

Informationshäfte angående renoveringen på Brf Gränbygårdarna



1/2020-06-17

Innehåll

Introduktion och sammanfattning	3
Underhållsplan	4
Renovering enligt underhållsplanen, alternativ (1)	5
Renovering som medför ökning av föreningens värde, alternativ (2).....	7
Renovering med nya vindslägenheter, alternativ (3)	10
Ändring av detaljplan för att bygga vindslägenheter	13
Avslutning.....	15

Introduktion och sammanfattning

Det här häftet du håller i redovisar i detalj det underlag som har tagits fram av PE Teknik & Arkitektur på uppdrag av styrelsen för att undersöka renoveringsarbetena vi står inför. Renoveringar av denna typ finansieras så gott som alltid av banklån vars ränta och amortering i sin tur bekostas av oss medlemmar i form av höjda avgifter. För att vi på ett enkelt sätt ska kunna ställa de olika alternativen i relation till varandra har vi valt att redovisa det som den avgiftshöjning en normal trerummare belastas med. Väljer vi att inte göra något av alternativen utan bara åtgärdar de akuta delarna som våra tak och vår förhöjda radonhalt så har vi ändå en relativt stor kostnad framför oss. Den kostnaden blir runt 55 000 000 kronor, vilket alltså är en lägsta kostnad för föreningen utan att vi gör annat än att se till att taken blir täta och mögelpåväxt tas bort samt att vi säkerställer att våra lägenheter inte har radonhalter (måste åtgärdas då det är ett lagkrav) som ligger över den godkända nivån på 200 Bq/m³.

De tre förslagen är:

- **Alternativ (1)** är alternativet där vi utför de mest basala och akuta åtgärderna. Detta leder inte till någon större ändring på vår boendestandard i föreningen utan utgör kostnaden för de underhållsåtgärder som finns i vår underhållsplan. Alternativ (1) ger en avgiftshöjning på ca 30 %.
- **Alternativ (2)** Höjer vi målen och gör vår underhållsplan som i alternativ 1, men vi tilläggsisolerar fasaderna. Vi får fönster av toppklass energimässigt, vi får en ventilation med energiåtervinning och vi dränerar och isolerar grunderna. De här åtgärderna är mycket bra och sådant som vi bör passa på att göra om vi genomför en större renovering. En större renovering som behövs på grund av den ålder som vår fastighet har. Det är de här åtgärderna som ger vår fastighet ett bättre klimatavtryck, sänker våra energikostnader samt gör området än mer attraktivt och höjer värdet på våra lägenheter. Kostnadsskillnaden mellan alternativ (1) och (2) är inte så stor som man kan tro vilket exempelvis beror på att vi behöver ha byggnadsställningar runt husen oavsett alternativ (1) eller (2). Det leder till att marken blir tråkig och förstörd runt husen. Varför då inte passa på att dränera om grunden. Då vi tilläggsisolerar fasaden och dränerar grunden, så bör vi få ut grundstenen till samma nivå vilket ger oss en möjlighet att även få grunderna isolerade. Det här alternativet ger då en avgiftshöjning på ca 43 %.
- **Alternativ (3)** Nu har vi alla arbeten som finns i alternativ (1) och alternativ (2) med i underhållsåtgärderna, men vi bygger även drygt 70 små lägenheter på den nya vinden på våra hus. Alternativ (3) kostar i pengar mest att utföra, men leder ändå till en avgiftshöjning under den i alternativ (1). Det här åstadkoms genom att de nya lägenheternas produktionskostnad bekostas av de nya medlemmar som köper dem, så föreningen lånar strax under alternativ (2). Vi får en avgiftshöjning som ligger strax under alternativ (1), Det här beror på ökade intäkter från de nya medlemmarna på våning 4 samt lägre energiåtgång med ventilationsåtervinning, isolerglasfönster och bättre isolerade fasader. Alternativ (3) ger alltså den lägsta avgiftshöjningen av alternativen endast ca 23 %, och då får vi nya fönster, nya balkongfronter, ändrade fasader, plåttak, ny el, ventilation med energiåtervinning och stamrenoveringen görs färdig. Vi kan även förnya vår innergård och vi blir fler medlemmar i föreningen!

Syftet med det här häftet är att redovisa och motivera varför vi som förening bör driva en detaljplaneändring för att kunna genomföra alternativ (3)!

Underhållsplan

Syfte med en underhållsplan

Att upprätthålla standarden på våra hus och innergård kräver noggrann planering och det är varje bostadsrättsförenings skyldighet att alltid ha en aktuell underhållsplan. Underhållsplanen ligger till grund för när en viss åtgärd är planerad att utföras och är baserad på den tekniska livslängden som de olika byggdelarna har.

Vår förenings underhållsplan upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2031. Den innehåller en rad olika inplanerade renoveringsåtgärder. Några saker behöver vi ta tag i omgående som ni har märkt, så som taken, elen och de resterande avloppsstammarna. Men vi har även arbeten som ligger några år fram i tiden som vi förr eller senare också behöver ta oss an. Exempel på sådana åtgärder är fasader och fönster.

Eftersom man via underhållsplanen kan se när i framtiden en renovering nog behöver utföras så kan man även planera för de framtida kostnaderna som medföljer. Normalt sett så räknar man på att laga och renovera byggdelarna till samma kvalitet som det man redan har. Det är dock fritt fram för en förening att höja sin förenings värde och boendestandard genom att byta material eller utförande till något som är bättre och då i vissa fall även kan vara dyrare.

Radon

Efter vinterns radonmätning så kan vi även konstatera att vi har något förhöjda värden i flera av våra lägenheter. De förhöjda värdena beror sannolikt på för låg luftomsättning i lägenheterna samt otätheter i ventilationsschakt och bottenplattor vilket leder till att radonhaltig luft kommer in i våra lägenheter.

Radonåtgärder finns inte med i vår underhållsplan men är med som nödvändig akut åtgärd i våra alternativ. Den bästa lösningen för att åtgärda radonhalterna är att installera fläktburna ventilationssystem med återvinning. Det innebär dock viss ombyggnation i lägenheterna. En ombyggnation som skulle underlättas vid en tilläggsisolering av fasaden och stamrenovering då vi lättare kan dra kanaler och täta schakt samtidigt. Vid alternativ (1) samt som akut åtgärd kan vi inte åtgärda ventilationen med återvinning på ett bra sätt. Den investering vi då gör är en ren frånluftsventilation med intag av luft vid fönstren i våra lägenheter. Då lösningen på radonproblemen är att ventileras mer kommer detta medföra en ökad energiförbrukning och ett större klimatavtryck än idag.

Renovering enligt underhållsplanen, alternativ (1)

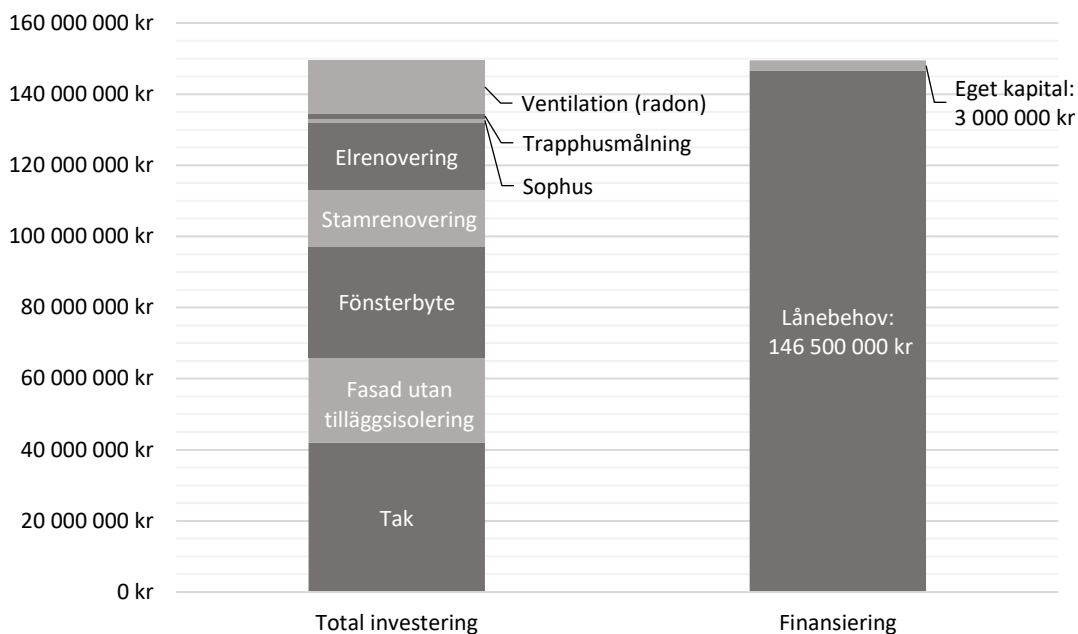
De arbeten som är planerade att utföras i närtid och dess kalkylerade kostnad (som inkluderar produktionskostnad, projektering, projekt- och byggledning, oförutsedda kostnader, index-uppräknung samt moms), med andra ord ”*allt-som-allt*”, är:

Arbete	Kostnad
Takrenovering	42 000 000 kr
Fasadrenovering (ej tilläggsisolering)	24 000 000 kr
Fönsterbyte (ej bästa isolerförmåga)	31 000 000 kr
Kompletterande stamrenovering	16 000 000 kr
Elrenovering	19 000 000 kr
Nya sophus	1 250 000 kr
Trapphusmålning	1 250 000 kr
Ventilation (radonlösning)	15 000 000 kr
Summa:	<u>149 500 000 kr</u>

Det är viktigt att notera att dessa arbeten behöver utföras inom nästa 10-årsperiod och är inget som vi kan undvika. En del av arbetena, motsvarande nästan 40 % måste utföras de närmaste 3 åren så att våra tak och för höga radonhalter åtgärdas.

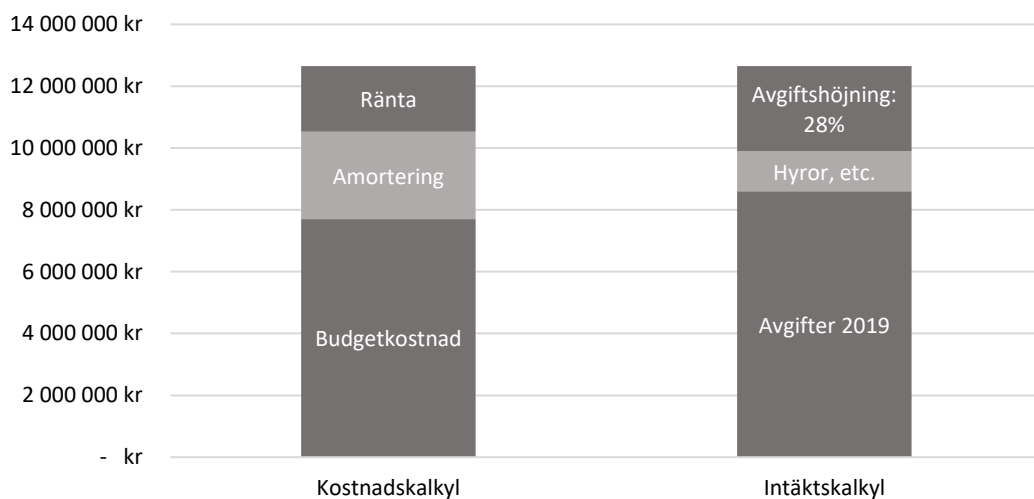
Utöver elrenoveringen och frånluftsventilationen så kommer inte lägenheterna förändras avseende nya balkonger och luften in till lägenheterna kommer fortfarande komma in via fönstren med de problem det kan upplevas vara. Vår energiförbrukning och vårt klimatavtryck kommer snarare att höjas än sänkas då vi måste höja vår luftomsättning i lägenheterna för att ventileras bort radonet.

I kalkylen som tagits fram utifrån kostnaderna ovanför har vi räknat med att föreningen har ett eget kapital på 3 000 000 kr och att övrig finansiering består av banklån. Det innebär ett lånebehov på 146 500 000 kr. Fördelningen blir då enligt figuren nedan.



För att finansiera lånet så har vi utöver avgifterna vi betalar även hyresintäkter från de lokaler vi hyr ut på ungefär 1 300 000 kr per år. Finansieringskalkylen nedan är baserad på rak amortering på 50 år med en ränta på 1,50 % och skulle innebära en avgiftshöjning på ca 30 % för att täcka de kostnader som uppstår. I nästa underhållsplan kommer ytterligare åtgärder behövas för dränering av grunden, m.m.

För en treummare så motsvarar detta en ökning med cirka 1 050 kr / månad.



Renovering som medför ökning av föreningens värde, alternativ (2)

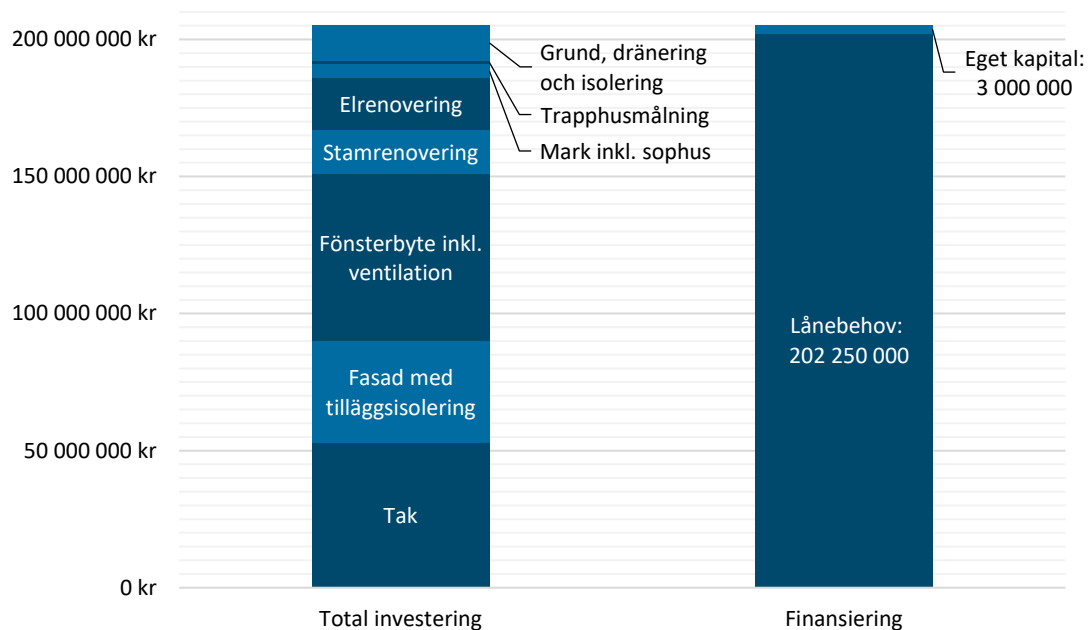
Skillnaden mellan att göra flera mindre renoveringar vid olika tillfällen jämfört med att genomföra en större sammanslagen renovering är att man i de större arbetena kan komma ner i pris. En slags mängdrabatt, då många arbeten ofta påverkar varandra och en entreprenör kan få ett bättre flöde i sitt arbete utan onödiga stillestånd. Även antalet anmälningar till exempelvis kommunen blir färre som ju varje gång kräver tid och arbete samt avgifter.

I kalkylerna nedan så har vi återigen utgått från underhållsplanen, samtidigt som vi valt att lägga lite extra krut på några åtgärder som skulle ge vårt område en väsentlig höjning av värdet och upplevd boendestandard med tätare fönster, ny från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning, tilläggsisolerade fasader, nya dörrpartier och nya tak över källarnedgångarna. Vi gör dessutom en tilläggsisolering och omdränering av grunderna och har avsatt pengar för att göra innergården ännu bättre efter allt byggarbete. Här finns även med en del laddstolpar för elbilar och förberedelse av solel på tak. Vi skulle med andra ord få ett betydligt minskat klimatavtryck med lägre driftkostnader och ett bättre inomhusklimat. Vi kan tillsammans även göra områdets utomhusklimat ännu bättre. Problemen med radon löser vi också eftersom vi får ett hus med en stabil kontrollerad ventilation och täthet mot mark så att inte radongaserna kan komma in.

Kostnaderna fördelas enligt nedan:

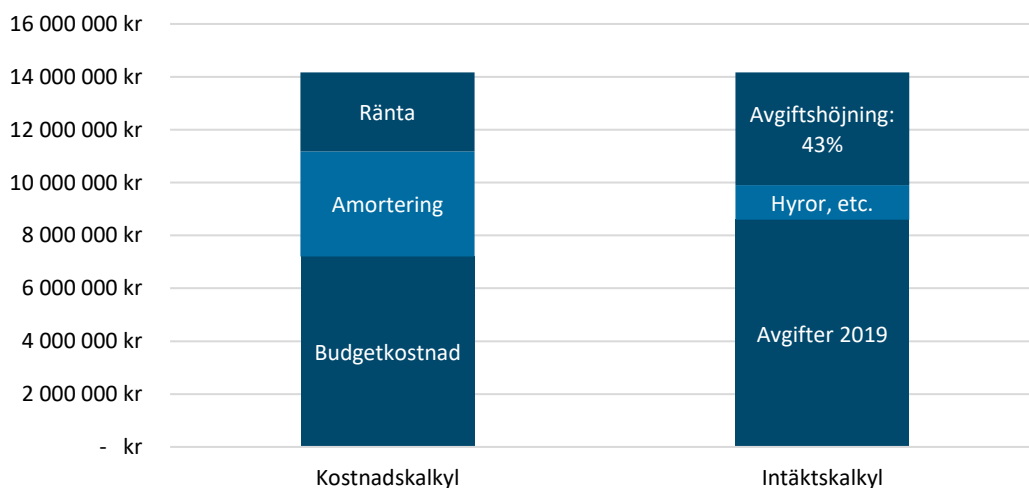
Arbete	Kostnad
Takrenovering	53 000 000 kr
Fasadrenovering inkl. tilläggsisolering	37 000 000 kr
Fönsterbyte inkl. ny FTX-ventilation	61 000 000 kr
Kompletterande stamrenovering	16 000 000 kr
Elrenovering	19 000 000 kr
Markarbeten inkl. sophus	5 000 000 kr
Trapphusmålning	1 250 000 kr
Dränering och tilläggsisolering av grunderna	13 000 000 kr
Summa:	<u>205 250 000 kr</u>

I kalkylen som tagits fram utifrån kostnaderna ovanför har vi även här räknat med att vi har ett eget kapital på 3 000 000 kr och att övrig finansiering består av banklån. Lånebehovet för dessa åtgärder ligger på 205 250 000 kr. Fördelningen blir då enligt figuren nedan.



Samma data förutom att vi gjort en energiåtgångsminskning med 25% (det är lågt räknat) har använts till den här finansieringskalkylen som den i alternativ (1) och innebär då en avgiftshöjning på ca 43 %, redovisas i figuren nedan. För en treummare så motsvarar detta en ökning med cirka 1 500 kr / månad.

En av flera fördelar med det här förslaget är att så gott som hela underhållsplanen jobbas undan i ett enda svep och vi har en fastighet i gott och fint skick för en stor del av de kommande 50 åren.



Tövädsgatan 8 – 14 med nya vindslägenheter, nytt plåttak, gul/vit fasad och nya balkongpartier



Nya entrépartier



Trapphus till nya våning 4



Renovering med nya vindslägenheter, alternativ (3)

I alternativ (3) har vi räknat med samma standardhöjande arbeten som i alternativ (2) men dessutom helt nya lägenheter på alla husens vindar.

Om vi bygger vindslägenheter så innebär det naturligtvis också att kostnaden för renoveringen blir högre. Trappa till vind måste göras, det ska byggas nya väggar, nya golv, nya toaletter, nya kök, nya fönster och så vidare. Men det viktiga att komma ihåg här är att kostnaden täcks av försäljningen av själva lägenheten.

Vi har räknat på att sälja lägenheterna för cirka 1 000 000 kronor styck vilket ger en kvadratmeterintäkt på ca 28 000 kr/m². En intäkt som givetvis kan bli högre men vi har i kalkylen valt att lägga oss ganska lågt för att inte riskera att redovisa några orealistiska glädjekalkyler.

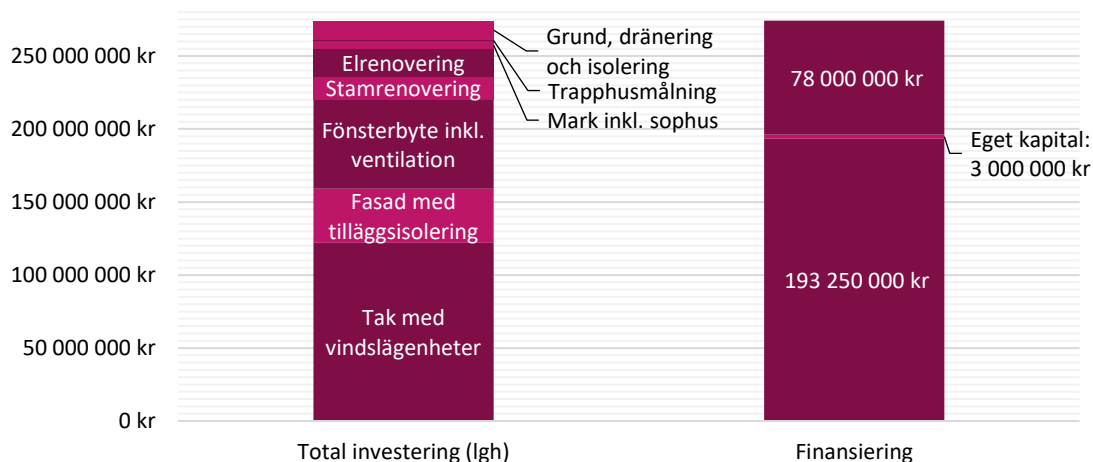
Fördelningen av kostnaderna blir enligt nedan:

Arbete	Kostnad
Takrenovering inkl. vindslägenheter	122 000 000 kr
Fasadrenovering inkl. tilläggsisolering	37 000 000 kr
Fönsterbyte inkl. ny FTX-ventilation	61 000 000 kr
Stamrenovering	16 000 000 kr
Elrenovering	19 000 000 kr
Markarbeten inkl. sophus	5 000 000 kr
Trapphusmålning	1 250 000 kr
Dränering av grunderna	13 000 000 kr
Summa:	274 250 000 kr

Dimgatan 21 – 25, nytt plåttak, gul/vit fasad och nya entrépartier



Med försäljning av lägenheterna så blir lånebehovet för dessa åtgärder 193 250 000 kr. Fördelningen blir då enligt figuren nedan.



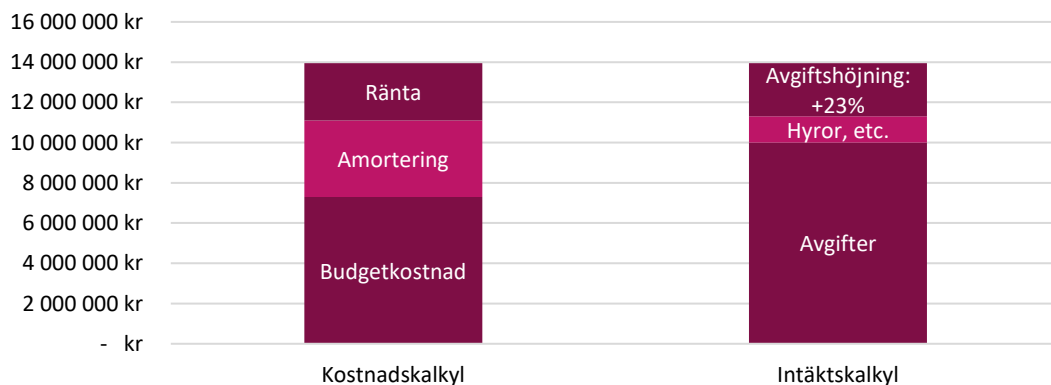
Som ni ser så har lånebehovet ökat med knappt 50 miljoner kronor jämfört med alternativ (1) men är ungefär 9 miljoner kronor lägre än i alternativ (2).

Precis som tidigare så måste kostnaderna täckas av oss medlemmar i form av höjda avgifter. Det som dock är intressant i det här fallet är att vi på grund av försäljning av vindslägenheterna även har över 70 stycken nya medlemmar! Över 70 stycken nya medlemmar som är med och delar på avgiftshöjningarna.

I kalkylen nedan ser ni att vi här hamnar på en avgiftshöjning på endast 23%! Med vindslägenheter blir ökningen cirka 800 kr / månad för en trea på 70 kvadratmeter.

Det kostar med andra ord mer i form av avgiftshöjningar för oss om vi gör det billigaste och mest enkla alternativet jämfört med att rejält förnya vår fastighet om vi bygger nya vindsvåningar och får fler medlemmar. Det är viktigt att poängtera att det inte är intäkter från försäljning av lägenheter som gör att vi kan ha råd med en bättre renowing utan det är att se till att vi blir fler medlemmar som är med i vår förening.

Att de nya medlemmarnas avgifter kan göra så stor skillnad är att deras månadsavgifter inte fanns tidigare, så om det för en idag existerande trerummare blir en tillkommande avgift på ca 800 kr i månaden så blir hela månadsavgiften för den nya lägenheten en tillkommande intäkt för föreningen.



Ändring av detaljplan för att bygga vindslägenheter

Detaljplan är den ritning som kommuner tar fram och som visar hur och vad man får bygga på olika platser. Det innefattar hur mycket som får bebyggas, vilken verksamhet som bedrivs, hur högt, hur många våningar byggnader får ha mm. Som det nämndes i det tidigare informationsbrevet som ni fått så behöver detaljplanen ändras för att vi ska kunna bygga vindsvåningar på våra hus.

Förslaget som ni ser i det här underlaget har redovisats för bygglovsavdelningen på Uppsala kommun. De gillade förslaget och tyckte det såg bra ut men kunde inte godkänna eftersom det strider mot gällande detaljplan.

Att genomföra en mindre detaljplaneändring tar enligt kommunen ca 18 månader och skulle i vårt fall kosta något hundratal tusen kronor. En summa som kan tyckas hög men som i kalkylerna längre fram i häftet framstår som relativt liten och är nyckeln för att vi ska kunna genomföra det vi som styrelse föreslår.



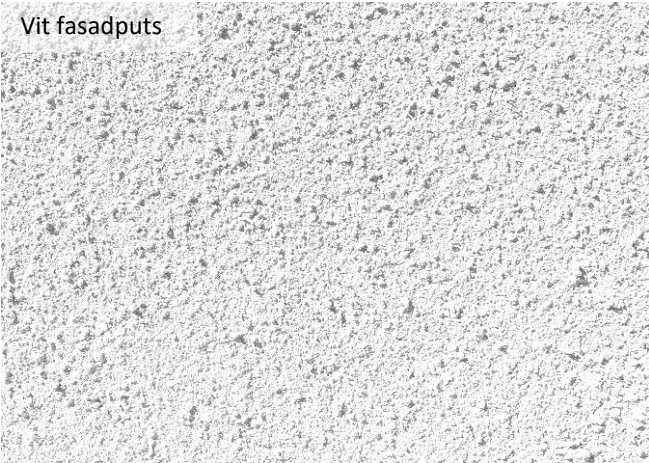
Gul fasadputs



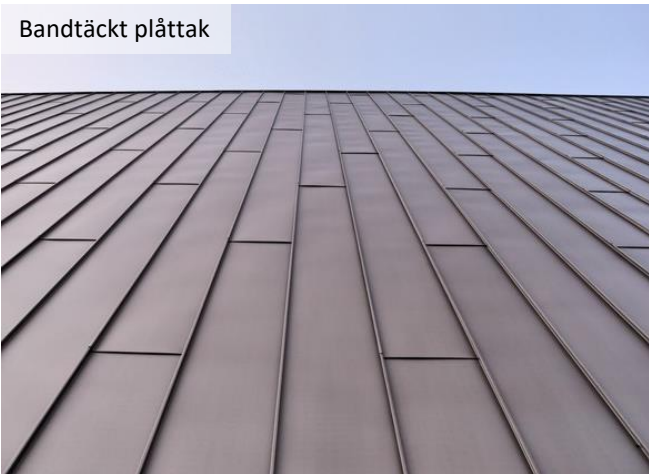
Dörrpartier



Vit fasadputs



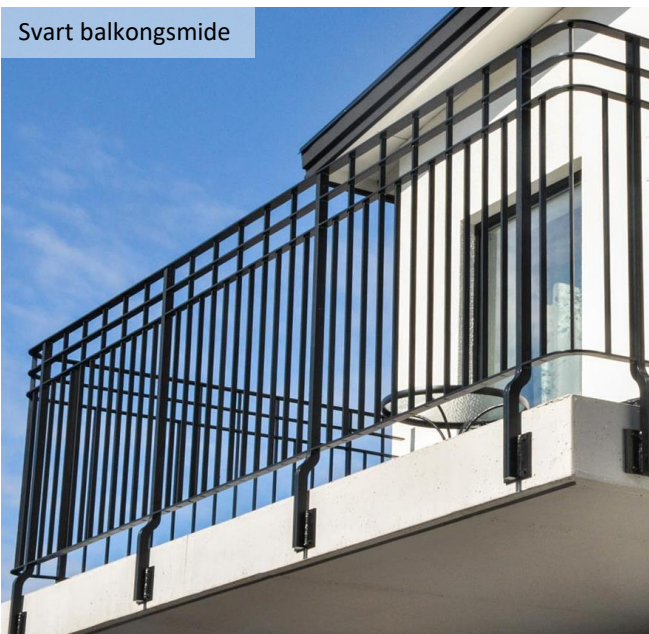
Bandtäckt plåttak



Vit sinuskorrugerad balkongplåt



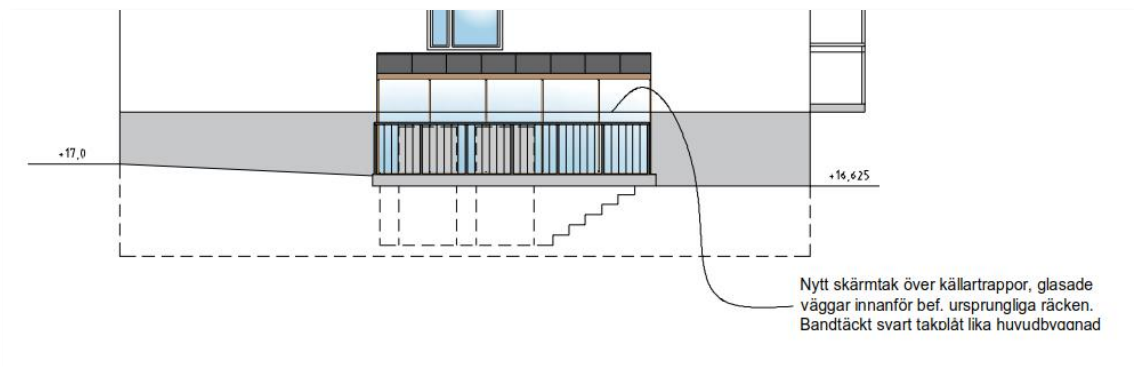
Svart balkongsmide



Avslutning

Med det här häftet som redovisat de stora ekonomiska fördelarna med att bygga vindsvåningar på våra hus är det styrelsens uppmaning att vi som förening röstar för att genomföra ett renoveringsprojekt enligt alternativ (3). Det alternativet tar sin början med att genomföra mindre detaljplaneändring på våra fastigheter så att vi kan gå vidare.

Tanken är att hela den här processen ska vi som förening genomföra tillsammans och att alla ska få vara delaktiga och komma till tals med sina goda idéer och tankar.



Exempel på hur en källarnedgång skulle kunna utformas



Exempel på hur en lägenhet skulle kunna utformas.

