

Information

Januari 2025

Hej alla medlemmar i BRF Södra Haga! Vi vill såhär vid årets början passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna. Vi ser fram emot ett händelserikt år och börjar med ett lite längre informationsutskick kring vad som är på gång att avslutas och påbörjas.

2024 – HUR GICK DET?
När vi nu förbereder årsredovisningen för 2024 får vi en fantastisk chans att titta tillbaka på året som gick. Vårt stora fokus var på brandsäkerhet och elsäkerhet. Bland annat tog vi fram en Elsäkerhetsdokumentation (ny lagstiftning), utförde säkerhetsåtgärder i flera elcentraler och installerade en ny utrymningstrappa. Det är helt otroligt vilket engagemang ni alla lade ner på att rensa och städa i förråden även om det är obekvämt när vi i styrelsen kommer med stora kvasten. Vi är också väldigt glada över att det håller i sig, och vi gör nu väldigt få noteringar på våra brandronder. Saknar ni något? Inget är slängt, vi har flyttat alla tillhörigheter som stod kvar.

Men mycket handlade också om inomhusmiljön. Det som ni som medlemmar kanske tänker på mest. Vi justerade värmesystemet vilket gav ett jämnare klimat för många och en besparing om ett par hundra tusen per år i sänkta värmekostnader (vilket åts upp direkt genom att Eon höjde fjärrvärmepiserna med 6 procent).

Vi rensade ventilationskanaler, fick igång våra stora takfläktar som bland annat betjänar trapphus och tvättstugor, och efter några trevande försök tycker vi att det börjar fungera bra för alla att se till att fläktfilter byts. Vi hoppas därmed att många mår bättre inomhus.

I samband med rensning av ventilationskanaler genomfördes även OVK. Vi fortsatte arbetet med radonåtgärder (mer om OVK och radon nedan) och förde en löpande dialog med kommunen kring buller i lägenheter från kommunens vägar. Kommunen har antagit en ny policy för buller, och med den utgick vårt utlovade bullerplank. Vi har för närvarande ingen lösning för de som störs av buller, men fortsätter arbetet med att se över möjligheter med den nya policyn.

UPPDATERAD UNDERHÅLLSPPLAN
De senaste åren har vi jobbat lite bakom kulisserna. Det har varit mycket arbete med att utföra kontroller och besiktningar för att få en aktuell status på vår fastighet. Alla underlag sammanfattades till slut i en uppdaterad Underhållsplan. Prioriteringarna i underhållsplanen har gjorts av externa besiktningsmän. Den blev klar i oktober 2024 och löper på 50 år (till 2074) enligt ny lagstiftning. Den nya planen är ett stort stöd för oss i styrelsen när vi planerar de kommande årens arbeten.

Några besiktningar kvarstår och för några av våra större underhållsprojekt är omfattningen inte helt klarlagd. Vi kommer under året fortsätta arbeten med att utreda, avgränsa och prioritera underhållsbehov för dränering och tak i flerfamiljshusen. Det gäller takrenovering efter omfattande fuktskador, isolering av vindar, taksäkerhet, hängrännor och stuprör, dräneringsarbete och eventuell borttagning av vegetation.

AVFALLSHANTERING, "SOPRUMMEN"
Vi riktar ett jättestort TACK till alla för hjälpen med sopsorteringen. Det har sett mycket bättre ut i våra soprum, och vi har inte fått ta emot fler klagomål från renhållningsföretagen. Vi har fortsatt problem med att kärnen i

soprummet på gård 6 överfylls, och vi kommer fortsätta låsa det soprummet tills det fungerar. Är det fullt måste (!) ni ta er i kragen och gå till ett annat av våra soprum. Det kostar föreningen många onödiga extra tiotusenlappar per år att våra förvaltare får komma hit och sortera sopor och att vi sedan måste beställa extra hämtningar.

Som ni kanske märkt töms inte alltid de bruna kärnen med matavfall heller. Det händer när någon slängt minsta lilla som inte får gå i matavfallet. Det kan vara allt ifrån att någon slänger hushållssopor, McDonaldspåsar eller använder "fel" påse.

Det kan även vara om någon använder majspåsar, fruktpåsar som kommunen inte godkänner eller de biologiskt nedbrytbara plastpåsar. Så fort avfallshämtarna ser det ställer de kärnen otömda och vår förvaltare får komma och ställa sig och sortera.

Den enda påse som får användas är de tjocka bruna papperspåsar som bland annat ligger i våra soprum, finns på Returparken och på Ica i centrum.

UNDERHÅLLSBESKÄRNING AV TRÄD

Vi kan i år glädjande säga att alla våra parkträd är friska. Inga träd behöver fällas. Däremot har vi ett fortsatt stort behov av att underhålla träden. Inom kort kommer underhållsbeskrining utföras på flera av våra lindar, kastanjer och oxlar. Lindarna kommer att hamlas (de är hamlade sedan tidigare så vi fortsätter med samma underhåll) och kastanjer och oxlar kommer att glesas ur och kronorna kommer att höjas. Det gäller gård 1,2,3,4 och 6. Underhållet görs för att träden ska hålla sig friska, för att säkerställa att de inte växer för nära våra huskroppar, och för att våra vägar och gångbanor ska vara fria för gående, cyklister och bilar. Underhållet görs även för att öka sikten och därmed göra att våra områden känns säkrare och tryggare. Följ

arboristernas instruktioner och gå inte nära avspärningar eller personal som arbetar med träden.

RADONFLÄKTAR

Under mätperioden 2023/2024 utfördes kompletterande radonmätningar. Några lägenheter har så höga radonvärden att de måste åtgärdas. Under 2024 har vi därför låtit utföra direktmätningar i några lägenheter, och därefter har tekniker tagit fram förslag på åtgärder. I radhuslägenheterna innebär det att vi installerar radonfläktar på två huskroppar på gård 6. Ventilationskulvertarna är framgrävda och markarbeten för att dra fram el kommer att påbörjas under februari. Vår entreprenör kommer att sätta upp avspärningar och för att kunna schakta säkert och vi ber er att respektera dem.

OVK

OVK-protokoll har nu skickats in till kommunen med information om komplettering. OVK 2024 är underkänd. Anledningen är att ett aggregat inte ger rätt luftflöde, vilket föreningen kommer att byta. Anledningen är också att några lägenheter inte har rätt flöde på grund av att medlemmar satt upp innerväggar utan att säkerställa ventilation. Vår förvaltare kommer att hjälpa föreningen ta kontakt med berörda.

STAMMAR

Senaste året har vi fått in många felanmälningar gällande stående avloppsvatten och dålig lukt. Vi har behövt genomföra flera spolningar och har även filmat delar av ledningar. Våra stammar är delvis i väldigt dåligt skick och har även rostat sönder och kollapsat på minst ett ställe. Just nu pågår upphandling av spolning och filmning av stammar, med riktade åtgärdsförslag. Vi förstår att det här är otroligt jobbigt för de medlemmar som är drabbade.

LED-BELYSNING

Vi fortsätter i år arbetena med att successivt övergå till LED-belysning. Det börjar bli svårt att få tag på äldre ljuskällor. De är dyra i inköp, drar mycket energi och brinner snabbt ut och vi har ständigt trasiga lampor som kostar att byta ut. I år sker byte i tvättstugorna i A-husen samt på fasader på A-hus, B-hus, soprum och carportar.

TILL SIST

Önskar vi er alla härliga dagar med värmande vintersol och fågelkvitter som nu återigen hörs.

Förtroendevalda

Anneli Eklöf	Ordförande
Anton Edin	Vice ordförande
Annelie Palm	Kassör
Anna-Karin Bergvall	Ledamot
Samuel Carlsson	Ledamot
Sebastian Kanill	Ledamot
Mikael Stjerna	Ledamot
Mats Andersson	Suppleant
Björn Lindau	Suppleant
Annika Jacobsson	Suppleant

KONTAKT

STYRELSE

Styrelsen kan nås via

- hemsidan: www.sodrahaga.se
- mail till styrelse@sodrahaga.se
- brevlådan utanför föreningslokalen

En gång i månaden kl. 18.30-19.00 är det också öppet hus där möjlighet finns att träffa styrelsen i föreningslokalen och ställa frågor. Datum framgår på föreningens hemsida.

FELANMÄLAN

Felanmälan hanteras av vår förvaltare, SBC.

AVGIFTER

Digitalt: www.sbc.se/kontakt/felanmalan

Telefon: SBC Kundtjänst **0771 – 722 722**
(Vardagar 7.00 – 16.00
(felanmälan tom 21.00))

JOUR: **Snabba Ryck 08 – 721 77 77**
Endast akuta fel med risk för skada på person eller fastighet.

Vid brand ring 112.

Föreningen anlitar SBC för ekonomisk förvaltning vilka man kan vända sig med frågor angående avisering av avgifter: kundtjanst@sb.se.

Genom detta har alla även möjlighet att logga in på SBCs hemsida (www.sbc.se) för att se information om sin lägenhet, avier, m.m.

LOKALUTHYRNING

Lokalbokningen är öppen. Boka den genom att maila lokalbokning@sodrahaga.se.

INFORMATION

KÖKSFLÄKTAR

Föreningen sköter inköp och utdelning av filter 2 gånger per år. Det är sedan upp till varje bostadsrättshavare att sätta upp filtren. Säg till styrelsen om ni behöver hjälp så förmedlar vi kontakt till hantverkare. Utöver det behöver även fettfiltret som sitter i spiskåpan rengöras med jämna mellanrum. Tillverkaren rekommenderar att detta görs varannan vecka vid normal matlagning. Filtret kan köras i diskmaskin. Rengör även av själva spiskåpan.

BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

Föreningen har inte något bostadsrättstillägg i vår försäkring. Det är därför viktigt att de boende tecknar detta i sin egen hemförsäkring för att denna ska täcka eventuella skador som skulle kunna uppkomma på fastigheten.

RENOVERING

Mycket av den renovering som ni som medlemmar önskar utföra omfattas av ömsesidiga krav utifrån Bostadsrättslagen (2023). De är också inarbetade i våra stadgar. Styrelsen har överlåtit åt vår förvaltare på SBC att hantera ärenden gällande renovering så att det blir rätt.

För att öppna ett ärende gällande renovering behöver ni använda funktionen "Felanmälan" på portalen. Det kan tyckas lite bakvänt. Men felanmälan kan även användas för att skapa ärenden direkt med vår förvaltare. De ärenden ni skapar under felanmälan blir även öppna för oss i styrelsen. Då kan vi följa era ärenden, och för våtrumsrenoveringar även se när underlag inkommit som berättigar till ersättning.