

LojoNytt oktober 2024

Små och stora nyheter från Brf Lojohöjden

Hej, hoppas att ni liksom jag njuter av hösten med klar luft och fantastiska färger. För mig är hösten likt en bitterljuv text eller sång som tackar för vad som varit men som också välkomnar en annan tid om än med lite kärvare villkor. Som alltid om hösten tar vi fram varmare kläder och ser till att vi har ljus i våra hus. Vi "boar" in oss i väntan på vintern.

Att sitta i styrelsen för en stor bostadsrättsförening innebär att ta ansvar för små och stora beslut. Vi ska ta ansvar för beslut om påverkar oss alla, inte så sällan beslut som påverkar många år framåt i tiden. Ibland är det så att konsekvenserna blir som störst på lite sikt när vi avstår ifrån att ta beslut om till exempel investeringar och underhåll.

I detta Lojonytt är underhåll och investeringar i fokus.

Men först vill jag "banna" de fåtal personer som inte har vett att följa våra ordningsregler. Ni ansvarar också för era gäster och hantverkare. Reglerna är enkla, tydliga och högst rimliga. På förekommen anledning vill jag och styrelsen påpeka:

Att parkering inne i området är förbjuden, det gäller även för hantverkare och gäster. Tänk på att ni ansvarar för era gäster och hantverkare.

Att det inte är tillåtet att kasta plastkrukor och grova grenar i vår nya fina växtåtervinning – det finns tydligt angivet vad som inte får lämnas där.

Att det råder koppeltvång för alla hundar i området – det finns aldrig undantag som motiverar löst gående hundar.

Att våra portar aldrig får lämnas öppna vare sig på dagtid eller på kvällen/natten, det släpper in kyla, löv och småkryp. Portarna får bara ställas upp tillfälligt vid pågående i- och urlastning.

Att det inte är tillåtet att slänga hushålls- eller matsopor i våra papperskorgar.

I styrelsen diskuterar vi i höst om vi bör investera i en bergvärmeanläggning. Vi vet att all energi, fjärrvärme och el kommer att bli dyrare. Styrelsen vill att vi, om möjligt, ska se till att energikostnaderna inte varje år krymper utrymmet för andra kostnader. De framtida kostnaderna för vår energianvändning är en prioriterad fråga för den här styrelsen. En annan fråga där våra beslut får långvariga konsekvenser handlar om hur vi lyckas hantera ett åldrande dagvattennät. Här söker vi lösningar som bland annat innebär att vi kanske leder ut regn- och smältvatten från våra tak till en del av våra grönytor i och runt området. Vi undersöker hur mycket gräsytor och skogspartier kan svälja.

Vi behöver också få till en lösning på att allt för många fönster och balkongdörrar som inte riktigt fungerar som de ska.

I en väl fungerande förening ska det finnas möjlighet för att träffas i olika former. Vi kommer att försöka planera in lite fler föreningsaktiviteter på olika teman under hösten/vintern/våren.

Sist men inte minst: ladda ner "min föreningsapp", gå in där ni hämtar appar sök upp "min föreningsapp" och registrera er. Ni får enkelt meddelanden och information i er mobiltelefon.

Budget och avgifter

Arbetet med budgeten för 2025 (2026) har just påbörjats. Det blir sannolikt en avgiftshöjning på 5-10% från årsskiftet. Fjärrvärme och omsatta lån ökar våra kostnader med 1,5 till 2 miljoner.

Investeringar och planerat underhåll de kommande åren.

När styrelsen diskuterar investeringar och planerat underhåll är energibesparingar den viktigaste frågan. Vi kommer som följd av de ökade värmekostnaderna påbörja en utredning om vi kan etablera en egen bergvärmeanläggning. Vi hoppas kunna redovisa en plan för det vid vårens ordinarie stämma.

Belysning inomhus i garage och trapphus

Vi behöver förnya all lysrörsbelysning. Med stor sannolikhet börjar det arbetet med ny belysning i garaget och övriga delar av byggnaden Lojovägen 44. Vi har idag lysrör av en typ som inte längre får tillverkas (lysrör T6 och T8 för den nyfikne). LED-belysning kommer att spara el-kostnader för tiotusentalskronor/år. Trapphusbelysningen står näst på tur för utbyte av samma orsak.

Fönster och balkongdörrar

Ett tänkbart alternativ är att vi gör en inventering av brister på alla fönster och balkongdörrar. Vi gör ett antagande om att många fönster efter enklare renovering klarar sig ytterligare 5-10 år. En del fönster och ganska många balkongdörrar kommer trots renovering med stor sannolikhet dock att behöva ersättas med nya fönster/dörrar. En genomförd inventering kan ge de svar vi behöver för att fatta kostnadseffektiva beslut i frågan.

Målning av balkongräcken Vi får in en del påpekande om att det är hög tid att måla

Med er hjälp behöver vi få en uppskattning av status på balkongräckenas målning innan våren. Vi kommer att ordna en kanal för era anmälningar om behov av målning på er balkong. Ni får fota och lämna in krav/önskemål, vi sammanställer och gör en plan. Notera dock att vi inte målar om på grund av algpåväxt eller smuts.

Yttre miljö

Vi kommer under de närmaste månaderna att ta fram en plan för de kommande årens trädvård. Planen kommer att göras tillgänglig för alla medlemmar och boende i vinter. På sikt behöver vi ersätta en del av våra Fågelbärs-/Körsbärsträd som inte längre kan kronbeskäras.

Runt parkeringen pågår ett utbyte av de trästaket som skärmar av parkeringen. Det blir successivt nya trästaket.

Vi har meddelat PEAB att de tillfälligt får disponera en del av vår mark vid slänten bakom Lojovägen 3 och 7. Det handlar om att det behövs mer plats tillfälligt, bland annat för att bygga upp slänten på vår mark. PEAB kommer att kompensera oss för detta vid kommande slutavräkning.

Nya stadgar

Vid en extrastämma den 25 september antogs de ändrade stadgarna. De gäller från den dag när de registreras av Bolagsverket.

Årets julglögg blir söndag den 15 dec. kl 14.30-16.00 i föreningslokalen.

En grovsopscontainer kommer att finnas på parkeringen från den 16 till 21 okt.