



HSB – där möjligheterna bor

# Medlemsinformation

## Föreningsstämma 2022 och medlemsmötet 2021

Föreningsstämman för 2022 planeras att genomföras i maj. Styrelsen förbereder för att kunna genomföra en stämma på plats i Folketshuset, men är också medvetna om att pandemin kan leda till att vi får genomföra stämman via poströstning igen. Mer information kommer senare under våren.

Styrelsen brukar hålla i ett medlemsmöte för medlemmarna varje år. 2021 har det varit mycket jobb för styrelsen med att förbereda för de kommande renoveringarna, samt så har pandemin gjort det svårt att ha ett fysiskt möte. Styrelsen hoppas att detta informationsblad är ett tillräckligt komplement till alla medlemmar.

## Kommande och pågående renoveringar 2022

Under 2022 kommer ett antal renoveringsprojekt att pågå som kommer påverka oss boende i viss mån. I detta informationsblad kan du läsa en del om detta.

### Balkong- och takrenovering

Styrelsen har skrivit avtal med *SEHED Tresson AB* som kommer renovera balkonger och tak. Byggställningar för detta arbete kommer börja monteras upp redan nu i januari månad, givet att bygglovets går igenom från kommunen.

#### Balkonger A-hus

De inbyggda balkongerna i A-huset behöver inte bytas ut, men behöver kompletteras med en ytbehandling på vindbalkongerna och nya räcken på samtliga balkonger för att följa standard. Räckena är idag för låga och kommer behöva höjas. Detta kommer leda till att de med inglasad balkong behöver montera ner sina inglasningar inför arbetet. Nedmonteringen behöver boende själv ordna, föreningen står inte för det. Arbetet med balkongerna och räckena planeras att påbörjas runt juni-juli månad.

#### Balkonger B- och C-hus

Balkongerna i B- och C-huset behöver helt bytas ut då deras tekniska livslängd uppnåtts. Arbetet med B-huset preliminärt påbörjas i januari månad, åtgärden behöver godkännas av kommunen innan arbetet kan startas. Arbetet med balkongerna för både B- och C-huset förväntas vara klart innan hösten.

#### Tak

Det har förekommit läckage in genom taket i vissa vindslägenheter samt att taket behöver renoveras och målas om. Detta inkluderar renovering av takkupor på B- och C-huset, ommålning av tak och komplettering av taksäkerhet enligt dagens standard. Arbetet med tak kommer ske parallellt med balkongrenovering för att bli klar med dessa projekt så fort som möjligt.

Styrelsen har med hjälp av en arkitekt tagit fram två alternativ på hur takkuporna kan se ut och lämnat in dessa förslag till bygglovsnämnden. Det ligger nu i kommunens händer vilket utförande som väljs.



Figur 1 Förslag på hur takkuporna kan se ut



HSB – där möjligheterna bor

# Medlemsinformation

## Stamrening i källare och tvättstuga

Arbetet med reningen av stammarna i källaren har redan påbörjats. Arbetet i A-huset kommer avslutas under januari med en slutbesiktning och B-huset är påbörjad, sedan väntar C-huset.

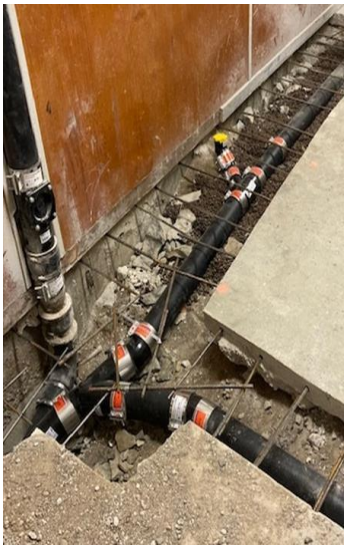
Relining med "strumptechnik" valdes för att det var alldeles för kostsamt att byta stammarna under bottenplattan. Med dagens teknik har relining dessutom en förväntad teknisk livslängd på upp till 50 år.

Någon har klippt av luftslangar som Röranalys har monterat upp i källartaket vilket har förhindrat arbetet och kommer leda till merkostnader för föreningen om detta fortgår. Det har skett vid flertalet tillfällen hittills.

Trots skadegörelsen hålls tidsplanen.

Tvättstugan i A-huset har varit stängt ett par tillfällen under hösten och en längre stängning har planerats under januari månad för att bl.a. kunna relina och byta samtliga brunnar. Mer information om detta finns på hemsidan under "Nyheter".

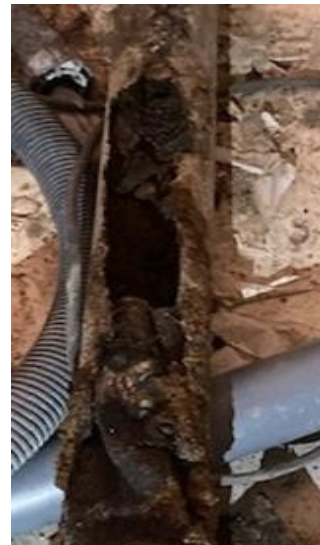
Två nya tvättstugor planeras att byggas efter stamreningen i källaren. Ena i A-huset mellan port 3–4 samt en i C-huset, bredvid nuvarande tvättstuga. Tvättstugorna förväntas vara klara under 2022.



*Figur 2 Nya rör till nya tvättstugan i A-huset.*



*Figur 3 Gammal stående stam i pannrummet.*



*Figur 4 Köksstam under bottenplattan som var helt sönderrostad i A-huset.*



HSB – där möjligheterna bor

# Medlemsinformation

## Övrig renovering

### Fasadmålning

Fasadmålningen har flyttats fram några år, då kostnaden är hög och detta inte är prioriterat i dagsläget.

### Garage

Samtliga garage kommer att renoveras under våren 2022.

### Stambyte i lägenhet

Stambyte i lägenheterna (bl.a. kök- och badrumsrenovering) påbörjas tidigast om 3-7 år. Detta för att styrelsen varit tvungen att prioritera övriga renoveringar ur säkerhetssynpunkt, både för boendes och fastighetens integritet.

### Pool

Poolen skulle renoveras inför säsong 2021, men på grund av pandemi har intresset för att införskaffa/renovera pool varit extremt högt, vilket har lett till brist på hantverkare och lång väntetid hos poolföretagen. Utöver detta har det visat sig att en renovering av Rondellens pool kräver en viss arbetsinsats med specialkunskap. Intresset hos hantverkarna för att genomföra denna renovering har varit minimal. Styrelsen fortsätter arbetet med att söka efter ett företag som har kunskap och tid att renovera poolen.

Förhoppningen är att poolen ska kunna användas till sommaren 2022.



Figur 5 Rondellens pool på innergården



HSB – där möjligheterna bor

# Medlemsinformation

## Övrig information

Utöver renoveringar vill Styrelsen även informera om avgiftshöjningar, kommande OVK, arbetet med miljö, trädgård och lekpark samt brandsäkerhet.

### Angående avgiftshöjningarna

Något som säkert inte undgått boende är att avgifterna årsvis höjts lite senaste åren. Detta har gjorts för att föreningen har en stor "renoveringsskuld" som vi tillsammans behöver betala av. Styrelsen har valt att höja lite i taget istället för en stor höjning, för att täcka kommande stora renoveringar. Den största utgiften kommer vara stambytet som planeras inom 3-7 år. Många föreningar tvingas vid ett stambyte att chockhöja månadsavgiften vilket styrelsen blev rekommenderad av både bank och vår ekonom att undvika. Istället satsar styrelsen på att sakta höja avgiften och samtidigt bygga upp ett kapital för att kunna betala av så mycket som möjligt av renoveringskostnaderna.

### Inomhusklimat

En OVK, obligatorisk ventilationskontroll, kommer genomföras under kvartal 1, 2022 av Aircano AB. Syftet är att öka förutsättningarna för ett bra inomhusklimat och visa att ventilationen fungerar. Frisk luft inomhus är viktig 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.

Radonmätning som utfördes 2021 visade på att ett 20-tal lägenheter hade för höga halter av radon, över gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>. En ny mätning kommer göras efter OVKn på utvalda lägenheter.

Aircano AB kommer meddela berörda medlemmar med start vecka 4. Instruktioner samt ett adresserade svarskuvert, för att skicka tillbaka dosorna efter mätningen, skickas ut med post.

### Miljö

Under både vår och höst togs container in till föreningens medlemmar för att slänga brännbart avfall i. Vi vill passa på att tacka er som skötte sig och slängde rätt avfall i containern. Dock fanns det avfall i form av elektronik - vilket inte är tillåtet - som medförde en extra avgift för föreningen. Det är därför viktigt att vi tillsammans hjälps åt att slänga rätt och fortsätter hålla god ordning när vi tar in container till Rondellen. Generellt sett gäller det att vi slänger rätt i containern och att vi slänger rimligt mycket, så att alla våra grannar kan ta del av containern.

Byggnadsavfall lämnas på Görvälns återvinningscentral.

Hushållsavfall slängs i påsar i sopnedkassen och matavfall i kassunerna vid innegården och inte i källaren vilket tyvärr har hänt vid flertalet tillfällen.



Figur 6 Exempel på avfall som lämnat fel i källargång



# Medlemsinformation

HSB – där möjligheterna bor

Trädgård och lekpark

## Lekplats

Under hösten har det skett uppluckring av grus i vår lekpark för att säkra fallskydd. Lekstugan har även fått en renovering i form av ommålning inomhus samt nya möbler och kökstillbehör.

Vi vill passa på att meddela att lekstugan ska hållas stängd mellan lekarna med det tillhörande låset vid dörren. Detta för att inte obehöriga ska komma in och förstöra så att lekstugan bibehålls fin för barnens bästa. Lämna huset som du själv vill finna det.

## Träd

De träd som växte i anslutning till parkering, gångväg, uteplats och andra platser där människor vistas har säkerhetsbeskurits och underhållsbeskurits efter arboristens samanställning av Rondellens naturmark. Under kvartal ett kommer fler träd att tas bort för att främja en hälsosammare skogspark.

## Belysning

Belysningen vid lekplatsen och kring Rondellen har kompletterats för att skapa trevlig stämning och bättre lysa upp området.



Figur 7 Ny julbelysning på innergården



HSB – där möjligheterna bor

# Medlemsinformation

## Brandsäkerheten

Barnvagnar får ej vara uppställda i trappuppgångar, dessa skall förvaras i cykel/barnvagnsutrymme eller i lägenhet, då trappuppgångar är utrymningsvägar och skall hållas fria från brännbart material och sådant som är i vägen vid en utrymning. Barnvagnar får endast stå i utrymmet innanför porten om de inte sticker ut och är utan brännbart material (t.ex. extra tyger).

Desamma gäller för cyklar, dessa skall ställas i cykelställ utanför fastigheten eller i cykelrum i källaren.



*Figur 8 Exempel på barnvagn/cykelvagn som lämnats fel i trappuppgång*

*Mer information kommer upp på hemsidan löpande under arbetets gång.*

**Mvh Styrelsen Brf Rondellen**

Brf.Rondellen@hotmail.com