

## Underlag till extrastämman

### Varför behövs dessa åtgärder göras?

Ett av styrelsens grundläggande ansvar gentemot föreningens medlemmar är underhållet av fastigheterna. Då avses inte bara vad som behöver göras inom den närmaste tiden i form av reparationer och ombyggnader utan även det planerade underhållet för fastigheterna. Med underhåll menas att bibehålla fastigheten och dess funktioner i ursprungligt eller i förbättrat skick. En styrelse är personligen ansvarig för personskador som uppkommer på samma sätt som de är personligen ansvariga för att så effektivt som möjligt verka för att säkerställa medlemmarnas ekonomiska tillgångar i form av fastigheter och mark.

Det nu uppkomna behovet har varit känt sedan husen byggdes, dvs intervallet för underhåll har varit tydligt när det gäller fasader, fönster och balkonger. Vi ligger till och med lite efter. För drygt två år sedan lät vi SWECO göra en besiktning över de nu aktuella objekten. Deras rapport sa i korthet att vi satt "fem i tolv". Risken för fördyringar är överhängande om vi inte gör något nu precis som risken för olycksfall med anledning av rasande fasadmateriäl. Nedan följer ett axblock ur SWECOS rapport från 2009.

Statusbesiktning som på uppdrag av styrelsen gjordes av SWECO 2009-09-17, visar att åtgärder för fasad, balkong och fönster måste genomföras. Här följer vissa delar saxade ur SWECOs rapport.

#### Fasadputs

Sydfasaden på Öregrundsg 14 har sådana putsskador att den måste åtgärdas inom en snar framtid, annars finns risk att regnvatten och fukt tränger in i bakomliggande murstenar och snabbt försämrar läget genom exempelvis frostsprängning. Fasaden bör åtgärdas inom det närmaste året.

Sydfasaden på Öregrundsgatan 18 visar upp liknande problem med sprickbildning, vilket kan medföra att putsen kan släppa relativt snart. Fasaden bör åtgärdas inom en tvåårsperiod men hålls under uppsikt med avseende på eventuella förändringar.

Övriga fasader uppvisar inte samma utpräglade sprickbildningar men de förekommer även där i mindre omfattning.

#### Fönster, balkongdörrar

Fönstren har ett underhållsbehov redan i dagsläget i och med att färgen börjar flaga på bågarna.

Fönstren är av treglastyp vilket innebär att, i alla fall de större bågarna blir tunga och hänger sig och kärvar i karmen.

Balkongdörrarna har oisolerade fyllningar och enligt uppgift finns det dörrar som skevar.

#### Balkonger

Sprickbildning i ytterhörn.

Färgsläpp på några undersidor kan tyda på felaktigt färgval.

I underkant på betongskärmarna noterades att det finns frilagda rostiga armeringsjärn, som på sikt kan ge rostsprängning med påföljd att betongbitar kan lossa.

Balkongplattorna bedöms vara i hyggligt skick. Det förekommer frilagda armeringsjärn, vilka kan ge rostsprängning. Färgsläpp på plattornas undersida kan bero på dåligt färgval.

Balkongerna är relativt små. Det finns en möjlighet att förstora dem i samband med renoveringen.

#### **Styrelsens förslag till beslut**

Att följa SWECOs rekommendationer, vilket innebär fasadrenovering, byte av fönster och balkongdörrar, om- och tillbyggnad av balkonger samt omläggning av takpapp.

# Ekonomiska konsekvenser av förslaget

Det arbete som kommer att genomföras bygger på en "budgetkalkyl" upprättad av Sweco, dvs offerter är inte ännu intagna. Kalkylen bygger på erfarenheter från upphandlingar av motsvarande arbeten i närtid.

Swecos kalkyl resulterar i ett investeringsbehov på 18 miljoner kronor plus moms, totalt 22,5 miljoner kronor. Till detta vill styrelsen lägga ytterligare 2,5 miljoner kronor som en buffert för oförutsedda kostnader i samband med arbetet. Som mest behöver föreningen låna upp 25 milj kronor, observera att denna summa kan bli lägre.

Finansieringen sker genom banklån med en löptid på 40 år och med amortering så sent som möjligt. Detta för att låta inflationen minska värdet på lånet. Detta innebär att vi kommer att eftersträva amorteringsfrihet de första 5 åren och därefter långsamt öka amorteringen för varje år.

Vår finansieringskalkyl bygger på en snittränta på 3,5 % över de kommande 40 åren och en inflation på i snitt 2% för samma period.

Konsekvenserna på föreningens ekonomi ger att avgiften behöver höjas med 25%. Idag ligger avgiften i snitt på 460 kr per kvadratmeter och år och denna behöver höjas till 575 kr. (Observera att summorna är snittvärden för alla lägenheter, variation finns). 575 kr är i jämförelse med föreningar av motsvarande storlek och ålder på Gärdet inte högt.

Lgh m <sup>2</sup>	45	56	60	76	76	95	101	103	103	105
Avgift 2011	1 739 kr	2 185 kr	2 290 kr	2 784 kr	4 560 kr	3 354 kr	5 539 kr	3 688 kr	3 677 kr	3 743 kr
Avgift 2013	2 174 kr	2 731 kr	2 863 kr	3 480 kr	5 700 kr	4 193 kr	6 924 kr	4 608 kr	4 596 kr	4 679 kr

Men, allt blir inte dyrare. Tack vare nya fönster och tilläggsisolerad fasad kommer vi att minska vår kostnad för uppvärmning. Totalt kommer denna att minska med ca 90 kr per kvadratmeter och år enligt Swecos kalkyl. Vi har i vår kalkyl räknat på en betydligt lägre nivå. Skälet till detta är att vår erfarenhet är att energipriset stiger betydligt mer än andra priser.

Så sammanfattningsvis har vi beräknat kostnaderna högt och besparingarna försiktigt, allt för att ha marginaler.

BRF BANVAKTEN



# BRF BANVAKTEN FASADRENOVERING

2011-05-16

SWECO 

# BESLUTSUNDERLAG

## FRÅGOR

Vilka åtgärder behövs?

Vilka alternativ finns?

Vad kostar det?

Hur ska det göras?

När ska det göras?

## ÅTGÄRDER

**Fasader** - putsen börjar släppa.

**Fönster** - många fönster hänger och är svåra att öppna och stänga.

Otåta och dragiga. Färgen flagar.

**Balkonger** - betongen i balkongplattorna harkarbonatiserat och armeringen börjat rosta.

**Taket** - takpappen behöver läggas om.

**Nya lägenheter på entréplan** - uteplatser och altandörrar anordnas för de nya lägenheterna.

## ALTERNATIV

Det finns flera olika sätt att utföra renoveringen på beroende på vilket skick byggnadsdelarna är i och hur långsiktigt man önskar renovera.

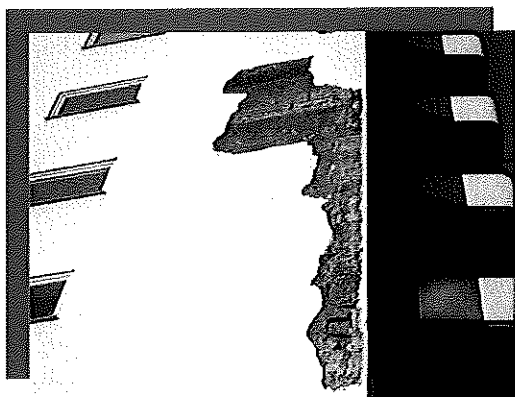
SWECO beskriver alternativen och ger rekommendationer baserade på vår erfarenhet.

Alla kostnadsuppskattningar är exklusive moms.



## BRF BANVAKTEN FASADRENOVERING

# FASADERNA



Putsen har börjat släppa

Detta måste åtgärdas, annars kan puts falla och orsaka personsador samt kommer fuktsador att uppstå i fasaden.

## ALTERNATIVEN

1. Ny puts.

2. Tilläggsisolering och ny puts.

Skillnaden mellan alternativen är liten i utförande och kostnad.

50 mm tilläggsisolering ger betydande energibesparing, ökad komfort och bidrar till att hålla huset torrt.

Tillkommande arbeten och kostnader vid tilläggsisolering är att fönstren måste flyttas ut i fasaden samt måste plåtdetaljer anpassas till den tjockare fasaden.

## REKOMMENDATION:

Tilläggskostnaden för en tilläggsisolering på 50 mm mineralull är ca 250 000 kr per hus. Energibesparingen beräknas till 50 000 kr per hus och år. Investeringen betalar sig på 5 år. Alternativ 2 förordas.



BRF BANVAKTEN  
FASADRENOVERING

# FÖNSTREN



Det finns flera alternativ för vad man kan göra med fönstren. Nedan listas alternativen med för- och nackdelar.

## ALTERNATIVEN

**1. Justering och målning** - Fönster som hänger justeras, flagad färg skrapas och fönsterbågar och karmar målas. Glasrutorna kittas om.

**2. Fönsterbågarna och glaset byts ut** - Glaset utförs i tre-glas termoruta.

**3. Hela fönstren byts ut.**

**Alternativ 1** är billigast. Kostnad för målning ca 1 500 kr/fönster. Kostnad för justering, kittning och tätning ca 1 000 kr/fönster. Totalt ca 2 500 kr/fönster. **Fördelar:** Relativt billigt. **Nackdelar:** Fönsterbågarna är tunga, nya justeringar kommer att krävas så småningom. Fönstren har dåligt u-värde, ca 1,8 och är dragiga. Många glas att putsa. Vid tilläggsisolering av fasaden måste fönstren demonteras och flyttas ut i fasaden.

**Alternativ 2** är dyrare, Kostnad ca 4 000 kr/fönster. **Fördelar:** Om glaset utförs i tre-glas termoruta ger det bättre u-värde än tidigare samt blir det färre glas att putsa (2 istället för 6). **Nackdelar:** Bågen är fortfarande tung och karmen måste målas. Vid tilläggsisolering av fasaden måste fönstren demonteras och flyttas ut i fasaden.

**Alternativ 3** är dyrast. Kostnad ca 7 000 kr/fönster. **Nackdelar:** Kostnaden. **Fördelar:** De gamla fönstren beräknas ha ett u-värde på 1,8. Moderna fönster ligger på 0,8-1,2 (ju lägre värde ju bättre isoleringsförmåga). Det blir mer komfortabelt och energibesparande. Mittposten kan tas bort vilket gör det lättare att putsa. Fönstren kan förses med Dreh-Kipp-beslag. Beräknad energibesparing mot befintliga fönster 80 kr/m<sup>2</sup> och år.

## REKOMMENDATION:

Alternativ 3 är kortsiktigt dyrast men ger bäst ekonomi i längden. Särskilt om träfönster med aluminiumskoning utvändigt väljs.



BRF BANVAKTEN  
FASADRENOVERING

# BALKONGERNA



Balkongplattorna bedöms vara i hyggligt skick. Det förekommer frilagda armeringsjärn vilka kan ge rostsprängning. Färgsläpp på plattornas undersida kan bero på dåligt färgval.

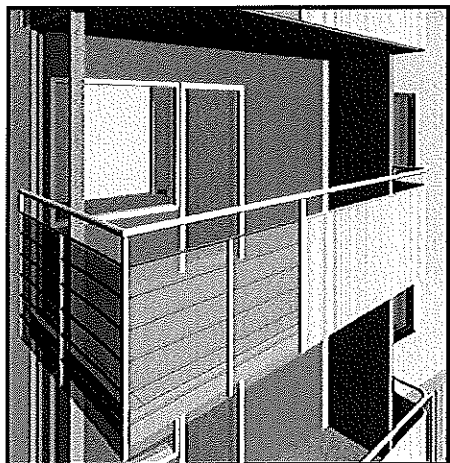
Balkongerna är relativt små. Det finns en möjlighet att förstora dem i samband med renoveringen.

## ALTERNATIVEN

- 1. Reparation** - Dålig betong bilas bort och ny gjuts på.
- 2. Ny och större balkong** - Den gamla balkongplattan demonteras och ny större monteras.

Det är svårt att bedöma kostnaderna för reparation av balkongplattorna innan en djupare utredning gjorts på renoveringsbehovet.

Att byta ut balkongplattorna bedöms kosta ca 50 000 kr/balkong.



Brf Banvakten har fått bygglov för större balkonger.



## BRF BANVAKTEN FASADRENOVERING



# NYA LÄGENHETERNA



Uteplatser anordnas för de fyra nya lägenheterna på entréplan.

Hål sågas upp i fasaderna för altandörrar.



## BRF BANVAKTEN FASADRENOVERING

2011-05-16

SWECO 

# OMLÄGGNING AV TAKPAPP



Takpappen läggs om och krönplåten anpassas ev. för den tilläggsisolerade fasaden.



BRF BANVAKTEN  
FASADRENOVERING

# KOSTNADSUPPSKATTNING

Renovering av fasader	6 000 000 kr
Nya fönster	4 000 000 kr
Förstoring av balkonger	5 000 000 kr
Omläggning av takpapp	400 000 kr
Etablering och byggställningar	1 000 000 kr
Byggherrekostnader	1 500 000 kr
<b>Totalt, ca</b>	<b>18 000 000 kr</b>

## PRODUKTION

Produktionen tar 16-20 veckor per hus. Arbetena måste utföras under sommarhalvåret. Det är sannolikt mest fördelaktigt att börja arbetena med det ena huset på våren och fortsätta med det andra på sommaren.



BRF BANVAKTEN  
FASADRENOVERING

