



Fasadrenovering

INKLUSIVE BALKONGBREDDNING OCH INGLASNING

Styrelsen | Ätten 4 | 2021-05-17

Innehåll

Bakgrund	2
Styrelsens förslag och beslut	2
Vem fattar besluten?	2
Styrelsens förslag.....	2
Tidplan och planering	3
Renovering	3
Balkongbreddning, inglasning och tilläggsisolering	5
Balkongerna.....	6
Tilläggsisolering	7
Ekonomi	7
Kalkyl	8
Finansiering.....	8

Bakgrund

Brf Ätten 4:s bostadshus är kulturminnesmärkta, husen och området innehar berättar en historia om Stockholms utveckling. Tyvärr inrymmer denna historia även en isolerad stadsdel med ökad otrygghet.

Föreningen har under åren steg för steg genomfört noggranna renoveringar och moderniseringar av husen i takt med vad ekonomin och behoven varit. Badrum och stammar har renoverats, tak har bytts, värme och elsystem har bytts ut, hissar och trapphus har renoverats. Senaste åtgärden var att montera solceller på samtliga av husens tak vilket ger att vi producerar mer elektricitet än vad vi själva behöver. Nu har turen kommit till fasaderna, vilka är i mycket dåligt skick och har överskridit sin livslängd.

Dessa förutsättningar har lett till ett noggrant och väl avvägt förslag för fasadrenovering tillsammans med ett antal moderniseringar som styrelsen för brf Ätten 4 föreslår att medlemmarna röstar igenom.

Styrelsens förslag och beslut

VEM FATTAR BESLUTEN?

Styrelsen i brf Ätten 4 beslutar om renovering av fasad, balkongräcken och betongpelare.

Medlemmarna i föreningen beslutar om tilläggsisolering, balkongbreddning och inglasning av balkonger. Beslut tas på stämma. Extra stämma för röstning och beslut samt möjligheter att ställa fler frågor där även Projektledarna medverkar planeras till efter den ordinarie stämman 2021. När datum är bestämt kommer information att skickas ut.

För inglasning och breddning av balkonger krävs två tredjedelar av de röstande på stämma och för tilläggsisolering krävs att mer än hälften av de röstande sagt ja till beslutet.

STYRELSENS FÖRSLAG

Styrelsen föreslår att samtliga redovisade åtgärder genomförs. Motiven till detta framgår av detta informationsblad.

Tidplan och planering

Projektledarna AB har anlåtats för att stödja styrelsen genom projektet och agera projektledare och även bidra med teknisk och entreprenadjuridisk kompetens genom hela genomförandet. Johan Nilsson är projektledare och kontrollansvarig och Tommy Fronda är tekniskt sakkunnig. Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB lämnade det bästa anbudet och hade en mycket viktig referens genom att ha projektlett fasadrenovering och balkongutvidgning för Spinnsidan på Östberghöjden tidigare.



Figur 1. Johan Nilsson, projektledare (v) och Tommy Fronda, kontrollansvarig (h).

Ritningar och bygglov är inlämnat till byggkontoret i Stockholms stad den 23 december 2020. Efter remiss till brandförsvaret och stadsmuseet har byggkontoret föreslagit för byggnadsnämnden att avslå förslaget. Styrelsen har beslutat att låta nämnden ta beslut trots byggkontorets förslag att avslå. Styrelsen har skrivit en kompletterande skrivelse till byggnadsnämnden som kan läsas på vår hemsida: www.atten4.se

Om byggnadsnämnden bifaller styrelsens förslag kan vi påbörja upphandling under hösten 2021 med byggstart våren 2022. Avslår nämnden vårt förslag kommer det förmodligen bli förseningar.

Därefter är det dags för upphandlingsarbetet och hitta en lämplig entreprenör som ska utföra arbetet. Entreprenaden kommer att pågå i ca. 10-12 månader. Trolig tid för entreprenadstart är efter årsskiftet 2021-2022.

I god tid innan entreprenaden startar kommer ett informationsmöte att hållas av entreprenören för medlemmarna. Då kommer mer detaljerad information över hur arbetet kommer genomföras samt hur det påverkar de boende under tiden. Johan och Tommy kommer att bistå styrelsen i att leda dessa möten och kontrollera entreprenörens arbeten.

Renovering

Styrelsen har följt renoveringarna av husen i området och byggnadsnämndens beslut i dessa ärenden under lång tid. Ätten 4 är en av de sista föreningarna i området att renovera sina fasader. De grönklassade lamellhusen som samtliga byggdes på 60-talet var identiska när de byggdes, se figur 2 nedan. Bland annat har de 4 våningar, loftgångar, färgsättning,

material, entréer och konstutsmyskning. Bevarandet av bilfria miljöer mellan husen och träd är också typiska inslag.



Figur 2. Grönklassade låga lamellhus med loftgångar, byggda på 60-talet. Ätten 4 inringat i rött.

Genom åren har de grönklassade husen i området, med enstaka undantag, tillåtits att förändras men endast till den grad så att släktskapen mellan husen fortfarande kan ses. Kulörer och fasadmaterial har i stort bibehållits. De bandformade färgsättningarna bibehållits. Med olika utformning har däremot räckan för loftgångar och balkonger, inglasning samt utbyggnad av balkonger tillåtits. Vi tycker att detta är väl avvägda förändringar som tillåtits av byggnadsnämnden. Föreningarna har tillåtits att i varsam takt utföra renovering och standardhöjande åtgärder utan att förlora sin karaktär och släktskap.

Dessa principer har varit styrande för Ätten 4:s förslag på renovering. Vi har även tyckt att entréerna ska behållas till skillnad från flera andra föreningar som har tagit bort dessa. Det är på dessa entréer som konstverken från början varit monterade och så vill vi bibehålla det.



Figur 3. Föreslagen renovering av fasaderna.

Vi tror att färgval och färgsättning är en nyckel i att bibehålla släktskapet mellan husen och har därför valt att förstärka detta genom att bibehålla detta uttryck, se figur 5 ovan. Vi är stolta över den historia som våra hus berättar och tycker att förändringarna som tillåts för exvis Svärdssidan 4 till stor del uttraderar släktskapet.

Fasaderna kommer att renoveras med ett s.k. rotputssystem. Befintlig puts bibehålles, eventuellt löst sittande puts knackas bort. Därefter monteras en armering på hela fasaden vilken infästs mekaniskt i stommen. Nytt putsskikt påförs på hela fasadytan.

Taksargen strax under taket på fasaden är idag beklädd med asbestskivor. Dessa kommer att rivs bort och ersättas med plåt.

Utöver fasadrenovering kommer loftgångarna att genomgå restaurering genom att skadad betong repareras.

Balkongbreddning, inglasning och tilläggsisolering

De kommande 10 åren står Östberga inklusive årstafältet inför en lika stor utbyggnad och stadsomvandling som den under miljonprogrammet på 60 talet. Bara inom några år kommer etapp 5 i direkt anslutning till Ätten 4 att byggas. Denna ombyggnad kommer att leda till att grönområdena som avsiktligt bevarats vid utbyggnaden på 60 talet kommer att försvinna, kvar blir endast grönytorna mellan husen i föreningen. Ätten 4 kommer att bli en del av den större stadsdelen Östberga-Årstafältet och vara sammanbyggt med Årsta. Omkringliggande hus kommer vara lika höga eller högre än Ätten 4:s hus.



Figur 4. Grönområden kring Ätten 4 i dag, 2021, Ätten 4 inringat i rött.



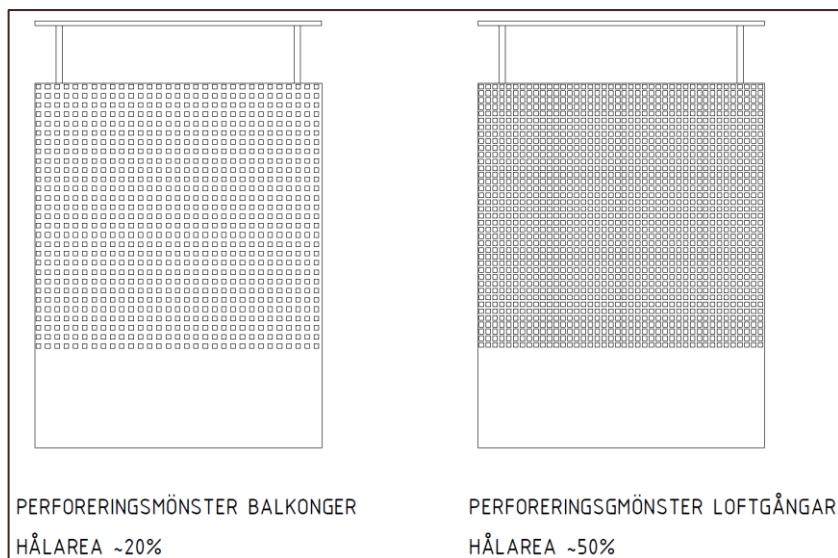
Figur 5. Utbyggnaden av Östberga och årstafältet. När etapp 5 och 8 är utbyggda (inringat i blått) kommer grönområden som omringar Åtten 4 vara nästan obefintliga.

Åtgärder som att tilläggsisolera husen på gavlar och breddning och inglasning av balkongerna är nödvändiga moderniseringar för att förbättra husens energihushållning och levnadsförhållanden i en förtätad omgivning enligt styrelsen. När utsikterna omkring husen försämras kommer balkongerna att bli en viktigare miljö för medlemmarna där både middagar och umgänge kan avnjutas. En utvidgning av balkongerna strider inte mot detaljplanerna och skulle inte förvanska husens karaktär enligt styrelsen. Flertal föreningar i området har redan tidigare fått tillstånd att genomföra dessa åtgärder.

Det är samtidigt bra förhållanden just nu för att genomföra en varsam renovering och nödvändig modernisering då det är låga räntor, kommande år med stundande byggarbetsplatser som kommer vara störande runt omkring föreningens hus och moderna byggnader i direkt anslutning till föreningen. Styrelsen anser att om vi inte utför dessa moderniseringar så kommer det leda till en fortsatt känsla av isolering av föreningens medlemmar i omoderna hus, trots att stadsdelen byggs ihop med Årsta. Vi vill få upp standarden i området och göra det attraktivt och tryggt att bo här genom att modernisera på ett miljö-, kultur och socialt hållbart vis.

BALKONGERNA

Utformningen av balkongernas och loftgångarnas räcken med perforerad plåt är av yttersta vikt för att öka tryggheten för våra medlemmar i detta område, se figur nedan. Mer insyn gör att obehöriga inte kan gömma sig på våra loftgångar eller balkonger.



Figur 6. Perforerad plåt från förslaget för loftgångar och balkonger.

Smidesräcken eller perforerade räcken är därför viktigt för att skapa trygghet, mer insyn och förebygga brott.

Balkongerna föreslås också att breddas med 50 cm och inglasning av samtliga balkonger.

TILLÄGGSISOLERING

Tilläggsisolering av gavlarna är nödvändiga eftersom samtliga boende i dessa rum upplever mycket kyliga rum. Föreningen har arbetat hårt för att minska sina kostnader och energistandard genom ett antal åtgärder och avser att fortsätta med detta. Tilläggsisoleringen kan också få en önskvärd brandskyddseffekt från exvis brinnande bilar. Eftersom Stockholms stad kommer att avsluta våra arrenderade parkeringsplatser så kommer vi att få göra om parkeringen med parkering av bilar närmare våra hus (självklart inte närmare än rådande brandskyddsregler) som en följd av detta.

Ekonomi

Bedömningen av kostnaderna för föreslagna renoveringar och moderniseringar är osäkra men bedömningen är att enbart fasad- och balkongrenovering kan kosta kring ca 10 miljoner. Lägger vi därtill balkongbreddning, inglasning och tilläggsisolering bedömer styrelsen att kostnaden kommer att vara max 15 miljoner. Som underlag till detta finns ny framtagen underhållsplan, inkomna prisuppgifter från entreprenörer samt bedömning gjord från projektledarna.

Styrelsens bedömning är att dessa kostnader bör vara ett maxpris. Först efter att anbud har inkommit kommer den riktigt skarpa bedömningen av slutlig kostnad att kunna göras. Styrelsen har med hjälp av Projektledarnas stora kontaktnät goda förutsättningar för att få in flera anbud i god konkurrens som vi bedömer kunna ge ett bra pris.

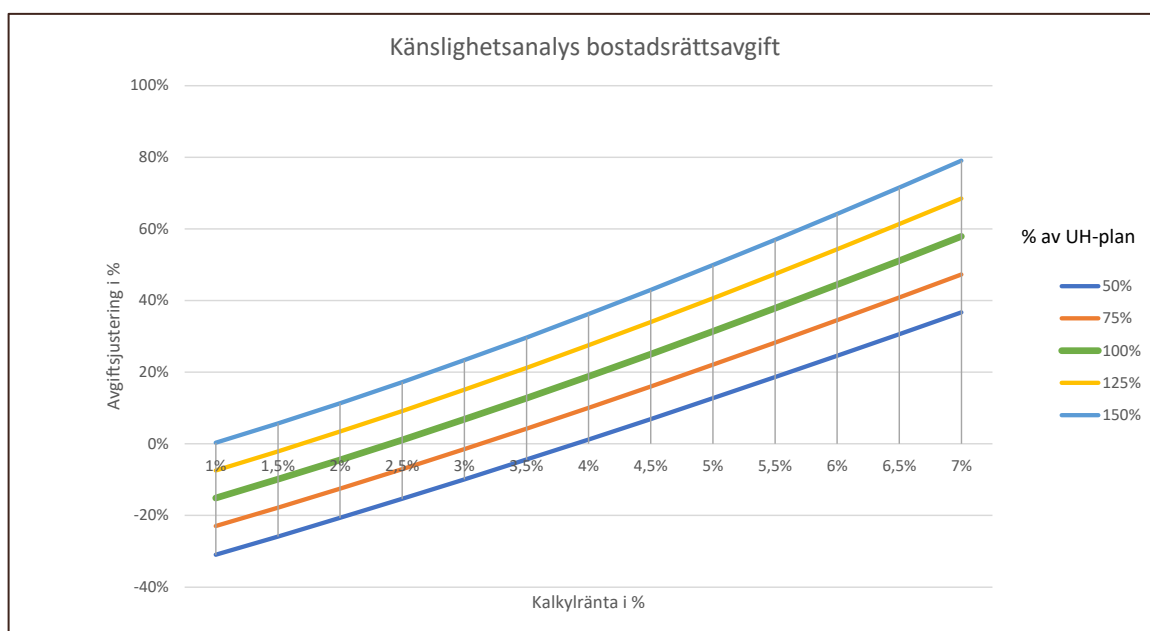
KALKYL

Styrelsen har låtit Nabo fastighetsförvaltning AB genomföra en kalkyl för nödvändig förändring av avgifter framöver baserat på underhållsplanen inräknat en investering om 15 miljoner på fasaderna, balkongerna och loftgångarna.

Förvaltaren har genomfört denna kalkyl och bedömer att en avgiftshöjning om ca 3,5 % bör genomföras året efter genomförda arbeten baserat på en kalkylränta om 2,5 % för föreningens lån. Detta innebär för en lägenhet med en avgift på 4 000 SEK att den nya avgiften kommer att bli ca 4 140 kr. Givet den stora investeringen och standardhöjningen samt det faktum att det var många år sedan som vi höjde avgifterna anser styrelsen att det är motiverat och att vi får mycket för pengarna.

Styrelsen bedömer att denna kalkyl är konservativt räknat då den utgår från en ränta på 2,5 %, vilket kan anses relativt högt i dagsläget. I figur 7 nedan kan utläsas hur mycket avgifterna påverkas av vilken ränta vi har på lånen samt av hur mycket av underhållsplanen som utförs. Som tidigare nämnts utgår kalkylen samt underhållsplanen från en investering om 15 miljoner under 2021.

Som grafen nedan visar så ger detta att om föreningen lyckas få lån med en ränta om ca 1,5 % så finns till och med utrymme att överskrida underhållsplanens budget med 25 % utan påverkan på avgifterna. Styrelsen målsättning är att genomföra samtliga föreslagna investeringar som redovisats för i detta informationsblad med så liten påverkan på avgifterna som möjligt.



Figur 7. Känslighetsanalys över påverkan på avgifterna beroende av hur mycket av underhållsplanen som utförs samt vilken ränta vi räknar med.

FINANSIERING

Finansiering av investeringen planeras att utföras med hjälp av ett lån på ca 10 miljoner samt två inledande engångsamorteringar på totalt ca 5 miljoner. Dessa engångsamorteringar kommer från ett antal genomförda försäljningar av hyreslägenheter.

Styrelsen bedömer det som gynnsamt att genomföra dessa investeringar med hjälp av lån i dagens situation då räntorna är låga.

/ Styrelsen Ätten 4:

Francisco Casado

Carina Fredriksen

Ergin Munoglu

Stefan Persson

Anitha Ulfberg