

Turkosenbladet

2023

September

Nummer 2



Ordförande har ordet

Bild: Flygfoto över Brf Turkosen.

ANDREAS ROSENLUND

Jag är nyvald ordförande i Brf Turkosen. Styrelsen har gett mig förtroendet som jag ska försöka förvalta efter bästa förmåga. Jag lutar mig tungt mot Lennart och Rolf som lett föreningen i många år.

Jag bor i 53A och har bott i föreningen sedan 1998 och i Orminge sedan 1995. Under en period var jag också ordförande i förskolan Snoken som låg i föreningen.

Det ser ut att bli en tuff höst. Höjda räntor, högre matpriser, dyrare bensin och diesel. Vi kommer alla bli en aning fattigare.

Det är därför skönt att veta att den bostadsrättsförening som vi bor i, Turkosen, ändå har en stabil ekonomi. Ett försiktigt och omsorgsfullt förvaltande av föreningens bostäder under lång tid har gett oss en bra grund att stå på. Vi vet att många andra bostadsrättsföreningar har betydligt tuffare förhållanden med drastiskt höjda avgifter som följd.

Därmed inte sagt att vi inte kommer att behöva höja avgifterna. Styrelsen kommer att ha ett budgetmöte under hösten där vi kommer att behöva prioritera och bedöma vad som behöver eller måste göras. Vi får återkomma när vi vet mer.

Jag vill passa på att uppmana er att ta del av informationen på:

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/turkosen/om-foreningen/>

Eller sök på bostadsrättsföreningen Turkosen. Där lägger vi upp aktuell information. Där finns också ABC-information som beskriver hur vi tillsammans får en förening där vi alla kan trivas. Det handlar om hur vi ska agera för att få en säker boendemiljö där vi tar hänsyn till varandra. Till exempel i samband med renoveringar och i vår utemiljö.

Vi har också ambitionen att dela information via Mitt HSB som ni kan logga in på med BankId. Givetvis kommer vi fortsatt också dela information i trappuppgångar, anslagstavlor och i Turkosenbladet.

Styrelsen kommer också turas om att stå i grovsoprummet. Det är öppet måndagar 19 - 19.30. I många år har Rolf och Lennart varit de som hållit förrådet öppet men nu kommer alla i styrelsen turas om. Vi ses säkert där.

Ha en fin höst!

Andreas Rosenlund
Ordförande Bostadsrättsföreningen
Turkosen

Tre komihåg!

- 1) Sortera soporna rätt!
Idag får vi betala extra för att eftersortera soporna. Något som vi alla får betala på vår avgift.
- 2) Håll rent i trapphusen!
Brandfarligt, som barnvagnsinsatser, cyklar med mera ska inte förvaras i trapphusen. Om det blir allvar som brand eller ambulansutryckning kan det vara livsfarligt med saker i vägen i trapphusen.
- 3) Anmäla ombyggnationer till AFF! Särskilt om du ändrar i värme, ventilation, vatten, avlopp eller bärande konstruktioner som pelare och ytterväggar. Blir det fel kan det bli dyrt för dig och för föreningen.





Ekonomi

Ovan: Bildtext: Word tillhandahåller rubrik, sidfot, försättsblad och texturor i kompletterande stilar så att ditt dokument ser professionellt producerat ut.

JOHAN FILIPSSON

Arbetet med Turkosens budget för 2024 är påbörjat och vi kommer att fastställa budgeten vid styrelsens budgetmöte den 22 oktober. Vid budgetmötet går vi igenom och uppdaterar föreningens långsiktiga underhållsplan. I det budgetarbetet ingår ju även den årliga fastighetsbesiktningen som syftar till att få fram i vilken kondition våra fastigheter är och vilka åtgärder som behövs göra kommande år. Så närmaste veckorna kommer ni troligen att se folk i kryppgrunder, på tak, källare mm.

Många bostadsrättsföreningar har drabbats av stora kostnadsökningar och det talas om – och har gjorts – stora avgiftshöjningar runt om. Det gäller främst för ökade ränte- och driftskostnader.

När det gäller Turkosens kostnader så har även de ökat mer än vi budgeterat för. Det är främst ökade kostnader för räntor på föreningens lån och elkostnader.

Räntekostnaderna ligger över det vi budgeterat för. Vi har budgeterat för 3,2 % och nu ligger lånen i spannet 3,78-4,47 %. Skillnaden låter kanske inte så mycket men när det gäller totalt lånebelopp på drygt 71 miljoner så blir det stora pengar - och det kan ju komma ytterligare höjning av räntenivån innan det börjar falla. Men förhoppningsvis når vi en topp då. Ekonomivärldens prognoser siar om att det borde börja bli sänkningar från halvårsskiftet 2024.

Vi kan dock sammanfatta föreningens ekonomiska läge med att säga att vi inte befinner oss i kris men ekonomin behöver fortfarande stärkas. När styrelsen fastställt budgeten för 2024 kommer vi att gå ut med information om ekonomin och avgiftsnivåer för 2024.

OVK

Med viss regelbundenhet, var tredje till var sjätte år, så genomförs en OVK-kontroll, Obligatorisk ventilationskontroll. I augusti och september genomfördes stickprovskontroller på en rad lägenheter i Turkosen. Inga särskilda anmärkningar kunde noteras.

Bastun

Aggregatet i föreningens bastu har inte fungerat riktigt som det ska och manöverpanelen har gått sönder.

Tyvärr finns inte den typen av paneler längre så vi måste byta både aggregat och manöverpanel. Just nu ser vi över vilket aggregat vi ska införskaffa, kollar priser och effekt så vi ska få ett aggregat som passar. Det kommer ta lite tid ännu innan ett nytt aggregat är på plats.

Information

Styrelsen delar information på fler olika sätt:

- I portarnas anslagstavlor
- På hemsidan www.hsb.se/stockholm/brf/turkosen/
- Med Turkosenbladet som delas ut i alla postfack
- Vi delar också information via Mitt HSB på www.hsb.se/stockholm. Du loggar in och kommer då åt information från föreningen. Om du har anmält en mailadress får du också ett mail med den nya informationen.



Bild: Pixabay DariuszSankowski

Tvättstugorna

Våra tvättstugor börjar bli slitna och trötta. Vi har nu flera maskiner som inte fungerar som de ska, ibland hänger de sig och det blir en rad missräkningar när man bokar en tvättstuga och den inte fungerar.

Även torkskåpen börjar bli slitna och några har gått sönder.

Styrelsen har därför initierat en översyn för att se vilka maskiner som vi ska köpa in. Vi kommer också att titta på om vi behöver fyra tvättstugor idag.

Många har egna maskiner hemma och använder tvättstugorna sparsamt.

Nya maskiner är stora investeringar och vi har länge använt samma märke. Nu när vi ändå tittar på nya maskiner så kommer vi att överväga att köpa in maskiner av andra fabrikat.

Förhoppningsvis kan vi fatta beslut i närtid och att nya maskiner kommer på plats under hösten, i värsta fall under kvartal ett 2024.

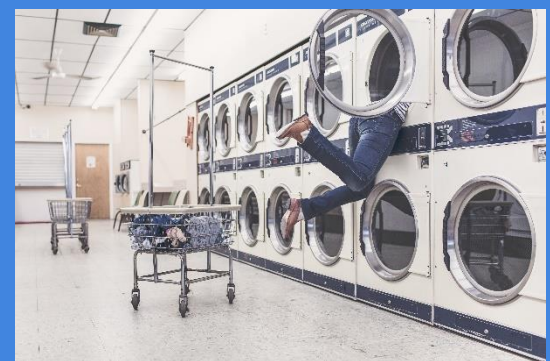


Bild: Pixabay, RyanMcGuiere



Några pekpinningar om ombyggnationer

Visst vill vi sätta vår egen prägel på vårt boende och inredning och annat blir slitet, men när vi bygger om behöver det bli rätt. Att behöva justera allt i efterhand kan bli dyrt. Därför: **Anmäl alla större förändringar till AFF så de kan hjälpa till så det blir rätt från början.**

Tyvärr vet vi att det renoveras felaktigt. AFF och Styrelsen går alltid igenom lägenheten vid en försäljning och senast då upptäcks felaktigheter som måste rättas till. Kan bli en onödig kostnad i samband med flytt.

Här är de viktigaste reglerna vid ombyggnad i ett koncentrat:

Inga ingrepp i bärande stomme, värmesystem eller ventilationssystem är tillåtna utan godkännande från AFF.

Handdukstorkar ska vara elektriska. Vattenburna godkänns inte.

Vattenburen golvvärme är ej tillåten. Om elektrisk handdukstork eller elektrisk golvvärme installeras, kan radiatoren få demonteras efter samråd med AFF. Radiatorn skall sparas för framtida återmontering.

Utbyte av golvbrunnar får ske i samband med renovering av våtrum och efter anmälan till AFF. Flyttning av golvbrunn är inte tillåten. Efter godkännande från AFF kan borrhning för nytt läge av golvbrunn få utföras för boende i bottenvåningen.

Inga motordrivna köksfläktar förutom alliansfläktar får anslutas. Godkännande ska inhämtas från AFF.

Spiskåpor ska vara försedda med tidsstyrda timer-/forceringsdon och möjlighet att ställa in grundflöde och forceringsflöde. Nyinstallerade kåpor ska godkännas av AFF och injusteras.

Bildtext: se till att vara försiktig och omsorgsfull när du bygger. Bild: Pixabay aamiraimer

Samtliga frånluftsdon ska vara åtkomliga för demontering, rengöring och injustering.

Rörledningar inom lägenhet får inte förläggas dolda i fasta inklädnader. Inspektionsbara lådor kan godkännas. Byte av radiatorer ska i förväg godkännas av AFF. De nya radiatorerna ska ha samma värmeavgivande ytor som de befintliga. AFF ombesörjer att ny injustering utförs.

Vid ny rumsindelning måste spaltventiler finnas i varje enskilt rum och springa över eller under dörr till angränsande rum.

Radiator ska också finnas i varje rum.

Borrhning i betongpelare, fasader och balkonger får inte förekomma.

Eldragningar på balkong ska föregås av jordfelsbrytare. Eldragningar utanför balkong tillåts inte.

Jordfelsbrytare ska installeras vid större ombyggnad, eller om elinstallationen utökas eller förändras.

Städdag 7 Oktober

Städningen på gårdarna startar klockan 10.00. Från klockan 13.00 bjuds det på korv och sallad med fika och kaka uppe vid boulebanan till alla som hjälpt till.

Som vanligt finns två containrar som vi fyller med grovsopor och bråte från våra gårdar, källare och utrymmen. Mer info kommer på anslagstavlor när vi närmar oss.

Viktigt! Detta får inte slängas i containrarna: Kemikalier, Batterier, Elektronik och trädgårdssly.

Trädgårdssly läggs nedanför hus 53.

Om du vill ha en säkerhetsdörr

Om du ska byta till säkerhetsdörr – Tänk på detta.

Det ska vara en förzinkad svart dörr i loftgångsutförande, d.v.s. extra isolerat utförande i klass MK 3. Den ska vara försedd med nyckeltub, ringklocka och tidningsklämma, placerad bredvid dörren, om brevlåda saknas och gärna dörrkik och dörrstopp.

Föreningen ställer krav på att lägenhetsnummer och namnskylt ska flyttas över till den nya dörren. Om du tänker byta ut lägenhetens ytterdörr, så ta först kontakt med vår förvaltning, som vet vad som krävs för att det ska bli rätt typ av säkerhetsdörr.

Utan TV?

Vi har haft en del problem med att boende blivit utan markbunden TV. Det har i regel berott på att en granne byggt om och då flyttat eller kapat i antennuttaget. Eftersom antennen är seriekopplade så kan plötsligt grannen bli utan markbunden TV! Så låt antennuttagen vara vid renoveringar och ombyggnationer.





Notiser

Parkeringsplatser

Våra parkeringsplatser är gjorda efter den standard som gällde 1970, dvs platserna är 2,25 meter breda.

Men bilarna blir bredare och bredare. Dagens standard är 2,5 meter breda p-platser. Det gör att det blir trångt på våra parkeringsplatser.

Ett sätt att lösa det på är om varannan bil parkerar med nosen **inåt** och varannan med nosen **utåt**, så kan bådas förarsida dela på utrymmet som sparas. Då sliper vi förhoppningsvis att åla in och ur bilen eller i värsta fall få repor i lacken.

Nya fönster

Våra nya fönster är ju bra på många sätt, men allt kan bli bättre! Nedan några tips.

Om man tycker fönstren är svåra att öppna och stänga så har AFF orange plastbyglar som man kan montera på handtagen så att fönstren går att öppna med en hand! Gratis, fråga hos AFF.

Om någon glastruta spricker, en persienn inte fungerar, något handtag kärvar så att fönstret inte går att öppna, anmäl till AFF!

Styrelsen

Andreas Rosenlund Ordförande Fastighet

Johan Filipsson Vice ordf. Ekonomi, brandskydd

Helena Trotzig Sekreterare

Robert Ahlqvist Ledamot Webb, cyklar

Thomas Holm Ledamot fastighet

Mats Söderberg Ledamot Utemiljö, gårdsvårdar

Lennart Bergh Ledamot Fastighet

Rolf Öhdén Suppleant Fastighet, projekt

Rickard Hansson HSB- ledamot

Kristine Engström Revisor

AFF

AFF i Nacka förvaltar våra fastigheter på uppdrag av styrelsen. Det handlar om allt från utemiljö, gräsklippning, snöskottning och även besiktningar. De kan ge råd och dåd kring renoveringar med mera. Ni når dem via:

Hemsida: www.affinacka.se

E-post: info@affinacka.se

Telefon 08-715 13 00

Telefontider

Mån - fre 07.30-11.00

Utemiljön

Vår utemiljö är viktig för oss alla och den är också föreningens, vår gemensamma, plats att vara på. Den ger oss också möjlighet att få använda våra gröna fingrar. I området finns många fina rabatter som sköts av boende, låt er inspireras!

Det finns dock några saker att tänka på.

Varje år besiktigas alla fasader och grunder så att vi i tid ska kunna upptäcka brister eller skador.

Det gör att det behöver finnas en halvmeter mellan en plantering och väggen. Annars blir det svårt att se grunden.

Vid Gällnövägen bredvid vår äng finns det grus man kan lägga utefter väggen. Lägg en sträng med grus på cirka 50 centimeter. Lägg väv under så inte ogräset kommer upp direkt.

Utemiljön är vår gemensamma yta och att fullständigt lägga beslag på allt utrymme utanför sin port eller balkong är inte okej. Man ska kunna passera och det ska kännas att våra grannar inte boar in sig fullständigt. Det är som sagt inte okej med stora häckar, staket eller annat som helt utestänger andra. Vi måste kunna röra oss i föreningen och känna att det är vår gemensamma yta.

