



Medlemsbrev december 2023

Till alla medlemmar i Brf Norrby

Det blir lite längre den här gången då det är mer att informera om.

Brandvarnare och levande ljus – se till att din brandvarnare fungerar. Extra viktigt nu i jultider. Var noga med att släcka levande ljus.

Obehöriga i området – då vi har sett att hemlösa tar sig in i öppna dörrar i vårt område ber vi alla att vara extra vaksamma. Var noga med att alltid stänga porten så att vi inte släpper in obehöriga i trapphusen. Var även noga när det ringer på porttelefonen så vi inte släpper in någon som inte bör komma in. Alla dörrar till källare, cykelrum mm måste hållas stängda och låsta hela tiden.

Trapphusen i alla plan ska hållas fria från saker. Det är absolut förbjudet att förvara något i trapphusen, inga skor, dörrmattor, blommor, sparkcyklar, barnvagnar mm får finnas i trapphuset. Brandsäkerhetsregler kräver att alla utrymningsvägar är fria. Detta gäller även området längst ner vid källardörrarna.

Fågelmatning – då vi har problem med råttor i området så är det förbjudet att mata fåglar. Det gäller såväl balkonger som ute i området. Gå gärna ner till Lillsjön i stället, där det finns många fåglar att mata.

Andrahandsuthyrning – vi har tyvärr många ärenden kring olovlig andrahandsuthyrning. Ansökan måste göras till styrelsen och den måste göras i god tid. Du får inte skriva kontrakt innan ärendet är behandlat av styrelsen. Olovlig andrahandsuthyrning är skäl för uppsägning av din bostadsrätt.

Utemiljön – vi påminner alla er som har en grill att ställa undan dem i era källarförråd över vintern. Ställ inga utemöbler eller andra saker under balkongerna, detta för att hindra inbrott.

Matavfall – Kom ihåg att använda avsedda papperspåsar till matavfallet annars bötfälls vi i Brf Norrby av Stockholm Vatten & Avfall. Tala även med era anhöriga och er hemtjänst om detta. Påsar finns att hämta i trapphuset vid tvättstugan.

Teknisk förvaltning, fastighetskötsel och utemiljö

Föreningen har nu under knappt två år köpt ovan tjänster från Jensen Drift & Underhåll. Styrelsen har utvärderat hur det gått och tagit beslut att byta leverantör. Vi är en stor förening med mycket som händer och behöver en aktör som har en större organisation. Under hösten har vi haft kontakt med och tagit in anbud från flera aktörer. Vi håller på med de sista sammanställningarna. Nuvarande avtal går ut i mitten av sommaren 2024. Avtalet gällande utemiljö går ut 1 april 2024.

Styrelsen har informerat Jensen Drift & Underhåll om sitt beslut.

Mer information kommer i januari.

Ekonomi – Föreningen har ett bra utgångsläge med låg belåning. Lånenivån/kvm bostadsrättsyta är 1 908 kr, vilket är under de 5 000 kr/kvm som anses vara ett mått för en hållbar belåning i en bostadsrättsförening. Byte av köksavloppsstammar blev klart under våren. Tak- och fasadrenovering fortsätter med Synålsvägen 19-29 under 2024, för att fortsätta med Synålsvägen 4-8 och därefter de sex husen på Kvarnbacksvägen. Vi har ett 5-årigt avtal med Svenska Tak och Puts AB att göra ett hus per år.

Vi har under året gjort en radonmätning och håller på med radonsänkande åtgärder.

Som alla vet har elpriser och räntenivåer varit höga under året och vi kan inte med säkerhet säga hur de blir framöver. Det vi vet är att tomträttsavgifterna ökar nästa år. En 50-procentig ökning som sker gradvis under 4 år. Tomträtt är den "hyra" föreningen betalar för marken. Att friköpa marken är inte ett alternativ då föreningen skulle tvingas låna upp många miljoner.

Det vi ser som viktigt för föreningen är att hålla våra hus i gott skick samt ha en trivsamt och välskött utemiljö.

Vi kommer från 1 april 2024 att höja avgiften med 10%.



Vi önskar alla en God Jul och ett Gott Nytt År!

Styrelsen Brf Norrby