



Välkommen till Brf Mörby 1:3 i Vallentuna

Bostadsrättsföreningen Mörby 1:3 bildades 1957 och består av tre hus på Fornminnesvägen nummer 7–21 i Vallentuna. Husen, som har tre våningar samt källare och vind, byggdes 1958–59 och har sammanlagt 64 bostadsrätts-lägenheter. Föreningen hyr ut tre lokaler belägna i källar-/ suterrängplan på Fornminnesvägen 7B.

På baksidan av två av våra hus har vi gräsmatta, lite rabatter samt uteplats med trädgårdsmöbler och möjlighet att grilla.

Som stöd vid introduktionen av vår förening bifogas information med sökord från A -Ö..

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Du hittar aktuell information om bostadsrätter på www.bostadsratterna.se. Där finns möjlighet till interaktiv introduktionsutbildning som man som medlem kan genomföra via egen dator.

Brf Mörby 1:3 information A -Ö

Andrahandsuthyrning

Du kan hyra ut din bostadsrätt i andra hand, förutsatt att du har godtagbara skäl. Godtagbara skäl kan till exempel vara att prova på sammanboende eller arbete/studier på annan ort. **All andrahandsuthyrning oavsett längd ska godkännas av styrelsen.** Föreningen tillåter andrahandsuthyrning som längst i två år, varav kontraktet skrivs på längst ett år i taget. Ansökningsblankett hittar du på www.bostadsratterna.se.

Föreningen får ta ut en administrationsavgift för andrahandsuthyrningar jml. stadgar § 9 (10% av gällande prisbasbelopp/år, f.n. 5 920 kronor för 2026)).

Balkonger

Våra balkonger är inglasade. Särskild instruktion finns för öppning/stängning av fönsterna. Instruktionerna bör du ha fått av tidigare ägare men går annars att få via fastighetsansvarig eller styrelsen.

Det går bra att sätta upp markiser och balkongskydd om man vill, men de ska i så fall följa föreningens beslutade riktlinjer. Markiser och balkongskydd bekostas av respektive medlem.

Barnvagnar

Plats för barnvagnar finns i cykelförrådet i källaren i respektive hus.

Bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där bostadsrättsföreningen äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen har nyttjanderätt till sin lägenhet och är delägare i föreningen. Föreningen leds av en styrelse, som väljs bland föreningens medlemmar på föreningens årsstämma. Styrelsens arbete regleras av föreningens stadgar. Stadgarna bygger huvudsakligen på Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar och Hyreslagen.

Brandskydd

Att inte ha ett fungerande brandskydd är jämförbart med att utsätta sig själv och andra för fara. Det är varje boendes ansvar att se till att ha minst en fungerande brandvarnare i sin lägenhet. Komplettera gärna med brandfilt och brandsläckare.

Det är vårt gemensamma ansvar att **hålla våra utrymningsvägar fria**. Det gör vi genom att inte placera barnvagnar, cyklar, skor, mattor eller andra föremål i våra trapphus. Skräp som soppåsar, kartonger och liknande ska inte placeras i trapphus (inte ens tillfälligt), utan slängas på avsedd plats (se sophantering.)

Bredband och TV-tjänst

Fiber är indraget i fastigheten, och varje lägenhet har ett ethernetuttag för tjänsterna. Föreningen har gruppavtal med Telenor avseende bredbands- och TV-tjänster, och alla lägenheter är anslutna till detta. Basutbudet om 17 kanaler ingår i avgiften för lägenheten. Bredband 500/500 Mbit debiteras som separat post på avgiftsavin. Avgiften för bredbandet är f.n. 125 kronor per månad. Boende måste teckna personligt avtal med Telenor vilket man antingen gör genom att ringa Telenor på 020-22 22 22, eller genom att koppla in en dator i ethernetuttaget. När du försöker surfa någonstans hamnar du automatiskt på Telenors beställnings- och aktiveringsportal. Det går att emot en högre månadskostnad teckna sig för fler tv-kanaler och snabbare internetanslutning än vad som ingår i grundavgiften.

Router och tv-box ingår i abonnemanget, och skickas hem efter registrering om så önskas. Dessa måste lämnas tillbaka vid avflyttning.

Cyklar

Det finns utrymmen för förvaring av cyklar i alla tre husen. Utomhus finns cykelställ tillgängliga vid portarna. Mopeder och motorcyklar får inte parkeras i våra källare.

El

Varje lägenhet har eget abonnemang för el. Företaget Ellevio är elnätsleverantör. Varje medlem tecknar eget avtal för elnät respektive elförbrukning.

Ekonomisk förvaltning

Vår ekonomiska förvaltning sköts av **Norrorts Boservice AB i Täby**. Har du frågor om avgifter, avgifts- och hyresavier, pantsättning mm kontakta Norrorts Boservice AB på:

Mejl: info@norrortsbo.se

Telefon: 08-756 33 00

Genom att logga in på deras portal kan du se dina avier och registrera/ändra dina kontaktuppgifter, portalen hittar du på: <https://norrortsbo.realportal.nu>

Fastigheten

Föreningen omfattar 64 lägenheter fördelade på tre hus: Fornminnesvägen 7–9, 11–15 och 17–21. Lägenheterna varierar i storlek från 1 ROK till 5 ROK. Det finns tre lokaler uthyrda på Fornminnesvägen 7B.

Varje hus har källarvåning med förrådsutrymmen till varje lägenhet. Två av husen har skyddsrum.

Varje hus har vindsutrymmen med förråd till samtliga lägenheter.

I hus 17–21 finns även kontor för styrelsen samt en föreningslokal (se samlingslokal).

Mer information om fastigheten finns i brf Mörby 1:3 senaste årsredovisning

Fastighetens förvaltning

Vår tekniska förvaltning sköts av Mats Lindberg fastighetsförvaltning frånsett trappstädning, som sköts av Sthlm Topservice AB. Telefonnummer finns på anslagstavla i porten.

Föreningens stämma

Precis som för alla bostadsrättsföreningar så regleras vår verksamhet av Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar och av våra egna stadgar. Föreningsstämman, där alla medlemmar kan delta, hålls en gång om året och är vår högsta beslutande instans i föreningen. På stämman granskas det gångna årets verksamhet och vi väljer styrelse, revisorer och valberedning. Styrelsen informerar om pågående projekt, kommande förändringar och annat, och svarar på frågor. Det är dessutom ett ypperligt tillfälle att lära känna dina grannar. Enligt stadgarna ska stämman hållas senast före juni månads utgång och kallelse skickas ut senast två veckor dessförinnan.

Alla medlemmar är välkomna att lämna motioner till stämman. En mall för att skriva motioner finns på www.boratterna.se. Där finns även blankett för fullmakt till stämman, om du inte har möjlighet att delta själv och vill låta någon annan göra det i ditt ställe.

Garage och parkering

Föreningen har 16 individuella varmgarage samt 37 parkeringsplatser utomhus. 33 parkeringsplatser har elstolpe för motorvärmare. Pris f.n. mellan 200 och 450 kronor/månad. Kösystem tillämpas. Önskar du ställa dig i kö till parkeringsplats och/eller garage kontaktar du styrelsen.

Fyra av parkeringsplatserna samt ett garage har laddare för elbil. Kostnaden för laddning debiteras separat. Önskar du nyttja laddare kontaktar du styrelsen.

Grillning

Alla boende är välkomna att grilla på vår uteplats. Av brandsäkerhetsskäl och av hänsyn till dina grannar är det inte tillåtet att grilla på balkongerna.

Hemförsäkring

Medlem tecknar själv hemförsäkring med bostadsrättstillägg. I föreningens försäkring ingår inte medlems bostadsrättstilläggsförsäkring.

Hemsida

Här lägger vi ut info om vad som är på gång, samt protokoll och andra viktiga dokument:

<https://brfmorby13.bostadsratterna.se>

Lägenhetsnummer

Alla föreningens lägenheter har ett **internt lägenhetsnummer**. Lägenhetsnumret för din lägenhet hittar du på upplåtelse-/överlåtelsekontraktet. Numret på ditt källar- respektive vindsförråd är samma som lägenhetsnumret.

Varje lägenhet har också ett nationellt lägenhetsnummer kopplat till folkbokföringsadressen.

Markiser och balkongskydd

För att behålla enhetligt utseende på våra hus, har föreningen beslutat att alla markiser ska vara av enfärgad grå markisväv.

Nycklar

Om du behöver extra nyckel till lägenheten eller tvättkolven till tvättstugan kontakta styrelsen.

Nyhetsbrev

Inte regelbundet än

Ordningsregler

Föreningens ordningsregler hittar du uppsatta i trapphusen.

Organisationsnummer

Föreningens organisationsnummer är **716000–0621**.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn på balkongräcket eller fastighetens ytterväggar. Däremot kan du placera en parabolantenn på stativ stående på balkongen, så länge stativet och antennen är placerade så att inget sticker utanför balkongen.

Portar

Portarna låses automatiskt kl.18.00 på kvällen och låses upp kl.06.00. Inga kodlås eller porttelefoner.

Renovering/Ombyggnad

Visa hänsyn till dina grannar när du renoverar. Informera grannarna i förväg. Håll dig inom tiderna som gäller, förvara inte byggmaterial i trapphuset och städa efter dig.

Renoveringar i lägenheterna får endast ske inom följande tider:

- Vardagar 08.00 – 19.00
- Lördagar 09.00 – 17.00
- Söndagar och helgdagar 10.00 -14.00

I god tid innan du börjar renovera ska du skicka in en renoveringsansökan till styrelsen för godkännande. Detta gäller oavsett om det krävs fackmannabehörighet för ett visst arbete eller inte. På www.boratterna.se finns blankett för ombyggnads-/renoveringsansökan. När du renoverar är det ditt ansvar som boende att forsla bort byggavfall (till tippen) samt att städa efter dig till exempel i trappor och trapphus. Städning av trapphus ska vid behov göras dagligen under pågående renovering. Om detta inte sker kommer kostnad för städning att debiteras dig som ansvarig och boende.

Samlingslokal (Föreningslokal)

I källarvåningen på Fornminnesvägen 21 finns en samlings-/föreningslokal som alla boende kan låna. Den är utrustad med bord och stolar för 25–30 personer. Tillgång till toalett. Bokning via Fastighetsansvarig.

Sopsortering och avfallshantering

Utanför husen finns sopskåp. Här ska du slänga **hushållssopor (restavfall)** i väl förslutna påsar och sorterat **matavfall** i särskilda bruna matavfallspåsar av papper (hämtas kostnadsfritt på Coop, Ica eller i vår elbod). Korg till matavfallspåsen beställs hos fastighetsansvarig. Från januari 2024 är det lagkrav på matavfallssortering. Föreningen kan drabbas av vite vid brister i sorteringen.

Sopskåpen töms en gång per vecka. Är det fullt i närmaste skåp, gå till nästa. Stäng luckan ordentligt efter dig för att undvika lukt samt förhindra att fåglar flyger in.

På baksidan mellan två av husen finns en gul bod för **hushålls el-avfall**. Här lämnar du batterier, led- och glödlampor och lysrör. Här kan du även slänga annan hushållselektronik. Nyckel till elboden är samma som till porten.

Allt annat avfall ska sorteras och lämnas på kommunens återvinningsstationer.

Stadgar

Föreningens stadgar är vårt regelverk i föreningen. Stadgarna klargör vilka skyldigheter och rättigheter vi har som medlemmar och som förening. Här anges bland annat hur styrelsens sammansättning ska se ut, hur föreningens verksamhet ska bedrivas samt vad som medlemmen som bostadsrättsinnehavare ansvarar för och vilket ansvar föreningen har.

Stadgarna ska du ha fått vid inflytt, saknar du ditt ex kontakta styrelsen.

Styrelse

Styrelsen väljs på föreningsstämman och ansvarar för drift och förvaltning av föreningens verksamhet. För kontaktuppgifter se anslagstavlorna i trapphusen.

Trappstädning

Trapporna i husen städas varannan vecka. Naturligtvis städar man efter sig själv om olyckan varit framme eller om det blir stökigt om man renoverar.

Tvättstugor och mangelrum

Föreningen har en tvättstuga med två tvättmaskiner samt en grovtvättmaskin i ett separat utrymme. Tvättstugorna finns i källaren till huset Fornminnesvägen 11–15.

Tvättstugan är i gång kl.07.00-21.00 måndag till söndag. Under övrig tid är strömmen bruten för maskiner och torkrum.

Varje lägenhet har en cylinder med nyckel som används för tidbokning på tavlan utanför tvättstugan. Grovtvättstugan bokas tillsammans med övrig tvättstuga. Nyckel till grovtvättstugan lånas, enligt anslag på dörren, hos styrelsen.

Det finns ett mangelrum med en liten elektrisk mangel samt en stenmangel (i original från 1958).

Den som använder tvättstugan städar efter sig efter avslutat tvättpass enligt anvisning i tvättstugan. I varje tvättstuga finns städutrustning. Soptunnan utanför tvättstugorna är inte avsedda för kläder. Kläder som lämnats kvar efter avslutat tvättpass läggs i mangelrummet för upphämtning.

Städdagar

Vi har städdagar, en på våren och en på hösten. "Städningen" brukar avslutas med korvgrillning, kaffe med dopp och en trevlig eftermiddag!

Underhållsplan

Vår underhållsplan är vår planering för när olika underhållsarbeten och renoveringar ska genomföras. Arbete med underhållsplanen är en viktig del av styrelsens arbete.

För mer information om underhållsplanen, kontakta styrelsen.

Valberedning

Valberedningen väljs av medlemmarna på förenings årsstämman och ansvarar för att hitta kandidater till valen av styrelseledamöter, suppleanter samt intern revisor på kommande årsstämma. Om du är intresserad av ett styrelseuppdrag kontaktar du valberedningen. Kontaktuppgifter finns på anslagstavlor i trapphusen.

Årsredovisning

Styrelsen är enligt stadgarna ålagd att avge redovisning av sin förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning. Denna redovisning ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse av föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) och redovisning av föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Årsredovisningen delas ut till samtliga medlemmar i samband med kallelsen till årsstämman.

Öppen spis

I vår förening finns tre lägenheter med öppen spis. Lägenhetsinnehavaren bekostar själv erforderlig sotning och kontroll av den öppna spisen. (Enl. lagens krav.)