

Information angående förslag till beslut på ordinarie föreningsstämma 2017

Punkt 19. Beslut om fönsterbyte i föreningen

Bakgrund

I maj 2016 gjordes en energiförstudie i BRF Fyrhöjden av PGL Project Management AB. Denna studie "Halvera Mera 2.0" genomfördes med bidrag från Energimyndigheten. Studien skall bidra till utvecklingen av energismarta renoveringar i flerbostadshus, som kan minska energianvändningen med upp till 50 procent, och på så sätt bidra till Sveriges minskade energianvändning fram till 2020 och 2050.

Sammanfattning av studien:

De energitjuvar som identifierats är främst gamla fönster och entréportar med låg energiprestanda.

Boendeenkäten visade att en relativt stor andel klagade på drag. Det var också något som togs upp frekvent när temperatur- och luftflödesmätningarna genomfördes. Endast 45 % var nöjda med inneklimatet medan ca 85 % av de boende sa sig vara nöjda eller mycket nöjda med luftkvaliteten.

Styrelsen har diskuterat olika åtgärder tillsammans med de konsulter som utförde energiförstudien och de som bedömts som realistiska och intressanta har energiberäknats och kostnadsbedömts. Styrelsen har tagit fram tre åtgärder att arbeta med: installation av Ecoguard (kontroll av värmesystemet i föreningen infört årsskiftet 2016-2017), fönsterbyte och renovering av fasader. Styrelsen beställde en inventering av föreningens fönster i syfte att få en bedömning av vilka åtgärder som behövs för att nå målet att spara energi och förbättra inomhusklimatet.

Resultat av inventeringen:

Okulärbesiktning utifrån samt inifrån av ca 40 st. lägenheter har utförts 2017-02-06 samt 2017-02-07. Fönstren är inåtgående med kopplade bågar och är glasade 1+1 med mellanbågspersienner. Fönstren är huvudsakligen i originalutförande från 50-talet och har ett U-värde på ca 2,8W/m²K. Ytterbåge och karmar uppvisar varierande slitage med färgflagning och torrsprickor beroende på var i fastigheten fönster/fönsterdörr sitter.

Fönsterdörrar är utåtgående med kopplade bågar och är glasade 1+1 med mellanbågspersienner. Fönsterdörren är huvudsakligen i originalutförande från 50-talet och har ett U-värde på ca 2,8W/m²K.

Alla handtag och vred är i behov av underhåll/smörjning.

Fönsterkarmarnas karmbottenstycke är generellt i dåligt skick och röta förekommer. Vid en renovering av fönstren måste samtliga rötskadade delar bytas ut. Då förseglingen mellan glaset och fönsterbågen försvunnit ges möjlighet för fukt att tränga in i fönsterbågarna med rötskador som följd. Tätningslister mellan karm och båge har förlorat elasticitet och kan i stor utsträckning anses sakna funktion.

Styrelsens förslag för beslut:

Komplett fönsterbyte:

Ta bort hela fönsterpartiet inklusive karm och fönsterbåge. Sätta in helt nya fönsterpartier av trä/aluminium, ytterbåge av aluminium, innerbåge av trä samt aluminiumbeklädd trækarm.

Fördelar:

Man får ett helt nytt fönsterparti med dagens rekommendationer gällande ljud och energi-värden. en fönsterbåge som är modernt utrustad med glasning 1+2 och ha ett U-värde på ca 1,1W/m²K. Nya beslag och vred. Insidan av fönstren mot lägenheterna är ny. Ny drevning mellan fönsterkarm och fasad för ökad täthet. Nya fönsterbleck monteras. Störningstiden för den boende blir ca 3 dagar. Uppskattad kostnad: ca 16 810 000kr inkl. moms.

Sammanfattning:

Komplett fönsterbyte innebär ett helt nytt fönsterparti av trä/aluminium som kräver minimalt underhållsbehov jämfört med att målningsrenovera befintliga fönster som kräver underhåll (målning) vart 8:e –10:e år (uppskattad kostnad: ca 7 000 000kr inkl. moms i dagsläget).. Andra fördelar med nya fönster är att komforten blir bättre i lägenheten, det blir tystare, varmare och man får fönster som är lättare att öppna och stänga. Byte av fönstren i fastigheterna, från befintliga glas med ett U-värde på ca 2,8W/m²K till nya fönster med glas som har ett U-värde på ca 1,1W/m²K kommer, baserat på Energimyndighetens beräkningsgrunder, ge en energibesparing på ca 500 000-600 000 kr/år utan att sänka inomhustemperaturen. Fönsterbytet ska inte leda till sämre luftkvalitet inomhus, det kommer att ses över i samband med fönsterbytet och ingår i projektet.

Punkt 20. Beslut om fasadrenovering i föreningen

Bakgrund: se punkt 19. Fasaderna har inventerats i samarbete med föreningens tekniska förvaltare och Jan-Erik Svensson Plåt och byggkonsult.

Sammanfattning: Samtliga fastigheter utom Hoburgen (FSV 134-138) har Terrasitputs som är en puts med egenskaper som gör att den är hård och håller samman bra men när det blir sprickor och putsen till slut släpper så släpper den ofta i stora stycken.

Förslag 1. Renovering när behov uppkommer det vill säga bara renovera trasiga delar. Kostnaden kan inte inte beräknas i förväg, kommer att vara löpande kostnader.

Förslag 2. Totalrenovera samtliga fasader (ej tilläggsisolera fasaderna)
Kostnad ca 15 000 000 kr

Övrig Information:

De inventeringar som har gjorts av våra fönster och fasader har visat att Hoburg är i mycket dåligt skick och är i akut behov av renovering.

Denna fastighet har i nuläget ej samma fasad som övriga byggnader vilket förklarar att skicket på fastigheten är så mycket sämre än de övriga byggnaderna.. Det finns idag stora skador på fasaden med risk för ras och fuktskador. Vår tekniska förvaltare kommer att ta in offerter under försommaren på denna renovering.

Ekonomisk kalkyl fasader och fönster.

Finansiering av fasadrenovering och fönsterbyte

Föreningen har idag ett sparkapital på 14 550 000 kr. Det är sparkapitalet som är kvar efter att vi i mars 2017 amorterade av ett lån på 20 000 000 kr. Vi kommer förmodligen behöva låna upp en del av dessa pengar igen men styrelsen beslutade att amortera av lånet för att spara in på räntekostnaden, ca 200 000 kr per år. Vi har även ett överskott på vårt konto för löpande utgifter. Ett fönsterbyte innebär också att vi kraftigt sänker våra värmekostnader vilket innebär att investeringen omedelbart börjar återbetala sig.

Punkt 21. Beslut om val av bredbandleverantör.

Styrelsen har tagit fram 2 förslag för internet.

1. Individuell anslutning. Varje hushåll kan själv välja om de vill koppla upp sig eller ej.
2. Gruppslutning. Vi gruppansluter alla lägenheter.

Båda förslagen gäller med Ownit som leverantör och har en bindningstid på 3 år.

Fördelen med alt. 2 är att priserna blir lägre. Fördelen med alt. 1 är att boende själva kan välja att vara utan internet.

Priser, villkor, kundtjänst o.s.v. kommer gå igenom i mer på djupet på stämman.

Det vi ska bestämma är alltså 2 saker.

1. Vill vi byta ut nuvarande leverantör (Bredbandsbolaget)?
2. Om ja på fråga ett, vilket av de alternativ ovan vill vi välja.