

# LojoNytt

november 2020

## Små och Stora Nyheter från Brf Lojohöjden

### Hej i höstmörkret!



Lite dystert är det med novembergrått då de flesta färger bara bleknar bort. Brukar trösta mig med att ljuset sakta men säkert snart kommer tillbaka.

Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att man är del av en ekonomisk gemenskap. Alla medlemmar har ytterst ett delansvar för allt från drift och skötsel till alla gemensamma lokaler. Vi har också ett gemensamt ansvar för att inte föreningen, alltså alla medlemmar, inte betalar för saker i onödan.

Jag känner irritation och ibland ren ilska när det uppenbarligen försvinner rullar med toalettpapper från de gemensamma toaletterna bredvid tvättstugan, när en förbandsväska på samma ställe plockas på plåster och

kompresser. Jag blir irriterad när portar står öppna och släpper ut värme som alla betalar för eller när någon laddar elsparkcyklar i trapphusen med el som alla betalar för. Jag blir irriterad på att vissa "glömmer" att lämna tillträde till sin bostad när det aviseras om åtgärder som rör underhåll, besiktnings och liknande. Föreningen, alltså vi alla, får betala kostnaden för återbesök.

En önskan är att vi alla i lite högre grad respekterar vad det faktiskt innebär att bo i en bostadsrättsförening. Ha i tanke att det inte finns någon annan än vi tillsammans som betalar för allt gemensamt, vare sig det gäller plåster, värme som läcker ut från öppna portar eller återbesök från entreprenörer som inte kommer in i lägenheter på grund av att enskilda missar att lämna tillträde till den egna bostaden trots avisering i förväg.

Från det lilla till det stora. Läget i världen är minst lika dystert som novembervädret. Det mesta pekar just nu på att räntor och energipriser knappast kommer att sjunka de närmaste åren.

Tyvärr drabbas vi från årsskiftet mer påtagligt av den höjda räntenivån. Vid omsättning av ett lån på 25 miljoner tvingas vi konstatera att våra samlade räntekostnader närmast fördubblas med den ränta vi nu får betala för lånet om 25 miljoner. Lånet som tidigare hade räntekostnader på ca 250 000 kr/per år kostar nu drygt 1 miljon i rena räntekostnader per år. På några års sikt kommer vi sannolikt att få hantera samlade räntekostnader på närmare 5 miljoner om året i jämförelse med hur de varit de senaste åren med samlade räntekostnader på drygt 1 miljon om året.

Som ni kan läsa vidare om kommer avgifterna och hyrorna för extra p-platser och förråd att höjas med 10% från årsskiftet. Højningen blir alltså på den nivå vi sedan lång tid varslat om. Det stundar snart advent och om inte så länge jul. Om ni som jag uppskattar många små ljuspunkter hemma den här tiden på året hoppas jag att ni är försiktiga med levande ljus. Det är min önskan att ni alla å det minsta har en brandfilt lätt tillgänglig, ännu hellre en brandsläckare. Kolla gärna också att era brandvarnare fungerar (det finns en liten testknapp på de brandvarnare som föreningen försett er med).

Jag hoppas att vi ses när det stundar på glögg i föreningslokalen den 10 december.

Torgny Sköldborg, ordförande

## Aktuellt!

### *På förekommen anledning!*

Trots att vi har nya avloppsrör är det inte tillåtet att spola ner annat än toalettpapper i toaletten! Tvättlappar, servetter, blöjor o. dyl orsakar lätt stopp som kan bli dyrt både för enskilda och föreningen.

### *Kommande OVK-besiktning*

Snart är det dags för obligatorisk ventilationskontroll igen! Om ni har dolda frånluftsventiler i kök och badrum kan ni slippa extrakostnader för åtgärd om ni ser till att frånluftsdonen är tillgängliga vid besiktningen.

Det är aldrig tillåtet att ansluta en köksfläkt direkt till kökets frånluftsventil.

Avisering kommer att ske från det företag som utför kontrollen, Hanviken Drift och Fastighetsteknik AB, som upphandlats genom SVEFAB. Avisering sker genom meddelande i era postfack ca 3 veckor innan kontrollen genomförs. Meddelande om tid för kontrollen kommer också att läggas upp i föreningsappen och på hemsidan.

Vänligen respektera att ni som boende i föreningen har en ovillkorlig skyldighet att lämna tillträde till er bostad för nödvändiga underhålls- och besiktningsåtgärder. Skyldigheten finns angiven i Bostadsrättslagen.

### *Om säkerhet*

Vi har tyvärr haft tjuvpåhålsning i garaget. Trots larm och kameror finns en tjuv på bild, en känd tjuv-bil filmad och rapporterad till polisen. Möjligen får vi pröva om det behövs kameror vid infarterna till de två nedre garageinfarterna. Det är dock högst oklart om det avhåller tjuvar som har spanat in begärliga stöldobjekt.

Vi som boende på Lojo kan trots allt göra livet en smula svårare för tjuvar genom att vara observanta. Rapportera misstänkta personer och fordon som rör sig i området till Grannsamverkan, gärna via appen. En boende rapporterade tidigare om den bil som uppenbart är inblandad i den senaste stölden av hjul i garaget. Tyvärr hjälpte det inte denna gång men polisen är uppmärksam på bilen. Rapportera gärna en gång för mycket!

Rapportera också direkt till SVEFAB (se anslag i porten) om lås eller liknande inte fungerar som de ska.

Som tidigare nämnts bör ni ha en brandfilt och/eller en brandsläckare hemma.

Glöm heller inte att kolla upp om era grannar plötsligt inte syns till, det gäller inte minst äldre eller sjuka grannar.

### *Om trapphusen*

Ni kanske har sett att det sitter nya lappar i trapphusen – ”Det här gäller på Lojo”. Det måste påpekas, även här, att det är absolut förbjudet att ladda el-sparkcyklar eller annan laddbar utrustning i trapphusen. Främst handlar det om brandsäkerheten men också om att det inte är ok att snylta på fastighetselen.

**Det är också självklart att porten inte får stå uppställd.**

Vid den här tiden på året kan portstängare behövas justeras, anmäl till SVEFAB om er port inte stänger som den ska.

Läs anslaget i trapphuset för vad som gäller!

## Höjda avgifter och höjda hyror från 1: a januari 2024

Som styrelsen tidigare varslat om blir det en avgifts- och hyreshöjning med 10% från januari 2024. I första hand är det ökade räntekostnader som ligger bakom behovet av höjningen. Vi har också, som alla fått känna av, en höjd prisnivå på i stort sett allt vi köper, inklusive energi.

Styrelsen ser heller inte att den nuvarande räntenivån och höjda energipriser är något vi kan "övervintra" ett eller annat år i väntan på låga räntor och billig energi.

De stora flertalet prognoser från banker, Riksbanken och andra aktörer skickar signaler om att ca 4% ränta på lånade pengar måste ses som det nya normala. Den verkligheten behöver vi förhålla oss till.

Vi måste räkna med att avgifterna även de kommande åren behöver höjas. I en bostadsrättsförening är det framför allt medlemsavgifterna som ska finansiera kostnader för underhåll och allt annat vi betalar för. Medlemmarna äger och ansvarar tillsammans för föreningen.

## Ny ekonomisk förvaltning från januari 2024

Som tidigare meddelats övertar SVEFAB även den ekonomiska förvaltningen från årsskiftet. Det innebär att aviseringar för avgifter och hyror skickas ut från SVEFAB för januari 2024.

Ni kommer att få information hur ni hanterar autogiro och andra frågor i december från SVEFAB. Informationen delas ut i era postlådor och kommer att finnas på hemsidan och i appen.

Vi avslutar med detta en lång relation med SBC vår nuvarande ekonomiska förvaltare. Vår förhoppning är att den nya ekonomiska förvaltaren ska fungera bättre än vad SBC gjort de senaste åren.

## Löpande fastighetsskötsel

Vi säger välkommen till fastighetstekniker Jenny Elvelin från SVEFAB! Jenny finns på plats 3 dagar per vecka, tisdag, torsdag och fredag.

## Ordning i källare och på förrådsvinden

Inga grejer får ställas ut och lämnas i källarkorridorer eller på garagevinden. Utemöbler, grillar och krukor får förvaras på annan plats tex hemma eller på er balkong.

Inte heller utomhus vid våra portar får det stå saker. Om ni har utemöbler och annat där behöver ni ta bort dem över vintern så att de inte hindrar eller försvårar snöröjningen.

## Försök med nya spaljeer vid våra portar!

De träspaljeer som bl a står vid våra portar har tjänat ut. Styrelsen arbetar med att ta fram en ny lösning på vilken typ av spaljeer vi ska ha i anslutning till våra portar. Det kan möjligen bli ett test på huset Lojo 66-68 med spaljeer i så kallat cortenstål (stål som får rosta och är underhållsfritt). Mer information kommer när styrelsen fattat beslut i frågan.

## Om värmen på element och handdukstork.

Så här års kommer det en del anmärkningar på att det inte är tillräckligt varmt i en del av våra lägenheter. Vårt system styrs av uppmätt utetemperatur. När temperaturen ligger i intervallet 5 till 10 grader kan värmeförsörjningen bli en smula instabil. Det gäller också värmen till den handdukstork som i många badrum är den enda värmekällan. Vi för diskussioner med externa parter om hur vi kan komma tillrätta med det som uppenbarligen är ett problem i vissa lägenheter.

När ni tycker att ni får för lite värme finns det några saker ni själva kan kontrollera; är rören till era element varma? Har ni försökt justera de termostater som sitter på era element? Har ni luftat era element? När temperaturen i en lägenhet kontrolleras utgår man från en punkt mitt i lägenheten. Ni ska där ha en inomhustemperatur på 21 – 22 grader.

## Vad kan du göra för föreningen?

Styrelsen vill gärna ha kontakt med er som besitter yrkesmässiga kunskaper om ekonomi/finansiering, bygg- och ROT-projektering, miljö- och hållbarhet samt värmesystem och energilösningar.

Du behöver inte vara beredd på att sitta i styrelsen för att kunna bidra med din kompetens. Styrelsen är beredd att hitta arbets- och projektformer där du kan bidra utan att låsa upp dig till ett styrelseuppdrag.

Om du har kunskap, möjlighet och engagemang skicka gärna ett mejl till [info@lojohojden.se](mailto:info@lojohojden.se) så tar vi en kontakt för att hitta tid för ett samtal.

Den som kan tänka sig ett uppdrag i styrelsen kan också gärna höra av sig. Vi berättar gärna vad det innebär och informerar om vilka frågor vi arbetar med i styrelsen. Alternativt hör ni av er till den valberedning som utsågs vid stämman i våras, Jeanette Oppenheim är sammankallande i valberedningen.

## Den rivna gaveln vid Lojov 18

Det pågår arbete med att återuppbygga den tegelfasad på gaveln vid förskolan som hotade att rasa. Efter långdragna diskussioner har vi valt en lösning med att använda det rivna teglet upp till höjd med takfoten. Den översta delen av fasaden upp mot taknocken blir beklädd med liggande träpanel som målas röd, lika som träfasaden på husets balkongsida. Den samlade kostnaden blir i närheten av 2 miljoner kronor.

## Medlemsmöte med traditionell glögg den 10 december kl 15.00 i föreningslokalen.

Vi inleder träffen med en kort information med fokus på budgeten för 2024. Vi hoppas att så många som möjligt kan och vill komma trots att det är på Nobeldagen. Ni är alla varmt välkomna!



### Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Lojovägen 44, 181 47 Lidingö. Svefab (fastighetsförvaltning) 020-544 022.

[info@lojohojden.se](mailto:info@lojohojden.se)

[www.lojohojden.se](http://www.lojohojden.se)