



Medlemsinfo Brf Rondellen

Styrelsen hade planerat ett fysiskt medlemsmöte för medlemmarna under december månad, men på grund av rådande restriktioner delas istället infoblad ut om årets projekt. De motioner som inkom under 2020 och som skulle behandlas under extrainsatt medlemsmöte kommer att skjutas fram till årsstämma 2021.

Vid frågor ber vi er ta kontakt med styrelsen via mejl på brf.rondellen@hotmail.com. Kom ihåg att du även hittar information på vår hemsida, www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/rondellen.

Budget

Rondellen är en fantastisk förening, men vi är också en äldre förening. Projekt som tidigare blivit nedprioriterade har lett till att vi har en hel del renoveringar att genomföra de kommande åren. För att på ett säkert sätt klara driften och framtidens underhållsbehov sker avgiftshöjningar från 1 januari 2021:

- Årsavgifterna höjs med 3%.
- Parkeringarna höjs från 250kr till 350kr per/månad.
- Garagen höjs från 500kr till 900kr per/månad.

Underhållsrenoveringar

Under året har rör från sopsuget bytts ut på baksidan av B-huset mot gästparkeringen detta i samband med vattenläckage i sopsugrören.

Kommunen uppdagade även en nyupptäckt vattenläcka som går från Kallhällsleden in till B-huset, vattenläckan låg på våran tomtmark och kostnaden fick Rondellen stå för, ca: 500 000 kr.

Under november månad har styrelsen skrivit avtal med Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB som kommer att sköta projektet med stambytet i *källaren* 2021–2022. Dessa kommer även att sköta projektet att renovera yttertaken, byta ut samtliga utsticksbalkongerna på B och C-huset samt mindre renoveringar på balkongerna i A-huset, förhoppningsvis 2021.

Två nya tvättstugor planeras att byggas; en i A-huset mellan port 3–4 i källaren, en i C-huset bredvid nu varande tvättstuga efter stambytet i källaren.

Styrelsen har sedan tidigare meddelat att ett stambyte i föreningen är ett måste inom de närmsta åren. Detta är ett projekt som tar tid i både uppstart och utförande, och är samtidigt även en stor kostnadsfråga. Projektet behöver först röstas igenom av föreningens medlemmar, tidplanen beror även till stor del på att övriga projekt också kan färdigställas. *Styrelsen meddelar när vi närmar oss röstning för projektet, då ges även mer information om vad ett sådant projekt innebär samt preliminär tidplan.*

Dränering A-huset

Dränering av A-husets grund inleddes under början av året och avslutades till våren. Projektet innefattade dränering på A-husets sida in mot gården, kortsidan mot B-huset samt att dagvattenrören byttes ut.

På kortsidan av A-huset mot B-huset kom vi dock att stöta på en oljecistern mitt i schakten. Detta upptäcktes den 24 mars 2020, cisternen ligger med ett tankkrön på 70cm. Vi förstod att det var kvarvarande oljecistern från eldning/elförsörjning till fastigheten (totalt ligger två stycken i marken) - något som styrelsen tidigare fått information om *inte* skulle ligga kvar.

Hantering av oljecisterner i marken

1. Järfälla kommun kontaktades direkt för en anmälan och kom ut och kontrollerade. Detta är vi skyldiga att göra eftersom cisternen innehållit olja som kan gå ner i marken och förstöra grundvattnet. Området är dock klassat som sk. sekundärt vattenskyddsområde. *Tanken var även uppsågad och fylld vilket kan tyda på att korrekt sanering av tank tidigare blivit genomförd.*
2. En snabbjordanalys gjordes på materialet genom Ragnsells och ALS. I väntan på svar placerades det misstänkta materialet i depåhantering på Högbytorp. Totalt intippat material kom att bli 70,6ton. Provsvaren från analysen i en tank visade på ett helt rent resultat.
3. Efter vidare kommunikation med kommunen beslutades att test även skulle tas *under* tanken. Då fjärrvärmeledning till fastigheten gick precis ovan tank var vi tvungna att såga av denna (efter tömning). I samband med detta togs ett nytt jordprov under tank. Tömning kördes återigen till ALS för analys. *Den avsågade oljetanken kördes in på deponi till Lantz järn, anmäld som oljetank.*
4. Provet visade på förhöjd arsenikhalt, Dialog fördes med Pernilla Ljunggren som är certifierad miljöprovtagare på kommunen angående anledning till förhöjd arsenikhalt. Hon härledde inte arsenikhalten till det tidigare innehållet i oljetanken utan snarare galvanisering kring tank, eller svetsfogar.
5. Miljökontoret på Järfälla kommun kom förbi och inspekterade på plats för möte den 14 april 2020. Då hade alltså material på 6,5 ton avlägsnats. Under tanken låg sedan endast berg. Vi fick OK där och då på att återfylla tanken från Järfälla kommun med tanke på att vidare schakt nedåt.

Avslutningsvis vill vi även nämna att borttagning av tank skulle medföra risker för vår fjärrvärme då fjärrvärmeledning dragits direkt över tanken. Tillsammans med kommunen togs därför beslut att cisterna kunde ligga kvar i marken med påfyllning utan att medföra skada.



Miljö

Under hösten har vi inlett sorteringen av matavfall i på Rondellen. Startpaket har delats ut till medlemmarna i portarna innehållandes en hållare, papperspåsar, slaskskrapa samt informationsfolder. Ni som har missat att ta detta startpaket, mejla till brf.rondellen@hotmail.com. För att öppna matavfallbehållarna, använd din iLoq-nyckel i nyckelhålet under det svarta skyddet (kodlåsen ska ej användas, dessa är för tömning).

Under både vår och höst togs container in till föreningens medlemmar att slänga brännbart avfall i. Vi vill passa på att tacka för att ni skötte höststädningen väl och ser fram emot att vi fortsätter hålla god ordning



när vi tar in container till Rondellen. Generellt sett gäller att vi slänger rätt skräp i containern och tänker på att vi slänger rimligt mycket, så att alla våra grannar kan ta del av containern!

Under början av januari kommer vi i vanlig ordning beställa upphämtning av julgranar från gästparkeringen. Mer information dyker upp efter årsskiftet.

Radonmätning

En radonmätning kommer att göras under februari och pågå i minst två månader, ett stort antal lägenheter kommer då att få mätidosor som placeras ut i lägenheten. Styrelsen meddelar berörda medlemmar när det närmar sig, instruktioner följer med samt svarskuvert med adress att skicka mätidosorna när mätningen är klar. Dosorna skickas till dig som berörs av detta via posten.

Styrelsen kommer att beställa mätidosor via ett ackrediterat företag och syftet är att ta reda på om radonhalten i bostaden är högre än referensnivån 200 Bq/m³. För de bostäder där radonhalten ligger över referensnivån bör, och i vissa fall ska, åtgärder vidtas för att få ner halten så lågt som det är möjligt och rimligt.

OVK besiktning under 2021

Styrelsen ser även över att göra en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, under 2021.

Syftet är att öka förutsättningarna för ett bra inomhusklimat och visa att ventilationen fungerar, frisk luft inomhus är viktigt för vår hälsa. Vid en OVK-besiktning kontrolleras att ventilationssystemet fungerar som det var tänkt från början, att luftflöden är tillräckliga och att de går åt rätt håll. Till sin hjälp har besiktningsmannen en rad mätinstrument så som luftflödesmätare, tryckmätare, rökpatroner, anteckningsblock och diverse verktyg.

Detta beror på samhällsläget kring covid-19 om besiktningen kan utföras under kommande år, eftersom besiktningsmannen behöver komma in i lägenheterna. Projektet kan av den anledningen skjutas fram ett år.

Brandskydd

Vi har programmerat om föreningens brandlarm i fastigheterna. Vid utlöst brandlarm har siréerna tidigare gått i alla trappuppgångarna vilket orsakat både förvirring och oro. Detta har nu programmerats bort och det går istället tyst larm direkt till Securitas. Känner du själv brandrök eller ser brand i fastigheten ska du som alltid kontakta 112. Vid brand kan Brandkåren, Securitas, Fastighetsskötare och delar av styrelsen sätta gång siréerna så att dessa ljuder i alla trappuppgångarna och tvättstugorna.

Vi vill påminna om att din lägenhet är en brandcell. Skulle det brinna eller vara en rökutveckling i trappuppgång ska du aldrig ta dig ut i dessa, stanna inne i lägenheten tills räddningstjänst kan hjälpa dig ut på ett säkert sätt. *Läs mer om brandutveckling i flerbostadshus på brandskyddsföreningens eller räddningstjänstens hemsida.*

Du vet väl även att du som bostadsrättsinnehavare har ansvar för brandskydd i din lägenhet? Vi skriver mer om detta i vår nyhet om "säkert brandskydd hemma" på vår hemsida. Minst en brandvarnare ska finnas installerad i respektive lägenhet – kom ihåg att funktionstesta dessa regelbundet!



Trädgård och lekpark

Under hösten har det skett uppluckring av grus i vår lekpark för att säkra fallskydd kring lekplatsen.

Trädinventering av Rondellens mark är gjord av arborist under hösten 2020, denna bör göras var femte år.

Sammanfattad information från arboristens sammanställning av Rondellens naturpark

Det finns idag flera träd som måste fällas ner på grund av så pass stora skador med röta. Träd är levande organismer som utvecklas och anpassas efter de rådande förhållandena i sin omgivning. Det finns inga träd som helt saknar risk, vid extrema väderförhållanden kan grenar brytas och till och med hela träd kollapsa trots att de anses vara helt friska utan nämnvärda skador.

De träd som växte i anslutning till parkeringar, gångvägar, uteplatser och andra platser där människor vistas har *säkerhetsbeskrivning* alt. *underhållsbeskrivning* rekommenderats om ett träd haft exempelvis många döda grenar. Den grupp av aspar, som växte nära en parkering och husfasaden kan med tiden utgöra en risk när de växer sig större. Även de hade stambasskador med röta. Det rekommenderas därför att ett eller båda knippen tas bort. I synnerhet med tanke på att det växer fler aspar i naturområdet runtomkring.

Naturmarksområdet inne på gården består nästan uteslutande av björkar och skogsekar. Då dessa fått växa ganska tätt in på varandra har det resulterat i många individer som växt på höjden och i många fall inte utvecklat stora kronor. Det skuggiga läget har för många av träden också lett till att delar av kronorna dött. Den väldigt homogena artsammansättningen ska tas i åtanke när markarbeten utförs. Både för att öka områdets naturvärden, resiliens mot framtida angrepp och av estetiska skäl. Finare individer av det rönn- och lönnslly som växer upp mellan ekarna och björkarna borde få växa kvar tillsammans med annat bärande och blommande växtmaterial.

Några av björkarna var i så dåligt skick att fällning rekommenderades, angripna björkar rekommenderades också att fällas då den var angripen av sprängticka *Inonotus obliquus* vid stambasen. Träd som har ett angrepp i stammen utgör en risk och bör i regel fällas inom en snar framtid.

Det naturmarksområdet som sträcker sig längst fastighetens syd-östra utkant hade en något mer blandad artsammansättning. Här återfanns bland annat en skogsalm som växte längst en gångstig och nära en av husfasaderna. Den är väldigt trängd av lönnslly och en friställning av den rekommenderas. Skogseken har fått ett antal grenar stympade/naturvårdsbeskurna, förutom att eken skulle behöva beskäras och friställas så rekommenderas en röjning av den delen av naturområdet där sly röjs bort och finare individer av olika arter sparas.

Den största delen av **naturmarken på baksidan** är kommunmark med ett antal större ekar. Området var tätt bevuxet av sly som ur naturvårdssynpunkt kan vara till gagn för många fågelarter men till nackdel för mer värdefulla trädindivider samt inge en känsla av otrygghet för de boende. En dialog med kommunen för att ta fram lämpliga åtgärder för området rekommenderades.

Styrelsen kommer följa arboristens rekommendationer och fortsatt arbeta för att underhålla våra fina naturområden i och omkring området.



Digital köhanteringstjänst från 2021

Från och med den 11 januari 2021 kommer HSB lansera en ny digital tjänst för köhantering i Brf Rondellen. Till en början lanseras p-platserna och den 1 mars kommer garage och förråd finnas tillgängligt i den digitala tjänsten. Det innebär att du hanterar alla dina ärenden online via Mitt HSB.



Syftet med tjänsten är att skapa en effektiv hantering vid fördelning av lediga bilplatser, garage och förråd för att förbättra tillgängligheten. Det kommer ge dig en tydligare överblick över din aktuella kötid. Du kommer enkelt kunna ställa dig i kö, söka hyresobjekt och följa din aktuella kötid och bevaka när intressanta objekt blir lediga via Mina sidor Mitt HSB.

Står du redan i någon av föreningens köer sedan tidigare kan du se din befintliga kötid under aktuell kö när projektet drar igång. Om du inte står i kö sedan tidigare och önskar hyra p-plats kan du från och med den 11 januari 2021 göra din anmälan digitalt till kö via Mitt HSB. För att hyra extra förråd eller stå i kö till garage gäller detta digitalt från 1 mars.

Hur fungerar det?

En instruktion för hanteringen av tjänsten ligger uppe på vår hemsida, under fliken Service och information -> Parkering och garage. Detta finns även på Mitt HSB under "föreningsdokument" för dig som medlem.

Om du har valt notifieringar under din profil i Mitt HSB kommer du få e-post när objektet du prenumererar på blir ledigt. Du kan välja om du vill prenumerera på alla objekt eller endast vissa. Logga in på Mitt HSB och under Min profil göra du val av bilplatser eller förråd som du önskar få notifieringar genom att bocka i rutan för detta. Se till att du har uppdaterat och registrerat din e-postadress.

När den lediga p-platsen eller förrådet publiceras i den digitala tjänsten så visar du intresse innan publiceringstiden tar slut, då platsen tilldelas den sökande med längst kötid. Genom att du loggat in med Bank-ID eller inloggning har du redan godkänt avtalet ifall du blir tilldelad en p-plats/garage eller ett förråd. Avtalen hittar du under Mina sidor och därefter under fliken Bostadsinfo. Om du tilldelats platsen får du bekräftelse via e-post. *Hyresavierna samaviseras med bostadsavgiften i nästa kvartalsavisering.*

Om du vill säga upp ditt hyresavtal för p-plats, garage eller förråd gör du det enkelt under Min bostad och under Bostadsavtal i Mitt HSB. Om du flyttar från föreningen sker uppsägningen per automatik i samband med överlåtelse. Avtalet upphör sista dagen i avflyttningsmånaden.

Vi hoppas att du kommer uppskatta den nya tjänsten. Har du frågor är du varmt välkommen att kontakta HSB:s kundtjänst på: Kundcenter61@hsb.se eller på telefon: 010-442 50 00.

/HSB Norra Stor Stockholm och Brf Rondellen

Vi önskar er alla en God Jul och ett Gott Nytt År!

Styrelsen, Brf Rondellen