



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD

Information från styrelsen Februari 2022

Tänk om vinter-OS 2022 kunde bli början på slutet för corona-pandemin! I skrivande stund är det rekordmånga nya fall dagligen samtidigt som myndigheten förutspår att toppen sannolikt är nådd. En förväntad tillbakagång är förhoppningen via en viss flockimmunitet samt att kommande vår- och sommarvärme skall hjälpa till att lägga covid-19 bakom oss. Men samtidigt tror man att den skall leva kvar som en form av influensa i framtiden.

Experter varnar för framtida avgiftshöjningar

Under åren 2016 till 2020 låg utvecklingen av Brf-avgifterna lägre än inflationstakten. De ökade nästan inte alls och var även lägre än kostnadsökningen för underhåll, vilket oroar experter som går ut med en varning. Inflationen var under perioden drygt 6% och entreprenadindex 10%. Det här påverkar föreningarnas kassaflöden negativt och riskerar att slå mot nödvändiga investeringar och underhåll, eftersom avgifterna i realiteten har sänkts i förhållande till inflationsutvecklingen.

Slutsatsen blir att detta riskerar att slå mot nödvändiga kostnader för underhåll liksom energiinvesteringar varnar Jonas Gustavsson, ekonomisk expert på Nabo Fastighetsförvaltning. Han pekar på att den historiskt låga avgiftsökningen gör att kraftiga avgiftshöjningar kan bli nödvändiga i framtiden.

Blir det höjningar nu i vår Brf

Självklart drabbar ovanstående indexförändringar även oss. Frågan är alltså när kommer vår första höjning efter den senaste som gjordes i samband med stambytet 2005? Vi borde naturligtvis följa med i den prisutveckling som varit men vi kan väl redan nu avslöja att vi inte har planerat för en höjning under 2022.

Anledningen är att vi har haft förmånen att kunna omvandla hyresrätter till bostadsrätter som sålts, vilket gett oss en kassa som är avsedd för nödvändiga investeringar och renoveringar. Vi har inga lån och kan i stället betala åtgärderna med egna medel.

Stort intresse för vårt takbyte

Som vi informerat om tidigare skall vi byta våra tak med start i år. Det kommer att pågå några år och kosta åtskilliga miljoner. Av åtta tillfrågade entreprenörer har hela sju stycken åtagit sig att offerera arbetet. Det ser vi som lovande för att få in ett fördelaktigt pris men även att vi har möjlighet att få jobbet utfört i närtid. Vår inhyrda projekt- och bygglidare har alltså redan visat ett engagemang som lovar gott inför framtiden.

Mörby C - vad händer vid södra p-platsen

Anledning till grävarbetena är att man håller på att lägga om en ledning för fjärrkyla från Golfvägen fram till Fribergabron. Under arbetets gång är parkeringen begränsad liksom framkomligheten på vägavsnittet. Busshållplatser är tillfälligt flyttade i anslutning till Nordiska Hem. Arbetet tillhör projektet CityLink och beräknas pågå fram till maj.

En del mindre sprängningar är nödvändiga. Dessa kommer att ske dagtid. Boende inom en radie av 100 m som önskar kan bli aviserade 30 min innan sprängning via SMS eller per telefon kan anmäla sig här > www.ncvib.com/sprangningsinformation



7.648 kvm tak skall bytas de närmaste åren.

Prisrekord för en lägenhet i vår Brf

För första gången har en lägenhet i vårt område sprängt den sjusiffriga prisvallen! Det är en 6-rummare med etagevåning som i november såldes för 11,5 miljoner kronor. Eller 79.861 kr/kvm utslaget på 144 kvadratmeter.

Eftersom det bara finns fem stycken så är det naturligt att dessa

sällan kommer ut på marknaden vilket bidrar till rusningen då det väl sker. Håller vi oss till ettorna så ligger de på ett ännu högre kvm-pris. Toppnoteringen är 98.181 kr/kvm för 27,5 kvm alltså 2,7 Mkr.

Vi byter fem avvikande garageportar

Garageportarna vid AW 2-4 skiljer sig tyvärr från de övriga portarna på ett markant sätt. De har uppnått en ålder av 16 år och vi har för avsikt att byta ut dessa mot nya som har ett utseende som de ursprungliga slagportarna dvs likadana som vi 2019 installerade i de övriga garagen. Många medlemmar liksom byggnadsnämnden har haft synpunkter på detta eftersom vårt område är byggt på mitten av 50-talet och har ett ”visst kulturhistoriskt värde”. Det känns därför angeläget att även ovanstående portar ansluter till det ursprungliga utseendet.

Dags att byta brevinkast?

Brevlådorna på våra säkerhetsdörrar har en benägenhet att med åldern förlora sin förmåga att sluta tätt mot dörren. Detta påverkar balansen av ventilationen mellan lägenheter och trapphus. En del lägenheter får in luft från trapphuset och i andra dras värmen ut från lägenheten till trapphuset. Vilket gör att dofter sprids mellan olika lägenheter den vägen.

När brevinkastet inte sluter tätt efter att ha öppnats bör det bytas ut. Ett nytt kostar ca 800 kr. Är du händig kan du kanske montera det själv. Du beställer den av Bröderna Axelssons Plåtslageri tel 0586-63760. www.brax.bz

Annars kan du ta hjälp av Renew via ”Handy Man” som tar 2.000 inkl brevinkast, moms och rotavdrag.

Har du en äldre trädörr går det inte att byta. Byt då gärna till en säkerhetsdörr. Benämningen säger det mesta.

Stopp i avlopp – obetänksamt sabotage

Orsaken till stopp i avloppet kan vara flera. Det som ofta förbises är fett i stekpannan som somliga häller i slasken. Det stelnar och lagrar sig i avloppet och bidrar till svåra proppar. Låt fettets alltså torka i stekpannan och ta bort det med lite hushållspapper innan du diskar ur den.

Vid rengöring av avloppet kommer mycket annat i dagen. Våtservetter, trosskydd, tamponger är tyvärr vanligt förekommande och bidrar till svårforcerade proppar ofta ända ut till brunnen i gatan. **En allmän skärpning är påkallad.**

Vår garagekö fungerar dåligt

Vi har 30 boende som står i kö för en garageplats. De som står först har köat sedan 2012 och har tackat nej ett antal gånger. Totalt har vi 16 som sagt nej och 5 som står i byteskön. Ekoxen, vår ekonomiska förvaltare, bedömer nu situationen som nästintill omöjlig att hantera eftersom de flesta som står i kön tackar nej när de tillfrågas. Vi kommer att skicka ut en förfrågan till samtliga om de fortfarande är intresserad samt be dem komplettera ansökan med bilens märke, bredd och längd. Anledningen är att vi inte ska behöva lägga ned tid för att fråga den som har stor bil om ett litet garage blir ledigt. De som endast är intresserad av garage i närheten av bostaden kan ange det.

Gamla cyklar och skräp ska bort

Enligt våra ordningsregler har styrelsen rätt att slänga saker som felaktigt förvaras i våra allmänna utrymmen. Cyklar, rollatorer, mm som förvaras i dessa utrymmen och som inte är märkta på ett permanent sätt eller uppenbarligen inte längre används kommer att tas bort. Dessutom skall leksaker för utomhusbruk förvaras i ditt egna förråd under off-season.

Vi ronderar dessa utrymmen med vissa intervaller. Har du slutat använda din cykel skall den stå i ditt eget förråd.

Felanmälningar på rätt sätt

Många hör av sig till styrelsen för att göra felanmälningar. Och visst tycker vi att det är trevligt att ha kontakt med våra medlemmar – men det är fel väg att gå. Fel skall ni anmäla till Renew (se vår hemsida eller anslags-tavlan i trapphuset).

De skriver in ärendet på vederbörligt sätt och kan ordna med relevant hjälp. För det mesta blir det vår fastighetsskötare som sedan kontaktar dig. Han vet vad som skall debiteras föreningen respektive dig som medlem. Peppe (Petri) som han kallas, är väl ”hemma” hos oss och ronderar vår fastighet ett par gånger i veckan.

Två tillfälliga containrar – passa på

Under första helgen i april – från torsdagen den 7:e till tisdag fm den 12:e – kommer vi att ställa ut två stycken 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. De fem första måste ni lämna på återvinningscentralen.

Årets föreningsstämma

Inbjudan och handlingar kommer att skickas ut senast två veckor innan stämman. Vi hoppas att kunna genomföra den på vanligt sätt och siktar då på någon av de första dagarna i vecka 21 som är i slutet av maj. Gör redan nu en liten notering om detta.

Föreningens styrelse

Ordförande: Mikael Hammarbäck

Ordinarie ledamöter:

Krister Löwenhielm, Operativt Ansvarig, v Ordförande
Mats Ensterö, Sekreterare
Christian Sondell, Kassör
Kerstin Norburg, Porttelefon, låsbrickor, tryck
Håkan Sundewall, Förråd, låsbrickor
Elif Can

Suppleanter:

Katri Tammi
Carin Holmquist
Gunnar Andersson

Föreningslokalen

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

Fastighetsskötare

Renews fastighetsskötare finns i vårt område tisdag och torsdagar felanmälningar görs mellan 8–17 på telefon 08-34 38 00. Övriga tider träder jouren in. Får endast användas då fara för person- eller egendomsskada föreligger. **Missbruk kan leda till du debiteras för utryckningen.** Eller via mail felanmalan@renewservice.se samt hemsidan <https://renewservice.se/felanmalan>

Fastighetsförvaltare

Renew är vår fastighetsförvaltare. De har 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 Protector försäkring. Vid skada tel 0771-50 60 70 Vårt kundnummer är 350-301435-1. Vid sanering av skadedjur kontakta: Anticimex tel 075-24 10 00 Avtal nr 392337