Nya träningsbänkar och stretchmattor har beställts.
- Ny boxningssäck som står på golvet (riskerar därmed inte att ramla ned från taket som den tidigare gjorde).
- Den instabila skivstångsställningen har bytts ut mot en ny, stadig ställning.
- Ny hyperextension för ryggräning.

Just nu finns inte plats för fler medlemmar i gymmet, men du kan ställa dig i kö genom att tala med föreningskontoret. Så snart det blir en ledig plats i gymmet kontaktas den som står först i kön.



Bilden till vänster visar före och bilden till höger efter utbyte mot nya hantlar och ny träningscykel.



Bilden till vänster visar gymmet före och bilden till höger efter installation av nytt kryssdrag.

