



Turkosenbladet

ORDFÖRANDE HAR ORDET...

Kriget mellan USA, Israel och Iran har fått långtgående konsekvenser. Priset på olja har stigit med 30 procent på några veckor och det märks vid pumparna. Eftersom fossila drivmedel används för väldigt många av alla transporter så kommer det höjda oljepriset slå igenom på allt från mat, dryck, kläder, möbler med mera.

Det i sin tur leder till inflation och det leder till höjda räntor. Det är inte bra. Även om vår förening har en stabil ekonomi så har vi en del lån, när räntorna stiger innebär det att våra marginaler krymper och i värsta fall kommer det leda till nya avgiftshöjningar.

Vi har höjt avgifterna blygsamt de senaste åren, andra föreningar har tvingats höja betydligt mer, men om räntorna sticker för mycket blir det problem. Bästa vore förstås om kriget tar slut snabbt och vi får en normal försörjning av olja. Nu har vi haft oljekriser vart fjärde år, och troligen kommer de att återkomma. Långsiktigt är en utfasning och minskat beroendet av fossila drivmedel viktigt. Det skulle minska

riskerna betydligt och vi skulle slippa sitta i knät på diverse skurkstater, diktaturer och religiösa fanatiker.

Apropå det så har vi haft en del bråk med kommunen om sophämtningen. Hanteringen är bedrövlig och vi stångar på mot kommunen för att få det som vi haft det de senaste 20 åren, att kommunens entreprenörer, i detta fall Verdis, fortsätter hämta soporna vid sophusen. Nu drar de kärlen ut till de större vägarna, något föreningen får betala! Vi kommer att driva den här frågan så långt vi kan.

Annars är det skönt med våren, ljuset och blommorna som börjar komma nu. Det finns hopp om sommar och sol.



EKONOMI

Som Andreas skriver i sin inledning är det dyrtider och många av föreningens driftskostnader riskerar att gå upp rejält.

Men bortsett från det så är årets bokslutsarbete inne i slutskede och materialet ligger hos revisionsbyrån för slutrevidering.

Resultatmässigt slutade året på - 553 464 kr vilket ändå var bra nära vår budget som låg på -479 772 kr. I resultatet ligger även en nedskrivning av en gammal skuld i form av depositioner om 48 595 kr som faktiskt hängt med i boksluten ända sedan föreningen drev egen

förvaltning - FVO. Räknar vi bort den så är skillnaden mellan budget och utfall ännu mindre.

När det gäller nuvarande år 2026 så har vi en budget som slutar på +1 395 156 kr.....men som sagt det var före Trump satte igång.

Framöver har vi ett stort projekt när det gäller föreningens värmeförsörjning. Det kommer vi att finansiera dels med egna medel men till större delen med nytt lån på samma sätt som vid fönsterprojektet.



Ansvariga för informationsbladet:

Andreas Rosenlund, Johan Filipsson, Helena Trotzig, Robert Ahlqvist, Mats Söderberg, Thomas Holm, Robert Westerlund, Christopher Riikonen

2026 nr 1

I det här numret:

| | |
|------------------------------|---|
| Ledare | 1 |
| Ekonomi | 1 |
| Värmsystemet | 2 |
| Barnpooler | 2 |
| Visa hänsyn | 2 |
| Stämma och stadgar | 3 |
| Städ-och aktivitetsdag 9 maj | 3 |
| Cyklar | 3 |
| Sophanteringen!! | 3 |
| Utemiljö | 3 |
| Byggregler; uppdatering | 4 |

Viktig information

Mer om Brf Turkosen hittas på hemsidan:

"www.Brfturkosen.se"

Samt på Facebook: Ni kan ansluta genom att öppna Facebook, sök "Brf. Turkosen" och välj "grupper". (OBS att det är mellanslag mellan . och T).

Där kan ni sedan anmäla er för att bli insläppta.



VI SER ÖVER VÄRMESYSTEMET I FÖRENINGEN

I Brf Turkosens ekonomiska underhållsplan finns byte av våra värmekulvertor med. De går över hela föreningen. Rören är nu 56 år gamla och det är hög tid att byta ut dem. Tyvärr är det inte helt enkelt. Det är svårt att byta ut dem där de ligger, det blir långa avbrott. Det enda realistiska är att lägga nya ledningar. Men det är också besvärligt eftersom stora delar av föreningen har berg ytligt i marken.

Eftersom det blir ett stort arbete har styrelsen beslutat att ta ett större grepp på hela värmesystemet i samband med det. Vi vill se till att alla föreningens hus har bra försörjning, även de som ligger längst bort från värmecentralen. Man ska inte behöva vänta i fem minuter eller mer på att få varmvatten ur kranen

Vi behöver också göra något åt ekonomin. Fjärrvärmen blir allt dyrare. Många känner till att vår grannförening Brf Edölandet på Edövägen 6-28 som också enbart har 2-vånings tågagnar redan för ca 10 år sen installerade bergvärme med eldrivna värmepumpar och tog bort fjärrvärmen. De har under åren kunnat sänka värmekostnaderna.

Vår förening har i några omgångar undersökt möjligheterna att göra likadant, men det har inte lönat sig, bland annat eftersom vår förening är dubbelt så stor som Edölandet.

Nu har tekniken gått framåt så man kan borra djupare och få ut mer värme ur berget.

Styrelsen har därför beslutat att utreda alternativa värmekällor för föreningen. Detta eftersom fjärrvärmen blir allt dyrare och för att det finns rimliga alternativ. Målet med projektet är att få fram underlag som vi kan fatta beslut på i en stämning. Det kommer krävas ganska omfattande investeringar, men vi ser att vi på sikt kommer att få igen de pengarna genom lägre driftskostnader.

Vi har därför engagerat en konsultfirma som får titta på de möjliga alternativen. För att få det att fungera kommer vi kanske behöva bygga en ny värmecentral med utrymme för ackumulatortankar som minskar förbrukningstopparna med hänsyn till effekt- och sånt. I så fall får vi ordna en extrastämning så alla medlemmar får vara med och bestämma.

Det första som kommer att ske är att vi ser över våra värmekulvertar. De är original sedan 1970-talet, är gamla och läcker troligen en hel del värme. Var de nya kulvertarna ska dras etc utreds nu.

Nästa steg är att utreda alternativa värmekällor och vi kommer att titta på tre möjliga lösningar:

- Vanlig bergvärme.

En av grannföreningarna har ett sådant system och har borrar en mängd hål för att få upp bergvärmen. Vi utreder hur ett liknande system skulle kunna se ut hos oss. Troligen skulle vi behöva ett 80-tal hål för att få tillräckligt med värme för oss alla.

- Djup bergvärme.

Det är en ny teknik som innebär att man borrar riktigt djup, 1500 meter, och tar upp värmen med vatten. Då krävs enbart två hål istället för de uppåt 80 som vi annars skulle behöva. Det är en ny teknik, men den verkar lovande.

- Luftvatten.

Innebär att man monterar luftvärmepumpar och tar värmen direkt från luften och kopplar det till värmesystemet. Det finns sådana system för flerfamiljshus bland annat i Gustavsberg. Det normala är att man har en luftvärmepump i ett hushåll, men det här skulle således bli betydligt kraftfullare pumpar och troligen räcker det med 3-4 pumpar.

Och – Om vi installerar värmepumpar kommer vi att behöva mer el till föreningen. I samband med det vill vi också förbereda för fler p-platser med laddmöjlighet för elbilar. Idag har 44 av våra 236 parkeringsplatser laddmöjlighet, men vi är säkra på att behovet kommer att öka. Det vore bra om alla som funderar på att skaffa elbil anmäler det till styrelsen!

Vi ska också försöka förhandla bättre med Stockholm Exergi för att få ner fjärrvärmepriserna. Det kan också bli aktuellt med individuell mätning och debitering av varmvattnet till varje lägenhet.

På vår årsstämma den 28:e maj kommer vi att informera om dagsläget i värmeprojektet.

BARNPOOL

Som vi tidigare skrivit om finns det några viktiga saker att tänka på i samband med användandet av barnpool på föreningens område.

Av ekonomiska skäl får endast mindre barnpools fyllas upp med vatten och pga. säkerhetsskäl måste poolen tömmas efter användandet. En vattenfylld barnpool får alltså inte stå obevakad under natten.

Undvik att grilla nära husen, ställ grillen en bit ut från väggen när du ska grilla. Mata inte fåglar vid huset eller från din balkong.

Tänk på att alla hundar ska vara koppade eller att man har ordentlig översyn på hunden när man är ute och går. Stannar du till och pratar med någon så se till att ha koll på din hund så att den

inte då springer runt och markerar.

Har du fest hemma se till att informera dem som bor i porten och porten bredvid och respektera att det ska vara tyst på natten.



Sunt förnuft gäller!

STÄMMA OCH STADGAR

Brf Turkosen håller ordinarie stämma torsdagen den 28 maj kl 19:00.

Plats är föreningslokalen på Ormingeringen 54



HSB har antagit nya normalstadgar.

Detta innebär att Turkosen behöver göra en stadgerevision och ta beslut om nya stadgar. För att göra detta krävs beslut på två stämmor.

Inför stämman 2026 kommer vi att skicka ut det nya förslaget till stadgar samt senare hålla en extrastämma.

STÄD/AKTIVITETSDAG 9 MAJ

Datum för vårens städ & aktivitetsdag med korvgrillning är den 9 maj. Städningen på gårdarna startar klockan 10.00.

Från klockan 13.00 bjuds det på korv och dricka uppe vid boulebanan till alla som hjälper till.

Det kommer som vanligt att finnas 2 containrar som vi fyller med grovsopor och bråte från våra gårdar, källare och utrymmen.

Viktigt!

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

CYKLAR

Då vi har ont om platser måste alla cyklar som står i cykelställen vara i kördugligt skick. Finns det trasiga cyklar eller cyklar med punktering som inte lagas måste styrelsen ta hand om dem och ställa ner dem i källaren för att senare kassera dem. Det ser dessutom fullt och tråkigt ut med trasiga cyklar på gårdarna.

Alla cyklar ska vara märkta med lägenhetsnummer för att vi ska kunna identifiera cyklar som står och skräpar.

Lappar att märka din cykel med som kan hängas under sadeln kan ni få av Robert Ahlqvist eller Mats Söderberg. Kontaktuppgifter finns i portarna.

SOPHANTERINGEN



Vi ligger i konflikt med kommunen om sophämtningen och inväntar ett beslut som vi kan överklaga.

I vintras körde en av Nacka Vatten och Avfalls upphandlade entreprenörer, Verdis, sönder ett av våra betongfundament. Smällen var så kraftig att fundamentet flyttade sig 30 centimeter och det blev punktering på lastbilen. För två år sedan körde de över en av våra bommar och sedan ytterligare en bom. Vi kan konstatera att chaufförerna på Verdis tycks sakna tillräcklig kompetens.

Som en följd av detta gjorde ett skydds-

ombud på Transportarbetarförbundet ett skyddsstopp vilket innebär att Verdis inte längre kör in för att hämta soporna i sophusen inne på gårdarna. De kör enbart in på de större vägarna och rullar ut soporna från gårdssophusen, något vi får betala.

Till saken hör att den andra entreprenören, PreZero, fortsätter att hämta återvinningen inne på gårdarna (Verdis kör matavfall och restavfall). I föreningen har det kört sopbilar sedan 1970-talet och i många år hade vi sophämtning utanför varje port, med sopbil.

Vi tycker att Verdis förfarande är helt

förkastligt och att det verkar bero på att chaufförerna inte har kompetens nog för att köra sopbilen.

Vi har haft möten med Nacka vatten och avfall, skickat flera skrivelser till kommunen, både tjänstemän och politiker, och ligger på för att få en lösning. Vi har också kontakt med en jurist för att se vad vi kan göra juridiskt.

Det vi absolut inte vill är att vi ska tvingas stänga sophusen på gårdarna, och enbart ha två större sophus vid vägarna. Det blir långt att gå, vi har många äldre som bor hos oss och vi anser att sophämtningen ska fungera som hittills.

UTEMILJÖ

Nu kommer snart sommaren och vi kan få njuta av vår gemensamma utemiljö. Som vi informerar om varje år är det viktigt att komma ihåg att vår utemiljö är till för alla boende. Det innebär att du måste plocka undan det du tagit fram under dagen, som din privata grill, barnpool, leksaker och andra föremål, och förvara dem på balkongen eller i ditt förråd. Nästa dag vill kanske grannen

bjuda vänner på kaffe i solskenet och då ska det självklart vara snyggt, fint och avplockat på den gemensamma uteplatsen.

Vi uppskattar verkligen att vi har så fina gårdar! Men tänk på att föreningen inte övertar ansvaret för planterade växter, ex vid arbeten som måste utföras. Kan då bli nödvändigt att ta bort



dem. Vi avråder därför att plantera dyrbara och unika plantor som kan vara svåra att ersätta.

Plantera inte heller närmare än 50 cm från husvägg eller pelare då vi måste kunna inspektera väggar och betong.

UPPDATERADE BYGGREGLER 2026 03 20

Turkosens byggregler har uppdaterats nu i mars 2026. Framför allt har vi tittat över det som rör renovering av badrum. Tyvärr har de tidigare byggreglerna delvis hamnat i konflikt med förändringarna i reglerna för säkert vatten. Genom uppdateringen har vi gjort det enklare med renoveringarna, särskilt när det gäller hur elementen ska hanteras i badrummen. För att säkra kvaliteten i badrummet kräver vi också ordentlig besiktning, före, under och efter arbetet. Det finns firmor som är specialiserade på det.

Byggreglerna ska följas och ta alltid kontakt med AFF inför en renovering. Det finns en risk att en felaktig renovering måste göras om, och det kan bli onödiga kostnader. För enskilda kan det röra sig om mycket pengar. Tyvärr upptäcks en del felaktigheter i samband med att lägenheter ska säljas och då måste de åtgärdas innan försäljningen godkänns. Det är betydligt bättre att göra rätt från början!

Sen har vi hus som är byggda i slutet av 1960 och början av 1970-talen med helt andra regler och förutsättningar än vad som gäller idag. Till exempel är våra golv gjutna i relativt tunn betong vilket gör det riskabelt att bila i dem. Med de nya byggreglerna så vi dock vara i fas med reglerna för säkert vatten och det är bra.

Vid renovering av badrum krävs säker hantering för att undvika fukt och vattenskador. Styrelsen har beslutat att skärpa kraven på besiktning men lätta kraven för värmerör och radiatorer.

Byggregler för badrum

- Styrelsen ska godkänna renoveringsförslaget. För det krävs (förutom en måttskiss och en beskrivning) att entreprenörerna har auktorisering för Säker Vatten (för rörmokaren), och auktorisering eller behörighet (för BVV från BKR/byggkeramikrådet för plattsättaren/byggaren, eller GVK/golvbranschens våtrumskontroll om du sätter plastmattor på golv eller vägg) så dom kan skriva ett trovärdigt Kvalitetsdokument.
- Vi vill dessutom ha ett elsäkerhetsin-

tyg från elektrikern.

- Vid renovering av badrum måste alla kopplingar till stammar byggas om för gällande säker vattenbestämmer.

- För att säkra kvaliteten i badrummet kräver vi också ordentlig besiktning, före, under och efter arbetet. Till exempel från Badrumsbesiktningar AB telefon **08-535 200 65**, <https://www.badrumsbesiktningar.se>.

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

- Golvbrunnen får inte flyttas, däremot kan den bytas ut efter kontakt med AFF. Detta eftersom de prefabricerade bjälklagen är väldigt tunna och det har uppstått sättningar i golv/tak. Det gäller både bottenvåningen och överplanet. Om lägenheten ligger i bottenvåningen över ett skyddsrum får man inte heller bila i bjälklaget.

- Tvärs över golvet under fönstret i badrummet ligger värmerör för elementen. Flera element är kopplade till samma stam. Eftersom de ligger väldigt nära golvet kan man behöva dra om dem för att klara bestämmelserna för säkert vatten. Ny anslutning kan ske mot stammen med kopparrör. Kontakta AFF för avstängning av vatten.

- Du kan behålla radiatorn i badrummet. Om du tar bort radiatorn så behöver det förberedas för att kunna installeras en ny radiator i badrummet genom en dragnig från närmaste rum för att klara säker-vattenreglerna. Eller om dom nya rören är synliga via en vanlig avsättning till radiatorn enligt säkert vatten. Det måste finnas möjlighet att återmontera och koppla in radiatorn i badrummet, även om el-golvvärme installeras. Det är flera meter kall yttervägg i badrummet, trapphuset är inte heller uppvärmt, och med dyr el kan man få behov av radiator. Om radiatorn slängs måste en ny radiator ha samma värmeavgivande värden som tidigare radiatorer,

- Vägghängda toaletter kräver att väggen först kläs in med tätskikt.

- Endast elektriska handdukstorkar är tillåtna.

- Vattenburen golvvärme är inte tillåten.

Om elektrisk handdukstork eller elektrisk golvvärme installeras, kan radiatoren få demonteras efter samråd med AFF.

Övrig renovering

- 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 och justeras av AFF.

- Samtliga frånluftsdon ska vara åtkomliga för demontering, rengöring och justering.

- Byte av radiatorer ska i förväg godkännas av AFF. De nya radiatorerna ska ha samma värmeavgivande ytor som de befintliga. AFF ombesörjer att ny justering utförs.

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

- Borrning i betongpelare inne och på fasaden och balkongen 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.

