

EXTRASTÄMMA I BRF 37 STABBY GÄRDE MED ANLEDNING AV PLANERADE FÖNSTER-ÅTGÄRDER Tid: 1 oktober 2012, kl 19.00, Plats: Tiundaskolans matsal

Fönstren i våra hus har sedan flera år tillbaka varit i behov av någon form av underhållsåtgärder. Vår förenings underhållsplan, som listar tidpunkt och uppskattad kostnad för alla sorts underhållsåtgärder, föreslår ommålning av fönstren vart sjunde år, närmaste åtgärdsår var 2010. Eftersom styrelsen denna gång diskuterat mera omfattande åtgärder än en vanlig ommålning, så tog det extra tid att utreda de olika alternativen som idag står till buds. Byte av fönster har på senare tid seglat upp som ett realistiskt alternativ till mer eller mindre omfattande renovering av befintliga fönster. För att komma fram till det bästa alternativet för just vår förening gjorde styrelsen flera undersökningar, de två viktigaste redovisas nedan. För övrigt bakgrundsmaterial hänvisar vi till tidigare utdelad skriftlig information, som även finns tillgängligt på hemsidan, www.stabby37.se.

1) Kostnads- och konsekvensutredning av Conny Tallberg (Bjerking AB). Denna utredning har vi redovisat för medlemmarna i form av en skriftlig sammanfattning som delats ut i brevlådorna senhösten 2010 (finns även på www.stabby37.se). Utredningen gav en uppfattning om direktkostnaden för grundlig renovering respektive byte, och gav också en uppskattning av de långsiktiga kostnadsvinster som man kan förvänta sig (lägre energiförbrukning, etc) vid de olika alternativen. Slutsatsen var att direktkostnaden för ett byte var något högre än för en renovering, men att detta uppvägdes av de långsiktiga kostnadsbesparingar ett byte skulle innebära i jämförelse med en renovering.

2) Egen undersökning av fönstrens nuvarande kondition. Under hösten 2011 genomförde styrelsens fönstergrupp en rundvandring till så gott som alla lägenheter i föreningen för att på få en klarare bild av fönstrens konstruktion och nuvarande skick. Vi fick också på detta sätt exakta siffror för antalet fönster av olika typ. Resultaten av undersökningen redovisades tillsammans med den ovannämnda konsultutredningen på ett informationsmöte senhösten 2011. En av slutsatserna var, att fönstren på Hällbygatan generellt sett var i något sämre kondition än de på Prästgårdsgatan. På Hällbygatans norrsida var dessutom flera burspråksfönster (dock inte alla) redan utbytta. Orsaken till skillnaden i kondition är troligen att Hällbygatans fönster vetter mot norr eller söder (stark fukt- resp solljusexponering), medan de flesta av Prästgårdsgatans fönster vetter mot öst eller väst (mer blandad exponering), och dessutom allmänt verkar ligga lite mer skyddade för väder och vind.

Anbudsförfarande och offerter

Under våren 2012 genomförde styrelsen ett anbudsförfarande gällande fönsteråtgärder. I samarbete med en konsult (Håkan Blomqvist) sammanställdes två offertunderlag, båda med detaljerad beskrivning av fönsterbyte respektive grundlig fönsterrenovering, hus för hus. Efter utskick av detta underlag till tänkbara entreprenörer inkom sammanlagt 9 st offerter.

Extrastämma

Efter diskussioner och frågor till de entreprenörer som lämnat offert har styrelsen bestämt sig för att gå vidare med följande förslag till åtgärder, som vi alltså nu framlägger till en extrastämma. Anledningen till att vi inkallat en extrastämma är dels att detta är en så pass viktig fråga att medlemmarna bör tillfrågas direkt, dels att stadgarna kräver ett stämmobeslut för att föreningen skall kunna utföra åtgärder gällande insidan av fönstren som det egentligen åligger medlemmarna att åtgärda.

Vänd!

FÖRSLAG TILL STÄMMAN

Hällbygatan:

Alla fönster byts till nya, av typ 1+2, nya persienner ingår. Arbetet påbörjas hösten 2012 eller våren 2013. Flera detaljer beträffande tidsåtgång, utseende etc kommer att redovisas på extrastämman. Bilder kommer att sättas upp i tvättstugorna, och även på hemsidan, www.stabby37.se. Entreprenör: Fönstermäklaren AB. Kostnad enligt anbud cirka 2.2 MSEK.

Prästgårdsgatan:

Alla fönster utom källarfönstren renoveras grundligt (källarfönstren byts till nya), inklusive färgborttagning, grundlig ommålning av både ut- och insida av karm och båge och utbyte av de befintliga två glasen till en energibesparande treglaskasett. Nya persienner (frihängande på insidan) monteras. Arbetet påbörjas våren 2013. Flera detaljer beträffande tidsåtgång, utseende etc kommer att redovisas på extrastämman. Bilder kommer att sättas upp i tvättstugorna, och även på hemsidan, www.stabby37.se Entreprenör: Fredrikssons fönsterrenovering AB. Kostnad enligt anbud cirka 2.3 MSEK.

Sammanfattningsvis föreslår vi alltså att Hällbygatans fönster byts till nya, medan Prästgårdsgatans fönster renoveras grundligt, till en total kostnad av ca 4.5 MSEK. Argumenten för denna "tvådelade" lösning är följande:

Hällbygatans fönster konstaterades vara i sämre skick, och därmed mera kostsamma att renovera, vilket talar för ett byte. Prästgårdsgatans fönster bedöms däremot kunna bevaras i rimligt skick i minst 50 år till.

Vissa av Hällbygatans burspråksfönster mot norr är redan bytta, men inte alla. De bytta fönstren är inte av någon bra kvalitet (=svåra att renovera) och passar dåligt ihop med de icke bytta, både utseendemässigt och funktionsmässigt. Ett byte av alla fönster skulle därför vara enklast i dessa fall.

Hällbygatans norrsida (mot gatan) kommer i framtiden troligen att vara mer utsatt för buller, eftersom ett helt nytt bostadsområde med garageinfarter etc, kommer att finnas på andra sidan Hällbygatan inom en snar framtid. Ett byte av befintliga fönster till mer bullerisolerande treglasfönster är därför extra fördelaktigt.

Fönstren i Prästgårdsgatans hus är generellt sett i bättre skick, och därför mer lämpade för renovering. Bägge Prästgårdsgat-husens utsidor är i så gott som originalskick, vilket idag är ovanligt för hus byggda på 1950-talet, alltså värt att ta hänsyn till och försöka bevara. Detta till skillnad från Hällbygatshuset, där den tilläggsisolerade fasaden förändrat det utvändiga originalutseendet väsentligt. Renovering av fönstren på Prästgårdsgatans hus enligt alternativet ovan skulle bibehålla husets karaktär av originalskick, detta kan faktiskt kan vara minst lika värdehöjande för de enskilda lägenheterna som ett fönsterbyte. Originalfönstren är av ett beprövat material (tättvuxen furu) som har förutsägbara egenskaper och underhållsbehov. Samtidigt ger bytet av dubbelglas till treglas på Prästgårdsgatan en bullerdämpning och framförallt en energivinst fullt i paritet med ett fönsterbyte, detta utan att fönstrens utseende och konstruktion ändras lika mycket som vid ett byte.

Kostnadsmissigt kan vi konstatera samma sak som vi redan sett i den första utredningen, nämligen att renovering och byte är ganska jämförbara, åtminstone vad gäller åtgärds kostnader. Den långsiktiga kostnadsbilden är mera svårbedömd, särskilt påverkan på lägenheternas värdeutveckling. Styrelsen har i sin bedömning av de olika alternativen mest fokuserat på de långsiktiga konsekvenserna, utseendemässigt, funktionsmässigt och värdemässigt. Vi tror att de föreslagna åtgärderna är en bra kompromiss mellan förnyelse och bevarande, som tillsammans kommer att leda till en bättre boendekvalitet för alla medlemmar i föreningen och en gynnsam värdeutveckling för alla föreningens lägenheter.

Uppsala den 10 september 2012

Styrelsen för Brf 37 Stabby Gärde