

Projekt von Löwen

2023-2024



Förord

Under en längre tid har Styrelsen för Bostadsrättsföreningen von Löwen gått i tankarna att föreningens fastighet på Västra Prinsgatan 17, 19 & 21 samt Arklimästaregatan 24 är i behov av att genomföra ett gediget underhållsarbete gällande fasaden och yttertak, samtidigt som det också fanns en ambition att installera en solcellsanläggning för att säkerställa att föreningens hus fortsätter att leva upp till medlemmarnas förväntningar även i framtiden.

Styrelsen började diskutera detta med PH Konsult & Förvaltning redan vintern 2023 och ett beslut fattades att PH Konsult & Förvaltning skulle begära in anbud från minst tre olika entreprenörer för varje del av projektet, vilket också skedde i januari 2024. Valet föll på de entreprenörer som Ni medlemmar har fått bekanta er med under de senaste månaderna;

Wahlqvist Måleri AB, ansvarig för fasaden.

Sundins Plåtslageri AB, ansvarig för takarbetet.

Elcommunication Sweden AB (Elcom), ansvarig för installeringen av IMD samt solcellsanläggningen.

Första samordningsmötet avhölls på Sunnavägen 119 hos PH Konsult & Förvaltning den 24 april 2024. Under mötet ritades riktlinjerna upp kring hur projektet skulle genomföras på mest smidigast vis, bland annat diskuterades ändring av fasadkulör, extra stämman angående IMD samt bygglov som föreningen var tvungna att söka hos Karlskrona kommun. Dessutom fick projektet sitt namn, Projekt von Löwen.

Inför bygglovsansökan så fanns det misstankar om att Karlskrona kommun skulle kunna motsätta sig vissa saker i ansökan, framförallt ändring av fasadkulören. För att förekomma eventuella motsättningar så togs en tidig kontakt med Karlskrona kommun för att se vilka åsikter kommunen hade angående Projekt von Löwen. Mycket riktigt så visade det sig att kommunen hade åsikter kring kulörval på fasaden, detta beroende på att föreningens byggnad anses vara särskilt värdefull för kulturmiljön i Karlskrona kommun. Föreningens styrelse med Kent Johansson och Stefan Magnusson i spetsen tog tillsammans med Wahlqvist Måleri fram ett antal kulörer som Karlskrona kommun skulle godkänna, dessa placerades på föreningens innergård och Ni medlemmar erbjöds att inkomma med åsikter och synpunkter. Detta skedde under våren 2024

Bygglovsansökan skickades in till Karlskrona kommun den 30 maj 2024 och beviljades av Karlskrona kommuns Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltning den 25 juni 2024.

I och med detta så gick startskottet för Projekt von Löwen.

Etableringen av ställningen genomfördes under de första veckorna i augusti 2024 och därefter började nerknackningen av puts och Era fönster täcktes för att ommålningsarbetet skulle kunna ta sin början. Samtidigt så påbörjades rivningen av den befintliga tjärpappen på taket och elektrikerna började sitt arbete i föreningens källarvåning i slutet av september för att sedan fortsätta sitt arbete på taket i mitten av oktober.

Men detta har Ni som medlemmar redan full koll på, i och med att Ni har levt mitt i Projekt von Löwen.

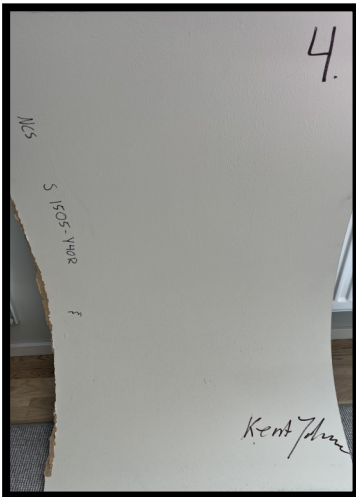
Projekt von Löwen dokumentation

Nedan följer ett kollage över Projekt von Löwen. Hur har Bostadsrättsföreningen Von Löwens byggnad förändrats under de månaderna som projektet har pågått?



Innan Projekt von Löwen påbörjades så såg föreningens fastighet ut såsom bilden till vänster visar. Fasaderna hade en skär kulör och taket var av tjärpapp.

Styrelsen enades om fasadkulör. Kulör nr. 4 valdes, detta skedde under våren 2024. I och med att fasadkulören var fastslagen kunde bygglovsansökan skickas in till Karlskrona kommun. Denna beviljades precis efter midsommar och därmed kunde projektet starta. Startdatum fastställdes till mitten av augusti 2024.

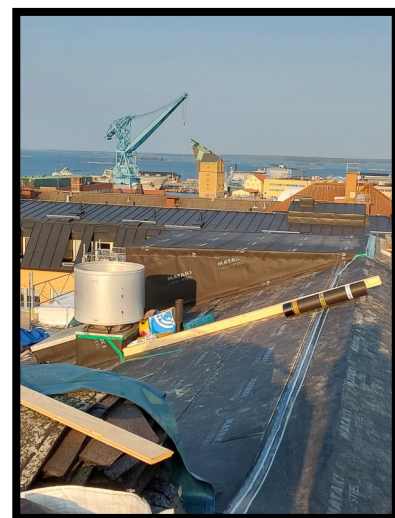
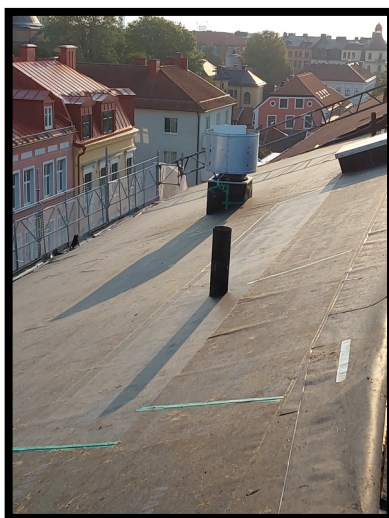


Föreningens styrelse enades om kulörval. Nr. 4 valdes. Våren 2024



Ställningen är etablerad och putsen har börjat knäckas ner på både innergårdsfasaden och fasaden mot Västra Prinsgatan samt Arklimästaregatan. Sensommaren 2024.

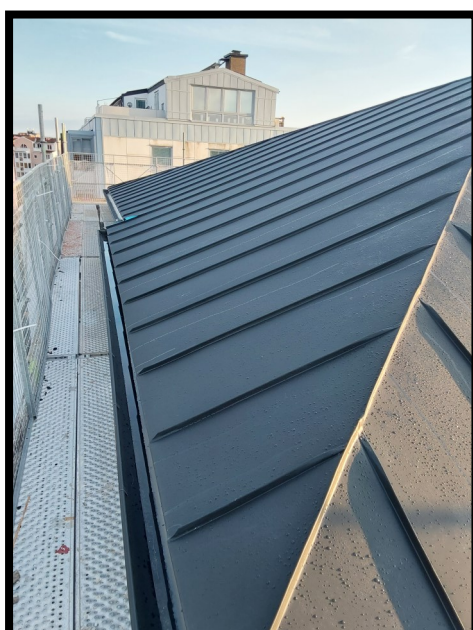
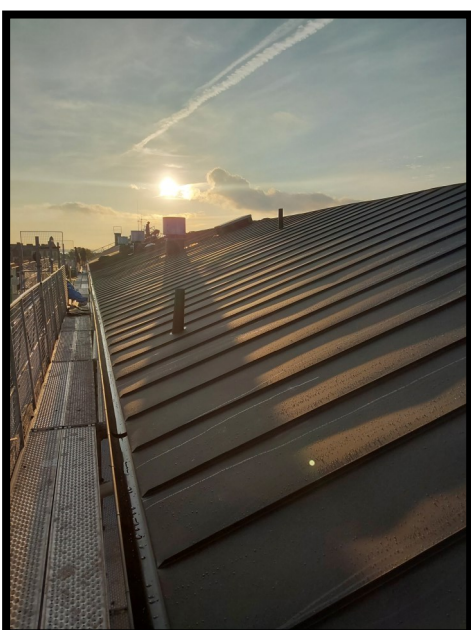




Samtidigt som fasadarbetet med nedknackning av puts så pågick även takarbetet i full fart. Bilderna ovan visar när merparten av taket på föreningens byggnad som vetter mot Västra Prinsgatan är rivet och ny underlagspapp är monterad. Sensommaren 2024.



Fasaden är färdigmålad och avtäckning av fönster har skett, slutet av september 2024.



Den nya bandtäckta takplåten har kommit på plats på Västra Prinsgatan och nu kan elektrikerna påbörja arbetet med solcellsanläggningen. Början av oktober 2024.



Monteringen av solpanelernas skenor genomfördes i mitten av oktober och färdigställandet av föreningens solcellsanläggning skedde cirka 2 veckor senare.



I mitten av november kom kranbilarna till Bostadsrättsföreningen Von Lövens fastighet för en sista gång, det av sista ställningsmaterialet samt de sista avfallet från projektet hämtades.



Slutbesiktning för Projekt von Löwen genomfördes den 6 november och färdigställandet skedde i december 2024, slutresultatet ser Ni ovan.

Information kring IMD

I och med att Bostadsrättsföreningen Von Löwen har installerat IMD-el så uppkommer med all säkerhet en hel del frågor kring vad IMD-el är för något. Nedan följer därför ett informationsblad kring IMD och hur detta påverkar Dig som medlem.

Vad är IMD?

IMD står för Individuell Mätning och Debitering av elförbrukning, vilket innebär att den enskilda medlemmen endast betalar för den mängd el som nyttjas av medlemmen.

Övergången till IMD-el har medfört att föreningens fastighetsabonnemang har utökats och all el till fastigheten och lägenheterna köps in via detta utökade och gemensamma elnätsabonnemang som står på Bostadsrättsföreningen Von Löwen. En stor kostnadsbesparing ligger alltså i att samtliga lägenheters elnätsabonnemang försvinner. I och med övergången till IMD-el kommer all el köpas in via föreningens valda elhandelsleverantör. Detta medför att föreningen blir ”storkund” och all el till fastigheten och lägenheterna kan köpas in till samma förmånliga pris. Dessutom så är en övergång till IMD-el oftast en nödvändighet för en god solcellsinvestering.

Hur går det till?

Första steget för att kunna genomföra en övergång till IMD-el är att medlemmarna röstar JA på en föreningsstämma. Vilket gjordes vid extra föreningsstämma den 5 juni 2024.

Därefter så tog elektrikerna över och byggde om föreningens elservis. Detta gjordes när fastighetelen stängdes av under en förmiddag i oktober. Därefter byttes alla lägenheters elmätare, även detta genomfördes i oktober månad.

I och med att elmätarna byttes så avslutades samtidigt alla medlemmars elnät- och elhandelsabonnemang och ett nytt fastighetsabonnemang tecknades av föreningens styrelse.

Därefter funktionstestades samtliga delar av systemet och när alla parter gett grönt ljus så färdigställdes övergången. I Bostadsrättsföreningen von Löwens fall så skedde detta den 1 november 2024.

Fördelar

- Du som medlem blir inte längre fakturerad av elnätsägaren för abonnemangskostnaden. Beräknad kostnadsbesparing i Er förening beräknas bli 1000-1500 kronor per lägenhet och år.
- Du behöver inte längre förhandla med elhandelsbolag och jämföra priser på marknaden, det sköts av föreningen. Du blir inte heller fakturerad av en elhandelsleverantör.
- På månadsavin står tydligt använda kilowattimmar (kWh) och summa i kronor, vilket bidrar till att elanvändningen för Dig blir enkel att följa upp och förstå.
- Föreningen kan förhandla med elhandelsbolag som ”storkund” och kan på så vis förhandla fram ett mer förmånligt elhandelspris.

Nackdelar

- Att slippa välja elhandelsbolag kan för många vara en befrielse. Det är annars det enda negativa med att bo i en förening med IMD-el då Du som enskild boende inte längre har möjlighet att själv välja vem Du skall köpa Din el av.

Frågor och svar angående IMD

Övergången till IMD-el föder med all säkerhet en mängd frågor hos Er som medlemmar. Nedan ska vi på PH Konsult & Förvaltning försöka ge svar på de frågor som brukar uppkomma i och med en övergång till IMD-el.

- Ska jag själv säga upp mitt nuvarande avtal med elnätägaren och elhandelsleverantören?

Svar: Nej, detta är redan genomfört av föreningen och ett nytt gemensamt fastighetsavtal har tecknats av Styrelsen.

- Jag har ett avtal som löper på tre år, kan detta verkligen brytas?

Svar: Ja, avtalet har redan avslutats i och med att föreningen har övergått till IMD-el.

- Kommer jag precis som nu få en faktura från elnätsägaren och en från elhandelsleverantören?

Svar: Nej, din elkostnad kommer efter övergången till IMD-el istället redovisas och debiteras via din avgiftsavi och du kommer betala i efterskott för din använda el.

- Hur kommer denna redovisning/debitering av elanvändning se ut på avgiftsavin?

Svar: Redovisningen/debiteringen på avgiftsavin kommer att se ut likt exemplet nedan. Förbrukningskostnaden redovisas exklusive moms, momsen redovisas på en separat rad.

Avidatum 2024-09-10 Avinr 122605			EXEMPEL
Specifikation	Period	Objektnummer	Radbelopp
Avgift för Oktober - 2024	Oktober	1 - 101	4 595,05
Förbrukningskostnad EL 240801-240831 118,16 kWh x 1,65 Kr		1 - 101	195,44
Spara miljön och anmäl dig till pdf-faktura. Skicka till info@phforvaltning.se			

- Är alla elkostnader inräknade i det nya elpriset eller tillkommer det fler kostnader?

Svar: Ja det är ett så kallat totalpris, så inga fler kostnader kommer att tillkomma.

- Vem fastslår priset per kilowattimme (kWh)?

Svar: Priset per kilowattimme (kWh) fastslås av föreningens Styrelse.

Slutord

Tänkarna kring Projekt von Löwen har funnits i Styrelsens till och från under en längre tid och nu när Projekt von Löwen börjar lida mot sitt slut så vill Styrelsen tillsammans med PH Konsult & Förvaltning rikta ett stort tack till Dig som medlem i Bostadsrättsföreningen Von Löwen.

Det är trots allt Ni som medlemmar som har gjort Projekt von Löwen möjligt. Ni har fått anpassa era liv utifrån de krav och önskemål som entreprenörerna haft. Elen har vart tvungen att stängas av både i fastigheten samt i varje enskild lägenhet, hantverkare har både sprungit på ställningen runt Era fönster och ovanför era huvuden på taket. Ni har också fått leva med diverse ljud under Projekt von Löwens genomförande.

Ett stort TACK framförs till Er boende i fastigheten.

Som sagt så har Projekt von Löwen gått in i slutskedet. Ställningen revs i andra veckan i november och sista delarna av fasaden ska slutföras, arbetet beräknas vara helt färdigställt i början av december 2024.

Projekt von Löwen har med andra ord pågått under ett års tid och i och med att arbetet färdigställs så skrivs även det sista kapitlet för Projekt von Löwen. Avslutningsvis så har Projekt von Löwen medfört att föreningens byggnad nu står redo för framtiden.

