

Fakta kring Fasadrenoveringen av grå husen

Brf Staren 1 extra föreningsstämma 2021-11-29

Bakgrund

- Grå husens fasader har varit utdömda under många år.
- Föreningens styrelse har under åren prioriterat driftkostnadsåtgärder och då framförallt energibesparande åtgärder.
- De senaste årens tekniska fastighetsgenomgångar har visat att fasaderna måste åtgärdas för att inte reparations- och underhållskostnader ska öka onormalt.
- Kommit till en punkt när beslut måste tas om kommande fasadrenovering

Bakgrund

- Fasadernas tekniska livslängd överskriden
- Fasadernas puts kan inte lagas längre då putsen succesivt släpper från stommen.
- Fasaderna har dåliga isolervärden
- Balkonger uppvisar skador som medför risk för fuktskador
- Skador på bärande konstruktioner i carportar
- Förekomst av eternit/asbest i carportar

Bakgrund

- För stort projekt för att styrelsen skulle kunna driva det i egen regi
- Vintern 2020/2021 påbörjades en upphandling av konsulttjänst för att i första hand genomföra förstudie och ta fram underlag för upphandling av tjänst.
- Kreativ Byggkonsult fick uppdraget i februari för att vara klar till sommaren 2021.
- Kreativ Byggkonsult fick också option på projektledning av fasadprojektet.
- Kreativ Byggkonsult har använt underkonsulter för fasad, plåt och puts, brandsäkerhet, arkitekt för bygglovsritningar och materialval samt fastighetsantikvarie.

Bakgrund

- Kreativ Byggkonsult levererade upphandlingsunderlag i tid och underlag skickades ut till 7 företag varav 5 återkom med intresseanmälan under september månad.
- En entreprenör försvann p g a svag ekonomi och föreningen gick vidare med 4 entreprenörer
- En entreprenör tackade nej under prispförhandlingarna
- En entreprenör valdes bort p g a för många underentreprenörer
- Slutvalet stod mellan två entreprenörer som var likvärdiga i pris.
- Styrelsen valde Dipart som entreprenör bl a för genomförande och tidsåtgång samt att vi lyckades pruta ytterligare.

Fasadernas tekniska livslängd överskriden

Bakgrund

- Provisoriska reparationer inte längre ekonomiskt hållbart
- Fasadskador ökar risken för allvarliga fuktskador och även rasrisk
- Dålig isolerförmåga
- Grundsockel oskyddad
- Skador i balkongplatta och balkongräcken
- Färgskador i takfot efter tidigare fuktskador

Åtgärd

- Repareras med ROT-system
- Fasadgavlar tilläggsisoleras (ca 5 cm)
- Plåtarbeten på gavlar; tak och carport
- Grundsockel målas med kallasfalt
- Balkongplatta lagas, beläggs med polyuretan
- Balkongräcken blästras, målas och nya spjälor
- Målning av takfot

Dåliga entréer

Bakgrund

- Sättningskador
- Stora betongskador i trappsteg och vilplan
- Brister i upphängning av vilplan
- Dörrstopp saknas eller trasig

Åtgärd

- Nytt vilplan
- Ny upphängning/fastsättning
- Rätt steghöjd
- Ny dörrstopp

Carportar

Bakgrund

- Eternitskivor innehåller asbest
- Måste monteras ned inför putsning av gavelfasader
- Eternitskivor får ej återmonteras
- Många stolpar rötskadade p g a markfukt

Åtgärd

- Eternitskivor byts mot fibercementskivor
- Byte av dåliga stolpar och nya stolpplintar
- Grindar målas svarta
- Carportar målas i faluröd

Övrigt

Bakgrund

- Taksäkerhet – fasadstegar uppfyller inte regelverket samt trasiga
- Stuprör och hängrännor måste ses över

Åtgärd

- Nya takstegar
- Stuprör förses med själrensande lövsilar

Genomförande

- Avtal tecknas med Dipart med förbehåll för föreningens extra stämmas godkännande och finansiering löst med banken liksom att bygglov erhålles.
- Boendesamtal genomförda med boende kring den individuella anpassningen som måste göras:
 - Borttagande av terrassgolv
 - Nedmontering av markiser och eventuell annan utrustning
 - Hantering av växtlighet
- Förråd i carportar kan behöva tömmas delvis
 - Värdefulla föremål bör förvaras på säkert ställs
 - Förrådsvägg (eternit) mot bilarna måste vara fri.

Genomförande

- Start är planerad till vecka 5 2022. Eventuellt kan viss etablering äga rum tidigare.
- Genomförandet beräknas ta ca 9 månader. Väder under vinter/vår kan påverka tiden. Dock har entreprenören tid t o m november.
- 7-14 personer kommer till och från att arbeta på plats
- Arbetet utförs på måndag till fredag 7-18. Störande arbeten utförs 8-17. Inga helger ska systematiskt nyttjas
- Detaljerad tidsplan är inte klar
- Entreprenör kommer att detaljavisera kring störande arbeten, carportars och förråds tillgänglighet m.m.

Tidsplan

| Aktivitet | Start | Slut | Bd | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|------------|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|--|--|
| | | | | Jan | Feb | Mar | Apr | May | Jun | Jul | Aug | Sep | Oct | Nov | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | V04 | V05 | V06 | V07 | V08 | V09 | V10 | V11 | V12 | V13 | V14 | V15 | V16 | V17 | V18 | V19 | V20 | V21 | V22 | V23 | V24 | V25 | V26 | V27 | V28 | V29 | V30 | V31 | V32 | V33 | V34 | V35 | V36 | V37 | V38 | V39 | V40 | V41 | V42 | V43 | V44 | V45 | V46 | V47 | V48 | | | |
| Hus 1-3 | 2022-02-01 | 2022-05-13 | 72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etablering samt förberedande | 2022-02-01 | 2022-02-18 | 14 | Etablering samt förberedande arbeten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ställning | 2022-02-14 | 2022-03-18 | 25 | Ställning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fasadrenovering | 2022-02-28 | 2022-05-06 | 48 | Fasadrenovering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Carport | 2022-03-07 | 2022-04-22 | 33 | Carport | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balkongrenovering | 2022-03-28 | 2022-05-13 | 33 | Balkongrenovering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utomhusarbete | 2022-04-04 | 2022-05-13 | 28 | Utomhusarbete | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hus 4-7 | 2022-04-25 | 2022-08-12 | 78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förberedande arbeten | 2022-04-25 | 2022-05-13 | 15 | Förberedande arbeten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ställning | 2022-05-16 | 2022-06-24 | 28 | Ställning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fasadrenovering | 2022-05-30 | 2022-08-12 | 54 | Fasadrenovering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Carport | 2022-05-30 | 2022-07-22 | 39 | Carport | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balkongrenovering | 2022-06-13 | 2022-08-12 | 45 | Balkongrenovering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utomhusarbete | 2022-06-20 | 2022-08-12 | 40 | Utomhusarbete | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hus 8-10 | 2022-07-25 | 2022-10-28 | 70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förberedande arbeten | 2022-07-25 | 2022-08-05 | 10 | Förberedande arbeten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ställning | 2022-08-01 | 2022-08-26 | 20 | Ställning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fasadrenovering | 2022-08-15 | 2022-10-21 | 50 | Fasadrenovering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Carport | 2022-08-22 | 2022-10-07 | 35 | Carport | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balkongrenovering | 2022-08-29 | 2022-10-14 | 35 | Balkongrenovering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utomhusarbete | 2022-09-12 | 2022-10-28 | 35 | Utomhusarbete | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Avetablering, återställning + städning | 2022-10-24 | 2022-11-25 | 25 | Avetablering, återställning + städning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Preliminär tidsplan

- Hus 1-3, Starbovägen 3-37
 - Start v.5 (31/1)
 - Färdigt v.19 (13/5)
- Hus 4-7, Starbovägen 37-59 och Rättar Vigs väg 33-55
 - Start v.17 (25/4)
 - Färdigt v.32 (12/8)
- Hus 8-10, Rättar Vigs väg 55-89
 - Start v.30 (25/7)
 - Färdigt v.43 (28/10)
- Avetablering och städning
 - Start v.43 (24/10)
 - Färdigt v.47 (25/11)

Efterarbete

- Runt husens grundsockel läggs en rad med betongplattor för att skydda mot vattenavrinning
- Markiser måste monteras i den förstärkningsbalk som muras in för samtliga lägenheter.
- Ytterbelysning på altansidan får endast monteras på avsedd plats
- Altangolv som återställs liksom nya altangolv måste uppfylla föreningens villkor och anvisningar avseende höjd och storlek.
- Nya altangolv eller tidigare altangolv som förändras måste ha ny ansökan godkänd.
- Blomlåda får monteras på förberedd plats under köksfönster

Ekonomi

- Senast fastställda årsredovisning är från 2020. All information därefter är styrelsens bästa uppskattning av framtiden.
- Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning av månadsavgiften med 6,5 % för 2022.
- Föreningens ekonomi påverkas framförallt av tre saker:
 - Utökad lånebehov som ger kostnad för ränta och amortering
 - Avskrivningar
 - Kostnadsföring restvärdet av befintlig fasad

Vad kommer fasadprojektet att kosta, och hur påverkar det vår ekonomi?

| | Uppskattning 2021 | Fasad-renovering | 2023 | Ökning | Ökning % |
|---------------------------------------|-------------------|---|-------------|------------|----------|
| Lån | 45 061 853 | 20 mill lånebelopp fasad | 65 061 853 | 20 000 000 | 44,4% |
| Räntekostnad kr/År | 259 033 | ca. 1% ränta på 20 mill | 453 033 | 194 000 | 74,9% |
| Lån, kr/M2 | 5 837 | Lån/7720 m2 lägenhetsyta | 8 428 | 2 591 | 44,4% |
| Anläggningstillgångar | 143 500 000 | Ca. 22 mill ny anläggningstillgång 2023 | 165 414 363 | 21 914 363 | 15,3% |
| Avskrivningar | 1 886 300 | 50 år/22 mill | 2 324 587 | 438 287 | 23,2% |
| Kostnadsökning resultaträkning | | + Ränte 194 000 + Avskrivning 438 000 | 4 891 287 | 632 287 | 14,8% |



Hur påverkas avgiften med en ökning på 60kr/m2 per år?

| | Uppskattning 2022 | Fasad-renovering | 2023 | Ökning | Ökning % |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------------|-----------|---------------|----------|
| Avgift Grå Hus (98m2) | 5 449 | 60 kr/m2 per år | 5 939 | 490 | 9,0% |
| Avgift Gula Hus (84m2) | 4 561 | 60 kr/m2 per år | 4 971 | 410 | 9,0% |
| Avgift Gula Hus (138m2) | 7 674 | 60 kr/m2 per år | 8 364 | 690 | 9,0% |
| BRF Staren 1 Årsavgift 2021 | 4 259 000 | 6,5% 2022 + 60 kr/m2 2023 | 4 948 035 | 689 035 | |
| Kostnadsökning resultaträkning | | | | -632 287 | |
| Resultaträkningseffekt | | | | 56 748 | |

Balanserad resultat

| | Uppskattning 2021 | Fasad-renovering | 2023 | Ökning | Ökning % |
|----------------------------|-------------------|--|-------------|------------|----------|
| Balanserad resultat | -6 830 459 | -3 405 928 kostnad, utrangering räst fasad | -10 236 387 | -3 405 928 | 49,9% |

Detta är som nämndes tidigare en uppskattning och visar ändringen mot 2021. Styrelsen kommer att fortsätta att arbeta för att minska kostnaderna. Det betyder inte att det nödvändigtvis kommer att slå igenom på avgifterna 2023.

De nya avgifterna i 2022 beror på fler saker utöver renoveringen, såsom allmänna prisutvecklingen och mindre underhållsbehov.

Frågor

Beslut

1. Godkänna fasadprojektet som det har beskrivits ovan
2. Ge styrelsen i uppdrag att genomföra projektet och låna upp 20 Mkr till finansiering.