*Anteckningar från informationsmötet om balkongrenoveringen 20/11 2020*

Plats: Ekensbergskyrkan, lokal ”Vardagsrummet”.

Deltagare från Brf Husberget: 13 stycken på plats och 16 stycken digitalt. Styrelsen var representerade av Claes Renström, Nils Fredriksson, Magnus Nilsson (på plats) och Jonatan Lind, Kristina Sommar och Paul Stuart (digitalt). Deltagare från Fastighetsägarna: Peter Edström och Jonathan Hall.

Dessa anteckningar kan med fördel läsas tillsammans med PPT-presentationen som är länkad på hemsidan under aktuellt. Bilderna med skador på balkonger i presentationen är inte från våra hus.

**Bakgrunden till Balkongrenoveringen**

Brf Husberget bildades år 2000. Underhållet var då delvis eftersatt. Under årens lopp har ett tiotal större åtgärder genomförts t.ex. takrenovering, stambyte, värme i trapphusen, stammar till gatan, tvättstugor, fönster och den senaste är hissrenoveringen i 2:an. På Balkongpelarna och balkongerna kan en lekman se synliga skador. Det har också förekommit att betongbitar fallit ner från balkongen ovanför. Styrelsen lät Betongkonsult, en oberoende konsult, genomföra en besiktning av balkongerna 2019. De ansåg att balkongerna borde åtgärdas inom 2-5 år. Utifrån underlaget beslöt styrelsen att även fasaderna ska ingå i renoveringen, dels för att det finns samordningsvinster, dels för att störningar minimeras genom att man gör allt samtidigt samt att dessa idag tappat sin lyster och nu är slitna. Inför upphandling av projektledning knöt styrelsen till sig AG Advokat, specialister inom fastighetsjuridik (entreprenad- och fastighetsrätt) för att säkerställa juridiskt korrekta kontrakt och processer. Fastighetsägarna utsågs efter en urvalsprocess till att bli våra oberoende projektledare. AG Advokat har granskat avtalet med Fastighetsägarna, kommer granska avtalet som vi skriver med den entreprenör som vi till sist väljer efter en anbudsprocess, samt vara styrelsen behjälplig under hela processen om det uppstår problem eller frågor. Fastighetsägarna presenterade en förstudie 26 augusti 2020 för styrelsen.

**Fastighetsägarna information med frågor m.m.**

Fastighetsägarna inledde med att berätta allmänt om balkonger, t.ex. behöver *mindre* underhåll av balkonger ske efter 15-20 år och *större åtgärder/byten*av balkonger ske efter 35-50 år. För fasader med puts är det ungefär samma tider för underhåll. För Husberget är det den grå putsen som finns på vissa sidor av husen som också ingår i renoveringen. Vissa mindre reparationsarbeten på tegelfasader kan också bli aktuella. Det som sker efter en tid med armerad betong är en s.k. karbonatisering, se bild i PPT-presentationen. Hur ser processen ut för balkong och fasadrenoveringen? Arbetet kommer att planeras enligt nedan. Avvikelser kan förekomma.

Hur lång tid tar projektet? Ett hus tar ca 3-4 månader. Under vintern kan man inte arbeta, teoretiskt kan man klara allt på ett år. Från styrelsen framfördes att man tidigare diskuterat om att ta *ett hus per år.* Fastighetsägarna menade att det i offertunderlaget går skriva in möjligheter om att genomföra det antingen i ett svep eller under t.ex. tre år. De anser att det tidigast skulle kunna gå att inleda renoveringen i mars/april 2021.

 Balkong och Fasadrenovering

Resa Ställning

Armering, Formning

Täcka in berörda delar

Bilning av Betong

Gjutning

Målning/Färgning

Montage av räcken, belysning etc

Avetablering

Etablering

När det gäller balkongräcken är fastighetsägarnas rekommendation att byta ut dagens gjutjärnsräcken till aluminiumräcken då dessa är smidigare, billigare och bättre ur ett underhållsperspektiv. Även här kan vi skriva in i offertunderlaget att vi vill kunna välja mellan renovering av gjutjärnsräckena alternativt nya aluminiumräcken. Det kan också vara så att byggnadsantikvarien (kulturvård) som granskar förändringarna i anledning av renoveringar inte tillåter aluminiumräcken. Oftast brukar kommunen gå på byggnadsantikvariens linje i dessa frågor. Frågan om markiser kan också avgöras av byggnadsantikvarien. Här nämnde en ledamot från styrelsen att husen i ett tidigt skede varken hade balkongskydd eller markiser.

Styrelsen ståndpunkt är att varje lägenhet väljer själv om man vill ha markis eller inte och då får man själv stå för kostnaden. Styrelsen kommer dock att förhandla erbjudande för markiser från Holmgrens som har markiser med bra kvalitet och som vi har anlitat tidigare.

Arbetstiderna kommer vara vardagar mellan kl.06.30/07.00-16.00/17.00. Eventuellt kan man skriva in i kontraktet att även helger kan vara arbetsdagar. Fastighetsägarna underströk att det kommer att bli buller, mycket buller, framförallt när betongen ska bilas bort. Det kommer då bli ett buller som kommer fortplanta sig i hela huskroppen. Bullerarbetet ska utföras på vardagar mellan kl. 8-16. Av de 3-4 månaders arbete som det är på ett hus, kommer det vara mycket buller under ca en månad och då går det inte/är det inte att rekommendera att t.ex. arbeta hemma.

Under renoveringen på ett hus kommer det finnas byggnadsställningar kring huset. Entreprenören kommer att ta bort stegarna till de understa våningarna efter varje arbetsdag. Det går dock att klättra utanpå byggnadsställningarna och på så sätt komma upp på balkongerna och till fönster. Det kan eventuellt medföra ökad risk för inbrott. Möjlighet finns att installera larm, men Fastighetsägarna avråder från detta då det av erfarenhet blir mycket falsklarm på grund av t.ex. av fåglar. Här gäller det dock att vara proaktiv och tänka på att stänga sina fönster och vara uppmärksamma som grannar. Balkongdörren kommer att plomberas/låsas i samband med renoveringen.

Det kommer att bli damm överallt, därför kommer tilluftsventilerna till lägenheterna att tätas.

Avsikten är att garaget i 6:an kommer att kunna användas som vanligt under renoveringen.

Fastighetsägarna påpekade att det redan nu kan vara bra att fundera på/hitta ett utrymme där saker från balkongen kan förvaras om det inte får plats i lägenheten eller de egna förråden.

En fråga som ställdes var om det kan komma överraskningar under renoveringen. Fastighetsägarna sa att de bedömde att inga överraskningar kommer ske vid själva bilningen, men det kan dyka upp när det gäller t.ex. balkongens konstruktion in i huset.

**Ekonomi och ytterligare frågor**

Fastighetsägarna uppskattar i sin förstudie att kostnader för renoveringen uppgår till ca 13 miljoner.

Utifrån dagens situation kan två nyckeltal för vår Brf studeras: Lån (banklån/boyta, kr/m2): Idag 3 700 kr/m2 efter lån 7 200 kr/m2. I äldre föreningar klassas vi ändå som mycket bra utifrån detta kriterium. I Stockholms län 2018 var genomsnittet 5 700 kr/m2. Skuldkvot (lån/årsavgifter + hyresintäkter): Idag 16,1/3,4 (miljoner) = 4,7 efter lån 9. Under 5 är mycket bra och över 20 mycket dåligt. Slutsats: Utifrån lån (kr/m2) har vi fortsatt mycket bra ekonomi. Utifrån skuldkvoten ligger vi närmare mycket bra än mycket dåligt.

En fråga ställdes hur avgiften kan påverkas. Föreningen har ju inga andra större projekt än kommande hissrenoveringen i 4:an och 6:an som dock inte tidsbestämda ännu. Vi har nästan tre miljoner i kassan, räntorna är låga och kommer sannolikt vara det inom de närmaste åren. Vår kassör sa att det inte finns något enkelt sätt att räkna ut hur avgiften påverkas. Vår Brf policy är att man som medlem idag inte ska få ta alla kostnader för en investering/renovering som sker under ett år utan kostnaderna ska jämnas ut över en längre tid.

Ytterligare frågor och synpunkter mailas till info@husberget.se senast fredagen den 30 oktober.

Fastighetsägarna kommer utifrån våra frågor att ta fram en Frågor/Svar-material för balkongrenoveringen.