





## Information från din Bostadsrättsförening

 *This letter contains important information regarding our private housing cooperative. If you need this information in english, please e-mail [styrelsen@morbylund.se](mailto:styrelsen@morbylund.se).*

 Kära boende, detta informationsblad innehåller viktig information från styrelsen.

### **Medlemsavgiften för 2019 höjs med 3 %**

*Vänligen notera att det är enbart du som äger din bostadsrätt som direkt berörs av detta.*

Styrelsen har beslutat om en ökning av medlemsavgiften för år 2019 på 3%. Vi har tillsammans med förvaltaren gått igenom och uppdaterat underhållsplanen under ett budgetmöte i höst. Även ekonomin har granskats i samråd med en professionell ekonom. Framtida projekt som stamreoveringar, fasadarbeten, målning av entréer, byte till elektroniska lås på fastighetsdörrar och dylikt är nödvändigt underhåll som kommer kosta föreningen. Vilket gör att vi kan blicka framåt med trygghet inför allt detta. Vi har då tagit hänsyn till att priser och löner indexregleras så att de stiger varje år, och framförallt har vi nu tagit extra höjd för det rådande onaturligt låga ränteläget.

### **10-års prognos**

Eftersom vår förening nu befinner sig i en speciell situation där stambyte är på gång samt tidigare hyreslokaler byggs om till bostäder har styrelsen bestämt för att ta hjälp av HSB finansieringsspecialister för att göra en 10-års prognos över föreningens ekonomi. En 10-års prognos visar hur sparande per kvadratmeter, likviditet/kassaflyde, räntekänslighet och belåning utvecklar sig 10 år framåt. Genom att göra 10-års prognosen kan vi komma med proaktiva förslag så att vi kan sätta rätt avgifter idag och vara redo för framtida utmaningar. Verksamhetsanalysen är detaljerad genomgång av föreningens ekonomi och de speciella förutsättningar som just vår förening

har; stambytet, försäljning av x antal lägenheter, intäkter från nya lägenheter o.s.v.

### **Höjning av hyran för hyresrätter**

*Vänligen notera att det är enbart du som bor i en av föreningens hyresrätter som berörs av detta.*

2018 års hyresförhandling är avklarad, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har kommit överens om hyror för 2018. Hyror för 2018 höjs med 1,2 % från den 1 april 2018.

### **Nya hissdörrar i Mörbylund 11**

Vi har efter några år av strul med hissarna i Mörbylund 11 investerat i nya innerdörrar. Vi har sedan uppgraderingen inte upplevt problem med innerdörrarna och hoppas att det håller sig så.

### **Bygget på plan 0**

Bygget på plan 0 är på god väg att färdigställas och istället för att vi ska berätta mer om detta så kommer här några ord från Henrik Wahren:

*Hej Mörbylund 11-15,*

*Under en period har vi stört er genom borrhande och bilande. Anledningen till det är att vi gjort nya avlopp för de nya lägenheterna. För ca 1 vecka sedan blev vi klara med just det arbetet, vilket innebär något mindre ljud från vår sida.*

*Våra arbetstider för störande ljud är mellan 08:00-15:00. Framåt nu mot jul kommer vi borra fast el och vattenledningar i tak och golv, det är korta borrh sekvenser på ca 30 sekunder i taget, men det låter mycket, dessa arbeten kommer vara klara senast i januari. Min förhoppning är sedan att de höga ljuden som vi orsakar ska vara*

över i januari/februari.

Den 22 december till den 2 januari har vi stängt bygget så då ska vi inte störa er.

Lägenheterna vi bygger är 9 1:or på ca 24 kvadrat, 3 1:or på 34 kvadrat och 9 2:or mellan 43-46 kvadrat. De första lägenheterna ska vara klara i slutet på februari, och de sista i slutet på april.

Vill ni komma och titta på bygget ta kontakt med mig 0761256904, jag är på plats tisdagar och torsdagar, jag guidar er gärna.

### **Bygget på plan -2**

Projekteringen för bygget av lägenheter på plan -2 är i full gång och vi kommer inom en snar framtid börja uppdatera boende lite mer löpande om vad som pågår. Planerad start är tidigast v. 10 enligt Henrik Wahren.

### **Stambyte**

Under hösten har styrelsen tillsammans med HSB konsult jobbat hårt för att kunna påbörja det omtalade stambytet. Vi har landat i ett avtal med entreprenören Nordisk VVS. Stambytet kommer börja i port 15 i februari, följt av port 13 och sist port 11. Mer information om exakta produktionstider angavs i den information som gick ut i brevlådorna 2018-12-10. Samma information finns också att erhålla på föreningens hemsida. Vi har gjort en egen flik för stambytet där man också kan hitta tidigare information som gått ut.

Vårt hus byggdes 1972 och är enligt tekniska besiktningen som gjordes 2014 i normalt skick för byggnadsåret. Nu närmar sig husets 50-årskalas och därmed börjar stammarnas livslängd att ta slut. Huset har haft flertalet problem med vattenskador och det är därför hög tid att göra detta omfattande arbete. På extrastämman som hölls 2018-02-20 röstades stambytet igenom.

Vi vill uppmärksamma er medlemmar på att det i ett stambyte kommer att låta, ibland mer än mindre. Vi vill därför påminna om att vi med ett stambyte förlänger livslängden på vårt hus, eliminerar risken för oönskade vattenskador och ger nya badrum till våra medlemmar. Arbetet kommer att utföras under dagtid och du som

berörd kommer att kunna bo kvar i din lägenhet, även om det ibland medför vissa restriktioner. Föreningar har tagit hjälp av en medlemskonsulent Maria Nolgård-Wahlin från HSB. Hon kan svara på alla frågor som inte är tekniska. Epost till Maria: [maria.nolgard-wahlin@hsb.se](mailto:maria.nolgard-wahlin@hsb.se)

### **OVK**

Som ni säkert känner till så har föreningen genomfört en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under 2018. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Tyvärr så har det uppdragats brister under OVK vilket har gjort att den inte har blivit godkänd än. Många av bristerna härrör från att man har byggt om sin lägenhet och då har påverkat sin ventilation, exempelvis har man flyttat sitt kök till en garderob för i sin tur flytta sovrummet till var det tidigare köket låg. Vill du bygga om din lägenhet kontakta styrelsen så kan vi eller förvaltaren ge dig råd om hur du ska bygga om. Arbetet med att få OVK godkänd kommer fortsätta under årsskiftet 2018/2019 med föreningens anlitate entreprenör AirCano.

### **Borttagning av hisslås till KV**

Som några av er kanske märkt har vi även för att öka tillgängligheten stängt av låset i hissarna för att åka ner till KV. Nu slipper man alltså använda sin nyckel för att åka ner till tvättstugan.

### **Onlinebokning till tvättstugan**

På tal om tvättstugan så är en annan uppgradering i huset detta år att boende kan boka tvättid via en hemsida. Mer information hittar ni på hemsidan, och för att få era inloggningsuppgifter mailar ni [nikta@morbylund.se](mailto:nikta@morbylund.se).

### **Reglering av elskulder**

Under 2018 har Mörbylunds samfällighet och en lokalhyresgäst reglerat sina elskulder till föreningen. Sammanlagt har föreningen fått tillbaka cirka 200 000 kr för tre års el.

### **Energideklaration**

Eftersom föreningens tidigare energideklaration utfördes år 2008 (den gäller i tio år), var det dags att göra en ny. En ny energideklaration upprättades under sommaren 2018 och styrelsen

fick förslag på flera åtgärder som kan göras för att minska fastighetens energianvändning.

Förhoppningen är att flera av förslagen kan genomföras inom de närmaste åren; installation av nya LED armaturer med närvarosensor i trapphus och byte av gamla remdrivna fläktarna i ventilationsaggregaten till mer energieffektiva fläktar.

### **Förrådsinventering**

På extrastämman 2018 beslutade vi gemensamt att styrelsen skulle arbeta så att alla lägenheter i Mörbylund 11-15 ska få ett förråd. Arbetet med förrådsinventering fortsätter och det är extra viktigt att alla som får inventeringslappar svarar på dessa så snart ni kan. Styrelsen har äntligen börjat få tydlig överblick över vilka förråd vi har och vilka dess ägare hävdar sig vara.

### **Brandskyddsarbete**

Så här i kalla juletider är det mysigt med levande ljus hemma, då är det passande att skriva några rader om brandskyddsarbete. Några saker som vi alla måste hjälpas åt med:

- **Saknar du brandvarnare?**  
Styrelsen erbjuder brandvarnare gratis till de boende som inte har en. Kontakta HSB Servicecenter på **Tel: 010-442 11 00** (eller gör en anmälan via hemsidan), så kommer de och monterar en kostnadsfritt.
- Glöm inte att regelbundet **testa din brandvarnare** samt byta batteri.

### **Sopnedkast**

Vi har tyvärr fortfarande problem med våra sopstopp. Vi har sedan 2015 lagt över 200.000 kr på sopstopp. Vi vill ännu en gång påminna om att förslutbara plastpåsar med hushållssopor är det **enda** man får slänga ner i sopnedkastet. Behöver man slänga något annat, större, går det bra att göra detta i grovsoprummen på plan -1. Behöver man hjälp att slänga något ännu större (säng, soffa, spis) kan vi rekommendera appen TipTapp. Kontakta styrelsen om ni vill veta mer om hur det funkar! Fortsätter problemen med sopstopp kommer vi vara tvungna att höja avgifterna och hyrorna för våra boende.

### **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](http://morbylund.se/dokument).

### **Måla balkongväggar?**

Ett vanligt missförstånd är att man tror att man får måla om väggarna på balkongen hur man vill. Det är tyvärr inte så det fungerar. Fasaden på ett hus måste ha ett visst utseende enligt husets bygglov. Om man vill måla om betongväggarna eller taket på balkongen skall man måla med ljusgrå betongfärg/utomhusfärg kulör **S 2500-N**. Samma kulör gäller om man vill måla insidan av balkongräcket eller insidan av balkongfronten. Målar du med en annan färg blir du tyvärr skyldig att bekosta återställningen av fasaden.

### **Rykten**

Då och då får styrelsen höra olika rykten som cirkulerar i huset. Det kan vara rykten om husets ekonomi, rykten om någon boende eller rykten om vad som händer med stambytet. Titt som tätt är dessa rykten just bara lösa rykten och inget annat. Om du är nyfiken eller till och med orolig om något som berör huset och föreningen - snälla vänd dig direkt till styrelsen istället. Vi i styrelsen är dina grannar och det glädjer oss stort att kunna hjälpa till och besvara era frågor och funderingar.

Tveka inte att höra av dig, vi finns här för dig! :)

### **God jul och gott nytt år!**

*Som avslutning får vi passa på att önska er alla en god julledighet och ett riktigt gott nytt år.*



### **Bästa hälsningar**

*Christian, Jonatan, Josefine, Nikta, Nicole, Simon, Bo, Dairi, Linnéa och Jagdish*