



Fasadrenovering och utbyggnad av balkonger

Informationsmöte och extra föreningsstämma

Östbergaskolans matsal

1

2021-08-25



Dagordning

Informationsmöte

- Information om upphandling av fasadrenovering och inglasning av balkonger
- Information och frågor om genomförande – BVS Stockholm AB

Extra stämma

- Beslut om kontraktsskrivning och start av utbyggnad av balkonger och inglasning

Styrelsen beslutade under år 2019 om att påbörja arbete med

- Renovering av fasad i enlighet med godkända bygglovshandlingar, <https://atten4.se/dokument/>

Medlemmarnas beslut

Att i samband med fasadrenovering genomföra;

1. breddning av balkonger med 50 cm,
2. inglasning av balkonger samt
3. tilläggsisolering av fasader på kortsidorna.

Medlemmarna beslutade

- 40 av 40 röstade ja den 2021-08-25 på extra stämma
- Medlemmar och hyresgäster från samtliga 72 lägenheter lämnade även skriftligt samtycke till att genomföra arbetena

Upphandling

- Förfrågningsunderlag framtaget av Projektledarna
 - Teknisk rambeskrivning
 - Teknisk beskrivning plåtarbeten
 - Administrativa föreskrifter med genomförandekrav, viten, försäkring, tider, arbetstider, bullerkrav etc
- 5 stycken entreprenörer lämnade anbud
 - Dipart Entreprenad AB
 - Stark, fasadgruppen
 - BVS Stockholm AB
 - Sehed Tresson
 - FMS Betong AB

Upphandling

- Anbudsöppning 2022-01-25
- Genomarbetade noggranna anbud
- Bra konkurrens
- 2 stycken entreprenörer intervjuade
- Styrelsen avser skriva kontrakt med BVS Stockholm AB

Kontrakt

- Kontrakt skrevs den 2022-03-05 med BVS Stockholm AB (renoveringsdelen)
- Arbete påbörjas den 2022-03-28

BVS Stockholm AB

Din Totalentreprenör i Stockholm

BVS

- Sebastian Haffenberg

Genomgång planerade arbeten

10

2021-08-25



2021-08-25







Tommy Fronda och Johan Nilsson,
Projektledarna AB

Projektledning och byggkontrollant

14

2021-08-25

Extra stämma

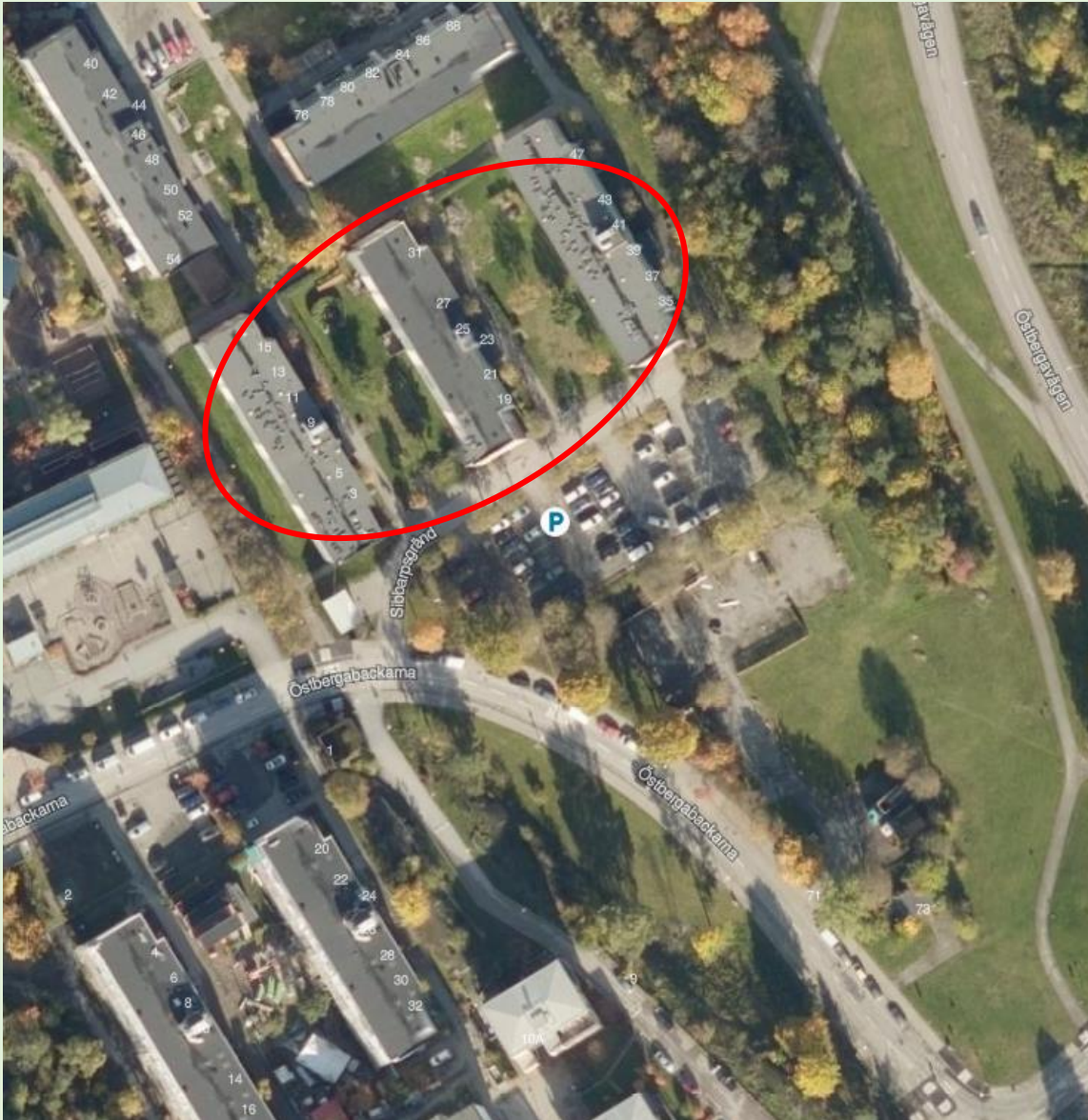
- Öppnande
- Val av stämмоordförande
- Godkännande av dagordning
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Frågan om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Beslut om kontraktsskrivning och start av utbyggnad av balkonger, inglasning
- Avslutande

Beslut om kontraktskrivning – utvidgning av balkonger och inglasning

- Uppskattad totalkostnad fasader och balkonger år 2019 - 18 000 000 kr
- Anbud BVS Stockholm AB år 2022 – 24 000 000 kr

Orsaker till förändrade kostnader

- Osäkert underlag från start
- Covid pandemin ökat kostnaderna och leveranstider
- Inflation



Förutsättningar och motiv – Inglasning och breddning av balkonger

- Balkongytan ökar med 50 % och kan mer tidsenligt rymma gäster vid bord och stolar i ett uterum som kan användas både vår sommar och höst
- Statusen på lägenheterna blir högre i jämförelse med andra liknande lägenheter i omgivningen
- Värdeökning, minskad lånegrad för de med bostadslån, mer pengar vid försäljning
- Föreningen har en i övrigt väldigt stabil ekonomi
- Avgifterna i föreningen har legat stilla under väldigt lång tid

18

2021-08-25



Förutsättningar och motiv – Inglasning och breddning av balkonger

- Förtätning av området,
grönområden försvinner, minskad
utsikt – större behov av balkonger



Förutsättningar och motiv – Inglasning och breddning av balkonger

- Förtätning av området,
grönområden försvinner, minskad
utsikt – större behov av balkonger

20

2021-08-25

Byggkalkyl

- Fasadrenovering ca 20 miljoner (inkl moms, 10 % ÄTA)
- Balkonger ca 6 miljoner (inkl moms, 10 % ÄTA)
- Lånelöfte 30 miljoner

Avgiftshöjning

- Fasadrenovering 12 %
- Balkonger 4 %

För en lägenhet med avgift om 4000 kr innebär det en höjning till:

- 4 480 kr för fasadrenovering
- 4 640 kr inklusive balkongutvidgning och inglasning

Avgifter – stegvis höjning

Fasader:

- Fasadrenovering 12 % (4 % per år i 3 år)
- För en lägenhet med avgift på 4 000 kr/mån innebär det en höjning med 160 kr per år i 3 år.
- 2023 – 4 160
- 2024 – 4 320
- 2025 – 4 480

Inklusive balkongutvidgning och inglasning:

- Balkonger 4 % (1,3 % per år i 3 år)
- För en lägenhet med avgift på 4 000 kr/mån innebär det en höjning med 53 kr per år i 3 år.
- 2023 – 4 213
- 2024 – 4 426
- 2025 – 4 640

Konsekvenser vid negativt besked från medlemmar

- Ingen inglasning och balkong som är för liten för umgänge eller extra rum
- Lägenheterna mindre attraktiva jämfört andra liknande lägenheter – svårare att sälja och mindre värde
- Billigare balkongbreddning då det görs i samband med fasadrenovering
- Materialkostnader har redan ökat sedan offerterbudandet från BVS, och förväntas öka ytterligare pga världsläget
- Kostnader för enbart inglasning ökar med 20 % efter april
- Framtida balkongbreddning dyrare (inflation, materialkostnader ökar för närvarande, räntor förväntas bli högre)

Jämförelse med föreningar som nyligen gjort fasad och balkonger

BRF	Årsavgift/kvm
Svärdssidan	714
Spinnsidan 2	726
Ätten 4	608
Ätten 4 (efter fasad och balkonger)	705

Frågor

- Andra frågor?



26

2021-08-25

Beslut

1. Balkongbreddning, inglasning av balkonger

Avslutande

28

2021-08-25