

Information från din bostadsrättsförening



HSB – där möjligheterna bor

🇬🇧 *This letter contains important information regarding our private housing cooperative. If you need this information in english, please e-mail styrelsen@morbylund.se.*

🇸🇪 Kära boende, detta informationsblad innehåller viktig information från styrelsen. Här följer en kort översikt:

- Medlemsavgiften år 2017
- Ny ordförande
- Fönsterbyten
- Förrådsinventering
- Obehöriga i huset
- Brandskyddsarbete
- Ventilation
- De bruna soptunnorna
- Sopnedkast
- Balkonginglasning?
- Målning av balkongväggar?
- Andrahandsuthyrning
- Renoveringar
- Parabolantennor
- Motorfordon inomhus
- Ohyra?

Medlemsavgiften år 2017

Vänligen notera att det är enbart du som äger din bostadsrätt som direkt berörs av detta, är du hyresgäst sköts hyresförhandlingarna som vanligt av Hyresgästföreningen.

Vi har sedan föreningen bildades åtnjutit en relativt låg och hittills oförändrad medlemsavgift. Nu ca två år senare börjar vi lära oss husets riktiga driftskostnader, vilket i sig är väldigt bra. Och ännu bättre är att det nyligen har upprättats en så kallad "underhållsplan" som ska hjälpa oss ta väl hand om huset i många år framöver. För att kunna följa underhållsplanen har styrelsen bestämt att höja medlemsavgiften för år 2017 med 10 %. Det kan verka mycket, men det är viktigt att förstå varför vi gör detta och ställa det i relation till andra bostadsrättsföreningar i landet. Låt oss förklara med ett räkneexempel:

Idag har en lägenhet på 65 kvm i vår brf en årsavgift på ca 530 kr/kvm. Efter en 10 % höjning skulle det bli 583 kr/kvm. Svenska Dagbladet skrev i en artikel 2015-11-19 att "genomsnittet var 669 kr i landets föreningar 2014". Vi kommer alltså fortfarande betala en bra bit under genomsnittet.

Styrelsen har även arbetat på flera sätt att minska våra långsiktiga kostnader. Det som kostade föreningen mest år 2015 var:

- Räntekostnader: 2 400 000 kr
- Fjärrvärme: 970 000 kr
- El: 870 000 kr

Här har vi pengar att spara. I år har vi bland annat omförhandlat ett av fastighetslånen och lyckats få 58% lägre ränta än vad det lånet hade innan. Detta kommer ge besparingar på flera hundra tusen kr under nästa år. Alltså tror styrelsen att en kombination av något höjda medlemsavgifter och rejält minskade löpande kostnader är vägen till en långsiktig sund ekonomi i föreningen.

Ny ordförande

Ordförande Heidi Lepistö har valt att avgå från styrelsen. Under de månader som Heidi arbetat i styrelsen har hon visat ett mycket stort engagemang. Gång på gång har hon bevisat för oss andra ledamöter hur viktig alla boendes välmående är för henne. Styrelsen vill varmt tacka Heidi för vår tid som styrelsekollegor.

Vid det senaste styrelsemötet gjordes en omkonstituering där tidigare vice ordförande Christian Lovering nu är föreningens nya ordförande. De andra tidigare rollerna består med Dairi Nurmik som kassör, Simon Ornstein som sekreterare och Milena Pfeifer som ledamot samt våra suppleanter Rebecca Nordin och Jagdish Barot.

Christian har hittills även haft rollen som fastighetsansvarig i styrelsen vilket inneburit löpande kontakt med HSBs fastighetsskötare. Han har drivit på det viktiga brandskyddsarbetet, ansvarat för fönsterprojektet osv, osv. Allt detta talar för att vi nu har fått ännu en mycket kompetent ordförande i föreningen.

Fönsterbyten

Projektet rullar på och arbetet i den tredje och sista porten 15 är igång. Något som kan vara värt att veta är att leverantören som tillverkar balkongdörrarna är försenade, vilket gjort att flera dörrar ännu inte kunnat bytas.

Entreprenören jobbar på att ta ikapp denna försening så gott det går. Utöver de minskade uppvärmningskostnaderna vi räknar med har vi även gjort en bullermätning. Resultatet av denna visade att våra nya fönster även minskar oljudet från t.ex motorvägen med ett par decibel. Hoppas dina nya fönster blir till belåtenhet!

Förrådsinventering

Styrelsen börjar äntligen sakta men säkert få koll på alla de förråd vi har i huset. Vi vet att flera medlemmar saknar förråd och styrelsen jobbar på att hitta en lösning. Att den tidigare fastighetsägaren hade så dålig ordning på förråden sedan huset såldes har dock gjort arbetet svårt för oss. Det viktigaste för oss är att förrådsfördelningen sker på ett rättvist sätt, hellre det än att det blir fort och fel. Hoppas att ni därför förstår att det måste få ta den tid det tar och vi tackar igen för ert tålamod. Om du saknar förråd och är osäker på om du tidigare eller aldrig har meddelat styrelsen detta, vänligen kontakta oss på styrelsen@morbylund.se snarast.

Obehöriga i huset

Nu när det börjar bli vinter och kallt ute är det inte ovanligt att hemlösa söker skydd från kylan genom att natttid ta sig in i trapphus eller allmänna korridorer i flerfamiljshus som vårat. Detta är förstås mycket beklagligt, men det är också olämpligt att obehöriga vistas i huset. Var därför extra vaksam om du kommer hem sent på kvällen, släpp inte in någon främmande människa i porten. Om du öppnat dörren och någon du inte känner igen kommer in efter dig, tveka inte att ringa störningsjouren (08-55 00 14 33) när du väl kommit hem till din lägenhet - så kan de gå en rond genom huset.

Brandskyddsarbete

Så här i kalla juletider är det ju extra mysigt med levande ljus hemma, då är det extra passande att skriva några rader om det brandskyddsarbete vi gjort under hösten - och kommer göra nu i vinter.

Nyligen gjordes det en brandriskutredning för huset. Vi tog givetvis resultatet på stort allvar och flertalet åtgärder är redan utförda. Några saker som vi alla måste hjälpas åt med är:

- Det får inte vara brännbara **saker i trapphus** och allmänna korridorer (dörmattor, blommor, soppåsar, möbler, mm) eller saker som kan vara i vägen för utrymning eller brandkår (cyklar, barnvagnar, rullatorer, mm). Finner fastighetsskötaren något av dessa kommer de markeras med en varning på klisterlapp och sedan efter en tid bortforslas om de inte avlägsnats av ägaren. När föreningen måste forsla bort stora saker som boende lämnat i allmänna utrymmen så kostar det tusentals kronor, pengar vi behöver lägga på annat.
- Fungerande **brandvarnare** måste finnas monterade i taket (ej på väggen!) i varje lägenhet. Glöm inte att regelbundet testa den, speciellt om du nyligen varit bortrest - batteriet kan ha tagit slut när du var borta. **Saknar du brandvarnare?** Meddela isf styrelsen omedelbart så att vi kan ge en till dig som en liten livräddande julklapp.
- **Dörrar** vid trapphus och i allmänna korridorer måste alltid hållas helt **stängda**. Detta för att rök och heta gaser vid en eventuell brand inte ska spridas vidare i huset. Det är därför förbjudet att ställa upp dessa dörrar eller förhindra att de stängs helt och hållet. Om du ser att en dörr ofta står öppen och inte stängs helt av dörrstängaren, vänligen felanmäl detta till HSB Servicecenter.
- Följ de råd som ges i den lilla foldern vi bifogat. Det kan rädda både liv och fastighet!

Ventilation

Vissa boende har besvär av att ventilationsrören i kök och badrum susar högljutt. Detta orsakas främst av obalans i ventilationssystemet. En mycket vanlig anledning är att andra boende själva påverkat ventilationen negativt. Viktigt att veta är till exempel att **ventilen som finns bakom lägenhetens element absolut inte får täppas igen**. Är det kallt i lägenheten är det inte rätt lösning att förhindra luftflödet bakom elementen (har du under 20 grader i din lägenhet, anmäl detta till HSB Servicecenter istället så ska de hjälpa dig).

De bruna soptunnorna

Dessa är enbart till för **komposterbart matavfall i papperspåse**. Dessa tunnor finns för att om vi tillsammans hjälps åt att separera matrester från de vanliga hushållssoporna besparar vi både på miljön och föreningens ekonomi. Kommunen har påpekat att boende **vid upprepade tillfällen misslyckas** med att slänga matavfall på rätt sätt i dessa bruna tunnor. Man får **absolut inte ha en plastpåse** i eller runt om denna papperspåse! Tar dina papperspåsar slut ska du kontakta styrelsen och be om nya, och slänga matavfallet i sopnedkastet istället tills du fått nya papperspåsar. Om detta inte sköts korrekt kommer kommunen ta bort tunnorna och alla boende drabbas negativt av högre kostnader för sophämtningen.

Sopnedkast

Här kommer en påminnelse om att enbart slänga ordentligt stängda plastpåsar med vanliga hushållssopor i sopnedkassen. Slängs andra lösa föremål eller saker som färgburkar, stekpannor etc. så riskerar de att fastna i rören. Detta händer tyvärr regelbundet och kan i värsta fall kosta tiotusentals kronor att åtgärda. Boende har setts stå och pressa in soppåsar i sopnedkassen. Om man knappt får in soporna genom luckan, då kommer de högst troligt att fastna på vägen bort

till sopstationen... Så vänligen, packa dina soppåsar lagom mycket och dela upp i flera mindre påsar om du märker att de inte går in i sopnedkastet utan att pressa.

Balkonginglasning?

Funderar du på att glasa in din balkong? Vad trevligt! Det finns redan ett bygglov förberett för detta, men trots det krävs ett tillstånd från bostadsrättsföreningen först. Blanketten hittar du på morbylund.se/dokument, två exemplar lämnar du i styrelsens brevlåda undertecknade av dig samt en representant från företaget som skall genomföra bygget. En kopia får du tillbaka och kan *därefter* påbörja bygget.

Målning av balkongväggar?

Om man vill måla om betongväggarna/taket på balkongen skall man måla med ljusgrå betongfärg/utomhusfärg, av den enda tillåtna kulören S 2500-N. Samma kulör gäller om man vill måla insidan av balkongracket eller insidan av balkongfronten. Har ni målat med en annan färg, vänligen återställ. Det kan verka lite konstigt, men anledningen är att du som bostadsrättsägare faktiskt bara har tillstånd att ändra på dina väggar *inne* i lägenheten. Väggarna utomhus tillhör bostadsrättsföreningen och kräver dessutom bygglov från kommunen om de skall förändras.

Renoveringar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Underrätta alla i er trappuppgång att du skall renovera, t.ex. med en lapp i brevlådorna. Var snäll och förvarna dina grannar senast en vecka innan du börjar så att de kan arrangera sina liv. Det är t.ex. inte alla som jobbar på dagen och sover på natten. Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande får bara göras måndag-fredag 08:00-18:00 och lördagar 10:00-16:00. Söndagar och helgdagar är renoveringsfria. Mer information finner du i trivselreglerna på morbylund.se/dokument.

Andrahandsuthyrning

Vi passar på att påminna om att uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. I de allra flesta fall godkänner vi andrahandsuthyrningen om det finns en bra anledning. Blanketten hittar du på morbylund.se/dokument. Misstänker ni att någon i huset hyr i andra hand olovligen, tveka inte att kontakta styrelsen!

Parabolantenner

Bostadsrättsinnehavare har generellt sett inte rätt att montera parabol på byggnaden utan tillstånd av styrelsen. En parabolantenn som är felaktigt monterad kan innebära en direkt fara för både människor och fastighet. Ansvaret för om en felmonterad parabol skulle orsaka skada ligger hos fastighetsägaren, dvs.

bostadsrättsföreningen. Detta oavsett vem som monterat parabolerna. Med anledning av det här kommer vi att se över hur parabolantennerna är monterade på huset. Berörda lägenhetsinnehavare med parabolantenner kommer att informeras.

Motorfordon inomhus

På förekommen anledning vill vi meddela att motorfordon som mopeder mm. absolut inte får parkeras inuti byggnaden, då byggnaden ej

uppfyller de riktlinjer Storstockholms brandförsvaret publicerat.

Ohyra?

Om du mot förmodan skulle upptäcka ohyra i din lägenhet ska du veta att vi har en bra fastighetsförsäkring där Anticimex kommer kopplas in utan extra kostnad för varken dig eller föreningen. Kontakta Anticimex på tel. 08-517 634 00 och ange att föreningen har en fastighetsförsäkring hos Brandkontoret med försäkringsnummer 110577*3. Agera snabbt så ohyran inte får chans att sprida sig!

Tack!

Tack för att du tog dig tid att läsa detta informationsbrev. Som vanligt är alla boende varmt välkomna att kontakta styrelsen med ett brev i brevlådan utanför port 13 eller ett e-postmeddelande till styrelsen@morbylund.se, ingen fråga är för dum för att ställas och vi svarar oftast på e-post samma dag.