



Brf Rondellen



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsmöte

Brf Rondellen

Plats: Folkets Hus, Kallhälls centrum

2 december 2019 kl. 18.30



HSB – där möjligheterna bor

Agenda för kvällen

- Information om kommande renoveringar 2020
 - a. Tak
 - b. Fasader
 - c. Balkonger
 - d. Dränering A-huset
 - e. Stammarna i källaren, under bottenplattan
 - f. Garagen
 - g. Matavfall 2020
- Stambyte
- Fönster
- Värmesystemet
- Återvinningsrum
- Nya föreningslokalen
- Kölistan till parkering, garage, extra förråd och lokal
- Avgiftshöjning 2020
 - a) Lägenheterna
 - b) Garagen
 - c) Parkeringarna
 - d) Extra förråd, lokaler



HSB – där möjligheterna bor

a. Tak



När gångbryggan går hela vägen ut till kanten (ska helst avslutas 2 meter innan kanten) ska ett stopp monteras.

Taksäkerhet

- Taksäkerheten följer regler från slutet av 90 talet. Det finns inget snörasskydd. Takfallsstegar saknas.
- Bultar som sitter genom trävirke måste efterdrags var 5 år. Annars uppstår läckage.
- För att uppfylla kraven från Arbetsmiljöverket (2015) ska alla som vistas på taket sitta fast hela vistelsen och det kräver en vajer med löpöggla.



HSB – där möjligheterna bor

a. Tak



Bild 1. Låglutande tak på kuporna.



Bild 2. Det finns takkupor som fått ny plåt men till en mindre lyckad lösning då den har kvar låglutning och falsar på tvären som samlar vatten och is. Is spränger och tar sig in genom falsarna.



HSB – där möjligheterna bor

a. Tak



Bild 1. Fläktuppbyggnader har idag en betongplatta som tak och hållare till fläktarna. Betongplattorna vittrar och den ingjutna armeringen rostar. De är nära sitt bäst före datum.



Bild 2. Hela plåtjobbet är inte det bästa, slarvjobb eller av okunniga plåtslagare. För smalt mellan fals och fönster, fel bockat bakstycke - trots det har det ändå monterats.



Bild 3. Överstos som rostar och inom ett par år kommer det läcka in vatten. Byta till rostfri överdel.



HSB – där möjligheterna bor

a. Tak



Bild 1.

Taket är ommålat, på vissa delar har det målats på fabrikslacken och på andra delar direkt på galvplåten. På delar där ny färg målats på fabrikslacken så släpper den från plåten och flagnar. På galvplåten sitter färgen kvar.

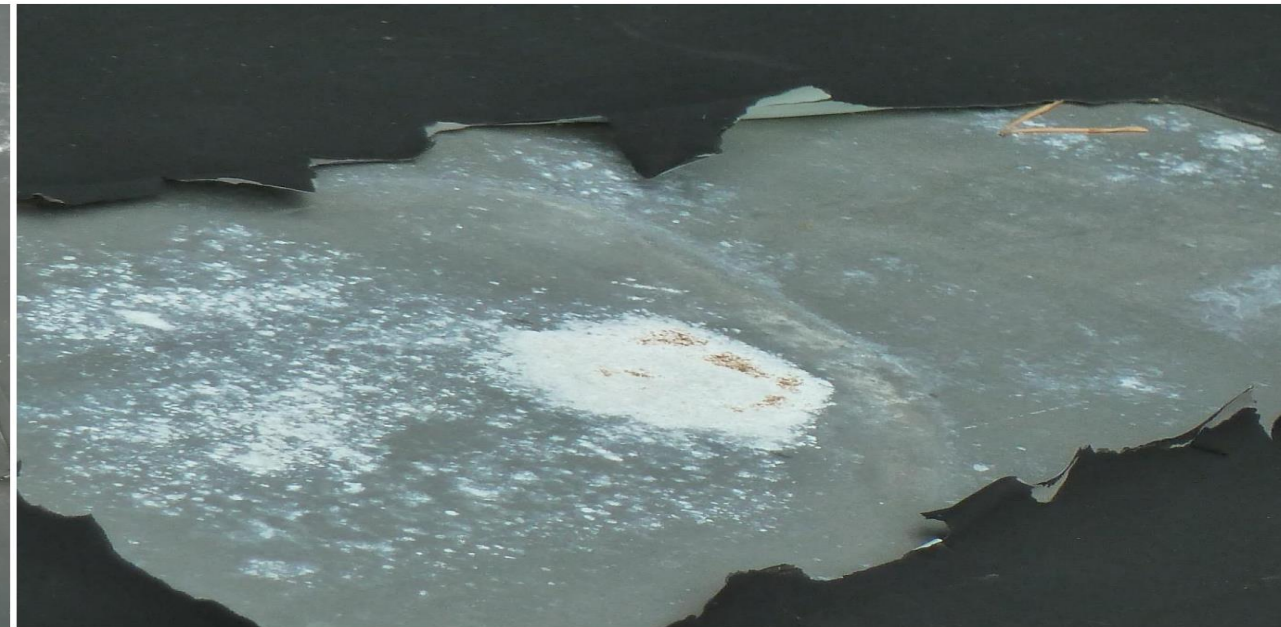


Bild 2.

Här har det gått hål i färgen och fukt och flagor har skapat vit rost på plåten. Bör målas innan rost tar fäste.



HSB – där möjligheterna bor

a. Tak

Fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden

1. Kuporna har fel lutning
2. Se över en del plåt som har felbockat fals
3. Betongplatta som hållare till fläktarna
4. Se över taksäkerheten
5. Överstosar till avloppsrören



HSB – där möjligheterna bor

b. Fasaderna



Bild 1.

Fasaden 2019 hur det ser ut idag



Bild 2.

Exempel på hur fasaden kan se ut efter ommålning

Det är dags att måla om fasaderna.

Ljusare gul ton



HSB – där möjligheterna bor

c. Balkonger



Under 2019 har undersökning skett av balkongernas skick. Vi har i detta även försökt söka bygglov för möjligheten att bredda balkongerna.

Då Rondellen är Q-märkt i Järfälla är förändringar på fasaden svårare att få igenom.



HSB – där möjligheterna bor

c. Balkonger

HUS A, Rondellen
1-10 ytterbåge

R

S

T



Hus - A

Balkongräckena och räckesinfästningarna har mindre rostangrepp. I enstaka fall har sprickbildning hos betongkanten uppkommit.

Balkongernas konstruktion med tresidig fastsättning i husstommen är en förhållandevis säker konstruktion sett ur bärighetssynpunkt.

Skadorna skulle alltså behöva vara mycket omfattande för att det skulle kunna finnas en konstruktiv risk. För dessa balkonger bedöms därför risken för allvarliga konstruktiva brister som liten i dagsläget. Inget behöver göras i nuläget förutom på enstaka balkonger och vindbalkonger.



HSB – där möjligheterna bor

c. Balkonger

HUS B & C

Skadorna kring balkongernas ytterkanter på grund av rostande armering och rostande räckesinfästningar spräcker sönder betongen. Dessa betongbitar kommer att lossna och riskerar att falla ned på någon. Det är mycket viktigt att lös betong avlägsnas omgående. Sprickor i räckesinfästningar kan innebära att balkongräcken får sämre förankring.

Söndersprucken betong och rostiga armeringsjärn i ytterkant.





HSB – där möjligheterna bor

c. Balkonger



HUS B & C

Balkongerna är tekniskt slut enligt en utförd besiktning.

Den mest hållbara lösningen är att balkongerna byts ut mot nya balkonger som, enligt dagens normer, utformas med en livslängd på minst 50 år.



HSB – där möjligheterna bor

c. Balkonger

Undersökt om vi får bygglov för bredare balkonger



Bild 1.
Originalbalkonger.



Skiss Nya Balkonger
BRF RONDELLEN, KALLHÄLL 4:1 & 4:2
JÄRFÄLLA 191016

Bild 2.
Det är ett bestämt nej för möjligheterna till bredare balkonger. Det skulle förvanska fasaderna enligt kommunen och det räcker tyvärr för avslag då området ingår i Järfällas kulturmiljöplan.



HSB – där möjligheterna bor

d. Dränering A-huset



Dräneringen inleds december 2019 av A-huset mot innegård samt gaveln vid Rondellen10, senast klart 1 april.

Ny asfalt kommer att läggas framför portarna 1-10, fram till gårdsvägen då detta resulterar i mindre fukt i framtiden (som B- och C-huset).

Dagvattenrören är gamla, cement byts ut till plast.

Det är hög fukthalt i bottenplattan och väggarna i källaren mot gården.



HSB – där möjligheterna börjar

e. Stammarna i källaren, under bottenplattan stickprov vid A-huset R7-R8





HSB – där möjligheterna bor

e. Stammarna i källaren, under bottenplattan

Avloppsstammarna under bottenplattan är i dåligt skick och den tekniska livslängden på dessa är uppnådd.

Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4





HSB – där möjligheterna bor

e. Stammarna i källaren, under bottenplattan

Bild 1



Bild 2



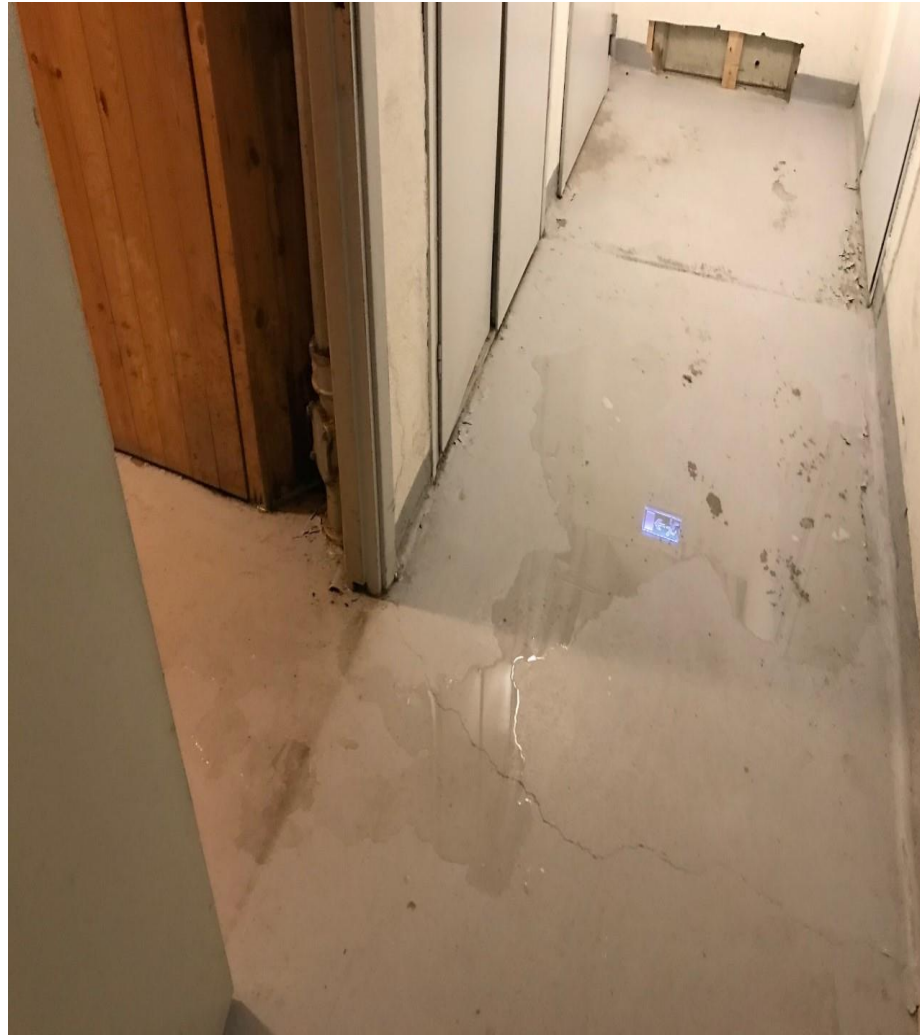
Styrelsen har studerat olika åtgärdsalternativ och kommit fram till att ett "traditionellt" stambyte för avloppsstammarna i källaren och under bottenplattan är den enda långsiktigt hållbara åtgärden. Andra till synes enklare lösningar som t. ex så kallad relining utgör i praktiken inte godtagbara alternativ.

Vi har tagit in konsulter som ska hjälpa oss att få in offerter. Detta påbörjas under våren 2020.



HSB – där möjligheterna bor

e. Stammarna i källaren, under bottenplattan



Vid stamspolningen sprack en köksstam vid R17 på grund av dåligt skick och den tekniska livslängden på stammen är slut.



HSB – där möjligheterna bor

e. Stammarna i källaren, under bottenplattan



Huvudstammen under bottenplattan kommer istället att relinas, det är alldeles för kostsamt att byta och stora delar av bottenplattan måste bilas upp.

04:45:39 08/04/19



HSB – där möjligheterna bor

f. Garagen

Samtliga garage kommer att målas om invändigt.

Vattnet kommer att stängas av.



HSB – där möjligheterna bor

g. Matavfall 2020



Inleds i början av år 2020. Startkit för matsortering kommer inom kort att finnas tillgängligt.

Använd endast påsen från kommunen. Var noga med att inte blanda ner plast eller annat som förstör rötningsprocessen.





HSB – där möjligheterna bor

Stambyte

stickprov på kallvattenstam

Bild 3

Bild 1



Bild 2

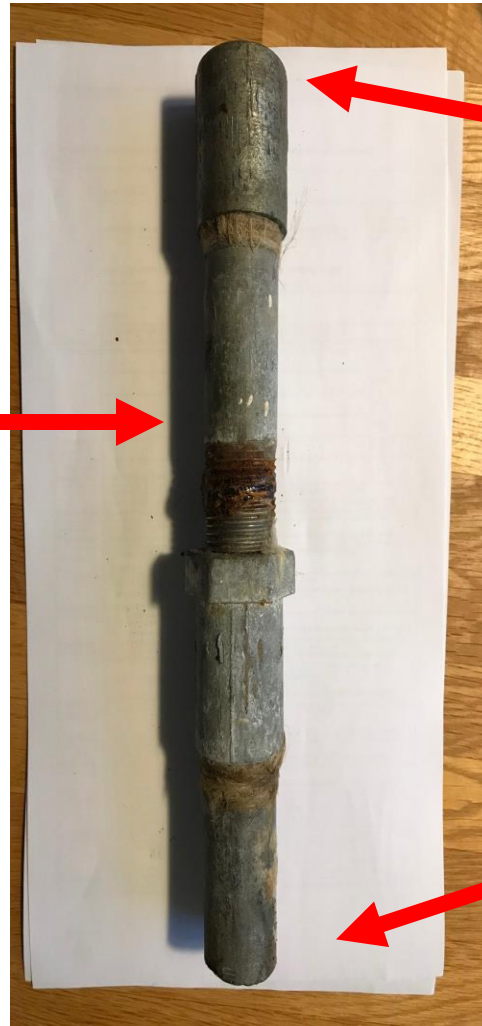


Bild 4





HSB – där möjligheterna bor

Stambyte

Processen i korthet

Konsulter kommer att hjälpa oss inför ett stambyte. Stambyte kommer att ske men vi har inte beslutat när med tanke på alla andra renoveringar som måste ske först. Ett stambyte är ett 100 miljoners projekt och vi behöver planera och täcka upp för det under åren som kommer. Vilket år stambytet ska ske är inte något vi vet ännu men vi kommer att gå ut med information löpande.

Vid stambytet sker processen enligt följande:

- Medlemsinformation.
 - Skriftlig information
 - Medlemsmöten
 - Öppet hus
- Styrelsen kallar till extra föreningsstämma.
 - Samtyckesprocess
 - Hyresnämnd
- Projektering och upphandling.
- Byggstart.



HSB – där möjligheterna bor

Stambyte

Vem bestämmer?

- Löpande förvaltning (t ex stammarna) beslutar styrelsen om.
- Medlemmarna ansvarar för ytskikt.
- Medlems underhållsansvar övergår till föreningen tillfälligt under renoveringen om en enkel majoritet (> 50 %) godkänner det på föreningsstämman.
- Förändringen i samband med stambytet kräver samtycke av samtliga medlemmar alternativt en 2/3 majoritet på föreningsstämman samt beslut i Hyresnämnden.



HSB – där möjligheterna bor

Fönster



Byte till nya insticksfönster av aluminium med montage på befintlig karm har Järfälla byggnadsnämnd sagt nej till.

Hur byggnadsnämnden ställer sig till byte till helt nya tre glas fönster, har vi inte fått svar än.

Den frågan kommer att tas upp på stämman om det ska bytas. Att byta fönster är en kostsam renovering. Fönster kommer att målas i samband med fasadrenoveringen/målningen.



HSB – där möjligheterna bor

Värmesystemet

Under sommaren byttes
värmeväxlaren.

Bild 1.



Bild 2.

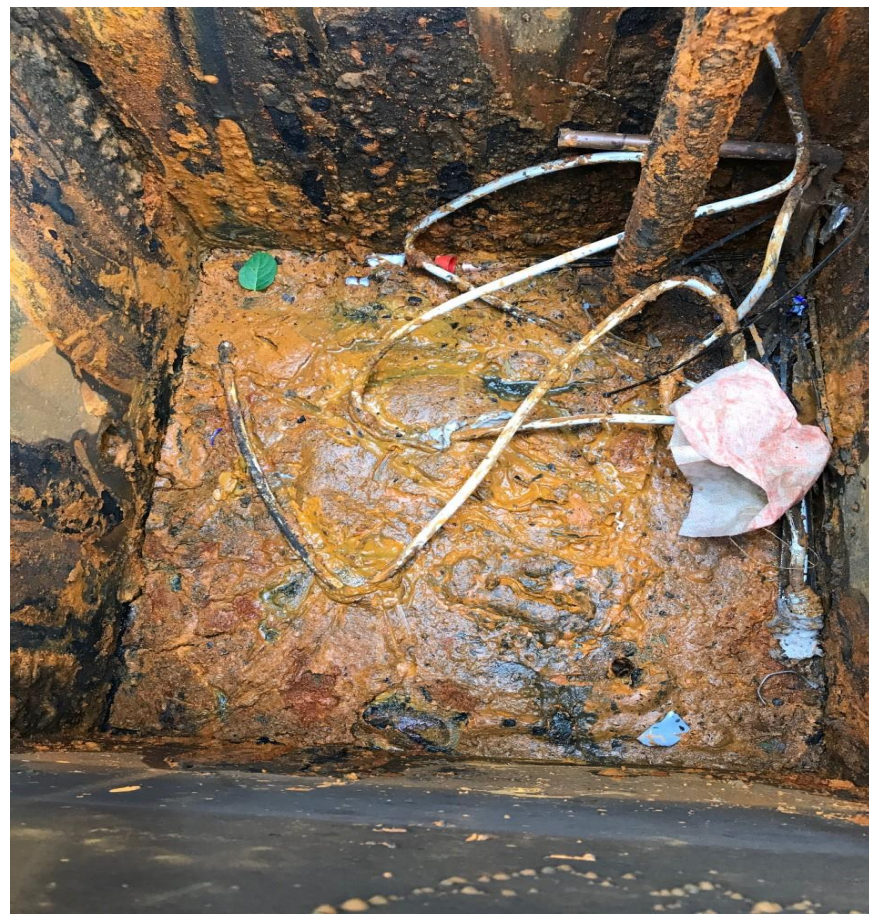


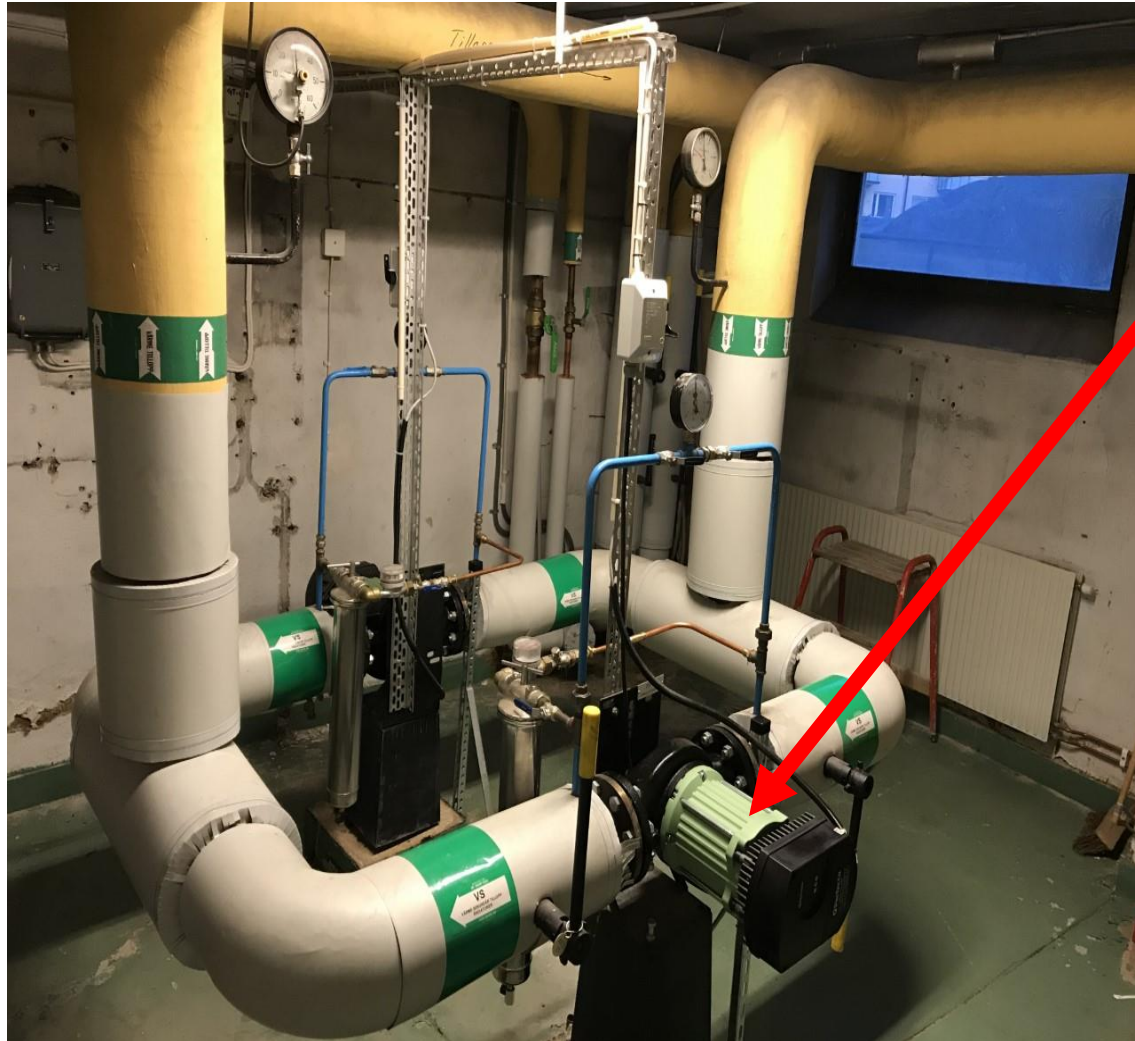
Bild 3.





HSB – där möjligheterna bor

Värmesystemet



Centralpumparna har bytts ut och värmesystemet håller på att trimmas in.

Expansionskärlet gick sönder i somras och byttes ut. Även värmeväxlaren gick sönder förra sommaren och den är utbytt. Båda centralpumparna har bytts ut, vi hoppas nu att vi kan få en jämnare värme i husen.

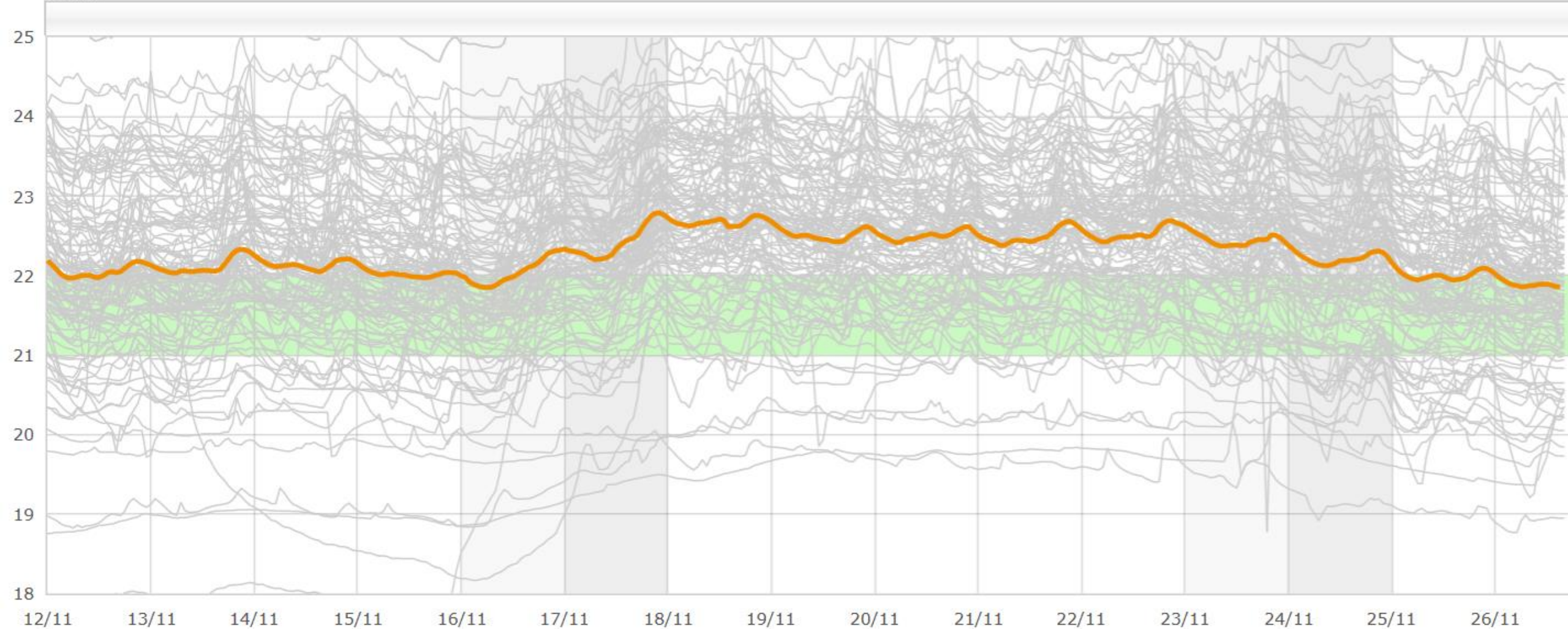
C-huset har legat ca 1-2 grader lägre än A- och B-huset. En rörmokare är nere i källaren och justerar i stammarna.



Värmesystemet

HSB – där möjligheterna bor

Rum





HSB – där möjligheterna bor

Återvinningsrum

På grund av fortsatt missbruk av återvinningsrum tvingas styrelsen att stänga detta helt från den 1/1-2020. Vi tycker som medlemmarna att detta känns väldigt tråkigt men har försökt hitta lösningar utan framgång.

Föreningen kommer att ta in en container höst och vår, som inte är låst och möjlighet för alla att slänga grovsopor. I övrigt finns återvinningscentral på andra sidan vägen (allt förutom batterier och glödlampor).

Vi ser över möjligheten att i framtiden utöka återvinning på gården vid matkärnen. Vi tar även till oss att möjlighet behövs för att slänga glödlampor och batterier om vi stänger återvinningsrummet.





HSB – där möjligheterna bor

Nya föreningslokalen

C-huset gaveln mot B-huset



Det har varit extremt mycket fukt och stora vattenskador. Dränering har skett utvändigt och tre lager bottenplattor har bilats bort.

Nu byggs allt upp och ska ordnas med golv och väggar, kök och WC. Den kommer att kunna bokas upp på samma sätt som tvättstugorna (via samma system) när den är klar (vår 2020).



HSB – där möjligheterna bor

Kölista till parkering, garagen, extra förråd och lokal

Från den 2020-01-01 kommer styrelsen att sköta kölistan för, garage, parkering, förråd och lokal.

Boende måste skicka mail till Brf.rondellen@hotmail.com eller lägga brev i brevlådan utanför fastighetsexpeditionen som ligger i källaren mitt i mot stora tvättstugan.

Alla som redan står i kö kommer självklart att stå kvar i kö. Är det några frågetecken när vi tar över från HSB kommer vi att ta kontakt med berörda.



HSB – där möjligheterna bor

Hyreshöjningen 2020 1 januari

Hyreshöjning sker för att kunna möta alla renoveringar som måste tas itu med. 2020 är det tak, fasad, balkonger främst B- och C-huset, dränering av A-huset.

Styrelsen ser över att lägga upp en rimlig skiss på underhållsplan för kommande 5-10 åren för alla medlemmar att ta del av.



HSB – där möjligheterna bor

a) Lägenheterna

Avgiftshöjning med 5 % från och med 1 januari 2020 för att täcka alla kommande renoveringar



HSB – där möjligheterna bor

b) Garage 2020

Det finns 13 st garage som idag har en avgift på 500 kr/månad den höjs till 900 kr/månad.



HSB – där möjligheterna bor

c) Parkeringarna

Det finns 147 parkeringsplatser som idag har en avgift på 250 kr/månad den höjs till 350 kr/månad.



HSB – där möjligheterna bor

d) **Extra förråd**

Förråd kommer att kosta 30 kr/kvadratmeter.



HSB – där möjligheterna bor

Extra lokal

Lokal kommer att kosta 50 kr/kvadratmeter.



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen tackar för visat intresse.