

PORKALEN

Dags att skriva motioner till årsstämman

- Brandsäkerhet
- Skydda dig mot identitetsintrång
- Valberedningen har ordet

- Kontroll av folkbokföringen
- Ny parkeringspolicy
- Gör värfint hemma
- Nytt styrsystem

Föreningskontoret

Sibeliusgången 34 BV
08-750 66 30

Telefontider:

Måndag 07:00–16:00
Tisdag–torsdag 07:00–16:45
Fredag 07:00–10:00
Lunchstängt: 12:00–13:00

E-post: info@porkala.net

Hemsida: www.porkala.se

Simpleko AB

Vid frågor om hyror och avgifter
Tel: 018-660 160

Trygga hiss

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

Hissgruppen AB

Vid felanmälan av hissar på Kasködaeket
Tel: 08-21 33 00

Amsler Hiss AB

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

Parkeringsbevakning

Aimo Park kundtjänst
Tel: 0771-96 90 00

Una Portar AB

Felanmälan av 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

DET BLEV VINTER I FÖRENINGEN

Sidan 4

BRANDSÄKERHET

Sidan 5

NYHETSNOTISER

Sidan 6

BYTE AV STYRSYSTEM

Sidan 7

SVAR PÅ FRÅGOR OM VÄRMEN I VÅRA LÄGENHETER

Sidan 8

DAGS ATT GÖRA VÅRFINT HEMMA

Sidan 9

FOLKBOKFÖRING

Sidan 10

SKYDDA DIG MOT IDENTITETSINTRÅNG

Sidan 10

VAD GÄLLER VID SKADA I LÄGENHET?

Sidan 11–12

**BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER
OCH SKYLDIGHETER**

Sidan 13

DAGS ATT SKRIVA MOTIONER

Sidan 14–15

VALBEREDNINGEN HAR ORDET

Sidan 15

DET BLEV VINTER I VÅR FINA FÖRENING

Februari 2021 blev en snörik månad. När vi på föreningskontoret gick ut och fotograferade i området såg det ut som på bilderna nedan.



BRANDSÄKERHET

Testa din brandvarnare

För ett antal år sedan installerades brandvarnare i varje lägenhet. Under 2020 informerades vi om att batteritiden börjar ta slut, vilket indikeras med att brandvarnaren börjar pipa. Vår förhoppning är att alla i föreningen nu har fungerande brandvarnare. Om du inte har en fungerande brandvarnare uppmanas du att snarast installera en sådan. Om du har kvar den brandvarnare som föreningen installerat, måste du installera en ny brandvarnare, eftersom det inte går att byta ut batteriet.

Om du vill skaffa en likadan brandvarnare som den föreningen tidigare delat ut och montera den på samma ställe i taket, finns den att köpa på webben, t.ex. på www.elkatalogen.se eller www.kamingruppen.se. Brandvarnaren heter ICAS Brandvarnare Optisk IOR-SLI och passar i skenan där din gamla brandvarnare suttit.

Vår fastighetsköpare, Primär, kan hjälpa dig att montera en brandvarnare. Du som lägenhetsinnehavare står då för kostnaden.

Enligt föreningens stadgar är du som bostadsrättsinnehavare ansvarig för att underhålla brandvarnaren och byta ut den när den slutat att fungera. Vi uppmanar dig därför att kontrollera att brandvarnaren fungerar en gång per månad genom att följa de instruktioner som medföljer brandvarnaren.

Föreningen rekommenderar även samtliga lägenhetsinnehavare att ha en brandfilt och pulverbrandsläckare hemma, gärna intill kritiska installationer.

Spisen

Placera aldrig saker som kan börja brinna på eller nära spisen. Tänk även på att inte lämna spisen obevakad när den används. Ett tips för att motverka att brand uppstår är att skaffa en spisvakt som stänger av spisen vid fara för brand.

Stearinljus

Lämna aldrig brinnande stearinljus utan uppsikt. Om du lämnar rummet ska du släcka stearinljuset. Placera aldrig brinnande stearinljus intill sådant som kan fatta eld.

Elektriska apparater

Kontrollera att de elektriska apparater du använder är hela, d.v.s. använd inte elektriska apparater med trasiga sladdar eller kontakter.

Element

Placera inte elektriska element nära sådant som kan fatta eld, exempelvis kläder.

I trapphus

I föreningens trapphus och gångarna i de gemensamma utrymmena får inte sådant som kan börja brinna placeras, exempelvis sopor, tidningar, lådor eller dörrmattor. Det är även förbjudet att ställa barnvagnar, rullatorer och cyklar där. Trapphusen och gångarna ska vara helt fria från föremål.

Glöm inte

Tänk på att inte röka i sängen, eller där du kan somna. För att minimera risken för brand är det även viktigt att hälla vatten i askkoppen innan du tömmer den. En annan viktig sak att tänka på är att inte placera tändstickor och tändare åtkomliga för barn.

Nya produkter

Det finns flera nya innovativa produkter som kan användas för att motverka och minimera skadorna av brand. Här är två exempel:

Maus Stixx – ett klistermärke som vid brand avger en rök som kapslar in de brinnande partiklarna så att de inte återantänds. Maus Stixx kan installeras på kritiska installationer, t.ex. bakom fryskyl eller i elskåpet. Enligt Maus är den släckande röken giftfri och kräver inte något saneringsarbete. Se vidare www.maussafety.se.

Sfty Sense multialarm – en optisk rökvarnare som även mäter temperatur, luftfuktighet och rörelse i rummet. Sfty Sense känner av och larmar vid brand och vattenläckage. För mer information, se www.sfty.se.

Lägg märke till att dessa produkter inte ersätter en fungerande brandvarnare, brandsläckare eller brandfilt utan bör ses som komplement.

Ytterligare information om brandsäkerhetsprodukter kan du få av ditt hemförsäkringsbolag och av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap: www.msb.se/brandskydd.

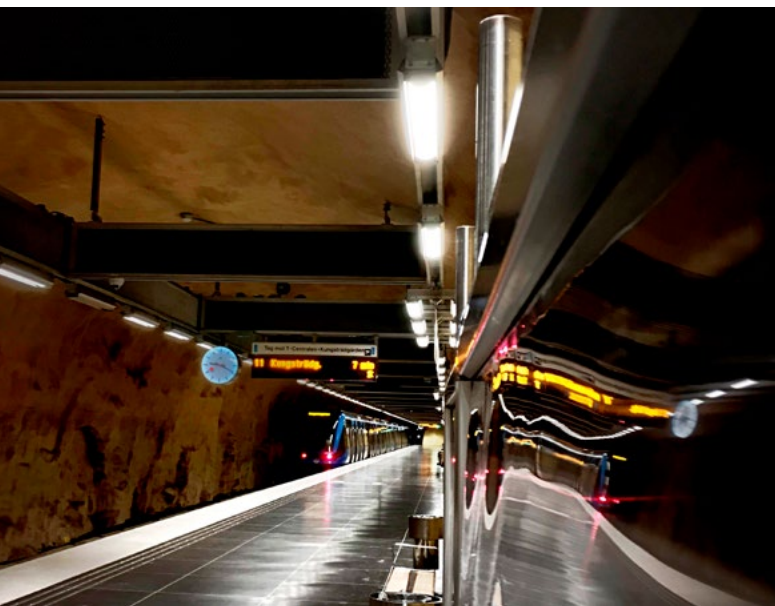
NYHETSNOTISER

Akalla torg

Fastighetsägarna i Järva har som trygghets-
skapande åtgärd arbetat med att namnge de
två torgytorna i Akalla. Syftet är att underlätta
orienteringen i området, vilket kan bidra till
ökad trygghet. I november förra året beslöt
Stadsbyggnadsnämnden att torgen får namnen
Akalla Torg och Nystadstorget. Akalla Torg är
torget närmast vår förening, vid tunnelbane-
uppgången och ICA. Nystadstorget är torget vid
tunnelbaneuppgången intill Lidl.

Nya tunnelbanan

Styrelsen har deltagit på ett informationsmöte
med Region Stockholm inför det tunnelbanebygge
som delvis kommer ske under föreningens hus.
Ett informationsblad från Region Stockholm
kommer att distribueras i samband med utdelning
av Porkalen. För alla frågor rörande tunnelbane-
bygget hänvisar vi till Region Stockholm, se
kontaktuppgifter i informationsbladet.



Besiktningar

Inför tunnelbanebygget kommer Region Stockholm
att utföra besiktningar i föreningen. Följande hus
och adresser besiktigas våren 2021, från slutet av
mars t.o.m. maj månad:

- Porkalagatan 9–13 (hus 10)
- Porkalagatan 15–21 (hus 12)
- Porkalagatan 23–25 (hus 11)
- Sibeliushöjden 32–34 (hus 14)
- Sibeliushöjden 52–58 (hus 13)

Hösten 2021 besiktigas övriga hus, med undantag av
de hus på Sveaborgsgatan som ligger utanför området
där sprängningsskador riskerar att uppstå. Tidplanen
kan dock ändras beroende på hur långt sprängningar-
na fortskridit. Region Stockholm skickar information
till alla lägenheter två veckor före besiktningarna.

Nya papperskorgar och askkoppar

Styrelsen har beslutat att ersätta föreningens
papperskorgar och askkoppar vid portarna med
nya papperskorgar som har integrerad askkopp. Vi
har haft problem med överfulla askkoppar och rök
som kommer in via balkonger och fönster när folk
röker vid portarna. Det sker även mycket nedskräp-
ning i föreningen, och de nya papperskorgarna ska
förhoppningsvis förhindra det – men det förutsätter
att skräpet läggs i papperskorgen och fimparna
i askkoppen. Genom att placera de nya pappers-
korgarna med askkopp en bit från portarna hoppas
vi att rök inte längre kommer in via fönstren.

Ny rutin för parkeringskö

Föreningens mål är att alla parkeringsplatser
alltid ska vara uthyrda, så att så många som
möjligt får sina parkeringsbehov tillgodosedda
och föreningens ekonomiska bortfall minimeras.
För att uppnå detta mål har föreningen utarbetat
en ny rutin för tilldelning av parkeringsplatser.

Du som önskar en parkeringsplats kontaktar
föreningskontoret, varvid du uppmanas skicka dina
önskemål och kontaktuppgifter via mail. Om det
finns en ledig plats utifrån dina önskemål erbjuds du
den direkt. Om ledig plats saknas placeras du i kö.
När en parkeringsplats blir ledig kontaktas du och
erbjuds platsen. Du har då 4 dagar på dig att svara.
Inkommer inget svar tolkas det som ett nej och nästa
person i kön erbjuds platsen. Om du inte tackar ja till
ett andra erbjudande placeras du sist i kön.

Nominering till styrelsen

Observera att nomineringen av styrelseledamöter
via valberedningen upphör 1 april. Därefter kan
nominering endast ske på egen hand.

Desinfektering upphör

Föreningen har valt att upphöra med desinfektering
(spritning) i trapphus, hissar och andra gemensam-
ma utrymmen. Nyttan av denna extra städning be-
döms inte längre motivera den höga kostnaden. Du
måste därför vara extra noga med att tvätta/sprita
dina händer när du berört handtag, hissknappar,
ledstänger och annat i huset. Pandemin är inte över!

BYTE AV STYRSYSTEM

Flerbostadshus har många "dolda" funktioner och system som vi oftast inte tänker på. Utan dessa automatiska system skulle det vara jätte-kallt i lägenheten, det skulle inte komma något varmvatten eller ström, och köket skulle fyllas med matos. I badrummet skulle luften inte cirkulera. Därför finns det en mängd olika installationer, såsom elledningar och rör för vatten, värmesystem och ventilation i våra bostadshus. I den här artikeln tittar vi närmare på hur de olika systemen fungerar – och vad som händer om de inte skulle fungera.

Värme och varmvatten

Alla bostadshus i Sverige behöver någon form av uppvärmningssystem för att vara beboeliga under kalla årstider. Brf Porkala har fjärrvärme från Stockholm Exergi, det mest miljövänliga alternativet. Det fungerar på så vis att det heta fjärrvärmvattnet går in i fem olika undercentraler i området. Där värms radiatorvattnet (elementvattnet) upp i värmeväxlare. Även varmvattnet i kranar bereds i dessa undercentraler.

För att allt ska fungera helt automatiskt behövs ett elektroniskt system som reglerar så att varmvattnet i kranarna varken blir för varmt eller för kallt. Varmvattnet som cirkulerar i radiatorerna måste regleras på samma sätt. Allt detta sker i det centrala styrsystemet. Fungerar inte systemet, kanske varmvattnet blir skållhett ena stunden och iskallt den andra. Även inomhus-temperaturen skulle bli för varm eller kall om inte styrsystemet fungerar som det ska.

För fjärrvärmens betalar vi boende en gemensam räkning per förbrukad kilowattimme, på samma sätt som med elräkningen. Gör vi av med mer fjärrvärme än normalt, t.ex. höjer temperaturen inomhus mycket överallt, blir det dyrare för alla. Då kan föreningen bli tvungen att göra besparingar på annat.

Ventilation

På alla hustak, i butikslokaler, vissa källare och i Porkalafaret sitter olika typer av fläktar. Vissa blåser in ren luft, medan andra suger ut gammal luft. På taken på våra hus reglerar fläktarna luftflödet så att det alltid är detsamma, oavsett om det blåser, är jättevarmt eller jätte-kallt ute. Även den funktionen styrs genom det centrala

styrsystemet. Fungerar inte styrsystemet, kan fläktarna gå för fort så att det blir kallt och dragigt i våra lägenheter, eller för långsamt, så att matoset stannar kvar i köket.

Belysning utomhus

Många lyktstolpar i området ägs och sköts av föreningen. Resten tillhör Trafikkontoret i Stockholms stad. Alla våra egna lyktstolpar, ljuspol-lare och lampor på husfasaderna ska tändas och släckas automatiskt genom styrsystemet som tyvärr gick sönder. Efter det har vi blivit tvung-na att tillfälligt koppla om allt så att lamporna lyser dygnet runt. Annars hade det varit mörkt överallt. Vi jobbar för att allt fungerar som det ska igen, så att lamporna tänds när det blir mörkt ute och slocknar när det blir ljust igen.

Styrsystemet

Som vi tidigare berättat, är det centrala styrsys-temet det som bland annat styr utebelysning och fläktar samt reglerar värme och luftflöde i ventilationen. Systemet gör det även möjligt för fastighetsköterna att snabbare och enklare se om något är fel. Våra fastighetstekniker från Primär kan fjärrstyra och fjärrövervaka hela områdets tekniska funktioner och installationer flera gånger om dagen – utan att behöva gå upp på alla hustak och titta till fläktarna.

För några år sedan beslutade styrelsen att det befintliga styrsystemet skulle bytas ut, eftersom det var både ålderstiget och delvis trasigt. Med ett nytt styrsystem går det dessutom att minska energikostnaderna. Olika lösningar bollades mellan styrelsen och olika expertföretag som föreningen anlitar. Ett av dessa företag är OSG AB, som föreningen fortfarande anlitar för oberoende projektledning.

Efter en jämförelse av olika leverantörers förslag, anlätades Etcon styrteknik AB. Etcon håller just nu på med fläktarna på tvåvånings- och fem-våningshusen. Tanken var att arbetet skulle påbörjas våren 2020, men p.g.a. coronapandemin sköts det upp. Under hösten 2020 byttes all gammal styrelektronik ut i värmeundercentralerna till ny utrustning, eftersom den gamla centraldatorn för hela det områdets befintliga styrsystem plötsligt upphörde att fungera.

SVAR PÅ FRÅGOR OM VÄRMEN I VÅRA LÄGENHETER

Många av oss har frusit under hösten och vintern – såväl medlemmar som styrelseledamöter och föreningspersonal. Frågor om värmen har strömmat in, och vi har försökt besvara dem baserat på fastighetsskötarnas och energiexperternas ibland motsägelsefulla förklaringar. Porkalenredaktionen har därför intervjuat föreningens tillförordnade tekniske förvaltare John Wåhlander på OSG AB.

Hur långt framskridet är bytet av styrsystem?

— Undercentralerna (UC) blev klara före jul, och nu återstår en finjustering. I nuläget monterar entreprenören Etcon de nya delarna i låghusen.

Flera av oss upplevde under det gångna året en temperatursänkning i bostaden, vad berodde den på?

— När det nya styrsystemet installerades användes samma parametrar som i det gamla styrsystemet. I efterhand kan vi konstatera att det tidigare styrsystemet varit för lågt ställt. Detta i kombination med en kall vinter har inneburit att det upplevts kallt i lägenheterna.

Värmeproblemen har tidigare förklarats med att utetemperaturen initialt varit för hög och därmed inte aktiverat uppvärmningen i tid. Även detta förhållande är något vi förutsätter att det nya styrsystemet ska åtgärda.

Vilka åtgärder har vidtagits för att komma tillrätta med temperaturen i lägenheterna?

— En fastighetsskötare har fått i uppdrag att mäta inomhustemperaturen i lägenheter och felsökt hus/system. Förekommande fel och brister i värmesystemet har då åtgärdats. Ytterligare en åtgärd som vidtagits är att värmen justerats upp elektroniskt. Vi arbetar dagligen med att värmesystemet ska fungera optimalt.

Vad kan våra medlemmar göra för att förbättra inomhusklimatet?

— Placera inte tjocka gardiner, soffor, elementskydd m.m. framför elementen, eftersom det hindrar värmen från att nå ut i rummet. För att

värmen ska fungera optimalt är det också viktigt att hålla fönsterventilerna öppna, eftersom stängda fönsterventiler kan orsaka att det blir kallt nere vid golvet. Tyvärr är det inte möjligt att ha jättevarmt överallt i husen p.g.a. byggnadernas konstruktion. På samma sätt som att det under sommartid kan bli för varmt i lägenheten, kan det under vintern bli för kallt, och därför kan man temporärt behöva anpassa sin klädsel.

Vilken temperatur ska vi ha i våra lägenheter?

— Enligt Boverkets och Folkhälsomyndighetens bestämmelser om acceptabel inomhustemperatur i vistelsezon (1 m från yttervägg och golv) får det inte vara lägre än 18 °C. En tydlig rekommendation är att det ska vara minst 20 °C i vistelsezon.

Brf Porkala har satt måltemperaturen till 22 °C, alltså två grader över rekommenderat minimum, men som John tidigare nämnde var det gamla styrsystemet av okänd anledning för lågt ställt.

Vad beror det på att medlemmarnas och Primärs mätning av temperaturen ofta skiljer sig åt?

— Fastighetsskötarna och övriga tekniker använder avancerade, välkalibrerade instrument för mätning av lufttemperatur och yttemperatur. De termometrar som förenings medlemmar oftast använder är däremot av mycket enklare slag. Mätresultaten kan därför skilja sig åt väsentligt.

Är det möjligt att öka värmen rejält för att inte behöva frysa?

— Uppvärmningskostnaderna är en stor utgift för föreningen. Att höja den genomsnittliga inomhustemperaturen en grad ger ett kostnadspåslag på ca 5 %, motsvarande hundratusentals kronor för föreningen. Att höja värmen i endast de lägenheter som upplevs kalla är inte möjligt. Lösningen är att köpa ett eget elektriskt värmeelement.

Hur elektriska element skulle bli en billigare lösning för medlemmarna förklarar inte, men vi antar att en selektiv nedreglering av radiatorerna där det blir för varmt vore ett alternativ.

När blir ni klara?

Slutbesiktningen sker våren/sommaren 2021. Därefter kan mindre justeringar behövas, men dessa kommer de boende normalt sett inte att märka av.



DAGS ATT GÖRA VÅRFINT HEMMA

Städning är var och ens ensak, men i vår förening vill vi tro att våra medlemmar tar väl hand om sina lägenheter. Vi har därför skapat en liten checklista för dig som vill göra vårfint.

Checklista för vårfint hem

- Rengör filtret i spisfläkten.
- Rengör bakom spis och ugn.
- Om du har diskmaskin ska du rengöra under maskinen. Kontrollera då även att kopplingen och slangen är hel, så att du inte riskerar läckage.
- Rengör bakom kyl och frys.
- Rengör golvbrunnen i badrummet.
- Rengör ventilationsdonet, men ändra inte inställningen.
- Putsa fönster.
- Kontrollera att brandsäkerheten är god. Se vidare artikeln om brandskydd på sidan 5.
- Rensa ut grovavfall och miljöfarligt avfall, och var då noga med att beakta aktuella bestämmelser för återvinning och sortering.

Rena fönster

Till våren putsar nog de flesta av oss sina fönster samt rengör fönsterkarmar, båge och persiennor. Bra att tänka på är att i en del fönster finns det även filter i ventilerna som behöver rengöras och ibland bytas.

För skötselanvisningar för hur du tar hand om dina fönster, rengör och byter filter finns på webben: www.porkala.se/fonsterbytet.

Rensa ut grovavfall

Börja det nya året med att rensa ut det som inte används i lägenheten och i förrådet.

I Brf Porkalas miljörum får du inte lämna större föremål som möbler, vitvaror eller dylikt. Däremot finns det många applikationer och webbplatser du kan använda för att hitta olika tjänster för hantering av sådant grovavfall. Stockholm vatten och avfall erbjuder en tjänst som heter Returtjänst. På deras webbplats svoa.se/returtjanst kan du boka hämtning av ditt grovavfall. Föremålen de hämtar hos dig lämnas på ett korrekt sätt till återbruk eller återvinning. För mer information och prisuppgifter, besök deras webbplats.

FOLKBOKFÖRINGEN

I Porkalen nr 3/2020 uppmanade vi våra medlemmar att kontrollera vilka som är folkbokförda på sin bostadsrätt. Anledningen till det är dels att det kommit till föreningens kännedom att medlemmar upptäckt att det står okända personer folkbokförda på sina lägenheter, dels att föreningskontoret upptäckt att många medlemmar inte är folkbokförda på sin lägenhet.

I oktober tillskrevs 65 hushåll, där ingen av medlemmarna är folkbokförd på lägenheten. I anmodan framgår att föreningen förutsätter att medlemmen eller medlemmarna snarast folkbokför sig på sin lägenhet samt kontrollerar att endast de personer som bor i lägenheten är folkbokförda där.

I Porkalen nr 4/2020 berättade vi att en kontroll av att medlemmarna i de 65 hushållen skrivit sig på sin lägenhet ska genomföras. Denna kontroll är nu slutförd, varvid det visade sig att cirka 20 hushåll har underlåtit att följa vår anmodan att skriva sig på sin lägenhet.

Dessa ärenden har därför tagits vidare till föreningens husjurist och behandlas nu som olovlig andrahandsuthyrning.

Sammanfattningsvis har kontrollen av medlemmarnas folkbokföringsadresser följande syften:

- Säkerställa att föreningens stadgar efterföljs: Att inte vara folkbokförd på sin lägenhet strider mot stadgarnas 1§. "Föreningen har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende".
- Motverka olovlig andrahandsuthyrning.
- Bidra till effektiv och smidig kommunikation mellan entreprenörer och medlemmar under vårt kommande stambyte. Det är av yttersta vikt, inte minst när det gäller entreprenörens tillträde till lägenheten.

SKYDDA DIG MOT IDENTITETSINTRÅNG

Om du misstänker att någon obehörig ändrat din adress ska du göra så här:

- Kontakta Skatteupplysningen på telefonnr 0771-567 567.
- Anmäl till Polisen, samt skicka kopia till Skatteverket.

Så här kan du skydda dig mot att obehörig ändring av din folkbokföringsadress:

- Kontrollera hos Skatteverket att du är folkbokförd på rätt adress. Tjänsten finns på www.skatteverket.se under Privat » E-tjänster och blanketter » Alla e-tjänster » Mina sidor.
- Spärra obehörig adressändring hos Skatteverket, www.skatteverket.se under Privat » Folkbokföring » Identitetsintrång.
- Skaffa en digital brevlåda. Via den tjänsten får du ett meddelande om din folkbokföringsadress ändrats. Även den tjänsten hittar du på www.skatteverket.se under Privat » Folkbokföring » Identitetsintrång.
- Skydda dig mot att obehörig adressändrar, lagrar eller eftersänder din post med hjälp av Svensk adressändrings tjänst Adresslåset: www.adressandring.se/vara-tjanster/adresslaset



VAD GÄLLER VID SKADA I LÄGENHET?

Allmänt

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

Lösöre

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

Yt- och tätskikt

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

Bjälklag och stomme

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

Brand

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

Vattenledningsskada

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

Vid vattenledningsskada åtgärdar föreningen hela skadan och återställer lägenheten i det skick lägenheten höll före skadan. Bostadsrättsinnehavaren står för eventuella åldersavdrag på ytskikt

och fast inredning. Lösöre är undantaget föreningens ansvar. Läckage genom yttertak hantearas på samma sätt som vattenledningsskada.

Hemförsäkring

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

Flytt, mat m.m.

Är skadan så omfattande att du måste flytta från din bostad under åtgärdstiden ska du kontakta ditt hemförsäkringsbolag. Föreningen har inga utrymmen som man kan hyra, utan det är något som försäkringsbolaget ska ordna med. 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 undantagen är vid vattenledningsskada och brand. Hur underlag och ytskikt ska återställas beslutar du om tillsammans med ditt hemförsäkringsbolag. Ofta har det bolag föreningen anlitat möjlighet att även åta sig återställning på beställning av dig eller ditt hemförsäkringsbolag.

Åldersavdrag

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

Fortsättning på följande sida.

Skada i lägenhet, forts.

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, alternativt om föreningen inte utan dröjsmål åtgärdat skadan eller trots tillsägelse underlåtit att åtgärda skadan. Detta enligt Bostadsrättslagen.

Ersättning för ökad elförbrukning

Föreningen ersätter alltid bostadsrättsinnehavaren för ökade elkostnader i samband med torkning av bjälklaget. Det enda undantaget är när föreningen anser bostadsrättsinnehavaren vara vållande till skadan.

Ersättning betalas ut med 1,50 kr per kWh. Den entreprenör som utför torkningen avrapporterar elåtgången till förvaltaren och ersättningen betalas ut som ett avdrag på kommande månadsavi.

Skadestånd

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

Skadestånd till bostadsrättsinnehavare

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

Skadestånd till föreningen

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

Frågor

Om du har frågor kan du kontakta Annika Uhlin, Fastighetsförvaltare, Fastum. Du når henne på telnr 08-586 344 18 och e-postadressen annika.uhlin@fastum.se.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

Försumlighet kan t.ex. vara att

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

Exempel på vårdslöshet:

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

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

Lägenhetsinnehavaren har brutit 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.





DAGS ATT SKRIVA MOTIONER

Har du ett förslag om en förbättring? Då kan du skriva en motion till föreningsstämman, som alla föreningsmedlemmar kan rösta om.

Vad är en motion?

När som helst under året kan du skicka in förslag på åtgärder och synpunkter för styrelsen att bedöma och överväga. Om du däremot vill ta upp en fråga för omröstning skriver du en motion till föreningsstämman. För att din motion ska kunna beaktas måste du ta hänsyn till de regler som finns skrivna i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Glöm inte att styrelsen handlägger och fattar beslut i alla frågor som rör föreningens förvaltning, förutom sådant som enligt stadgarna eller bostadsrättslagen avgörs av föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ.

En motion är ett förslag om förändring eller ändring som en eller flera medlemmar lämnar till styrelsen inför föreningsstämma. Alla medlemmar i föreningen kan lämna in motioner. Motionerna behandlas på stämman, där alla medlemmar kan vara delaktiga i besluten. En motion innehåller ett yrkande/förslag till beslut som stämman sedan röstar om.

Hur skriver jag en motion?

Det finns inget regelverk för hur motioner ska skrivas och formuleras, men det finns några hållpunkter för att lyckas med sin motion.

- Skriv en rubrik som kortfattat och tydligt beskriver vad ärendet handlar om.
- Inled med att skriva en bakgrund till din motion.

- Ange anledningen till varför du anser att motionen behöver framställas.
- Förklara behovet av ändringen/förbättringen som du föreslår.
- Ge bakgrundsfakta och konkreta exempel som gör det enklare att sätta sig in i motionen.
- Ange potentiella möjligheter och hinder i sammanhanget.

Skriv eventuella frågor i motionen angående det du motionerar om. Frågorna bör vara direkt riktade till styrelsen.

- Ange frågorna i en punktlista eller numrerade, så att det tydligt framgår att det är frågor.
- Om du vill ha konkreta svar från styrelsen på dina frågor, så skriver du det.

Avsluta motionen med minst ett och max tre yrkanden/förslag till beslut.

- Beskriv hur ditt/dina förslag löser problemen eller motsvarar behovet som du motiverat.

Avsluta alltid med att läsa igenom motionen och ställ dig följande frågor:

- Är texten skriven på god, begriplig svenska?
- Vad exakt ska det beslutas om enligt ditt förslag?
- Är förslaget tydligt och kortfattat?
- Är argumenten tydliga och kortfattade?
- Har du vägt in både för- och nackdelar med ditt förslag?

Vilka blir konsekvenserna om motionen avslås av stämman?

Var hittar jag motionsblanketten?

Föreningen har inför årets stämma skapat en förbättrad motionsmall. Du hittar mallen på vår webbplats: www.porkala.se/foreningsstamma. Du kan fylla i mallen digitalt, men sedan måste den skrivas ut och undertecknas.

När ska motionen senast vara inlämnad?

Motioner till föreningsstämman ska vara inlämnade **senast den 31 mars**. Du lämnar in din motion genom att posta eller lämna in motionen i föreningskontorets brevlåda, i original med underskrift. Föreningens brevlåda sitter på dörren, Sibeliusgången 34, entré från gården.

Vad är styrelsens uppgift?

Styrelsens uppgift är att läsa och kommentera motionerna som inkommit. Styrelsen skriver förslag till beslut på de frågor som motionerna berör. I kallelsen till årsstämman kan samtliga föreningsmedlemmar ta del av de inkomna motionerna samt styrelsens kommentarer och förslag till beslut.

VALBEREDNINGEN HAR ORDET

Vi går nu in i det nya året med nya möjligheter och som det ser ut nu även en hel del nya utmaningar. Många av oss boende gör ett tappert arbete ute i samhället för att bemästra situationen kring covid-19 samtidigt som vi samtidigt påverkats i vårt eget närområde.

Det är dock i tider som dessa som stora strukturella förändringar och vanor sker ute i samhället. Och det är därför viktigt att Brf Porkala fortsätter sin strävan efter att vara en modern förening som ligger i framkant i frågor som teknik, miljö och boendetrygghet.

Föreningen har i dag stora investeringar som ligger de närmaste åren på våra vattenledningar i samtliga våra fastigheter. Det är dock viktigt att inte betrakta stambytet som vårt sista stora projekt de nästkommande 50 åren. Vi behöver hela tiden läsa av omvärldsfrågor, vanor och lokala förändringar.

Akalla som stadsdel står inför ett par stora förändringar, där nya bostäder planeras, tryggheten är under granskning samt att återvinningen kommer att förändras. Det är därför viktigt att vi kan sätta en prägel på att vara den ledande bostadsrättsföreningen i Akalla och att vi kan hitta positiva synergier för en bättre framtid för oss alla.

Vi i valberedningen vill därför inte endast söka ledamöter, suppleanter inför en framtida styrelse. Vi vill också att vi alla söker efter vad vi själva anser är viktigt och vad vi boende kan göra tillsammans. Ett enkelt samtal med våra grannar är kanske vad vi alla hoppats hade den bästa lösningen för oss alla.

I dagens situation är det tyvärr kanske inte annat än en önskan att återigen få träffas och ha de alldagliga samtalen. Kanske behöver vi nya sätt att lyfta sakfrågor som kan vara i allas intresse även i tider med negativa omvärldsfaktorer. Fram till dess är det dock viktigt att vi kontakter administrationen för att styrelsen ska kunna titta på ärendet och eventuellt ta fram en fråga om direktiv vid nästa föreningsstämma.

Valberedningen önskar avsluta med att önska alla en riktigt bra start på 2021. Och glöm inte att skriva en motion för de frågor du anser vara lämpliga att lyfta på föreningsstämman. Allt om motioner hittar du i föregående artikel. 15



PORKALA

VALBEREDNINGEN

Kunskaper inom
ekonomi, förvaltning,
teknik, miljö & säkerhet?

Hör av dig om du vill
nominera någon till Brf
Porkalas styrelse!

Valberedningen@Porkala.net 076-909 80 05