

LojoNytt

februari 2022

Små och Stora Nyheter från Brf Lojohöjden



Hej igen!

När jag skriver detta har vi precis fått besked om att Lojovägen och vändplanen äntligen ska asfalteras! Jag vaktar som en hök över de p-platser som jag tycker att vi ska ha tillbaka, en p-plats för elbilsaddning och en som är en hyrplats.

Annars är det ju mycket som händer i anslutning till Lojo. Fastigheten Lojo 2 i backen är under fullständig omgörning, jag får känslan av apokalyps när jag tittar ut över det som ska bli ett nytt bostadsområde. Dessutom sätter man ju från tid till annan kaffet i vrångstrupen när det sprängs och man inte riktigt hunnit med att registrera signalerna som föregår smällen. Man kan väl sammanfatta det som att jag är väldigt tacksam för att vi kunde finansiera stora delar av stambytet i och med affären men att jag nu längtar efter en tid utan slammer och oväsen dagarna i ända. Så jag ser fram emot att få se området växa fram!

Värt att nämna här är också att vi under en tid haft någon form av brevväxling med kommunen angående det rimliga i att bygga om Lojovägen så drastiskt liksom det rimliga i att anlägga en så stor bussvändplan. Vi får som väntat endast "politikersvar" med hänvisningar till avtal och regler. Och att vi i princip får skylla oss själva som skrivit på. Ingen vill diskutera rimligheter och logik eller det faktum att det förekommit mummel om ultimatum om att avsluta planarbetet ifall vi inte skulle skriva på. Men det är väl vad man kan förvänta sig, det är ju valår i år och jag gissar att alla som sysslar med politik i möjligaste mån låter bli att ge sig in i diskussioner där man kan fastna med skägget i brevlådan. Om man någonsin gör det.

Så några rader om ordningen här på Lojo, jag brukar ju alltid ta upp det i en eller annan form eftersom jag tycker att det är så viktigt. Ordningen är generellt sett god men vi har några saker som vi behöver hålla reda på bättre. För det första är det våra bilar och hur vi parkerar. Det är fortfarande inte tillåtet att parkera inne i området. Stanna gärna och lasta i och ur, men parkera på parkeringen. Det andra gäller alla grejer som en del har i trapphusen. Ta bort dem, snälla. Våra gemensamma ordningsregler gällande trapphusen är baserade på Brandskyddsföreningens råd. "Utrymningsvägar ska alltid hållas fria från lösa föremål och brännbart material. Därför ska till exempel cyklar, barnvagnar, tidningspapper och kartonger inte ens tillfälligt förvaras i trapphuset."

Om ni vill ha kontakt med styrelsen eller förvaltningen i något ärende så är det säkrast att maila oss på info@lojohojden.se (vi har mer oregelbunden passning av vår telefon). Vi svarar så fort vi kan, vanligen inom en vecka men ofta samma dag om det är vardag.

Må så gott så hörs och ses vi igen!

Hälsningar

Görel Malmström
Ordförande

Aktuellt!

Om ordningen i trapphusen

Av brand- och säkerhetsskäl är det inte tillåtet med barnvagnar eller cyklar/sparkcyklar i trapphusen. Förbudet mot cyklar/sparkcyklar gäller även för barncyklar. Viktigaste orsaken till att vi har denna regel är att allt som rullar lätt kan hamna i vägen och försvåra för bårtransporter och vid en eventuell evakuering.

Meddelande om tid och plats för ordinarie föreningsstämma 2022

Årets ordinarie föreningsstämma kommer att genomföras torsdag den 19 maj i Rudboda Skola.

Äntligen en stämma på riktigt, vi håller tummarna för att det också blir så. Alla medlemmar är varmt välkomna. Dagordning och stämmohandlingar delas ut i enlighet med vad våra stadgar anger.

Valberedningen söker kandidater till styrelsen!

Har du tips på någon person som du tycker skulle passa i vår styrelse? Eller kanske det är du själv?

Kontakta valberedningen på e-post valberedning.brf.lojohojden@gmail.com eller skriv ditt förslag och lämna i Eksells brevlåda Lojovägen 12 eller Skölds d:o Lojovägen 52 senast 12 mars 2022.

Kort om motioner till stämman

Motioner (medlemsförslag) till stämman ska vara inlämnade senast fredag 25 mars till föreningens postlåda, Lojov 44.

Motioner ska vara personligt undertecknad av förslagsställaren/förslagsställarna.

Motioner ska ha ett tydligt förslag (yrkande) som stämman kan ta ställning till. Motioner kan inte bara vara "debattinlägg" eller enbart ge uttryck för en uppfattning utan ska ha ett tydligt förslag som kan prövas av medlemmarna på stämman.

Information om pågående arbeten med Lojovägen

De pågående arbetena med vägen och den stora busshållplatsen ska i stort vara färdiga till mitten av mars. Så länge som arbetet på Peabs tomt pågår med anläggnings- och byggarbeten kommer dock beläggningen på Lojovägen vara provisorisk. Vi måste sannolikt räkna med mindre störningar för trafiken till och från vårt område i ytterligare ett par år.

Styrelsen har under ett par månader försökt få svar från stadens ansvariga politiker om vilka överväganden som låg till grund för den stora ombyggnaden av Lojovägen och för anläggandet av en busshållplats för så kallad normalbuss.

Vi har brevlades försökt få svar från ordförandena i Miljö- och Stadsbyggnads-nämnden och Teknik- och Fastighetsnämnden om de anser att besluten om vägen och busshållplatsen varit rimliga. Enligt vår uppfattning behövde inte vägen breddas, det behövdes inte anlägga en särskild cykelbana (det finns ingen cykelbana längs Norra Kungsvägen). Vår uppfattning har ju varit och är att en busshållplats stor nog för en normalbuss inte är motiverad eftersom den busslinje som trafikerar hållplatsen inte kan köras med en normalstor buss. Vi vet att vi och de som kommer att flytta in i Peabs bostäder får betala för, i våra ögon, helt onödiga ombyggnader som Lidingö kommun beslutat om.

Vi vill väldigt gärna veta vad som var motiven för dessa beslut. Tyvärr avstår de ansvariga politikerna från våra frågor om de, som förtroendevalda, tycker att besluten om vägen och busshållplatsen var rimliga beslut till gagn för invånarna.

Föreningens företrädare har under hela planprocessen ifrågasatt såväl behovet av en större busshållplats som behovet av en stor vägombyggnad.

Kort om Lojobacken, tomtaffären med Peab

Föreningen fick betalt för tomten och bolaget Lojobacken AB sent i höstas. Likviden uppgick till drygt 110 miljoner kronor, av dessa reserveras drygt 20 miljoner för den kommande kapitalvinstskatten, 10 miljoner reserveras för diverse omkostnader inklusive erläggandet av stämpelskatt för markförsäljningen från Brf Lojohöjden till bolaget Lojobacken AB.

Huvuddelen av pengarna från försäljningen används för att löpande lösa lån som upptagits för att finansiera stambytet. Styrelsen följer den plan som redovisades i ett Lojonytt om ekonomi jan/feb 2021 och det beslut som förra årets stämma fattade, efter ett förslag från styrelsen, om lösen av lån 2021/22.

Till den kommande stämman i maj kommer styrelsen att i en särskild anmälan till stämman presentera en genomgång av "Lojobacks-affären".

Information om stambyte med info om återställning av gräsytor

Stambytet med badrumsrenoveringarna är slutfört. Det har varit ett jätteprojekt i flera bemärkelser. Några fakta kring de genomförda arbetena kan vara av intresse:

5 kilometer avloppsrör och 10 kilometer vattenrör har bytts. Mer än 80 000 arbetstimmar fördelade på ca 570 arbetsdagar har lagts ner på genomförandet av projektet från entreprenören Våtrumsteknik.

Totalt har stambytet kostat föreningen ca 130 miljoner kronor från starten 2017. Till stämman kommer styrelsen att, i en anmälan, redovisa kostnaderna mer utförligt.

Under tidig vår görs en extern besiktning av skador i den yttre miljön liksom återställning av de gräsytor som har nyttjats för Våtrumstekniks etableringar och tillfälliga upplag.

Planteringar och den yttre miljön

Under hösten gjordes en genomgång av alla våra planteringar med en växtexpert från Lidingö Trädgårdscenter. Genomgången innebar dels en inventering av växterna i våra planteringar dels att vi fick ett förslag om renovering av planteringar. I några fall handlar det om att göra en totalrenovering av vissa planteringar. Bland annat kommer vi att få tillbaka kantsmultron och fler blommande växter under hela sommarhalvåret.

I skrivande stund påbörjar vi också en diskussion om hur vi ska kunna få en trevlig ny växtlighet som avgränsning mot Peabs byggområde. Vi ska också skyndsamt se vad vi kan göra med växtlighet mellan den nya busshållplatsen och Lojov 1-3. En ny flaggstång kommer att sättas upp på bergknallen utanför Lojovägen 1.

Kommande underhållsarbete

Under perioden från maj och framåt kommer det att ske en del målningsarbeten inom området. Det handlar dels om underhåll av våra portar och portiker, dels om målning av ett antal balkongräcken samt målning av en eller två husfasader.

De som berörs av balkongmålning kommer att informeras under mars månad.

Som framgår ovan kommer det också att ske en del arbeten med våra planteringar. En eller möjligen två lekplatser kan också komma att renoveras under året.

Sopor och återvinning

Som många av er säkert noterat är det ibland fullt i våra sopkärl. Under den senaste tiden har det i slutet av veckan ofta varit fullt i kärlet för pappersförpackningar och så gott som fullt i behållarna för hushållssopor. Av hygienskäl och trivselskäl vill vi inte att påsar och förpackningar hamnar utanför våra behållare. Styrelsen har inlett en dialog med kommunen om vi kan få tätare tömning. Vi eftersträvar att alla boende enkelt ska kunna lämna sina sorterade sopor.

Som boende kan du bidra till att vår sophantering fungerar. Här följer några enkla råd/regler som vi alla kan följa.

Pappersförpackningar, var noga med att platta till dina pappersförpackningar – vi vill inte betala för luft!

Tryck inte ner större kartonger i behållaren för pappersförpackningar – större förpackningar ska lämnas i grovsoprummet.

Hushållssopor, det finns ofta plats i någon av de tre behållarna, när du lämnat dina sopor ska locket till behållaren kunna stängas!

Trygghet och säkerhet

Som de flesta vet har vi under det senaste året dels haft ett par inbrott dels hjulstölder på parkeringsplatsen. Inbrotten har skett från balkongsidan i markplanet.

Vi uppmanar alla boende på markplanet att se över lås på balkongdörr och fönster.

Det har från enskilda medlemmar framförts önskemål om kameraövervakning på parkeringen och vid infarten till området. Styrelsen har övervägt saken men hittills funnit att vi inte uppfyller de krav som finns för att installera kameraövervakning (regler för kameraövervakning kan den intresserade hitta på Integritetsskyddsmyndighetens webbplats; www.imy.se). Sedan några veckor testas extra belysning på parkeringen som styrs av rörelsedetektorer.

Vi har en grannsamverkan som samordnas av medlemmen Leif Nyström. Vi skulle behöva ytterligare några intresserade som gärna får ha erfarenhet av säkerhetsfrågor. Anmäl dig gärna till info@lojohojden.se om du vill bidra!

Grannsamverkan handlar i första hand om att vara observant och rapportera sådant som kan vara av intresse för att förebygga brott. Grannsamverkan handlar om "ögon och öron" i vår egen närmiljö.

Parkering i området

Det råder parkeringsförbud i hela vårt område förutom där det är skyltat för parkering. Det går bra att köra in och lasta i och ur men parkera får man göra på vår gemensamma parkering, antingen på egen plats eller på vår gästparkering.

Vi ser speciellt på helger att det står bilar lite här och var i vårt område medan det finns lediga platser på parkeringen. Vi vädjar till er att ni och era gäster använder vår parkering i stället för att stå inne i området.

Prisbarometer för försäljningar inom Brf Lojohöjden

Vi har återkommande redovisat en prisbarometer över försäljningar inom föreningen. Vi redovisar här en barometer för de senaste försäljningarna i form av ett genomsnittspris per kvadratmeter bostadsyta för de senaste 2 sålda bostadsrätterna om 2 rok och den senaste försäljningen av en lägenhet om 3 rok.

Genomsnittspriset för de senaste försäljningarna enligt den beräkningen ger ett medelpris per kvadratmeter på 52 647 kr.

Som jämförelse kan vi hänvisa till den prisbarometer som presenterades i Lojonytt i september 2019 som då visade ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 42 000 kr.

En kommentar är att det tycks som om priserna på 3:or och på de enstaka 4:or och 6:or som sålts har ökat något mer i pris än vad som gäller för lägenheter om 2 rok.

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Lojovägen 44, 181 47 Lidingö, 072-252 36 49 (fastighetsskötare), 070-765 53 24
(styrelsen) info@lojohojden.se
www.lojohojden.se