



Välkommen 2026 - tack och hej då 2025

Vi börjar med att be om ursäkt att vi inte mäktat med att få ut fler INFOblad än det första under året, arbetsbördan har varit hög hela året. Nu börjar det äntligen lacka mot jul och lite ledighet står för dörren och julstämningen infinner sig hoppas vi. Vi ser fram emot en skön helg och att julen blir fridfull och trevlig.

Brandförebyggande arbete

Nu i de mörka årstiderna och speciellt vid lucia, jul och nyår är det mysigt att lysa upp med levande ljus. Kom ihåg att släcka ljusen när du lämnar rummet, i synnerhet när det finns barn och/eller husdjur i lägenheten. Vädra aldrig samtidigt som levande ljus är tända. Vi vill också påminna om att ingenting får förvaras i trapphuset och detta gäller även dörmattor utanför lägenhetsdörren. Enda undantaget är ihopfällda rullatorer och dörmattorna innanför portarna som är säkerhetsklassade.

Fler tips:

- Byt batteri i brandvarnaren och kontrollera även tillverkningsdatum (finns på undersidan). Brandvarnare bör bytas ut efter åtta till tio år
- Ha brandsläckare och brandfilt hemma, samt öka din kunskap om brandskydd.
- Gör en plan för utrymning vid brand.





Julgranshämtning bokad

Julgranshämtning är som vanligt bokad, på samma platser som förut, dvs bredvid kasunerna på Filarvägen och Smedvägen jämna. Tid och datum kommer att meddelas och anslås senare. Vi påminner redan nu att det är bara granen som får slängas, inget annat får vara kvar, inte glitter, pynt och granen får inte heller var inplastad.

Motioner - vad har hänt sedan årsmötet 2024

- Angående undertrycket i stora garaget så har vi öppnat upp det igensatta ventilationsgallret och sett att det verkar ha en positiv effekt både på undertrycket och på fuktproblemet. Vi håller fortsatt koll.
- Angående gemensam el så har vi undersökt detta och kommit fram till att kostnaden blir för stor för föreningen att ta.

Håll koll på element och rör

Det är väldigt viktigt att vi alla hjälps åt att ha koll på våra element och rör och genast felanmäla om man ser att kranar, rör och element droppar, är genomrostade etc så att föreningen slipper dyra läckor (som i slutänden såklart kan ge höjda månadsavgifter för alla).

Vad får spolats ned i toaletten?

Föreningen har tyvärr problem med stopp i rören som orsakats av att fel saker har spolats ned i toaletterna. Vad får man då spola ned, svaret på den frågan är superenkel, det absolut enda man får spola ned är toalettpapper, kiss och bajs. Vi ber er ödmjukt att respektera detta, för även stopp i rören är en kostsam historia för föreningen och kan även den ge höjda månadsavgifter.



Hemsidan

Vi påminner om att vi har en ny hemsida www.kallhallshus.se där ni alla kan registrera ett användarkonto, gör man det får man mail så fort det läggs upp något nytt på hemsidan. Vid registreringen ska ert lägenhetsnummer anges, vi påminner om att det är föreningens lägenhetsnummer som avses då.

Radon

Då ett antal lägenheter har för högt radonvärde, pågår insatser för att få bukt med detta. Det har konstaterats att det finns både radon som kryper upp längs husens väggar och markradon efter att en radonkonsult utfört tester och utvärderat metoder för sanering.

Styrelsen har nu gett ansvarig extern projektledare i uppdrag att ta in anbud från saneringsföretag för kommande omfattande saneringsarbete. Det är av yttersta vikt att radonvärdena minskas, varför arbetet utförs så skyndsamt som möjligt. Tyvärr är radon komplext och tar tid att hantera då det tar tid att hitta rätt metod för just våra hus.

Ni som är berörda kan alltid höra av er till oss på expedition@kallhallshus.se



Filmning av stammar

För att få en tydlig bild av skicket på våra stammar, har styrelsen beställt filmning och spolning av samtliga längsgående stammar och utvalda vertikala stammar. Det är av största vikt att detta görs då våra stammar är original med kompletterande relining som gjordes 2004. När vi fått resultatet av undersökningen kan framtida åtgärder planeras och underhållsplanen justeras.

Styrelsen får ofta frågor kring ett eventuellt framtida stambyte och vi vill förtydliga att ingen tidsplan ännu är satt. Ett icke akut stambyte tar flera år att planera och ska i de flesta fall godkännas av medlemmarna på en eller flera föreningsstämmor, samt också av hyresgästföreningen. Vi kommer att informera Er om resultatet av undersökningen.

Nya sittbänkar

Filarvägen och Smedvägen udda har fått nya gröna sittbänkar. Vi hoppas att dessa ska komma till användning och ge avkopplande stunder vid våra entréer! Bänkarna tål att stå ute året om och behöver ingen skötsel.



Byte av rör

Det har nog inte undgått någon att ett omfattande rörbyte har skett vid lekplatsen Smedvägen 5 och tvärs mellan gavlarna på Smedvägen 5 och Filarvägen 9. Båda arbeten har skett på grund av trasiga rör och varit akuta.

Tack för Ert tålamod under denna tid, det har varit nödvändigt, men inte vackert!



Innergården Slipargränd

Den nya utformningen av innergården på Slipargränd är nu helt färdig. Nya rabatter, grillplats och plats för kontemplation har anlagts. I den upphöjda rabatten har rosor planterats och de behöver cirka tre år på sig att växa till sig. Rosorna har dock tyvärr redan blivit mycket populära hos våra fina rådjur med kid, som glatt knaprar i sig tillväxten. Vi håller tummarna för att rosorna ska få växa sig högre nästa år och planerar för att använda naturliga sätt att skydda dem från att vara buffé.



Ny förvaltning!

Vi har det stora nöjet att välkomna nabo ab som föreningens nya förvaltare per den 1 januari 2026.

Varför byta förvaltning? Styrelsen har under det gångna året låtit konkurrensutsätta vår nuvarande förvaltning genom Riksbyggen då kostnaderna är stora och leveransen vi fått från Riksbyggen varit undermålig. Det har funnits stora brister i såväl teknisk som ekonomisk förvaltning, liksom inom fastighetsservice, varför styrelsen nu beslutat att byta förvaltning. Att fortsätta anlita Riksbyggen är inte längre försvarbart.

Varför nabo ab? Nabo ab är en stor aktör på marknaden och erbjuder vår förening en mycket omfattande förvaltning till lägre kostnad än den nuvarande. De har hög kundnöjdhet och erbjuder moderna kundanpassade system inom både fastighetsteknik och ekonomisk förvaltning.

Kontaktpersoner? Teknisk förvaltare och kundansvarig blir Moa Månsson. Ny fastighetsskötare kommer att meddelas så snart denne är utsedd. Nabo ab har även en felanmälan som medlemmarna kommer få kontaktuppgifter till. Alla kontaktuppgifter kommer att aviseras Er i portarna.

Hur påverkar detta Er som medlemmar? Mycket kommer att vara sig likt för Er som medlemmar. Det kommer att finnas samma funktioner som idag och Era eventuella extrakontrakt kommer inte att behöva skrivas om. Avier kommer första gången i pappersform, därefter kan Ni välja det sätt som passar Er bäst. Notera också att det möjligen blir en **dubbelavi** på två månadsavgifter i januari om nabo inte hinner få ut månadsavin nu i december.

När kommer mer information? Nabo kommer att informera Er mer i detalj via utskick och även arrangera en frågestund på plats i föreningen.

Har du frågor? Kontakta expedition@kallhallshus.se

Brandsäkerhet i våra trapphus

Vi ber samtliga medlemmar att vänligt, men bestämt, respektera att endast ihopfällda rullatorer får lämnas i entréerna till våra trapphus. Om faran är framme kan till exempel en uppställd barnvagn vara en livsfara, både för dig, dina barn och dina grannar. Samma gäller pulkor, diverse fordon och annat som kan tänkas ställas upp. Ett rökfyllt trapphus med föremål som brinner i anslutning till porten är en dödsfälla. Ge dig själv och dina grannar en säker miljö i våra trapphus!

Upphåll i parkeringsuthyrningen

Under december och januari kommer vi att pausa uthyrningen av p-platser, detta för att etablera en ny fungerande rutin tillsammans med nabo ab. Ni kommer att kunna ansöka om p-plats som vanligt under denna tid och ni mejlar eventuellt intresse till expedition@kallhallshus.se

Tryckeriet

Det är ledsamt att behöva meddela att vår hyresgäst Jakobsbergs TRYCKERI har gått i konkurs. Föreningen äger nu hela fastigheten, då den del som var en bostadsrätt har förvärvats tillbaka till Brf Kallhällshus nr 1. Förvärvet ger föreningen möjlighet att självständigt besluta om byggnadens bruk och syfte. Föreningen har övertagit alla kvarvarande inventarier och dessa måste gås igenom och hanteras på olika sätt. Detta kommer att ta en längre tid, varför eventuell fortsatt uthyrning är pausad. Vad byggnaden ska användas till i framtiden tål att tänkas på och styrelsen kommer att hantera detta med eftertanke. Vi vill passa på att tacka Peter och tryckeriet för alla år tillsammans och önska honom och medarbetarna varmt lycka till!



Lekplats Smedvägen 5

Lekplatsen Smedvägen 5, har fått en delvis ny utformning med pergola, rund grillplats och ny rabatt för växter och ätbart. Ett av lekredskapen, hängbron, har flyttats till lekparken vid Smedvägen 24. Syftet är att skapa en lummig plats med separata funktioner som ger möjlighet för flera sällskap att använda platsen samtidigt. Under våren 2026 kommer nya växter att planteras då de gamla tyvärr förolyckades vid arbetets start. Entreprenören beklagar detta och ersätter de försvunna växterna med de nya. Grässådd och slutjustering av ytor sker även det i vår.

Ny informationskanal för medlemmarna

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 söker nu därför 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 så småningom. 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

I mailet skriver du oxå 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. Stort tack till er som redan anmält in era mailadresser!

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



Att bo i bostadsrätt och vad som händer om det inte finns en styrelse

Boendeformen bostadsrätt skiljer sig rejält från formen hyresrätt och det finns många missuppfattningar kring vad det innebär att bo i en bostadsrätt. Styrelsen svarar gärna på frågor kring detta och vill uppmuntra samtliga medlemmar att ta del av föreningens stadgar. Nedan följer en sammanfattning av formen bostadsrätt och vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening.

När man bor i en bostadsrätt så finns ingen ägare eller hyresvärd som äger och ansvarar för allt. Bostadsrättsförening består av dig och de andra medlemmarna. Vi driver föreningen tillsammans, via den på årsmötet valda Styrelsen och köper in administrativa tjänster av t ex nabo AB, så som tex ekonomisk förvaltning.

Varje lägenhet betalar en avgift per månad i form av en medlemsavgift. Ingen hyra betalas. Det finns ingen person eller företag som får överskottet. Alla gemensamma avgifter läggs i en pott som vi betalar löpande kostnader med, tex driftskostnader som el och vatten. Blir det pengar över sparas dessa ofta till kommande underhåll. Det är styrelsens medlemmar som väljer styrelsen som ansvarar för hanteringen av de gemensamma resurserna. Styrelsen väljs på årsstämman som hålls varje år. Det är därför viktigt att alla medlemmar kommer och röstar! Man har en röst per lägenhet. Alla som vill kan anmäla sig till att vara med i styrelsen. Då är du med och påverkar hur våra gemensamma pengar används. Utan en styrelse upplöses föreningen och alla lägenheter tvångsförsäljs. Och i värsta fall står man med en hyreslägenhet och har bolånen kvar.

Det är därför viktigt att vi alla engagerar oss i styrelsearbetet någon gång!

Du kan även skriva en eller flera motioner "förslag" till styrelsen innan årsstämman varje år. Då kan du också vara med och påverka hur våra resurser används.

Föreningen köper in teknisk förvaltning. Förvaltningsbolaget ger föreningen experthjälp kring husens underhåll och skötsel. Bolaget är anställt av föreningen och arbetar för oss.

När man bor i bostadsrätt så ansvarar varje medlem för sin lägenhets insida. Föreningen för utsidan. Du ska alltså själv tex täta fönster som släpper in kall luft.

Föreningen har ett regelverk som bestämmer hur föreningen ska skötas, stadgar kallas de. Läs dessa så att du har koll på vad som krävs av dig som medlem, dessa hittar du på föreningens hemsida www.kallhallshus.se

Styrelsen önskar alla en God Jul och Ett Gott Nytt År!

