



KanarieNytt

Informationsblad BRF Kanariefågeln, mars 2022

Kommande fönster- och fasadbyte

Vi behöver byta fönster och balkongdörrar inom en tämligen snar framtid. De har nått sin tekniska livslängd och vi har tyvärr redan (främst) dörrar som fallerat och har fått bytas. Felen är av sådan art att ingen renovering av de befintliga dörrarna och fönsterna kommer att hjälpa. Träet må vara någorlunda friskt men beslagen och karmarna är i många fall slut och går inte att renovera. Det är visserligen träfönster från "förr" men fortfarande massproducerade standardfönster precis efter kriget och de håller inte för evigt. Ytterdelen av fönsterna är dessutom redan utbytta runt millenieskiftet.

Att byta bara fönster skulle rent tekniskt kunna gå men skulle kräva plåtarbeten i fasaden runt varje fönster vilket skulle kosta onödiga pengar. Byter vi både fönster och fasader slår vi två flugor i en smäll. Med nya fönster får vi tystare inomhus-miljö och mindre drag (och fönster som inte är slitna och sönder).

Med en ny fasad kan vi tilläggsisolera på ett helt annat sätt än nu. De fasader vi har nu sattes dit på 70-talet och det sitter bara 40mm isolering och sen är resten veckad plåt. Det hela bygger alltså nästan 10 cm och med modern isolering och puts på totalt 10 cm (alltså samma mått som idag) kan vi få en helt annan värmeisolering.

Puts är det material som är möjligt för oss att sätta. Några andra alternativ finns inte, varken kostnads-, tyngd- eller bygglovsmässigt.

Plåten bakom balkongerna påverkas inte. Balkongerna i sig isolerar ganska effektivt så där behöver man inte göra något.

Att måla plåten är inget alternativ. Det enda vi skulle få ut av det är återkommande målningar vart tionde år.

Detta är ett stort projekt som, även om det blir fint till slut, kommer kräva mycket med arbete och planering före och under utförandet. Detta är det största projektet föreningen har stått inför

men samtidigt är det ett projekt som massvis med fastigheter har genomgått genom åren så det är ett område där det finns ett flertal etablerade aktörer för utförandet.

Själva arbetet är rent tekniskt inte speciellt svårt; Byggställningar upp, byta fönster lägenhet för lägenhet. Bort med gammal plåt och isolering. Upp med ny isolering och puts utanpå (putsen är färgad och målas inte).

Fönsterbyten sker från byggställningarna och då vi inte har jättemånga fönster per lägenhet påverkas man inte mer än någon dag.

Vi är inte i ett stadie av planeringen att vi har några tidsplaner eller kostnader klara ännu.

Vi har i skrivande stund en bygglovsansökan inne hos Malmö stad men den har ännu inte gått igenom och det kan ta sin tid.

Några kostnader är helt omöjliga att sia om i nuläget. Först när man har ett bygglov och därmed vissa fasta premisser klara kan man sammanställa ett förfrågningsunderlag och gå ut till ett antal entreprenörer som då får ge pris.

Genomförandet blir antagligen något liknande när vi gjorde hustaken, man tar ett par hus per år och så blir det ett treårsprojekt innan alla hus är färdiga.

Mycket mer än så här finns inte att delge i nuläget. När vi har reella myndighetsbeslut, siffror på pengar och tidsåtgång att meddela kommer vi att gå ut med information och extrastämma då beslutet om beställning och genomförande är för stort för styrelsen att ta på egen hand.

Alla kommer att få nödvändig information men just nu finns det inget mer än detta att berätta.

I en önskevärld hade vi gärna sett att vi fått bygglov under sommaren -22 och att vi kan göra upphandling och ta beslut med byggstart -23 (och

genomförande 23-25) men vi får se. Det krävs att Malmö stad ger bygglov och den processen kan ha vi inte stor påverkan på. Just nu är det många processer igång och många hänger ihop och de beror på varandra vilket gör att man inte kan dra exakta slutsatser ännu.

För er som bodde här när balkongprojektet planerades och genomfördes kan vi försäkra er att detta kommer göras på ett annat sätt.

Numera arbetar vi sedan ett par år bra tillsammans med en välrenommerad byggkonsult som vi har god erfarenhet av genom ett flertal större projekt (tak, markarbeten, tvättstuguetaket). I styrelsen har vi en bra mix av kompetenser inom ekonomi, projektledning och fastighetsförvaltning plus att vi anlitar kompetens utifrån.

Vi upphandlar projekt som detta enligt etablerade former som ABT06 och liknande branschstandarder för enterprenadarbeten.

När detta presenteras mer ingående kommer det vara underlag som är vettiga, tål att granskas och som är väl underbyggda.

Elpriset

Priset för el har gått upp betydligt under andra halvan av 2021 och de flesta bedömare räknar med att elpriset framöver kommer att röra sig mer upp och ner än det har gjort tidigare.

Vi i föreningen har gemensam el vilket innebär att var och en betalar för sin förbrukning och de fasta kostnaderna för abonnemang delar vi på. Detta är en billigare lösning än om var och en hade sitt eget abonnemang och alla hade haft varsin andel av "fasta avgifter" per lägenhet.

Föreningen har haft avtal om löpande elpris vilket har varit det rekommenderade under de senaste åtminstone tio åren. Styrelsen kommer under året undersöka marknaden och se om vi bör ha fast pris istället för att på ett annat sätt ha en säkerhet kring vilket elpris vi kommer betala.

Ingen kan lova att fast eller löpande pris blir billigast i längden men med ett fast pris kan vi ha en trygghet i att vi vet vad vi ska betala.

Styrelsen kommer undersöka marknaden under våren och framåt och se om huruvida vi ska ha

fast eller löpande avtal och hur detta kommer att påverka den fasta schablon vi varje månad betalar för hushållselen.

Sannolikt är det så att hur vi än gör så kommer elen vara dyrare framöver.

Din egen elförbrukning

Om du upplever att du har hög elförbrukning är det ett par saker du kan titta på.

Om du har en äldre kyl eller frys (äldre än 10-15 år) så bör du definitivt titta på att byta den till en nyare och mer energisnål modell.

Du kan även justera kyl/frys så att du har mellan cirka 4-8 grader mitt i kylen och cirka -18 i frysen. Dessa är rekommenderade temperaturer enligt livsmedelsverket.

Har du en tjock-tv eller en äldre platt-tv så kan du även där spara mycket energi genom att köpa en ny. Kaffekokare och spis/ugn spelar inte så stor roll om de är äldre eller nyare. De arbetar fortfarande i mångt och mycket efter samma principer.

Glödlampor finns idag i princip endast som LED och de är mycket mer energisnåla än de äldre lamporna.

Föreningens elförbrukning

Vi har fjärrvärme för uppvärmning vilket innebär att vi inte värmer husen med el.

Den belysning vi har i allmänna utrymmen är inte energisnål LED överallt idag men när vi satte ny belysning i tvättstugan 2021 så satte vi LED-lysrör.

Sätter vi ny belysning framöver så är det naturligtvis energisnål LED-belysning men vi ska inte byta ut fungerande belysning bara för att. Vi måste tänka lite på kretsloppet också.

I princip all belysning vi har i allmänna utrymmen går på timer och släcks efter en stund.

Tvättstugans maskiner är från cirka 2015 och betydligt vatten- och energisnålare än de maskiner vi hade innan.

Föreningens värmeförbrukning

Föreningen värmer husen med fjärrvärme och det är ett bra och ekonomiskt sätt att värma upp på om man ser vilka valmöjligheter vi har.

De möjligheter som finns till förbättringar i energiförbrukning ligger i hur vi reglerar värmen i lägenheterna. Vi har idag i princip ingen möjlighet att reglera och övervaka värmen i de enskilda lägenheterna.

Planen är att efter genomfört fönster- och fasadbyte installera temperaturgivare i alla lägenheter och på sätt kunna se var det är för varmt och för kallt och via det reglera värmen.

Vi lägger idag cirka en miljon om året på att värma lägenheterna (och varmvatten) via fjärrvärme. Med modern teknik kan vi optimera så att vi förbrukar så lite som möjligt samtidigt som alla har en bra och jämn värmeförbrukning.

Solenergi

Att sätta solceller på våra hus skulle kunna vara en ide som sannolikt kommer att förverkligas i framtiden och det ligger i vår underhållsplan, dock utan något år angivet. Just nu har vi ett flertal projekt som måste gå före. Vi använder dessutom inte el för uppvärmningen så solceller skulle endast påverka hushållselen (som betalas av de boende) och den el som förbrukas i tvättstugan.

Även om elpriset har gått upp så är en investering i solceller ganska svår att få att gå ihop för en BRF som vi är. Man får nog räkna minst 10-15 år för att nå break even och solcellernas livslängd är fortfarande uppe för diskussion.

De energivinster vi ser att vi har bäst möjlighet att göra i en närtid är mer relaterade till fönster- och fasadbyte och efterföljande injustering/reglering av värmesystemet.

Elsparncyklar

Ni som hyr elsparkcyklar, vänligen parkera dem i cykelställ (om ni ska använda den igen inom kort) eller allra helst utanför föreningens tomt.

Vi har bett de vanligast förekommande elsparkuthyrarna att sätta en zon för parkeringsförbud på vår fastighet.