

FÖNSTERBYTE

Som tidigare utlovat återkommer här styrelsen med närmare information om kommande fönsterbyte. Styrelsen har tillsammans med en fönsterkonsult de senaste månaderna studerat de särskilda förutsättningar som gäller för just vår byggnad. Ett förfrågningsunderlag har tagits fram och kommer att skickas ut till ett antal fönsterleverantörer i närtid. Styrelsens bedömning är att val av fönsterleverantör ska kunna vara klart till sommaren. Eftersom tidpunkt för själva bytet kan vara föremål för diskussion och prissförhandlingar med leverantörer är det svårt att i nuläget fastställa starttidpunkt, men vi hoppas förstås att det kan ske tidigt i höst

På de två senaste stämmorna har fönsterbyte varit föremål för diskussion, med ett tydligt medskick från medlemmarna till styrelsen om skyndsamt hantering. Styrelsen fick dock stämmans mandat att som ett första moment färdigställa en underhållsplan för vår byggnad, i syfte att få en bättre bild av husets totala reinvesteringar de närmaste åren. Nedan sammanfattas fönstrens tekniska status och viktiga aspekter som legat till grund för beslutet att nu upphandla nya fönster.

Tekniska aspekter

Som styrelsen tidigare informerat gav fönsterinventeringen vid hand att den tekniska standarden var god i förhållande till sin ålder. Det finns dock svaga delar på våra fönster, och att i ett tioårsperspektiv inte göra något är inget alternativ. Omfattande renoveringar är oundvikliga. Anmärkningar som föreningen fått på fönstren från inventeringen är bl.a:

- Balkongpartier håller inte samma skick som fönstren i övrigt, här förordas insatser.
- Understycket är i flera fall i dåligt skick och behöver bytas ut.
- Fönster i badrum är i flera fall fuktskadade.
- I princip samtliga fönster som sitter under bröstning är punkterade och har inga isolerande egenskaper kvar.
- Många spanjoletter är dåliga och behöver bytas.
- Flera fönster har hängt sig och vilar mot bottenstycket, vilket gör att de ej kan öppnas.

Styrelsen lät konsultbolaget som genomförde inventeringen ta fram olika alternativ för framtida hantering av våra fönster, däribland att renovera nuvarande fönsterbågar samt byta ett av glasen till energiglas med bättre isolerande egenskaper. Att renovera nuvarande fönster samt komplettera med ett tredje glas är dock inget alternativ då våra nuvarande bågar inte kan bära den tyngden. Den kläna bågen är också en kritisk faktor i alternativet att byta glas till tyngre isolerglas.

Information till boende

Bedömning:

Betydande renoveringskostnader väntar oavsett tillvägagångssätt. Nya fönster inkl. karmar ger bäst livslängd och bäst isoleringsförmåga avseende värme, kyla och buller.

Miljömässiga aspekter

Fönsterbyte behöver inte generera att material hamnar på deponi. Metall, glas och trä kan återvinnas. Byte av fönster och karm innebär en energibesparing för föreningen på ca 446.000 kWh per år. Genom att renovera fönstren och komplettera med isolerglas skulle föreningen minska energiförbrukningen med 156.000 kWh per år. Räknet i koldioxidutsläpp minskar föreningen sin belastning med 53,5 ton koldioxid per år genom att byta till nya fönster. Om vi renoverar och byter till isolerglas minskar föreningens koldioxidutsläpp med 18,7 ton per år.

Bedömning:

Brf. Alnmåttet vill erbjuda de boende möjligheten till en hållbar livsstil. Att göra val som inte är energieffektiva och inte bidrar till utsläppsminskningar känns oansvarigt, och skulle förta effekten av andra hållbarhetsåtgärder som föreningen vidtagit.

Byggnadsantikvariska aspekter

Såväl kommersiellt värde som kulturmiljövärde bibehålls bäst genom att vårda byggnaden utifrån dess ursprungliga karaktär. Föreningen ska inte falla för tillfälliga modenycker. Att bevara ansvarsfullt innebär ibland att man lämpligen byter ut sämre delar i byggnaden mot nya, men att det sker på ett ansvarsfullt vis. Stockholms stadsmuseum anser att den här tidens fönster inte håller måttet. *"Dåligt virke får oftare skador. Fönster från 1960- och 70-talen är av något sämre kvalitet än tidigare. Håll dem under uppsikt."*

Styrelsen ambition är att man från husets utsida inte ska kunna uppfatta någon skillnad från idag. För insidan är det knappast möjligt, moderna fönsters tyngd kräver stabilare konstruktion med bl.a. annorlunda gångjärn. För detaljer såsom handtag eftersträvas modeller som för tankarna till 1960-talets utformning. Då nuvarande spanjoletter fungerar dåligt i många lägenheter skulle det vara svårt att behålla originalhandtag även vid renovering av nuvarande fönster.

Bedömning:

Den samlade bedömningen är att föreningen kan bibehålla viktiga arkitektoniska karaktärsdrag med nya fönster.

Ekonomi

Eftersom föreningen ännu inte tagit in anbud på nya fönster, och inte heller anbud på renoveringsåtgärder av befintliga fönster, bygger de ekonomiska kalkylerna på konsulternas antaganden baserat på liknande projekt. Andra osäkerhetsfaktorer är förstas hur energipriset kommer utvecklas i framtiden, räntemarknaden etc. Styrelsen bedömning är ändå att alternativet att byta fönster inkl. karm ger lägst kostnad per år med hänsyn tagit till livslängd, energibesparing och minskade reparationskostnader. Beräkningar visar att 80-90 procent av investeringskostnaden finansieras genom besparingar.

Bedömning:

Styrelsen efterstavar en långsiktig, sund och förutsägbar ekonomisk situation för förening och medlemmar. Därför förordar föreningen ett fönsterbyte inkl. karm då den samlade bedömningen är att detta alternativ ger den bästa fastighetsekonomiska situationen inför framtiden.

DETALJPLAN FÖR ROSENLUNDSPARKEN

Som styrelsen tidigare informerat om kan var och en yttra sig över detaljplanen under den samrådstid som sträcker sig fram till 2013-04-23. Styrelsens ansvar är att bevaka om planförslaget skulle innebära någon begränsning av nyttjandet av fastigheten. Styrelsen har därför kontaktat Urban Wiman (den jurist vi normalt anlitar) för att få den frågan belyst. Vi har inte funnit att planförslaget skulle innebära någon sådan begränsning.

Det är dock två frågor som vi anser att vi behöver bevaka och det är rätten att bebygga taket vilken vi önskar få inskriven i detaljplanen. Vi invänder även mot den föreslagna bussgatan som vi anser inskränker tillgängligheten till parken för våra barn. Att en del boende får försämrade utsikt beroende på de hus som planeras att byggas anses inte utgöra någon begränsning i fastighetens nyttjande.

Anm:

Vad gäller att bebygga taket är det inte något som styrelsen för närvarande planerar, men vi önskar bevaka att den nya detaljplanen inte innebär att ett sådant eventuellt framtida projekt försvåras.

Styrelsen har erfarenhet att det råder en del olika uppfattningar bland de boende om planförslaget, därför blir det varje intresserad boendes ensak att tycka till om planförslagets olika delar. Styrelsen rekommenderar boende med starka intressen att bilda en arbetsgrupp som kan driva sina synpunkter på detaljplanen vidare. En sådan arbetsgrupp kommer att arbeta fristående från styrelse och stämma.

BOKNINGSCYLINDER TILL TVÄTTSTUGAN

För en tid sedan informerade vi om att vi skulle ta fram nya bokningscylindrar till tvättstugan åt de boende som har en trasig cylinder eller ingen alls. Nu har vi ordnat saken och du som behöver en ny cylinder kan kostnadsfritt få en om du kontaktar Fredrik Malmberg Andersson. Honom når du på tvattstuga@alnmattet.se eller genom att lämna en lapp i föreningens brevlåda i port 39.

RÖKNING PÅ BALKONGEN

Styrelsen får motta en del klagomål från boende som besvärar av de som röker på sina balkonger. Vi önskar därför erinra om ett av de tillägg till gällande trivselregler som gjordes på årsstämman 2010.

Tillägget gällande rökning lyder så här:

"Rökning – Är var och ens sak så länge den sker i den egna lägenheten. Men då alla fönster har friskluftsintag ber vi alla att undvika rökning på den egna balkongen då det påverkar dina grannars ventilationsluft. I trapphus, hissar, källargångar, tvättstuga m m är rökning inte tillåten."

Vänliga hälsningar
Styrelsen