

Tack för ert engagemang!

Stort tack för ert engagemang på föreningsstämman i maj och för all värdefull feedback genom fönsterenkäten. Inför nästa årsstämma undersöker vi möjligheten att hyra en lokal under längre tid, så att vi får mer utrymme för samtal och diskussioner. Bergshamraskolan är nära och praktisk, men på vardagar kan vi tyvärr bara hyra den mellan kl. 18.00–21.00.

Kom ihåg att ni alltid är välkomna att kontakta styrelsen på info@brfraven.se om ni har önskemål eller synpunkter.

Godkänd OVK

Vår OVK blev godkänd efter rensning av ventilationskanalerna. Nu dröjer det tills 2030 innan 5 år tills nästa besiktning.

Status parkeringsprojektet

Styrelsen har beslutat att genomföra projektet med att bredda P-platserna samt att på varje plats installera uttag för elbilsladdning och nya motorvärmarruttag. En ny 73:e P-plats kommer att skapas. Under arbetet kommer parkeringshäcken att grävas ur, parkeringarna att asfalteras om, nya rutor målas och häcken återplanteras med nya träd och buskar. De cykeltak som tidigare har aviserats i parkeringshäcken har vi på grund av kostnaden valt att prioritera bort. Vi kommer dock förbereda för sådana tak i framtiden genom att schakta ut platsen och placera vanliga cykelställ där så att föreningen senare kan placera ut cykeltak.

I och med detta arbete kommer parkeringsavtalen att skrivas om och avgiften justeras till 400 kr per månad. De som väljer att utnyttja elbilsladdning kommer att betala ytterligare 100 kr per månad för att aktivera uttaget på sin parkering. Individuell debitering av förbrukad el införs likt hushållselen, både för elbilsladdning såväl som för motorvärmarruttagen. Införandet av nya avtal kommer ske efter färdigställandet.

Detaljerad tidsplan tas nu fram med entreprenörerna och styrelsen återkommer med information om detta. Vi ber alla medlemmar som har parkeringsplats att vara uppmärksamma på information och aviseringar så att vi inte riskerar dyra stillestånd i arbetet. Speciellt om ni ska resa bort en längre period under hösten önskar vi att ni informerar styrelsen då parkerade bilar kommer att behöva flyttas från parkeringen under arbetets gång.

Föreningens lokaler

Det är roligt att våra lokaler såsom tvättstugor, gym, pingisrum, föreningslokal, bastu och hobbyrummen är så välbesökta. Vi vill påminna om att det är vi medlemmar som ansvarar för att ta hand om lokalerna tillsammans. Om du upptäcker någon form av skada, eller nedskräpning, i någon av lokalerna - gör en felanmälan direkt på vår hemsida felanmalan.brfraven.se och bifoga gärna bilder. För er som nyttjar gymmet vill vi också påminna om att vikterna ska ställas tillbaka efter användning och att de inte får tas med ut till pingisrummet.

Renovering

För er som planerar större renoveringar vill vi påminna om att alltid informera grannar i huset med anslag i portarna. Störande verksamhet, som exempelvis att spika, slipa eller borra, skall inte förekomma mellan kl 21.00-07.00. Vid användning av byggsäckar ska man först kontakta styrelsen som hänvisar placering. Detta är att betrakta som korttidsförvaring av byggavfall och vi förväntar oss att de forslas bort inom en vecka.

Vidaredebitering av el (IMD)

Vår ekonomiska förvaltare, Simpleko, har av misstag debiterat elavgifterna för maj månad en andra gång i avin för september. Detta har medfört att vi har fått en dubbel debitering för samma period. Vi har varit i kontakt med Simpleko, som har bekräftat felet. En del av korrigeringen har redan gjorts i avin för oktober, och resterande belopp kommer att justeras i avin för november.

Bastun

På grund av ett tekniskt fel med bastuaggregatet har bastun tyvärr varit ur funktion en tid. Nu har de reservdelar som behövs kommit och vi räknar med att öppna upp bastun nästa måndag den 6/10. Vi har bytt ut bastustenarna mot en ny, mer hållbar variant. Räcket framför bastuaggregatet har lagats men kommer framöver att bytas ut då det är slitet och ser lite tråkigt ut.

Andrahandsuthyrning

Om du önskar hyra ut din lägenhet i andra hand, för exempelvis studier eller jobb på annan ort, kontakta styrelsen **innan** uthyrningen börjar. En otillåten andrahandsuthyrning kan leda till att nyttjanderätten förverkas och att man blir av med sin bostadsrätt.

Status balkonger/fönster/fasad

Hyresnämnden

Den 4:e september togs föreningens ärende upp i Hyresnämnden. Frågan gällde att godkänna beslutet från vår föreningsstämma i juni 2024, att byta ut föreningens befintliga balkonger. Att frågan hamnat hos hyresnämnden beror på att inte alla medlemmar gav sitt godkännande till beslutet och då prövar Hyresnämnden beslutet.

Den 19:e september meddelade Hyresnämnden sitt beslut att de: godkänner HSB:s Bostadsrättsförening Råven i Solnas stämmobeslut den 27 juni 2024 § 11 om byte av balkonger, samt att de avslog en begäran att ta in en expert gällande utseendet. Beslutet kan överklagas fram till den 10:e oktober innan det vinner laga kraft.

Status upphandling

Förra hösten började styrelsens arbetsgrupp, tillsammans med konsulter från Fastighetsägarna, att ta fram ett nytt underlag för en ny upphandling av projektet. Ett delmål med detta arbete har varit att få en mer komplett bild av hur fasaden ska renoveras och tilläggsisoleras på bästa sätt. En följd av detta arbete är att vi inte kommer tilläggsisolera lika mycket som vi tidigare tänkt eftersom kalkylerna som gjorts visar att vinsterna inte är tillräckligt stora sett till kostnaden.

Upphandlingsunderlaget börjar nu bli färdigt och målet är att under hösten gå ut med en upphandling för att hitta vår byggentreprenör. En realistisk förväntansbild om när projektet kan komma att starta är därmed efter sommarsemesterna 2026. Vi vet att många undrar när "det är dags hemma hos mig" och vi kan i det här läget inte ge tydligare svar än så.

Enkät om fönster

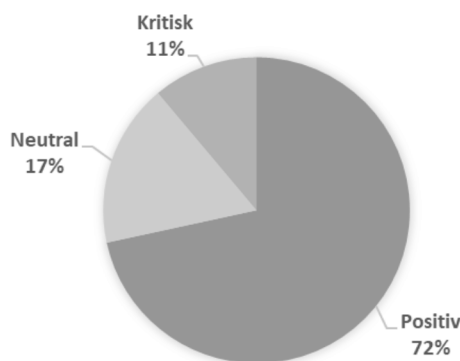
Vi har fått in 80st svar på vår enkät gällande fönster och totalt är 77st lägenheter representerade. Väldigt roligt att ni tog er tid att besvara den!

Att vi bad om fritextsvar har gjort det tidskrävande att analysera materialet men har också gett oss mycket information och input som vi annars inte skulle fått. Nedan följer en sammanfattning av enkätsvaren.

Flera medlemmar missförstod skrivningen gällande "delad balkongdörr" och antog att det betydde att dörren ska vara 2+1 medan alla andra fönster i styrelsens förslag är 3 glasfönster. Andra undrade om dörren verkligen inte skulle bytas ut. Det som avsågs var att dörren ska bytas ut mot en ny dörr men att den inte ska ha glas i fullhöjd, utan fortfarande som i dag ha en glasad överdel och en underdel i ogenomskinligt material.

Ett tema har varit säkerhet, både säkerhet gällande inbrott men även för utrymning. Hur enkelt är det att ta sig ut ur en lägenhet genom ett vridfönster när det exempelvis brinner? Styrelsen har undersökt frågan och även med vridfönster uppfylls boverkets krav på utrymningsvägar. Notera dock att primärt sker utrymning genom trapphusen, sekundärt via balkongen och först sedan genom ett fönster.

MIN INSTÄLLNING TILL STYRELSENS FÖRSLAG

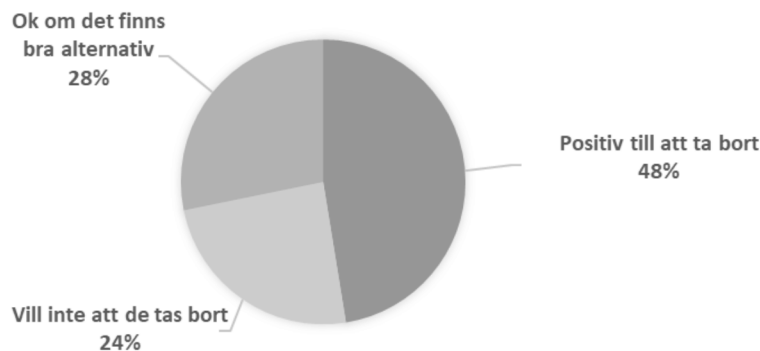


Exempel på inkomna tankar:

- Styrelsen har lagt ett mycket bra förslag och vi stödjer det i alla delar till fullo.
- Bra med nya förslaget. Det har varit väldigt svårt och direkt obehagligt att öppna och putsa nuvarande fönster emellan.
- Vi tror att detta förslag kommer att släppa in mycket ljus och ge fasaden ett snyggt utseende.
- Vi tycker nuvarande lösningen är mer praktisk med vädringsfönster och ventilationslucka.
- Generellt bra. Kommer dock att sakna vädringsluckor, då dessa ger bra vädring med mindre pollen/ljusinsläpp. Vet inte hur mycket luftflöde man får via ventil. Hade varit bra med 2+1 glas på vridfönster då man slipper mycket underhåll av persiennier.
- Jättebra förslag!! Heja heja gruppen!!
- Jag tycker att styrelsens förslag är en markant förbättring av nuläget!
- Inte bra. Tror inte på 'vridfönster'. Ej hållbart med så stora fönster. Bättre att ha vanliga som öppnas inåt samt behålla det mindre vädringsfönstret. Det bryter av och ger mer karaktär. Ni har ju redan kollat balkonger på Björnstigen. Gå dit och titta på deras fönster. I vardagsrummet kan det vara ett stort fast fönster men behåll det smala vädringsfönstret. Persiennier på samtliga fönster borde ingå. Det avlånga sovrumsfönster får gärna vara vridfönster (enda möjligheten att putsa det).
- Tycker att arbetsgruppens förslag är utmärkt. Enda fundering: är det mycket mygg eller insekter? I sådana fall kan det vara fördelaktigt att behålla ett litet vädringsfönster (tip and turn) med nät för att möjliggöra vädring utan att insekter kommer in i lägenheten. Ur ett estetiskt perspektiv, är arbetsgruppens förslag snyggare.
- Jag tycker att styrelsens förslag är bra och tycker särskilt att det är bra med ett stort fönster i vardagsrummet.
- Utmärkt med vridbara 3-glasfönster i kök och rum innanför köket. Utmärkt om vardagsrumsfönstret blir 3-glasfönster och fast. Fönstret i balkongdörren blir naturligtvis 3-glasfönster och fast, det tar vi för givet i förslaget. Positivt med ökat ljusinsläpp. Negativt: utsidan får ett något tråkigare utseende med stora glasrutor, som inte delas av med nuvarande ramar för vädringsfönstren. Det förbättrade ljusinsläppet in i lägenheten överväger jämfört med att fasaden får ändrat utseende.
- Jag tycker om idén med stor fönster i vardagsrummet. Det blir mycket ljus och fin. I köket däremot tycker jag det är praktiskt med en snabbt vädring genom ett litet fönster. Vridfönster tror jag kan vara svårt med barn att saker kastas ut t.ex och att sätta fast barnlås för de fönsterna. Vi bor nära skogen, hur tänker ni med myggnät och med vridfönster? Jag ser inte riktigt hur det skulle funka. Jag är lite rädd att hela skogen kommer in när man öppna ett stort fönster.

- Jag tycker förslaget är bra! Kanske inte lika snyggt från utsidan (vardagsrum) men jag tror att ljusinsläppet blir märkbart bättre. Tack för ert enorma arbete med att undersöka olika fönster och möjligheter och sätta ihop en så bra och välgjord brochyr för oss alla. Uppskattar verkligen att ni också vill höra våra tankar så det blir så bra som möjligt för oss alla. Mycket uppskattat! Det jag tycker är viktigt och saknar är utlåtandena från de olika fönster renoveringsfirmorna hur de har bedömt fönstren ur renoveringssynpunkt.
 - Våra stora fantastiska vädringsluckor med filter mot både damm och pollen, är oersättliga. De får inte tas bort. Det skulle vesäntligt försämra boendekvaliteten och luftkvaliteten i hela lägenheten.
 - VARDAGSRUMMET - Lämna vädringsluckan! - Endast ett stort fast fönster skulle försämra boendekvaliteten/luftkvaliteten vesäntligt i vårt största och viktigaste rum. Detta stora rum, behöver luft. - Balkongdörren kan ej ersätta vädringslucka drar in kall luft till golvet. - Också viktigt med ordentlig vädring i rum Bredvid kök matlukt/os som ska dras ut från intilliggande rum till köket. - Med ett öppningsbart fönster mot balkongen - blir vardagrum/balkong ett. Härlig stort öppet lite uteserverings känsla. Gäster kan sitta på båda sidorna och umgås över fönstret. Har också dukat bufebord på insidan av fönstret som gäster når från båda sidorna. Mycket uppskattat.
 - KÖKET + Rum utanför köket - Ta ej bort Vädringslucka och Vädringsfönster
- Inget problem. Kan dock inte bedöma om 3cm isolering är det mest optimala men förutsätter att man har landat i den bästa lösningen. Jag skulle vilja veta om renoveringen innebär att huset får höjd klassning i energiprestanda samt vad den beräknade energibesparingen blir. Bra om det finns siffror separerade vad nya fönster leder till för besparing respektive vilken besparing isoleringen leder till.
- Fint med större balkong men vore bra om stora fönstret kan öppnas
- Jag tycker att förslaget att ersätta fönsterna till ett stort fast fönster är jättebra.
- My main concern is that vents on the top of the windows would not be enough for proper ventilation. I'd prefer to have some better hatches, at least for the balcony window
- Har ingen erfarenhet av vridfönster men det låter smart och hanteringen lär man sig väl rätt snabbt tänker jag.
- Det ser bra ut! Vi tyckte om vädringsfönstren generellt men tycker att ni i styrelsen har resonerat klokt.
 - VARDAGSRUM - Positiva till stort fönster - Ser inte som något problem att det inte går att öppna - Vi tycker att det stora fönstret ser öppet ut och som en förlängning av rummet. - Önskvärt är att det finns lås på balkongdörren för att minimera inbrottsrisken. Vi bor på våning 1 och mot skog.
 - KÖK / RUM INNANFÖR KÖK - Positiva till att ha ett stort fönster. Dock inte vridfönster. Vi vill ha kipp med möjlighet att öppna helt samt vädra upptill - Vill inte ha vridfönstret pga att vädringsläget var för stort och barn kan ramla ut (iaf det fönstret som visades förra sommaren. - Det framgår ingenstans om vridfönstret är tillräckligt stort för en större människa att kunna ta sig ut vid brand.
- Låter bra. Få det igångsatt nu bara! :)

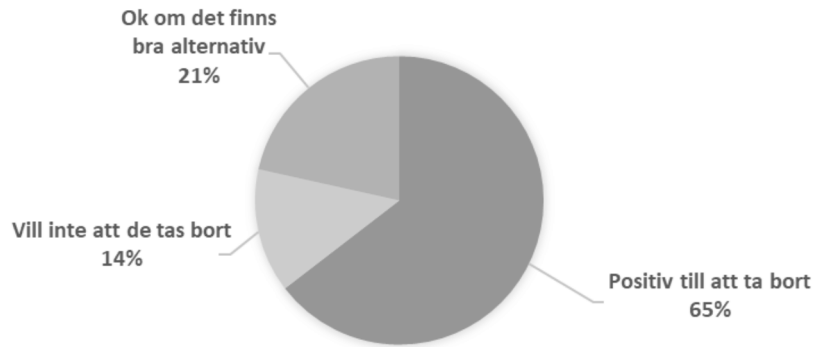
SKULLE DU SAKNA VÄDRINGSLUCKORNA (DE MED FILTER)



Exempel på inkomna tankar:

- Nej nej och åter nej. Det är så fult med stoppningen att vi tagit bort den och således drar det väl mycket vintertid även när luckan är stängd.
- Just nu är de större fönstren så svåra att öppna och stänga att vi sällan gör det och istället använder de mindre fönstren för att vädra ut lägenheten. Vi tror dock att de större fönstren efter renoveringen blir lättare att öppna och fyller därmed samma funktion. Återigen hoppas vi att designen är sådan att om vi vill öppna fönstret på nedre våningen t. ex. på en varm sommarnatt så är det möjligt att göra det säkert
- Nej inte särskilt mycket, endast att man kan vädra utan att folk utanför vet om det
- Vi kommer inte att sakna vädringsluckorna om de försvinner och menar att ett fönster på glänt ger ett hållbarare alternativ.
- Pollenfilter i spalt är en bättre lösning än nuläget.
- Ja. Därför att de gör det lätt att vädra - som kan varieras efter behov samt att de bidrar till husens yttre karaktär, men även inomhuskaraktär.
- Vi använder vädringsluckorna eftersom det underlättar att inte behöva öppna hela fönstret för att kunna vädra. Vi bor längst ner och då känns det säkrare att öppna vädringsluckan jämfört med hela fönstret.
- ABSOLUT. Ovärderliga. Ovanliga. Perfekt storlek. Med Filter mot både damm och Pollen. Kan lämnas öppna även på bottenvåningen då det inte syns. Locka inte tjuvar som ett vanligt öppet vädringsfönster i glas gör. Använts dagligen i 58 år still going strong :)

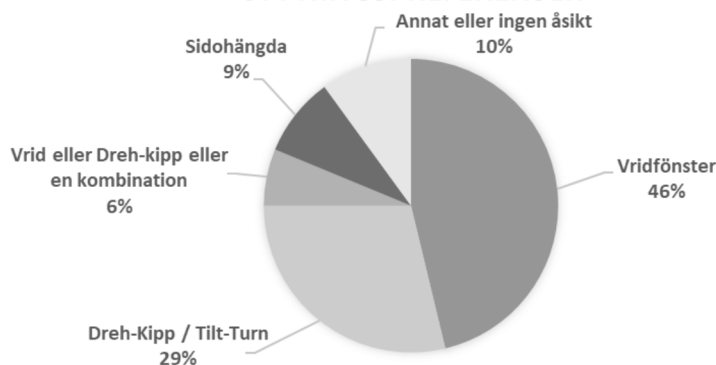
SKULLE DU SAKNA VÄDRINGSFÖNSTREN (I VARDAGSRUM & KÖKET)



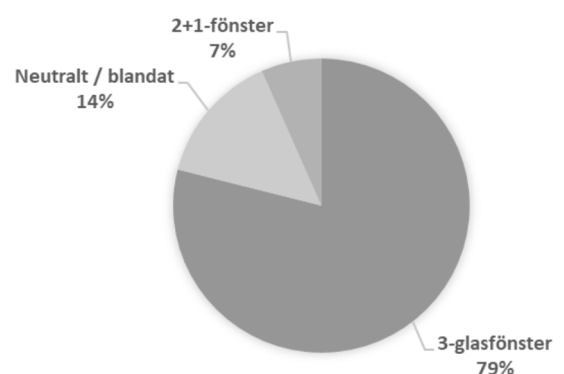
Exempel på inkomna tankar:

- Jag kommer inte sakna det. Ge mig nya fönster så snabbt det bara går :)
- Nej, använder sällan vädringsfönstren i kök och vardagsrum
- Möjligheten för snabbt vädring är bra. Små är praktiska, men kan se att det också funkar med en stor i köket.
- Det beror på om man kan låsa balkongdörren i ett vädringsläge som är inbrottssäkert, annars skulle det vara en fördel att ha ett vädringsfönster i vardagsrummet av typ dreh kipp. I köket behövs inget separat vädringsfönster.
- Det är bra att ha det lilla fönstret just nu för att det är lätt att öppnas. Men, jag kommer nog inte sakna det, när det stora fönstret blir lätt att öppnas utåt.
- Nej, inte i köket men jag skulle sakna att inte kunna öppna ett fönster i vardagsrummet (förutom balkongdörren).

ÖPPNINGSPREFERENSER



FÖNSTERTYP

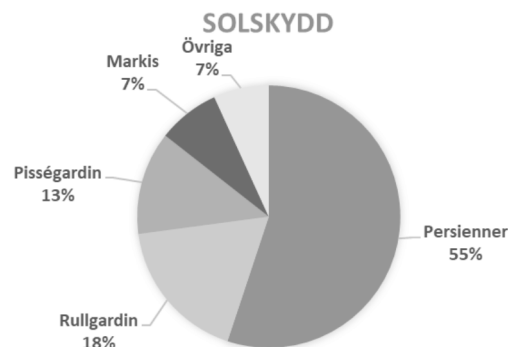


Exempel på inkomna tankar (öppningspreferenser):

- Vi är flexibla när det kommer till hur fönstren öppnas, men vi kräver möjligheten att öppna dem säkert (även på bottenvåningen) och föredrar om möjligt att ha persienner mellan glasen (som är väldigt lätta att hålla rena).
- Vi bodde tidigare i BRF Västan som har en blandning av fönster som öppnar inåt och vridfönster, och vridfönstren var helt klart enklast att hantera, både för vädring och rengöring.
- Jag föredrar dreh kipp/tip and turn för att jag haft det tidigare och det kändes smidigt att öppna utan att behöva in med handen bakom blommor och dylikt. Vridfönster går också bra men mindre smidigt att öppna och rent säkerhetsmässigt för oss som bor på bottenplan känns det bättre att öppna vädring upptill än nedtill.
- Tip and turn är mest likt nuvarande fönster med en bonus att det går att ställas upp o vädras utan att ta bort saker från fönsterbrädan. Annars är ert förslag med vridfönster bra.
- Föredrar dreh kipp eller vridfönster. Tänker att dreh kipp kan ha fördelen att det kommer in luft i rummet men inte drar på den person som ligger under fönstret i de fall sängen är placerad där, liksom att blommor inte behöver tas bort från fönsterbrädan vid eventuell vädring vintertid (och möjligen även kan vara att föredra för personer med djur som kan smita ut även genom en smal öppning). Har inte upplevt att dreh kipp-konstruktionen har en komplicerad öppningsmekanik.
- Vridfönster i sovrummen, fast i vardagsrummet och Dreh kipp/Tipp and Turn i kök och i rummet intill köket. Jag tycker detta ger bäst lösning för de olika rummens användning.
- Vi har tidigare erfarenhet av båda modeller (tip and turn och vrid), och tip and turn systemet är mest praktiskt och mer stabilt i längden. Vädring underlättas också mycket.
- Vi vill ha sidohängda fönster i storlekar som i dag, inkl vädringsluckor.
- Vridfönster, skönt att fönstret inte öppnas åt sidan. Lättare att tvätta tror vi.
- Vi vill ha sidohängda fönster för maximal öppning. Detta ger oss möjlighet för vädring av os eller om man vill sitta vid ett öppet fönster och för att kunna skaka av en duk utan att smulorna ska landa på grannens balkong, mm. Dessutom verkar vridfönstren inte vara någon smidig lösning och vi plockar gärna bort föremål på fönsterbänkarna för att kunna öppna.

Exempel på inkomna tankar om (fönstertyp och solskydd):

- Självklart 3glasfönster med persienn på insidan. Jag tycker allt talar för det.
- Jag vill ha tip and turn som är 3-glasfönster
- 3 glas ett måste! Hade hoppats få en fönstersmyg för att få mer plats för blommor men förstår fördelen med 30 mm isolering.
- Persiennerna går också att sätta fast inifrån och inte inne i fönstret. Har hellre bra isolerade fönster än persienn inuti fönstret.
- Föredrar persienn mellan glasskivorna
- Vi hade gärna sett persienn på insidan av fönstret men förstår att det inte är möjligt i treglas och tycker därför invändiga persienn
- 3-glas är bättre än 2+1. Frågan är balkongdörren - varför ska den vara 2+1?
- Det är bra med 3glasfönster för att man då får mindre glasyta att putsa och mer energieffektiva fönster. Viktigt att solskyddet får en bra integration med fönstret.
- Det är snyggare och enklare med persienn inuti fönstret, men vi ser helt klart vinsten med 3-glas och anser att det är den bästa lösningen.
- Viktigt att persiennen sitter fast i ett spår så att den inte far runt när man öppnar fönstret, även med 3-glasfönster i kassett.
- Solljuset kan man ju stänga ute på valfritt sätt. Däremot skulle det vara bättre för att begränsa värmeinstrålningen att ha persienn inuti fönstret eller någon lösning utanför som en markis (möjligtvis en dyr lösning?). Det känns viktigt särskilt i sovrummet att begränsa uppvärmningen sommardag av solen.
- Persiennerna har fördelen av att vara mer flexibla då de kan användas för att stänga ute ljus både helt och delvis, medan rullgardiner generellt brukar stänga ute ljuset mer effektivt när man vill ha så mörkt som möjligt. Tänker att vad som är smidigast också beror på hur upphängningsmekanismen ser ut.
- Vi har markis då det fortsatt går att se ut vid solskydd. Är inte så förtjust i att stänga för helt. Men men man kan inte få allt så jag tror vi skulle satsa på plisse gardiner efter bytet.
- Antigen markiser överallt eller ingenstans. Helst ingenstans då de ger ett brokigt intryck då vissa kommer att vara uppe och andra nere. Måste vara dyrt då föreningen måste stå allt för underhåll. Så Nej till markiser.
- Pls don't go crazy on the UV factor :) så naturligt färgat glas som möjligt.
- I vår skuggiga bottenlägenhet är det nästan aldrig problem med solen. Persiennerna används mest som insynsskydd, och det skulle gå lika bra med annan lösning.



Revidering av förslag till fönsterbyte

Efter att enkäten skickades ut har arbetsgruppen inhämtat ytterligare kunskap från en fönster- och glaskonsult. Fönsterexperten visade genom beräkningar och analyser att den föreslagna lösningen, 3-glasfönster med innanpåliggande persienn kommer resultera i ungefär samma värmeinstrålning som vi har idag med våra 1+1 fönster med mellanliggande persiennerna. De som bor på högre våningsplan vet att detta innebär att en hel del värmeenergi tar sig in i lägenheten och ger en varm lägenhet under sommaren.

Experten argumenterade att det med miljöförändringar mycket väl kan bli så att vi behöver vänja oss vid varmare dagar med tiden, och att det därmed är bättre att vi väljer fönster med 2+1 glas och mellanliggande persiennerna liknande det vi har idag. Sådant utförande innebär att en stor del av värmestrålningen då reflekteras inne i fönstret utan att ta sig in i lägenheten.

Arbetsgruppen tycker att argumentationen är rimlig och har därför valt att gå bort från förslaget med 3-glasfönster med innanpåliggande persiennerna. Detta beslut innebär att det inte är möjligt att ha vridfönster som tidigare föreslagits, utan i stället kommer vi använda oss av dreh-kipp funktion (fönstret kan öppnas både vinklat för vädring och inåt i rummet som dagens fönster för putsning). Det stora fönstret i vardagsrummet föreslås fortsatt utföras som fast 3-glas med innanpåliggande persienn. Det avlånga fönstret i sovrummet föreslås bli ett 3-glas vridfönster för att medge fönsterputsning, med innanpåliggande persienn.

En komplett beskrivning av förslaget kommer tillsammans med kallelsen till extrastämma för fönsterbytet.

KONTAKTUPPGIFTER BRF RÄVEN

Allmänna frågor: info@brfraven.se, frågor angående lås: lassystem@brfraven.se,

frågor angående matavfall: matavfall@brfraven.se, frågor angående bastun:

bastu@brfraven.se, frågor om föreningslokalen: foreningslokalen@brfraven.se,

felanmälan: <https://felanmalan.brfraven.se> Facebook: Brf Räven Illerstigen i Solna*

*Syftet med gruppen är en gemensam grupp som alla vi medlemmar kan använda för att öka gemenskapen i föreningen, inte primärt en informationskanal för styrelsen.

