



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD

Information från styrelsen Februari 2024

Efter en regnig början på hösten blev det mycket kantareller till glädje för alla svampälskare. Sedan kom kylan tidigt med en massa snö vilket uppskattades av vintersportare. Förhoppningen om en vit jul slog in med en julafton som bjöd på ett gnistrande fint väder. Och vi fick nya helgvårdar i form av David Batra och von Brömssen.

Det kyliga vädret medförde problem med våra inomhustemperaturer. Se separat artikel nedan. Vintervädret har hållit i sig över helgerna och rekordlåga temperaturer på dryga minus 43°C uppmättes i norra delen av landet. Hur fortsättningen kommer att bli är lika svårt att förutsäga som att budgetera uppvärmningskostnaderna.

Taket på höghuset klart

Nu är även taket på höghuset omlagt. Tyvärr tillstötte problem som vi redan berättat om i oktober-info genom att fuktskador uppstod. Det innebar förseningar som förvärrades genom otjänligt väder med blä snökaos, vilket medförde att det inte blev klart förrän in på det nya året. Det hela har fått sitt efterspel via vårt juridiska ombud eftersom vi hävdar att entreprenören inte hade vidtagit nödvändiga åtgärder för att skydda arbetsplatsen för vädrets påverkan.

Hur kallt får det vara i lägenheten

Enligt Folkhälsomyndigheten, vars rekommendationer vi följer, så bör inomhustemperaturen ligga mellan 20 och 24°C. Lägenhetens temperatur skall mätas en meter över golvet och en bit in i rummet. Golvs temperaturen bör inte vara lägre än 16°C. Möbler och elementskydd bidrar till att värmen inte sprids i rummet från radiatorerna på ett optimalt sätt.

När utomhustemperaturen varierar kraftigt vid väderomslag hinner inte värmesystemet ställa om tillräckligt snabbt vilket innebär att man som boende får acceptera att temperaturen ligger under gällande riktvärden några dagar. Under 19°C skall det inte vara under längre perioder. Temperaturer ned mot 16 grader är en olägenhet som bara kan accepteras under några dagar vid en köldknäpp.

Straffavgift för outnyttjad värme

Vår uppvärmning sker genom fjärrvärme från Norrenergi. Värmen tas ur det inkomna vattnet och returneras sedan till värmeverket. Om vi skickar tillbaka vatten som har en hög temperatur så debiteras vi en straffavgift. Styrelsen har därför kontakter både med Norrenergi samt elkonsulter med samordning av Renew's fastighetsskötare och tekniska förvaltare för att komma till rätta med problemet.

18% är rekordet för avgiftshöjningar 2024

Styrelsen har antagit budgeten för innevarande år och har då konstaterat att trots att Konsumentprisindex (KPI) innebar en höjning med 6,52% så finns det flera leverantörer som har gjort uppjusteringar för 2024 med betydligt högre siffror.

Kommunen toppar med 18% för vatten & avlopp, 16% då det gäller sophämtning därefter kommer fjärrvärmen från Norrenergi med 12%, fastighetsavgiften på bostäder ligger på "blygsamma" 9% samt fastighetsförsäkring på 7%.

Budgeten för innevarande år visar ett överskott på ca 1 miljon vilket efter avskrivningar innebär ett minus på motsvarande belopp.



Bilden är från februari 2017 och visar en "snökanon" som drabbade vårt område!

Att förvärva en bostadsrätt

Bostadsrätter skall inte vara föremål för kapitalplaceringar i spekulationssyfte. Därför är det ett krav att köparen skall bosätta sig i lägenheten för att bli godkänd som medlem. Detta är inskrivet under §3 i våra stadgar.

Anledningen är att Brf-föreningarna skall ha ägare som bor i sina lägenheter och därmed kan ta aktiv del i t ex styrelsearbete. Men det är ju så att ägaren av bostadsrätten kan bli tvungen,

på grund av arbete eller andra orsaker, att bo på annan ort för en längre eller kortare period. Det är naturligtvis något som måste vara tillåtet så länge medlemsavgiften betalas in.

Vid andrahandsuthyrningar gäller följande

En bostadsrätt kan under vissa förhållanden hyras ut i andrahand men måste då följa vissa givna förutsättningar. Dessa påverkas bl a av vår intresseorganisation Fastighetsägarna men även av hyresgästföreningen. Av anledningar som angavs i stycket ovan kan andrahandsuthyrningar inte släppas fria utan skall godkännas av styrelsen. Därvid finns ett antal angivna omständigheter som kan berättiga till ett med-

givande. Det avser då längre perioder om ett halvt till ett år. Som giltiga skäl anges arbete eller studier på annan ort, militärtjänstgöring, provboende som sambo eller vistelse på sjukhem. Ev fortsatt uthyrning kan godkännas med ytterligare ett år, men en förnyad ansökan måste då skickas in.

Du ansvarar för att månadsbetalningar kommer in samt för eventuella skador på lägenheten. Det åligger även dig att tillse att våra ordningsregler och stadgar efterlevs. För att ansöka om att få hyra ut i andra hand behöver du fylla i en blankett som finns på hemsidan (under blanketter) eller i föreningslokalen. Först efter styrelsens godkännande kan du teckna avtal med en hyresgäst.

Vi blickar ända fram till 2074

Sedan den 1 januari 2024, finns en ny lag som kräver att nyproducerade och nybildade bostadsrättsföreningar ska ha en underhållsplan för de kommande 50 åren. Planen ska omfatta alla delar av fastigheten som föreningen ansvarar för.

Även om detta inte är ett krav för oss så har styrelsen i höstas upphandlat en sådan rullande 50-årsplan som uppdateras årsvis. Vi kan i den bl a se att år 2030 kommer vi att få så stora utgifter att vi då sannolikt måste ordna en finansiering för ändamålet trots vår goda likviditet. Även om vi kan tidigare lägga respektive senarelägga en del av åtgärderna.

Denna underhållsplan kommer att vara till stor nytta för kommande styrelser men ger även ett lite skrämmande perspektiv eftersom vi får insikt i underhållsbehovet 2074 som berör en generation som ännu inte är född!!!

Anmälningsskyldighet vid ombyggnad och ändringar

Som medlem i en bostadsrättsförening är du numera skyldig att ha styrelsens medgivande för renoveringsarbeten. Ett krav som trädde i kraft redan 1 januari 2023.

Detta gäller både ombyggnad och förändring av lägenheten innan du sätter igång arbetet. Avser alltså inte enbart bärande väggar, utan även ändring av rumsindelning, ombyggnad av kök och bad samt att dra om el, värme, ventilation eller vatten. Att ansluta spisfläkt till

ventilationskanalen är inte tillåtet. Spiskåpa kan anslutas med ett godkänt don till ventilen men skall anmälas. Kolfilterfläkt för recirkulation och rening av luften är tillåtet.

Ovanstående är alltså en skärpning av tidigare regler. Utan tillstånd kan du bli skyldig att återställa lägenheten samt riskerar att få en rättelseanmaning om förseelsen bedöms som grov. Gäller det enbart målning, tapetsering, nytt golv, byta tätlistor eller dreva mellan golv och golvlistor, så behöver du inget tillstånd.

Fler laddplatser till våren

Efter vintern kommer vi att komplettera med fyra nya laddplatser längs E18. Vi har redan en kö till dessa. De som innehar en p-plats som ombildas till laddplats får naturligtvis stå kvar tills vi kan erbjuda en ny p-plats som blivit ledig. Det gör att det på en laddplats kan bli kvar en fossildriven bil under en övergångsperiod.

Två tillfälliga containrar – passa på

Från torsdagen den 21 mars till måndagen den 25 mars kommer vi att ställa ut två containrar för grovsopor. Som vanligt en vid AW 12 samt en på vändplan vid AJ 16.



Farligt avfall, elektronik, färg, kemikalier, däck samt mat- och hushållsavfall får EJ slängas i containrarna. Läs kommunens information om insamling av farligt avfall.

Årets föreningsstämma

Inbjudan och handlingar kommer att skickas ut fyra eller senast två veckor innan stämman. Lokal för stämman är bokad den 22 maj på Svärdvägen 21 kl 19. Gör redan nu en liten notering om detta i din kalender.

Information med tradition

Detta är info-brev nr 60 sedan starten 2005 m a o ett litet jubileum. Meningen har varit att förmedla angelägna frågor från styrelsen till alla boende.

Föreningens styrelse

Ordförande: Tommy Nilsson Klosterman

Ordinarie ledamöter:

Krister Löwenhielm, Operativt Ansvarig, v Ordförande
Mats Ensterö, Sekreterare
Christian Sondell, Kassör
Kerstin Norburg, Porttelefon, läsbrickor, tryck
Håkan Sundewall, Förråd, läsbrickor
Charlie Widberg, Tvättstuga, andrahandsuthyrningar

Suppleanter:

Martin Tittenberger
Carin Eriksson
Fredrik Westman

Valberedning: valberedningen@morbybacken1.se

Föreningslokalen

Torsdagar 18.30–19.15 håller vi öppet i föreningslokalen. Adressen är August Wahlströms väg 8, ingång bredvid garagen.

Loppisen i AW 12 är öppen torsdagar 18.30 – 19.30 torsdagar. Ingång vid garagen.

Fastighetsskötare

Renews fastighetsskötare finns i vårt område tisdagar och fredagar, felanmälningar görs mellan 8-17 på telefon 08-34 38 00. Eller via mail felanmalan@renewservice.se samt hemsidan <https://renew-service.se/felanmalan> Att kalla på jouren får endast göras då fara för person- eller egendomsskada föreligger. **Missbruk kan leda till att du debiteras för uttryckningen.**

Teknisk förvaltare

Mikael Sundberg är vår fastighetsförvaltare. Telefon 08-34 38 00 mellan 08-17. Mail info@renewservice.se eller hemsida <https://renewservice.se>

Ekonomisk förvaltare

Ekoxens Företagstjänst AB har hand om vår ekonomiska förvaltning. Dom kontaktar du om avgifter, hyror, kö till p-platser och garage. Telefontid må-tor 9-12, 070-753 50 29, mail info@ekoxens.se

BRF-försäkring

Föreningen har en kollektiv brf-försäkring för alla medlemmar hos If skadeförsäkring AB. Vid skada tel 0771-50 60 70 eller mail fefskador@if.se. Blankett finns på www.fefonline.se. Vårt kundnummer är 516401-8102. Vid sanering av skadedjur kontakta: Anticimex tel 075-245 10 00 Avtal nr 392337.