

Information till medlemmar i Brf Gränbygårdarna

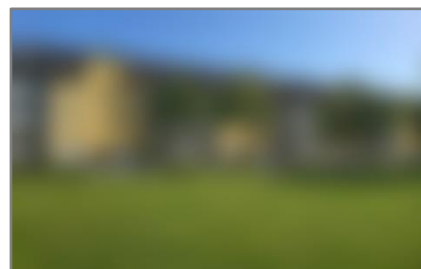
2020-04-15



Dåtid



Nutid



Framtid

Hej!

Som många av er vet så har vi under flera år arbetat med att taken ska byggas om. Arbetet har dock inte blivit utfört och vi kom inte riktigt fram till en bra lösning med den av oss anlitate konsultfirman.

Förra sommaren tog vi nytt tag och handlade upp ett nytt konsultföretag PE Teknik & Arkitektur. När vi träffades började vi prata om att det gått närmare 5 år sedan vi påbörjat takrenoveringsprojekteringen och att det hänt andra saker under dessa 5 år också. Vi påpekade också att det kommer att påverka mycket och vara kostsamt med ställningar runt alla hus och att vi i vår underhållsplan har en rad andra åtgärder som borde genomföras samtidigt.

Tillsammans med PE Teknik & Arkitektur har vi gått igenom vår underhållsplan och sett att oavsett om vi gör det samtidigt eller tar var och en sak för sig så finns det ett uppdämt behov av renoveringsarbeten som behöver göras inom den närmaste 10-årsperioden.

Medlemmar, vi står inför flera nödvändiga omfattande renoveringsarbeten.

Det handlar om följande:

- Göra i ordning taken (vilket ni redan vet), med avseende på slitna ytskikt, fukt och mögelskadade takstolar och undermåligt utförd tilläggsisolering
- Renovera fasader, putsen håller på att falla ner på flera ställen
- Fönsterbyten, fönstren är gamla och inte särskilt energieffektiva
- Färdigställa stamrenoveringen vi gjorde för 15 år sedan, men som inte omfattade källare, lokaler och separata toaletter i lägenheter. Ställen där vi idag får läckage och underhållskostnader.
- El-renovering. Våra elledningar och kontakter är idag inte enligt gällande standard och materialet har överstigit sin teoretiska livslängd.
- Dränering och tilläggsisolering av källardelar
- Radonåtgärder – vinterns undersökning har visat att vi ligger lite högt rent generellt i vår förening. Det här kommer innebära att vi måste göra något åt vår ventilation så att vi kan ventilerar bort radongasen.

PE Teknik & Arkitektur har varit oss behjälpliga med att arbeta fram kalkyler för ombyggnadskostnader och räknat ut vad det skulle kunna innebära för avgiftshöjning för den enskilde lägenhetsinnehavaren.

Vi förstod, ja visste, att detta är stora investeringar som kommer att påverka våra månadsavgifter. Vi förstår också att det inte spelar någon större roll om vi skjuter ett år eller två på några av åtgärderna då den totala summan ändå ger höjningar i samma storlek. Men oavsett detta, visar kalkylerna att vi skulle kunna drabbas av avgiftshöjningar på uppemot 50 %.

Avgiftshöjningar på 50 % för att få ordning på vår fastighet!

PE Teknik & Arkitektur kom då med ett annat förslag. Om vi nu ändå ska bygga i princip nya tak, så kan ni ju utöka er förening med fler medlemmar genom att bygga och sälja små vindslägenheter som en fjärde våning.

Styrelsen bad då PE Teknik & Arkitektur att ta fram ytterligare ett alternativ, både rent arkitektoniskt hur det skulle kunna se ut men även rent kostnadsmässigt hur det skulle påverka våra avgifter.

Arbetet genomfördes och från styrelsens sida är vi väldigt nöjda med hur vår förening skulle kunna utvecklas i framtiden. När man jämför dessa två alternativ, renovering mot utveckling med nya fler medlemmar, så innebär det att avgiftshöjningen skulle behöva bli endast ca 25 % istället för ca 50 %. Dvs för oss skulle månadsavgiften för en 3a på 70 kvm höjas med ca 870 kr/mån istället för 1740 kr/mån, beräknat utifrån dagens avgifter.

Hur har vi gått vidare med detta?

Förslaget har presenterats för Uppsala kommuns bygglovsavdelning. De gillade också förslaget med vindslägenheter, men... de kunde inte godkänna förslaget där och då. Anledningen är tolkningar i dagens bygglagstiftning. Bygglovsavdelningen har återkommit med förslag om hur vi ska kunna gå vidare då de anser att vårt förslag är bra och ger en bra arkitektur för området.

Vad skönt för oss som förening, hoppet har inte tagit slut, styrelsen har istället fått möjlighet att gå vidare genom att ansöka om en ändring av gällande detaljplan. Det innebär ännu fler nya möjligheter för oss som förening avseende vad och hur vi vill att våra hus och vår förening ska vara och förbli. Att ta fram en detaljplan tar normalt 3 år, men en mindre ändring som denna är ett arbete som skall ta ca 18 månader. Den här tiden skulle ge oss möjlighet att fundera och ta fram underlag för hur vi ser framtiden för vår förening under tiden, dvs vi kan alla få mer tid att engagera oss i frågan om utveckling av vår förening.

Det här arbetet hade vi tänkt presentera för er medlemmar den 14e april på ett medlemsmöte, men på grund av gällande coronaepidemirestriktioner kan vi inte hålla ett medlemsmöte. Vi tänker oss därför att kunna visa lite mer av ev. framtida hus och gård på andra sätt.

Vi tänker oss:

- Informationsbrev till alla medlemmar, eventuellt flera gånger
- Källarkorridoren utanför tvättstugan, information med färglagda ritningar på hur det skulle kunna bli samt annan information
- Hemsidan, där vi lägger ut allt material vi har samt skapar en s.k. FAQ (Frequently Asked Questions), dvs en katalog av frågor och svar om husrenoveringen. Här kan vi som medlemmar hitta svar på våra frågor om arbetet samt ställa fler frågor. Projektledningen får då dessa frågor och kan ge svar på dem, vissa av frågorna och svaren kommer att läggas in i den s.k. FAQ:n.

Det är viktigt att vi alla kan vara delaktiga i arbetet och framtiden. Så tänker vi oss att så fort det går även sammankalla till ett möte då restriktionerna släpper.

För styrelsens fortsatta arbete, så behövs dock ett föreningsstämmobeslut.

Det stämmobeslutet vill vi ta så fort det går och då vi alla har fått den information vi behöver. Ändringen av detaljplanen är inte gratis utan det medför en kostnad på några hundra tusen kronor. Den kostnaden är ju baserad på att föreningen vill bygga till vindarna i vårt renoveringsarbete så att vi kan få in små lägenheter där. Vill inte föreningen göra det behövs inte ändringen av detaljplanen göras. Styrelsen har därmed inte mandat att fatta ett sådant beslut på egen hand.

Med tanke på utvecklingen av vår förening och det mervärde den här ombyggnationen skulle medföra samt den positiva påverkan på våra månadsavgifter som det ger, så är det dock styrelsens mening att vi säger ja till ett förslag att ändra detaljplanen i vårt renoveringsarbete.

Styrelsen återkommer inom de närmaste veckorna med mer information till er medlemmar, info på väggen utanför tvättstugan, på hemsidan och i era brevlådor.

Ta hand om er och måna om varandra i dessa tider!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen