

Nr 1 mars 2023

Ännu en vinter med lite sena extra snöövertaskningar börjar så sakteliga övergå till sprudlande vår, som vi tror de flesta börjar längta till nu.

Som alltid i början på året är vi en delvis ny styrelse och, som ni vet, det tar en stund innan vi alla är varma i kläderna. Vi är ett glatt gäng och ser fram emot att jobba med föreningens alla olika uppgifter.

Medlemsmöte i maj

Lördagen den 13 maj blir det medlemsmöte, om vädret tillåter, vid boulebanan bakom Smedvägen udda, och det hoppas vi på! Fylligare information och tider kommer närmare maj.

Container för grovsopor 21-23 april

Från någon gång under dagen fredagen 21 april fram till söndagkväll 23 april står som innan två containrar för grovsopor i vårt område, en mellan Filarvägen och Slipargränd och en vid den lilla rondellen vid Brända Berget (utanför Smedvägen 19-21).

Passa på att rensa ur din lägenhet och källarförråd, kom ihåg att det mesta får slängas **utom farligt avfall (ex färg, bildäck, gastuber etc.), elektronik och allt som har en elsladd, dessa saker är alltså inte tillåtet att slänga**. Dyra tilläggsavgifter tillkommer om avfall likt detta lämnas i containern.

Notera särskilt att företaget har slutat med de stora containrarna och den här gången får vi containrar som är lite mindre än vi är vana vid, så det är ännu viktigare att vi hjälps åt att packa tätt och rätt, så att alla får plats med sitt avfall. Notera också att tomma kartonger inte ska slängas i containrarna, dessa ska slängas vid återvinningen bakom äldreboendet Smedvägen 2. Om vi alla hjälps åt att följa reglerna får mera plats i containrarna.

Innergården Slipargränd

Under hösten 2022 har projektet med att skapa en ny samkvämsplats på innergården vid Slipargränd startats och detta arbete beräknas vara klart under sommaren med några kompletteringar under den kommande hösten. En stor sittplats har anlagts, liksom en mindre grillplats med omgärdande rabatter för perenner. Plantering av växter kommer att ske i två omgångar, både under våren och hösten 2023. Alla är naturligtvis välkomna att nyttja dessa ytor och njuta av blomsterprakten när det är klart!



Stockholm Trädgårdstjänst AB är ny trädgårdsentreprenör

Styrelsen vill hälsa Stockholm Trädgårdstjänst AB varmt välkomna till föreningen. De kommer att från och med april sköta föreningens trädgårdar inklusive gräsytor, perenner, buskar, ogräsbekämpning och ängsytor.

Stockholm Trädgårdstjänst AB har lång erfarenhet och ett arbetssätt som vi tror kommer att passa vår förenings krav på kvalitet och noggrannhet samt fokus på biologisk mångfald.

Entreprenören kommer att ha en trädgårdsmästare som ansvarar på plats för att deras arbete fortlöper enligt avtal. Om ni har frågor gällande trädgårdsskötseln så ber vi er mejla till expedition@kallhallshus.se

Entreprenören behöver fokusera på sitt arbete när de är på plats, så de kommer att hänvisa till styrelsen om det finns synpunkter eller frågor från er boende. Däremot går det naturligtvis bra att heja på dem och hälsa dem välkomna. I och med detta tackar vi Berg och Landskap AB för deras tid i föreningen. Träd och skogsvård kommer i fortsättningen att skötas av arborister som föreningen samarbetat tidigare med.

Vår i våra trädgårdar

Snart är det vår i våra trädgårdar med all härlig grönska som väntar på att börja spira.

Ibland kommer våren snabbt och ibland tvekar den ända in i maj. Musöron på björkarna spricker till slut ut och traditionen bjuder att rosorna ska få sina trimningar. Det är då viktigt att tänka på att vi är en stor förening som har många skötselytor och att det ibland tar lite tid att få alla insatser på plats. Kommer våren tidigt, så kan det innebära att allt vårbruk inte är klart direkt, utan behöver fortgå under några veckor.

Det är även viktigt att inte städa för tidigt i trädgården om värmen t ex skulle få ett bakslag, då erbjuder löv- och växtrester ett välbehövligt skydd för så väl växter som insekter. Styrelsen bevakar att arbetet blir gjort och att entreprenören håller avtal. Mer information gällande trädgårdsåret kommer i nästa info-blad!



Temperaturer i lägenheterna

Stort tack till alla boende som skickat in efterfrågade uppgifter om de temperaturer som ni haft i lägenheten i vinter. Tack vare detta har vi fått stor referensmängd, vilket är till stor nytta i det fortsatta arbetet med energifrågor. Styrelsen arbetar just nu med en energikonsult som föreslagit en rad åtgärder för att effektivisera energiförbrukningen i föreningen.

I samband med detta har det upptäckts att rören till återvinningsbatterierna i fläktarna på vinden var felinstallerade, detta sedan de först installerades. Nu är det åtgärdat och det innebär att vi nu återvinner 85-90% av värmen i frånluften istället för max 50% som vid felkopplingen. Detta ger varmare vatten till värmepannorna, som i sin tur ger att de drar mindre el, ger högre värme i våra lägenheter, men ger lika mycket energi som innan.

Ny informationskanal för medlemmarna

Vi säger stort tack till alla er som redan anmält in er mailadress att få information till. Styrelsen för Kallhällshus nr 1 har, som tidigare skrivits, beslutat att öppna en ny informationskanal för alla föreningens medlemmar. Detta gör vi som ett led i vårt arbete att göra vår förening mer hållbar och modern.



Vi fortsätter nu söka ALLA MEDLEMMARS MEJLADRESS



I mejlutskick kan vi snabbt informera om pågående arbeten, driftsstörningar och frågor som behöver få omedelbar spridning. Likaså kommer infobladet att mejlas ut fyra gånger om året. Att göra fysiska utskick och lappa i portar tar längre tid och gör informationsprocessen trögare. På köpet sparar vi på jordens resurser.



Tack för att du meddelar oss din mailadress på: expedition@kallhallshus.se

Märk mailet med MEJLADRESS samt skriv i mailet ditt namn, adress, föreningens lägenhetsnummer (står på en liten lapp i övre hörnet på din ytterdörr). Det räcker med en mailadress per lägenhet för er som är flera.

OBS!! Att lämna din mailadress ger GDPR-tillåtelse att samla dem i maillistor, en per hus, samt en för hela föreningen.

Tvättstugorna

Just nu pågår ett större projekt med energibesparande åtgärder i samtliga våra tvättstugor. En konsult håller på att ta fram energisnåla lösningar då våra tvättstugor just nu förbrukar oförsvärligt stora mängder el. Bara tvättstugan på Slipargränd förbrukade under december månad el för 170 000 kronor. Detta beror självfallet på höga elpriser, men också på att vi har en energislukande maskinpark. De maskiner och funktioner som drar mest el är bl a torkrummen och de maskiner som inte drivs av luftvärmepump. Styrelsen prioriterar därför att se över samtliga tvättstugor, eftersom det lönar sig av flera aspekter att göra en sammantagen upphandling. Detta gör tyvärr att utbytet av maskiner i den stängda tvättstugan på Smedvägen 13 tar längre tid än tänkt. I denna tvättstuga är det nu endast torktummlaren som inte är trasig. Det är såklart frustrerande att behöva vänta, men i slutändan kommer föreningen spara stora summor på detta, vilket vi behöver. Det är viktigt att föreningen gör val som även är hållbara för framtiden och kapar kostnader på sikt så att vi kan hålla nere driftskostnader och därmed avgifter. Projektet är alltså långt större än att bara ersätta de trasiga maskinerna i den stängda tvättstugan. Under tiden hänvisar vi till övriga tvättstugor.

Kallvattenrör

Kallvattenrören är nu bytta i alla hus utom på Smedvägen 5-21. Detta hus har ett mer komplicerat rördragningsarbete vilket gör att detta hus görs sist. I samband med det kommande bytet kommer ett antal förråd att beröras. När arbetet kommer igång så måste förråd med kallvattenrör i tömmas för att arbetet ska kunna utföras. Arbetet kommer att aviseras i god tid, så att ni som är berörda kommer att hinna tömma. Styrelsen ser över möjligheten till alternativa utrymmen under tiden.

De installerade portlåsen

Som alla säkert sett, så har vi nu installerade portlås på alla våra ytterdörrar, detta för att få ett skalskydd vi kan lita på och som håller obehöriga från våra hus. Vi siktar på att dra igång dem runt den 1 maj. Det kommer att skickas ut papper som ni ska fylla i och skicka in för att kunna använda porttelefonen. Det kommer också att skickas ut information hur portlåsen fungerar.

Cykelpollare

Föreningen har gamla och icke-funktionella cykelställ vid husens entréer. Nya pollare för säkrare cykelförvaring kommer därför att ersätta de gamla cykelställena och styrelsen tittar just nu på en tidsplan för installation av dessa. Samtliga cykelställ kommer på sikt att bytas då det ska vara säkert att låsa cykeln utomhus i föreningen. I pollare kan man låsa fast cykelramen vilket gör att det blir svårare att stjäla cykeln. I samband med att andra asfalteringsarbeten utförs i år, så kommer nya pollare att installeras. Styrelsen återkommer med närmare information i portarna om vilka cykelställ som berörs och under vilken period. Vi är tacksamma om ni är uppmärksamma på aviseringar kring detta, då vi kommer att behöva frilägga befintliga cykelställ under arbetet.

Störning i skogsparti

Under de senaste veckorna har boende med uteplats upplevt störningar av en utomstående som uppehållit sig i de närliggande skogspartierna runt Smedvägen 5-21 och Filarvägen 1-9. Den utomstående har även tillgripit föremål från uteplatser för att nyttja under sin vistelse i skogen. Det är väldigt viktigt att alltid kontakta polisen vid eventuella obehag och polis-anmäla tillgrepp. Föreningens förvaltare har haft kontakt med polisen och fått information om att polisen håller detta under bevakning. Dokumentera gärna med bilder om ni har möjlighet och tänk på att aldrig gå i konfrontation och iaktta försiktighet. Den utomstående är troligen påverkad av droger.

Laddplatser

Föreningens nya laddplatser för elbilar och hybrider togs i drift per den 1 februari och det är med glädje vi kan konstatera att allt fungerar och löper på som planerat. Det finns totalt 35 laddplatser och den fasta avgiften är 595 kronor per månad, i vilken samtliga fasta avgifter ingår. Utöver detta betalar man för den förbrukade elen, vilket just nu är 350 öre per kWh. Priset per kWh kommer att justeras några ggr per år för att följa föreningens elpris. Är du intresserad av att ställa dig i kö för en laddplats, så tar Tarja på expeditionen emot din ansökan på plats under dess öppettider.

Till dig som fått en laddstolpe på din hyrda plats, vänligen meddela styrelsen om du vill nyttja denna eller önskar byta till annan plats senast den 31/3 - 23.

Uppdaterade policys/regler parkering, Brända Berget, andrahandsuthyrning

Styrelsen har på förekommen anledning sett över policys och regler gällande

Brända Berget, andrahandsuthyrning samt parkering. Vi hänvisar till vår hemsida, där de nya reglerna och policys ligger.

Vi är många som delar våra hus

Brf Kallhällshus har funnits sedan 1956 och föreningens består av 346 hushåll i fyra hus. Vi är många som samsas och husen är byggda på en tid då ljudisolering kanske inte var högsta prioritet. På senare tid har antalet påstötningar gällande störande ljud ökat och styrelsen vill därför be dig som medlem att tänka på allas vår gemensamma trivsel. Vi måste naturligtvis få leva våra liv och ha vår vardag, men en extra omtanke om dina grannar är vi tacksamma för. Kanske går det att tänka på att ett väldigt högt samtal och hojtande (t o m bråk) kan vara väldigt störande sent på kvällen, särskilt om det händer ofta. Lika så dunsande och spring i trappen. Har du husdjur? Upprepande hundskall kan vara oerhört störande. Samt studsande av bollar då ljudet fortplantas via betongen till grannarna. Hög musik, sena fester efter kl 22 och hojtande kring våra entréer är inte acceptabelt.

Till dig som upplever upprepade påtagliga störningar, meddela oss i styrelsen, och då gärna datum och tid för störningen, och ring störningsjouren, alternativt polisen, om situationen så kräver. Den som upprepat stör sina grannar kan på sikt t o m förverka rätten till sin bostadsrätt. Tack för att du tänker på vad du kan göra för att måna om att vår fina förening behåller trivseln och förblir ett attraktivt boende!

Snälla, inget skräp utanför grovsoprummet

På förekommen anledning ber vi alla ödmjukast att INTE ställa era grovsopor utanför grovsoprummet när det inte är öppet. Det är endast tillåtet att komma med skräp när grovsoprummet är öppet. Öppettiderna är tisdagar och torsdagar 8.00 – 9.00 samt onsdagar 18.30 – 19.30. Tack för att ni respekterar föreningens regler!



Här kommer lite blandad information och tips gällande ventilation, värme

1) Så fungerar självdragsventilation

Självdrag bygger på termik dvs att varm luft stiger. Luften stiger i bostaden och går ut via luftkanaler i väggar, genom tak eller i murstocken. När luften stiger och går ut skapas ett undertryck och luft kommer in genom ventiler (dvs det är superviktigt att dessa står öppna) via fönster och andra otätheter. Bästa komfort blir det när tilluften tas in via ventil i fönster där luften sedan värms upp av radiatören under fönstret. Ju större temperaturskillnad mellan ute- och inomhusluft, ju bättre blir ventilationen. För att ventilationen i badrum skall fungera behövs en ordentlig springa under dörren, normalt för alla ventilationssystem, för att kunna få ett tillräckligt flöde.

2) Råd och tips för självdragsventilation

Allmänt

I hus med självdragsventilation finns ingen fläkt som suger ut luften. Luftens sug istället ut genom ventilerna tack vare att den varma luften stiger uppåt. Blåsig väder hjälper också till. Utsugsventilerna sitter därför högt uppe på väggen eller i taket. Utsugsventilerna finns i köket, badrummet och ibland även i andra rum. Den ”friska” luften tas in via vädringsfönster eller ventiler som sitter i ytterväggar eller fönster. Självdragsventilationen fungerar bäst på vintern. På sommaren är det bättre att vädra ordentligt genom fönstret.

3) Anpassa ventilationen

Anpassa ventilationen till förhållandena. På vintern när självdraget fungerar bra kan det vara nödvändigt att minska på ventilöppningarna för att det inte skall bli för kallt och dragit, men stäng dem aldrig helt. Om man enbart stänger friskluftsventilerna kan det bli baksug i någon utsugsventil. Kom ihåg att öppna ventilerna för fullt vid matlagning, duschning och torkning av tvätt.

4) Vädring på Sommaren

När det är varmt ute blir ventilationen bättre med fönstervädring. Genom att öppna fönstren och utnyttja vindtrycket kan man anpassa ventilationen efter omständigheterna. Ibland får man lirka och prova sig fram till rätt inställning.

5) Vädring på Vintern

Fönstervädring på vintern är dyrt och energislösande. Lämna inte badrumsfönstret öppet på vintern. När rummet blir nerkylt kan det också bildas kondens som kan innebära fukt- och mögelskador. Huvudregeln är att vädra snabbt, men effektivt på vintern. Det bör helst också vara ett par grader varmare i badrummet än i resten av lägenheten.

6) Matlagning

Vid mycket osande matlagning är det bättre att öppna fönster tillfälligt i ett angränsande rum än i köket förutsatt att det är sug i köksventilen.

7) Dusch och bad

Vid långa duschar bildas mycket vattenånga. Kort duschtid ger mindre fukt i luften och mindre risk för kondens i badrummet. Dessutom går det åt mindre varmvatten och därmed även mindre energi. Vid mer än fyra minuters duschning bildas kondens på väggarna. Efter badet eller duschen är det bra att torka av vattnet från golvet och väggar med en gummi-skrapa eller trasa. Skrapa ned vattnet i golvbrunnen så blir luften snabbare torr i badrummet. Skaka även av vattnet från duschdraperiet och se till att det hänger fritt och luftigt. Snabbvädra några minuter ut fukten i badrummet direkt när du har badat eller duschat. Låt också badrumsdörren stå på glänt när badrummet inte används.

8) Tvättorkning

Det kan ta lång tid att torka tvätt i hus med självdragsventilation. Häng tvätten luftigt och bara enstaka plagg, låt också badrumsdörren stå öppen. Använd med fördel fastighetens tvättstugor då egen tvättmaskin sliter enormt mycket på husets rör.

9) Kontroll av ventilationen

Som tidigare nämnts så finns det risk för baksug vid självdragsventilation. Man ska själv kontrollera om ventilationen fungerar genom att hålla en bit toalettpapper framför utsuget och se åt vilket håll luften drar. Åtgärden vid baksug är att öppna friskluftsöppningarna under fönstren helt och eventuellt också ett fönster tills bakdraget vänder. Det kan ta lite tid innan det vänder.

10) Håll rent i ventilerna!

För att ventilerna och ventilationen ska kunna behålla sin funktion måste ventiler, filter, fläktar och kanaler hållas rena. Smuts, damm och feta partiklar från matos fastnar med tiden kring ventilerna och i utsugskanalerna. Utsugskanaler i skorstenar rensas av bostadsrättsföreningen. Uteluftsventiler under fönstren, frånluftsventiler, fläktar, filter och kanaler genom vägg ska lägenhetsinnehavaren rengöra. Man kan rengöra med en smal borste och/eller med dammsugare.

11) Möblering

Ibland kan det bli problem med fukt och kondens bakom bokhyllor och sängar som placeras för tätt mot yttervägg. Orsaken är främst att rumsluften inte kan värma dolda väggytor. Samma problem kan förekomma bakom badkar. Helst bör det finnas ordentliga luftmellanrum kring dessa. Cirkulation runt möbler vid yttervägg är nödvändig.

12) Sammanfattning och spartips

- Uteluftsventiler i yttervägg eller fönster får inte sättas igen eller stängas helt!
- Uteluften behövs för att få en bra luftkvalitet i lägenheten och undvika fukt- och mögelskador samt slippa matos.
- Om det drar kallt från uteluftsventilen så försök att möblera annorlunda.
- Duscha snabbt, bada inte i badkar, det går åt massor med vatten.
- Skrapa bort vatten från golv och väggar efter duschningen.
- Vädra kort efter bad, dusch och tvätt.
- Byt ut lampor och lysrör till ledbelysning och ha inte tänd i onödan.
- Stäng dörrarna till inglasade balkonger och uteplatser.
- Använd snålspolande blandare, diska inte under rinnande vatten.
- Fyll tvätt- och diskmaskiner väl.
- Torktumlare är energislukare, torktumla bara när det är nödvändigt.
- Köp energisnåla vitvaror vid utbyte.
- Stäng av TV-apparater, telefonladdare och annan elektronik och undvik standby.

Styrelsen säger tack för den här gången och hoppas att all information kommer till nytta. Ta hand om er alla och ha det så bra! Vi bifogar lite snöiga träd och bilder från ovan på vår fina förening.

Med vänliga hälsningar Styrelsen

