

# LojoNytt

Små och Stora Nyheter från Brf Lojohöjden

mars 2023

## Tema ordning och reda (nej, sluta inte läsa än)!

Jag är, på gott och ont, en person som gillar ordning och reda. Jag har en förkärlek för frågor som handlar om ordning i trapphus, ordning ute, hundbajs, leksaker, sopor och allt annat som man av och till får lust att styra upp eller städa bort.



Jag vet ju att den här "diagnosen" inte delas av alla människor på jorden och att ni som huttrar vid blotta tanken på ordningsregler och pekpinnar förmodligen kommer att sluta läsa här om ni inte redan gjort det.

Men snälla, läs ändå! För även om så många som hälften av oss som bor här inte bryr sig om vare sig ordning eller reda så bor det här lika många som gör det. Och vi behöver jämka för allas trevnad. Så läs detta Lojonytt även om det skriker i hela er kropp av vämjelse!

Jag lovar pekpinnar om högt och lågt, på alla möjliga områden. Det enda som inte tas upp och som jag passar på att meddela i denna lilla spalt är att ni som tagit för vana att ställa upp ytterporten med stenar får sluta med det. Det förstör våra dörrar och dörrstängare har jag fått veta. Så inte ställa upp dörren alltså.

Ni får denna gång (nästan) vila från pekpinnar om tvättstugan och garaget, jag ska bara skriva med pytteliten text garaget är inget förråd och gör rent ALLA filter i torktumlarna.

Och till er som läst ända hit och tycker att det är oväsentligt och dumt och det är ju ändå krig i världen, vill jag säga att jag håller med om det senare. Men livet här på höjden går vidare och vi ska ta hand om vårt område och se till att så många som möjligt trivs här och därför får vi se till att det händer. Allihop. Vi har alla ett ansvar.

Så en liten stämningshöjare mitt i allt pekande!

Vi håller på att handla upp den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel, något som är helt nytt för den här föreningen. Jag tycker att det ska bli jättespännande att se vad en professionell förvaltare kan bidra med. Det kommer att bli en period när vi får ägna oss åt förbättringsarbete men så är det ju alltid med nya verksamheter och nya relationer. Prova, utvärdera och justera tills det fungerar som man vill.

Och alldeles snart är det dags att flytta fram visaren på klockan, våren är i antågande!

Hälsningar  
Görel Malmström, ordförande

## Aktuellt!



### Meddelande om föreningsstämma!

Härmed meddelas om ordinarie föreningsstämma i Brf Lojohöjden 713600-0796. Regler för stämman finns i föreningens stadgar och i Lag om Ekonomiska föreningar.

Stämman genomförs enbart som en fysisk stämma med personligt deltagande eller deltagande genom fullmakt eller ombud enligt gällande regler/lagar. Vad som gäller för fullmakter och ombud framgår på <https://www.bostadsrattarna.se/aemnen/f/fullmakt>

#### Tid för stämman:

- Torsdag den 25 maj kl 18.30

#### Plats för stämman:

- Rudboda skolas matsal

#### Tid för inlämnande av motioner (medlemsförslag till stämman).

- Senast fredag den 7 april

Observera att motioner till stämman måste vara personligt undertecknade, de ska lämnas i föreningens postlåda utanför Lojov 44 alternativt scannas och mejlas till [info@lojohojden.se](mailto:info@lojohojden.se). Motioner måste ha ett eller flera tydliga förslag som medlemmarna på stämman kan säga ja eller nej till.

Styrelsen önskar alla medlemmar välkomna och hoppas på en god uppslutning den 25 maj!



### valberedningen söker kandidater till styrelsen!

Nyfiken på styrelsearbete eller vill Du hjälpa till med något i vår bostadsrättsförening?

Kontakta valberedningen på e-post:  
[valberedning.brf.lojohojden@gmail.com](mailto:valberedning.brf.lojohojden@gmail.com)

#### Valberedningen 2023:

Cathrine Sköld, Lojovägen 52, Susanne Eksell, Lojovägen 12, Barry Olivefeldt, Lojovägen 31

### Sopor

I bland händer det att någon fraktion vid sopstationen blir full. Det är aldrig ok att lämna sopor/kartonger/tidningar/flaskor med mera på marken vid sopstationen. Tidningar och pappförpackningar kan slängas i hushållssoporna, klart glas kan slängas i behållaren för färgat glas.

### Bilar i området

Generellt gäller ett p-förbud i hela området utom på markerade p-platser på parkeringen. Man får aldrig parkera med bil inne i område. Det är tillåtet att stå utanför den egna porten för i- och urlastning.

Enligt de regler som gäller ska det vara synlig aktivitet vid bilen, annars kan man bli påförd parkeringsavgift.

Egna hantverkare ska hänvisas till parkeringsplatsens gästplatser. Den som anlitar hantverkare eller andra leverantörer ansvarar för att informera om gällande regler.

All bilkörning i området ska ske på de gåendes villkor. Skyltning finns som talar om att hela området, utom parkeringsplatsen, är ett så kallat gångfartsområde. Farten och framförandet ska anpassas till detta. "Krypfart" gäller för alla fordon, även för två- och trehjulingar vid körning i området.

## Hundbajs

Våren visar obarmhjärtigt alla försyndelser som gäller hundbajs. Alla hundägare vet vad som gäller, det handlar bara om att visa hänsyn och göra rätt för sig.

Ta med hundbajspåsar, släng påsarna på rätt ställe väl i hopknutna.

Alla hundar i området ska vara kopplade året runt.

## Nya regler vid ombyggnader/renoveringar

Genom en ändring i Bostadsrättslagen (gäller från 1/1-23) måste alla ombyggnationer i våra lägenheter som påverkar rumsindelning, värmekällor och rör, ingrepp i rör för vatten och avlopp och ändringar av ventilationen (luftväxlingen) anmälas till och godkännas av styrelsen innan arbetet kan påbörjas.

I lagtexten framgår att otillåtna ingrepp i den egna bostaden är grund för uppsägning. Brf Lojohöjden använder en avtalsmall mellan boende och föreningen för denna typ av ombyggnader/renoveringar. Enklarest tar ni direkt kontakt med fastighetsskötaren när ni planerar arbeten i er bostad.

## Cyklar och annat i trapphusen

Det är inte tillåtet att placera cyklar i våra trapphus, barncyklar får gärna stå i portförrådet, alla andra cyklar ska ställas i våra cykelställ.

I övrigt uppmanar vi till god ordning i våra trapphus, som generellt ska hållas fria från saker. Dörmattor, skor/stövlar och annat privat ska alltid vara innanför er egen tröskel. Sopor får aldrig ställas ut i trapphuset vare sig kvällstid eller dagtid.

## Ordningen i våra källargångar

Absolut ingenting av privata grejer, förutom cyklar, får ställas ner i våra källare. Föreningen förbehåller sig rätten att kasta allt som ställs ner i husens källargångar.

## Kameraövervakning på parkeringsplatsen

Stämman 2022 beslöt med ett knappt majoritetsbeslut att säga ja till en motion från Leif Nyström med flera om att etablera kameraövervakning på vår parkeringsplats. Efter ett beslut av en majoritet i styrelsen tidigare i år (tre JA, två NEJ) kommer en sådan övervakning att etableras under våren. Två kameror (endast aktiva nattetid) kommer att placeras ut som dels täcker in en större del av parkeringen dels registrerar nummerplåtar vid in- och utfart från vår parkering.

Övervakningen kommer sättas upp och skötas helt av Securitas. Hanteringen av filmmaterial regleras ytterst noga av ett särskilt regelverk med fastställda rutiner. Filmmaterial kommer enbart att lämnas ut till polis och andra rättsvårdande myndigheter om det har begåtts ett brott och detta brott har polisanmälts av en målsägande. Sätillvida att inget brott har begåtts kommer filmmaterialet att spelas över efter ett par dygn.

Föreningen har nöjaktigt försökt skapa rutiner och säkerhet kring inspelat material i enlighet med riktlinjer och regler från Integritetsskyddsmyndigheten – IMY.

Mer detaljerad information om kameraövervakningen kommer att delas ut till alla boende och finnas tillgängligt på hemsidan och i föreningsappen.

För den som anser att kameraövervakningen inte följer gällande regler finns möjligheter att anmäla otillåten kameraövervakning till Integritetsmyndigheten – IMY på den här angivna länken <https://www.imy.se/privatperson/utfora-arenden/anmal-olaglig-kamerabevakning/>

## Förändringar av föreningens förvaltning

Styrelsen arbetar sedan i höstas med att hitta och införa en ny förvaltningsmodell för föreningen. Planen innebär att föreningen köper teknisk och ekonomiska förvaltning av en extern partner, planen inkluderar även att fastighetsskötseln ska köpas i samma paket.

Hittills har föreningen bara köpt den ekonomiska förvaltningen (bokföring, bokslut, avgiftshantering, pantsättning och medlemsregister). Den tekniska förvaltningen har legat på styrelsen med stöd av förvaltare och fastighetsskötsel och vi kommer nu alltså att köpa hela förvaltningen av en extern aktör. Förhandlingar pågår med möjliga partners.

Vår fastighetsskötare Veronica Wallmark kommer att lämna oss för ett nytt arbete under slutet av maj. Under en övergångsperiod kommer Eneroths att ta hand om fastighetsskötseln.

Innan eller senast till stämman kommer styrelsen att ge en fyllig information om hur den nya förvaltningen ska se ut och hur det kommer att påverka er.

Ett krav i de förhandlingar som nu pågår är att den externa förvaltaren dels ska ha en fast bemanning på plats angivna tider, dels ska kunna utföra arbeten hemma hos boende till en fast kostnad enligt en anslagen prislista utan påslag för bil eller annan transport hit.

Den nya förvaltaren ska också kunna hantera felanmälningar digitalt och transparent med krav på återkoppling till boende.

I det korta perspektivet berörs inte skötseln av vår trädgård av den nya ordningen.

## Indirekt nettoskuld per lägenhet

I samband med lagstiftningsarbetet med bland annat ändringar i Bostadsrättslagen i syfte att stärka konsumenterna, infördes en ny bestämmelse i Fastighetsmäklarlagen.

Bestämmelsen innebär att fastighetsmäklare nu måste informera bostadsrättsköpare om en bostadsrätts "indirekta nettoskuld".

Med det menas hur stor del av föreningens skuld som ligger på varje bostadsrätt fördelat efter andelstal.

Så här ser det ut för våra lägenheter på Lojo (nettoskuld i mars 2023 ca 130 miljoner):

| Lägenhetstyp      | Andelstal | Indirekt nettoskuld per bostadsrätt |
|-------------------|-----------|-------------------------------------|
| 2 rok p-plats     | 0.2773    | 360 490 kr                          |
| 2 rok garageplats | 0.2971    | 386 230 kr                          |
| 3 rok p-plats     | 0.3199    | 415 870 kr                          |
| 3 rok garageplats | 0.3397    | 441 610 kr                          |
| 4 rok garageplats | 0.4471    | 581 230 kr                          |
| 6 rok garageplats | 0.5156    | 670 280 kr                          |



### Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

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