

Nr 2 aug 2023

Vi hoppas att alla har en fantastisk sommar! Styrelsen har under perioden haft många utmaningar som vi försöker lösa på bästa sätt. Vi ber om ursäkt att detta INFO-blad är mycket försenat, det beror på yttre omständigheter vi inte kunde styra.

Sommar, semester, regn och resor

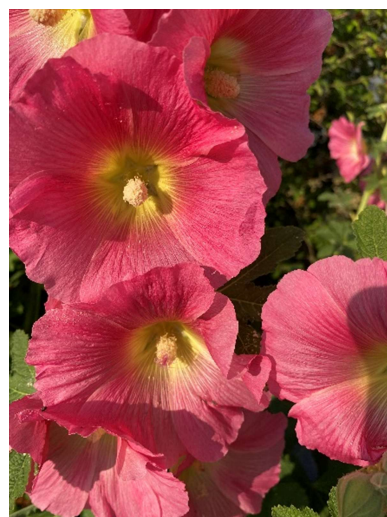
Sommaren är här och pågår för fullt och många reser bort för att hälsa på släkt och vänner, till sommarstugor och för att semestra på annan ort mm, vilket såklart är roligt och så himla härligt. Det finns några punkter att komma ihåg innan ni reser bort:

 Lämna inte fönster öppna, dels för inbrottsrisken, dels om ett kraftigt regnoväder drar in så kan det regna in och orsaka stora vattenskador som följd, dels kan det komma in skadedjur som malar, möss och fåglar.

 Stäng av diskmaskin och tvättmaskin på ballofixen/vattenavstängningen när du åker bort, så att om det börjar läcka inte står och rinner i dagar eller veckor och orsakar vattenskador.

Grillning – detta gäller

Att grilla på sommaren är superhärligt och till det har vi fina grillplatser i föreningen, en på Smedvägen jämna och en nere vid boulebanan, dessa vill vi att ni använder och också tänker på att det endast är på dessa platser grillning är tillåten. Använder du egen grill ska den tas in efter användning och inte lämnas stående kvar på grill platsen. När ni grillar tänk på att alltid ha med en hink vatten ifall det sprätter glöd som fattar eld på torrt gräs eller liknande. Det är inte heller tillåtet att grilla på balkongen.



Lägesanalys och nya avgifter

Budgetåret för 2022/2023 lider mot sitt slut och styrelsen summerar det gångna året som en tid av stora utmaningar. Omvärldsläget har påverkat oss och medfört hög inflation, råvarubrist, höjda räntor och rekordhöga elpriser. Det var inte självklart för ett år sedan när vår budget sattes, att världsutvecklingen skulle förändras så drastiskt som den har gjort.

Föreningens kostnader för el var tex i vintras rekordhöga.

Förra året höjdes våra bostadsavgifter med 4%, en höjning som då var rejäl, men som i efterhand var lite för lågt tilltagen för att täcka de ökade driftskostnader som världsläget gav.

Föreningens kostnader ska balanseras med föreningens intäkter, och de avgifter som vi lägger i vår gemensamma kassa ska täcka de utgifter som är stadigt återkommande, så som tex elförbrukningen.

Historiskt sett har föreningen gjort små och få höjningar av avgifterna. 2017 gjordes den första höjningen på länge med 2%. Därefter har avgifterna höjts med 2% årligen med undantag för 2020. Det är självfallet trevligt med låga avgifter, men i ett läge där kostnaderna överstiger intäkterna, är det styrelsens ansvar att se till att de gemensamma resurserna räcker till. Utöver detta är det rådigt att ha ett väl avvägt sparande då våra hus är gamla och vi står inför kommande stora underhållskostnader/poster.

Plötsliga reparationsbehov har uppstått under det senaste året, så som tex vattenläcka i garaget, trasiga dagvattenledningar (trädrötter som vuxit in), fjärrvärmebatteri som havererat och åtgärd av felinstallation i värmepumpsystemet.

Avgiften man som medlem betalar varje månad, går till skötseln av våra hus och att driva föreningen. Eventuellt överskott går till att täcka oväntade kostnader och sparande.

Styrelsen har mot ovanstående bakgrund beslutat att för budgetåret 2023/2024 höja bostadsavgifterna med 10% från och med 1 september 2023.

Föreningens ekonomi är i god ordning, vilket gjort att årets höjning inte landade ännu högre, vilket många andra bostadsrättsföreningar nu tvingats ta beslut om. Föreningar i vårt närområde har gjort så stora höjningar som 25%. Föreningens ekonom har tillstyrkt höjningen på 10% och bedömer att den är skälig med tanke på att två av föreningens lån ska läggas om nästa år, detta till betydligt högre ränta än tidigare.

Styrelsen är ödmjuk inför de reaktioner som detta besked kan komma att ge, men påminner om att vi som styrelse måste fatta svåra beslut utifrån att vår förening och våra hus ska gynnas på lång sikt och klara ett år till av tuffa kostnadsökningar samt vara förberedda på kommande underhåll.

Höjning av parkeringsplatsavgifterna

Per den 1 september höjs även parkeringsplatsavgifterna enligt följande:

P-plats med el: ny avgift 300 kr

P-plats utan el: ny avgift 200 kr

P-plats garage: ny avgift 795 kr (under Tryckeriet)

P-plats enskilt garage: ny avgift 895 kr (Slipargränd)

P-plats med laddstolpe ligger kvar i avgift: 595 kr (+ faktiskt elförbrukning)

El-bidrag

Föreningen har ansökt om elbidrag och beviljats 303 000 kronor. Detta var ett välkommet tillskott efter en tuff vinter med höga elkostnader.

Hållbar bostadsrättsförening

Styrelsen har i den senaste arbetsordningen, vilken uppdateras varje år, lagt in ett antal punkter kring hållbarhet och hur styrelse- och föreningsarbetet ska bedrivas med hänsyn till detta. Vår förening är stor. Vi har kapacitet att göra hållbara val för framtiden, och ska ta det ansvaret. Det vi beslutar nu har stor betydelse för kommande boende många år framöver. Så vad betyder det i praktiken?

Styrelsen ska förvalta våra hus och utemiljöer på ett hållbart sätt så att dessa hålls i gott skick, bidra till att minska klimatpåverkan och fatta ansvarsfulla beslut som gynnar föreningen på lång sikt. Detta kan innebära att styrelsen kommer att fatta beslut där vi inte ser omedelbar effekt utan måste vänta på resultatet. Det kan även innebära att vi måste fatta beslut som innebär en högre initial kostnad, men som på sikt sänker våra utgifter.

Styrelsens mål är att skapa en attraktiv förening, med väl underhållna energieffektiva hus, vackra trivsamma hållbara utemiljöer som kräver lågt underhåll och bidrar till den biologiska mångfalden. Detta arbete tar tid och varje år läggs bitar i detta pussel.

Just nu arbetar vi med:

- Energieffektivisering i vårt driftsystem
- omställning av fastigheternas armaturer till LED
- Kommande underhåll av våra fasader och synergier med uppvärmning och energieffektivisering
- Energieffektivisering av tvättstugorna
- Biologisk mångfald i våra trädgårdar, utveckling av våra ängar och planteringar
- Planerar informationsmöten kring hållbarhet
- Barn och hållbarhet, odlingsmöjligheter

Har du förslag på insatser kring hållbarhet?

Mejla på expedition@kallhallshus.se



Projekt ängsmark

Föreningen gör sedan ett år tillbaka insatser för att gynna den biologiska mångfalden, genom att tex låta gräsmattan växa på några ställen för att på sikt skapa rena ängar. Projektet kommer att ta några år innan slutgiltigt resultat syns och det är viktigt med tålamod i denna process. De första två åren låter man gräset växa upp som det är för att se om det finns en naturlig flora som endast ska vårdas. De växter som finns naturligt, speciellt i gamla gräsmattor, är särskilt gynnsamma för de insekter som har det kämpigt. Om man tar bort detta och i stället sår ängsväxter direkt, så riskerar naturliga miljöer att gå till spillo. En del gräsmattor har inte naturliga växter och dessa måste man börja om med. När vi ser att detta behövs, så kommer ett omtag att göras. Våra hus byggdes på gammal betesmark och det finns mycket av detta kvar, har det visat sig. Särskilt i ytor nära skogskant. Varför ska föreningen då syssla med detta? Jo:

Brf Kallhällshus nr 1 förfogar över stora områden av grönytor inklusive skogspartier. Detta är relativt ovanligt och gör att föreningen har möjlighet att bidra på ett helt annat sätt än de föreningar som tex bara har en innergård. De boende i vår förening har alltid varit måna om djurlivet runt knuten. I en enkät som gjordes för några år sedan, har många boende svarat att det är en huvudfaktor till att välja att bo i föreningen. Naturen och djuren inte minst. Nu har vi en situation i Sverige där den biologiska mångfalden är hotad och därmed också människan, eftersom pollinerarna bidrar till vår föda. Biarter är hotade, likaså många fjärilar. Fukt, bär och andra grödor är beroende av att dessa insekter hjälper till. Insekter är en del av vår symbios. En kortklippt gräsmatta är en öken för den biologiska mångfalden och en oklippt kvadratmeter kan innehålla upp till 45 olika arter. Genom att låta några av våra gräsmattor växa och så småningom bli ängar, gör vi en viktig insats för att ta hand om kommande generationer!

Nedan finner ni tidsplanen för projektet:

År ett och två:

Släppa upp gräsmattan och se vad som växer naturligt. Växter som finns naturligt är ofta bra för de insekter och djur som finns i vår närmiljö. Att ta tillvara på dem är ett hållbart val. Förra året klipptes dessa ytor av kommunen vilket gjort att vi är ett år efter i planen på alla ytor utom tre.

År tre:

Komplettera med sådd och plantor där det är lämpligt för att öka artrikedomen och få en färgprakt. De ytor som behöver nollas kommer att rensas och ängsväxter kommer att sås.

År fyra: Samtliga ytor ska rymma blomsterprakt och några av dem ska vara rena ängar.

År fem: Hälften av ytorna ska vara rena ängar.

År sex: Huvuddelen av ytorna ska vara rena ängar.



Torka under maj och juni

Sällan har det varit så torrt under maj och juni som denna sommar. Växtligheten led verkligen av vattenbristen och delar av våra gräsmattor är fortfarande knastertorra. Styrelsen har därför bett trädgårdsfirman att klippa så lite som möjligt på de delar som fortfarande behöver återhämta sig och endast hålla efter där det är nödvändigt. Vårt projekt med ängar gav oss under den tidiga sommaren några gröna ytor och det är av yttersta vikt för naturen att det finns oklippta ytor. Torkan medförde även att vi tog beslutet att INTE plantera nytt så länge som regnet uteblev. Styrelsen har beställningslistorna klara och kan nu åter börja plantera.

Planteringar som pausades pga torkan var:

- Entrérabatt vid Slipargränd
- Den nya rabatten vid sidan av Tryckeriet
- Komplettering av rabatter vid portarna och vindskydd vid lekplatsen, Smedvägen udda

Stockar

I höstas tog arborist ned två sjuka tallar och en död björk vid Slipargränd. Stammarna sågades upp och sparades för att återbrukas. Syftet med att lägga dessa på våra ängar är främst att det gynnar insekterna och den biologiska mångfalden, då stockarna skapar naturliga insektshotell. Hål har borrats och det har redan visat sig vara populärt bland insekter och andra djur att finna skydd kring dessa. Barnen och ett antal husdjur i föreningen låter dessutom hälsa att de älskar att både sitta och hoppa på stockarna. Barnen är vår framtid och genom att hjälpa naturen, så värnar vi även kommande generationer.



Tack alla boende som stöttar oss i detta arbete och kommer med idéer kring hållbarhet! För den som vill veta mer, gå in på www.naturskyddsföreningen.se

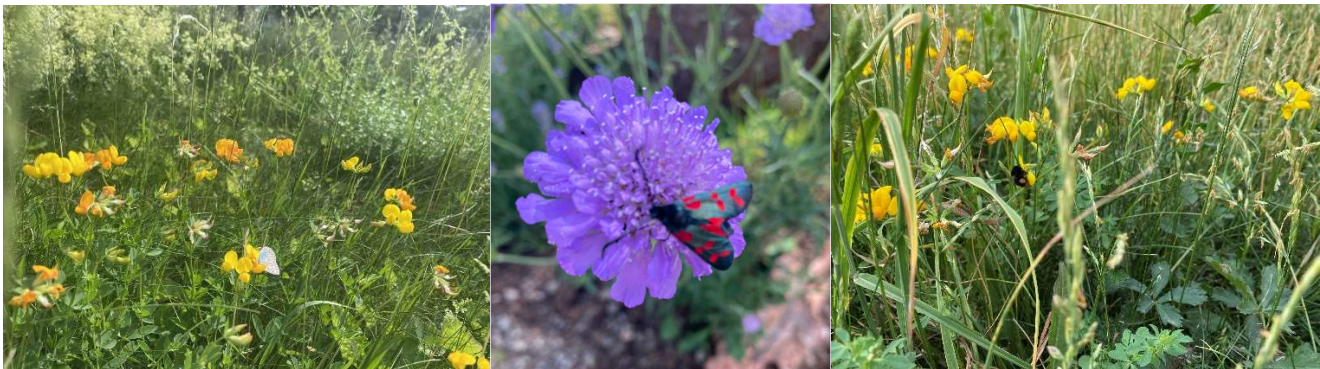


Nyckelpigor, hjälpredor i våra trädgårdar

Nyckelpigan är fantastisk på många vis, inte minst för att den äter bladlöss i våra trädgårdar. Rosorna skulle inte klara sig så bra om nyckelpigan försvann. För att nyckelpigan ska trivas behövs övervintringsmöjligheter i form av tex lövhögar. Styrelsen har därför bett trädgårdsfirman att inte rensa bort löven i våra rabatter allt för tidigt på säsongen. Nyckelpigor kan även livnära sig på pollen och trivs i ängar. Prästkragarna som planterats i ängarna är ett exempel på växter som de älskar.

Nya grannar i trädgården!

Trettiofyra av våra svenska fjärilsarter är rödlistade och hotade, t ex flera arter av blåvingar och bastardsvärmare. Vi är därför mycket glada att konstatera att vi i år på föreningens ängar sett just många blåvingar och bastardsvärmare. Blåvingar har käringtand som favoritväxt liksom prästkragen. Bastardsvärmare älskar också käringtand, liksom vadd. De ytor som nu fått växa för andra sommaren har nu fått flera bestånd av käringtand. Nedan bilder på detta. Tack vare att vi låter bli att klippa några ytor, så kan dessa vackra blåvingar och bastardsvärmare nu finna en plats som ger dem föda och livskraft. Välkomna säger vi till våra nya grannar!



Farthinder Smedvägen jämna

Vägen som löper längst med Smedvägen jämna har länge haft stora problem med att rådande hastighetsbegränsning inte följs. Det är snigelfart som gäller på denna del av Smedvägen och det är tyvärr allt för ofta fordon kör betydligt fortare än så. Det är både boende och utomstående som bryter mot hastighetsbegränsningen och detta kan få allvarliga konsekvenser i form av olyckor och personskador.

Det finns ingen trottoar på denna del av Smedvägen och gående och oskyddade trafikanter måste dela väg med bilar och andra fordon. Flera allvarliga tillbud har varit nära, inte minst när barn passerar till gårdens lekplats. Då trottoar inte med lätthet kan anläggas väljer styrelsen nu att installera ett antal farthinder. Dessa kan plockas bort under snösäsongen. Vi är övertygade om att alla förstår allvaret i detta beslut och att alla som kör på denna gata fortsättningsvis respekterar hastigheten.

Cykelparkering Filarvägen

Cykelparkeringen på Filarvägen är under projektering och vi avvaktar bygglov från kommunen. Så snart detta är klart så kommer entreprenören att starta med arbetet.

Vi återkommer med mer information så snart startdatum närmar sig för flytt av befintligt cykelställ.

Nytt tillskott på lekplatsen

Det gamla lekhuset på lekplatsen vid Smedvägen jämna, var uttjänt och har ersatts med ett nytt i form av en Tipi från Svenska Naturlekplatser AB. Barnen i kvarteret fick vara smakråd inför beställning och styrelsen tackar för hjälpen, det blev toppen!

Innergård Slipargränd

Projektet med den nya samkvämsplatsen på innergården till Slipargränd har genomgått slutbesiktning varpå entreprenören nu har ålagts att vidta ytterligare åtgärder för att entreprenaden ska bli godkänd. Entreprenören har nu två månader på sig att utföra dessa åtgärder. Innan slutbesiktningen är godkänd, kan tyvärr inte växter och spaljéer uppföras. Det är verkligen tråkigt då vi hoppats på att detta projekt skulle stå klart i sommar, så att alla fått njuta av det. Så snart det går kommer perenner, rosor, buskar och träd att planteras. Skyddande spaljéer kommer att avskärma sittplats och grillplats. Styrelsen beklagar verkligen den rådande situationen och tackar för ert tålamod!

Torkrummen får torkskåp

Energieffektiviseringen av föreningens tvättstugor går framåt och som ett led i detta arbete kommer föreningens samtliga torkrum att förändras. Torkrummen står för den enskilt största energiförbrukningen i våra tvättstugor, varför de nuvarande torkaggregaten kommer att tas bort. Nya stora energieffektiva torkskåp kommer därför att ställas in dessa utrymmen istället. Dessa kommer att vara på plats i höst. Detta innebär en förändring mot det vi är vana vid och styrelsen förstår att de gamla torkrummen kommer att vara saknade. Beslutet har fattats efter noggrant övervägande med motiveringen att föreningen behöver få ned energiförbrukningen då priset på el förväntas fortsatt vara stundtals väldigt hög framöver. Föreningen blir mer hållbar över tid och skapar positiva effekter på lång sikt.

Status motioner

Här kommer en sammanställning över långt vi kommit med olika motioner:

Bilpool - Enkät har satts upp i portarna, resultat svagt intresse, frågan tas upp vid senare tillfälle om fortsatt intresse finns.

Se över förbättrade och låsbara cykelförvaringsmöjligheter på lämpliga platser - Styrelsen håller på att se över lämpliga utrymmen.

Byta ut äldre befintliga cykelställ mot motsvarande pollare - Pollare inköpta, tar längre tid än beräknat på grund av att bygglov behövs.

Bevaka solceller/hållbar energi - styrelsen har tagit in en energikonsult, arbete med att byta ut alla lysrör till LED, alla torkrum ska få ett torkskåp

Scoutlokalen - ej påbörjat ännu

Enkät Cykel (andra sätt att parkera cykel) - ej påbörjat ännu

Bänkar placeras längs med husen där det inte finns bänkar - en bänk kommer att placeras vid tryckeriet som är beställd.

Rören i våra hus

Föreningen har problem med rör som det blir stopp i, tyvärr hittas det både det ena och det andra när de rensas, tex våtservetter, topz, bindor, tamponger, flytspackel, träbitar och annat byggmaterial. Det är absolut inte tillåtet att spola ned något annat än avföring och toalettpapper i toaletten. Det är också väldigt viktigt att vi alla säger till våra eventuella hantverkare att de INTE får hålla ner något spillmaterial i våra rör, då detta blir väldigt kostsamt för föreningen när det blir stopp i rören och vattenskador.

Påminnelse om AFK vid avflyttning

Styrelsen och vår fastighetsförvaltare Magnus Saxenbrink påminner om att det måste göras en avflyttningskontroll (AFK) när ni säljer er bostad. Innan denna är gjord och godkänd kommer inte köpet att gå igenom. Kostnaden för AFKn står föreningen för, dock är det du/ni som säljer som måste boka in tid för AFKn med Magnus Saxenbrink.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Att utföra obligatorisk ventilationskontroll är ett myndighetsbeslut som man som förening är ålagd att utföra med viss regelbundenhet och den utförs för människors hälsa och husens bästa, OVK är alltså inget som föreningen bara har hittat på. Föreningen kan dessutom få straffavgifter av myndigheterna om inte allas ventilationsvärden och ventilationsinstallationer är godkända.

Det har inkommit protokoll från utföraren av OVKn med anmärkningar, hos flertalet boende, som måste åtgärdas för att OVKn ska godkännas. Det har dock visat sig att entreprenören inte är tillförlitlig och att de blandat ihop anmärkningar, ansvarsområden samt datum och tider och gett anmärkningar som inte borde varit anmärkningar. Styrelsen tillsammans med vår fastighetsförvaltare Magnus Saxenbrink har därför kallat till ett möte för att reda ut detta med entreprenören. På grund av semestrar mm sker mötet först i augusti, då vi hoppas få ordning på detta en gång för alla. Det kan troligtvis bli aktuellt med byte av entreprenör.

Portlåsen/porttelefonen

Arbetet med portlåsen och porttelefonerna rullar på. Vi har ju nu under sommaren en testperiod för brickorna ni fått ut. Brickorna fungerar alltså nu, när portarna som vanligt är låsta från kväll till tidig morgon. På källardörrarna fungerar brickorna dygnet runt. I augusti, möjligen september kommer portarna att låsas dygnet runt. Exakt datum kommer att meddelas i portarna i god tid innan. Det arbetas med att lägga in alla nummer i porttelefonen, detta är dock ett digert arbete och tar en hel del tid. Porttelefonen är inte i bruk ännu.

Vi i styrelsen önskar er en fortsatt härlig sommar! Notera särskilt att alla vackra bilder är från vår fina förening.

