



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD

Information från styrelsen Oktober 2017

Både frukost och middag på verandan vid ett flertal tillfällen under juli. Då har det väl varit en bra sommar. Naturligtvis kan man nyansera det. Visst kunde det ha varit lite varmare och torkan har gått hårt åt växtligheten. Men nog blir det en godkänd sommar.

Det var också våren/sommaren då vi tog oss igenom renoveringen av avloppstammarna i våra källare. Ett stort steg för föreningen, men en olägenhet för några medlemmar och butiksinnehavare.

För en del blev det jobbigt

Några av våra medlemmar drabbades av denna renovering med uppoffringar som följd. Bl a uppstod en vattenskada. De som hade det jobbigt under arbetena var dock våra affärsidkare vars verksamhet påverkades. Vi framhåller då gärna Nordiska Hem, Pizzeria Golf och Claudias skoaffär där ingreppen blev stora men där vi trots det kunde genomföra nödvändigt arbete. Att genomföra renovering av avlopp säger sig självt att det svårigen kan göras utan sanitära olägenheter. Avstängningar och illalukt går inte att helt undvika.

Det kändes även positivt att entreprenören kunde klara allt under innevarande år. Även om årets resultat därmed kommer att visa ett större underskott än budgeterat.

Tack alla för att vi kunde genomföra detta på ett rimligt sätt.

Containern försvinner

Kommunen kommer efter den första december inte att tillhandahålla en container för våra grovsopor.

Det är inte enbart kopplat till just vår container, utan ett led i kommunens miljöarbete.

Dock har vår container i allt större utsträckning missbrukats. Man bryr sig inte om att den är full och vad som får respektive inte får slängas. För det mesta står massor av skräp vid sidan av. Soffor och hela möblemang slängs gladeligen. Trots att sopakarna bara tar det som finns i containern. Fastighetsskötaren har fått lägga i soporna när den tomma containern kommit på plats.

Man erbjuder i stället sopkärl i samma storlek som finns i våra sopkärlsskåp. Dock går det inte längre att slänga avfall som är skrymmande i dessa. När det på senare tid vid ett par tillfällen förekommit mänskliga fekalier i utrymmet, blev det ohållbart.

Det innebär att vi varken kommer att ha container, trådback för elsopor eller sopkärl efter den 1 december. Området kommer att göras om till p-platser.

Vi vet att många blir besvikna, men vi har bedömt det som

nödvändigt. Vi har pratat med grannföreningarna som inte heller erbjuder tjänsten.

Du som har grovsopor att slänga är alltså fr o m december hänvisad till Sörab's återvinningscentraler. Närmast är Hagbytippen i Täby eller Stockby på Lidingö. Men du kan även lämna grovavfall i den mobila återvinningen som rullar i Danderyds kommun. Schema hittar du på www.danderyd.se/mavc

En liten tröst är att kommunen utreder att bygga en returpark bredvid golfcenter vid Enebyängen. Se deras hemsida.



Våra ekonomiska förvaltare Heidi och Karl Gunnar Sjöqvist, finns från 2018 på Ekoxen

Vi byter förvaltare

Vid årsskiftet byter vi ekonomisk förvaltare från Canseko till Ekoxen Företagstjänst AB.

Det är fortfarande samma personer, Karl-Gunnar och Heidi Sjöqvist, men som nu driver eget företag. De är efter tre år hos Canseko väl inarbetade och vårt samarbete kommer att fungera på samma sätt som tidigare. Kontaktuppgifter hittar du på anslagstavlan i ditt trapphus. Du som har autogiro måste söka det på nytt. Blanketten bifogas hyresavierna i december. Möjlighet till e-faktura kommer att erbjudas.

Våra olika Boendeförsäkringar

Fastighetsförsäkringen som bostadsrättsföreningen har innehåller det grundskydd föreningen behöver för sin verksamhet.

Den ger ett mycket bra skydd för byggnader och fastighetsinventarier som t ex driftsfunktioner. Försäkringen innehåller även ett skydd om föreningen råkar ut för skadeståndskrav, brand eller drabbas av t ex skadedjur. Den gäller även för fönsterkarmar (ej båge), beslag samt byggnadens ventilationskanaler, rör och stammar. Din lägenhets ytskikt, entrédörr eller fönsterglas ingår ej. Däremot omfattar den även din lägenhet enligt följande:

Utredning (U1); läcksökning, fuktutredning, skadans utbredning.

Utrivning (U2); allt skadat inkl ytskikt, bortforsling, deposition.

Uttorkning (U3); avfuktar inkl el tills godkända fuktvärden. Därefter återställning fram till ytskiktet.

Brf-tillägget som föreningen betalar åt samtliga medlemmar avser ytskiktet i lägenheten. Även fast inredning såsom kök- och badrumsinredning mm faller inom bostadsrättshavarens ansvarsområde och ersätts därmed av bostadsrättstillägget som alltså svarar för återuppbyggnad av själva ytskiktet. Som vanligt avgår ett åldersavdrag samt en självrisk f n på 1.500 kr.

Hemförsäkringen avser ditt lösöre som finns i lägenheten med tillhörande förråd (ej hyrförråd). Försäkringsbolaget ersätter detta med avdrag för din självrisk. I försäkringen kan ingå reseskydd och inköp av kapitalvaror.

Ditt underhållsansvar och föreningens. Gränsen mellan medlemmens och föreningens underhållsansvar regleras av bostadsrättslagen men påverkas även av föreningens stadgar. Du ansvarar själv för alla ytskikt. Föreningen är sedan ansvarig för materialet innanför ytskiktet.

Nedan har du några exempel på hur gränsdragningen ser ut: Vattenskada i kök

- Diskmaskinen > ditt ansvar, hemförsäkringen täcker
 - Köksbordet > ditt ansvar, hemförsäkringen täcker
 - Golvet > ditt ansvar, bostadsrättstillägg krävs
 - Bjälklaget mot grannen > Brf's ansvar. Föreningens försäkring täcker
- Vattenskada i badrum
- Porcelain > ditt ansvar, bostadsrättstillägg krävs
 - Yt- och tätskikt (t.ex. kakel) > ditt ansvar, bostadsrättstillägg krävs
 - Vägg/golvet "bakom" yt- och tätskiktet > Föreningens försäkring täcker

Securus låsjour

Vi har ett tilläggsavtal med Securus som ronderar i vårt område på nätterna. Det innebär att dom har en låsjour som du kan ringa om du tappat eller glömt din låsbricka ("plupp"), eller om porten inte fungerar. Deras telefonnummer finner du på bifogade visitkort, som du kan ha i plånboken. Bäst är att spara ned det i telefon. Kostnaden för en utryckning är 1.350 kr. Men kommer du inte in för att det är fel på anläggningen står föreningen naturligtvis för kostnaden. Securus finns i Täby och uppskattar att det tar ca 15 min att komma till oss.

Vårt inomhusklimat

Vi är inne i en period när dygnsmedeltemperaturen sjunker. Denna övergångsperiod brukar innebära att vi får en del klagomål på inomhustemperaturen. Vi rekommenderar därför att du ser över dina element. Lufta elementen om de känns kalla. Hur står termostatventilen? Vred du ned i våras är det läge att vrida upp igen.

Dina persienner

Persiennerna är dina. Det vill säga att det är du som bekostar underhåll, reparationer eller köper in nya. Det framgår av stadgarna. När vi bytte 1.360 fönster för 8 år sedan bjöd föreningen dock på nya eftersom det var svårt att administrera vilka som hade resp inte hade persienner när fönsterbytet skedde.

Inflyttning i södra centrumhuset

Det nya höghuset i Danderyds C börjar nu bli klart. I början av december kommer byggplanket att monteras bort, därefter skall parkering och busshållplatser succesivt återställas till tidigare lägen. Målsättningen är till julhandeln. Inflyttning i lokalerna sker med början i februari.

I markplanet kommer bl a en servering och Fastighetsbyrån att finnas.

Efter rivning av gamla posthuset kommer sannolikt en torghandel att uppstå där. Det är dock inte klart men kan ses som ett önskemål från kommunen.

Det nya husets fasad är lite speciell. Det är en dubbelfasad där den inre har en trästruktur och den yttre är av glas.

Vi ses väl den andra advent

Det har blivit en tradition att träffas under informella former den andra advent. I år är det alltså den 10/12 mellan 13 och 15 som vi bjuder på godis, kakor, varm korv, kaffe, läsk och glögg i och utanför föreningslokalen. Varmt välkommen!

MC-garage ledigt

Vi har f n ett MC-garage ledigt. Det ligger på gaveln till AW 5. Hör av dig till Canseko om du är intresserad.

Vigselring upphittad

Hittades vid vändplan på Axel Johnssons väg. Den är inlämnad till polisen.

Föreningens styrelse

Ordförande: Katja Isacson

Ordinarie ledamöter:

Krister Löwenhielm, Operativt Ansvarig, v Ordförande
Gunnar Andersson, Sekreterare, förmedling av bostäder
Christian Sondell, Kassör
Kerstin Norburg, Porttelefon, låsbrickor, tryck
Mikael Hammarbäck, Fastighetsteknik, låsbrickor
Håkan Sundewall, Förråd, låsbrickor

Suppleanter:

Ulrika Preger
Katri Tammi
Martin Lagerholm

Föreningslokalen

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

Fastighetsskötare

CEMI AB finns i området framför allt under måndagar, onsdagar och fredagar. Felanmälan görs mellan 7 – 16 på telefon 0774-400 990 eller support@cemi.se alt via hemsidan www.cemi.se

Vid akuta ärenden efter kl 16 samt helger ring jouren 08-187 000

Akut serviceanmälan görs endast då risk för person- eller egendomsskada föreligger.

Fastighetsförvaltare

CEMI har hand om teknisk förvaltning av våra fastigheter. Vår fastighetsförvaltare är Frej Jansson.

Ekonomisk förvaltare

Canseko har hand om vår ekonomiska förvaltning. Dom kontaktar du om avgifter, hyror, kö till p-platser och garage. Telefon 08-544 950 86, mail info@canseko.se

BRF-försäkring

Föreningen har en kollektiv brf-försäkring för alla medlemmar hos Trygg Hansa. Tel 0771-111 500 Vårt kundnummer är 25-1279927-04. www.trygghansa.se/foretag