

# Svar från styrelsen och Thomas Hvitfeldt på frågor rörande projekt renovering av tak, fönster och fasad

---

## 1) Hur tillvarata takyta?

*Har ni någon gång diskuterat att jämna ut taket på de platser där det finns en avsats (med grus) utanför fönstret på de lägenheter högst upp? Detta istället för att göra ett fall som Yttermans diskuterade. Denna lösning skulle innebära att man tog tillvara på yta som bara står tom idag samtidigt som det inte förhindrar en framtida fullskalig utbyggnad av ytterligare våningsplan. När jag tittar ut genom fönstret ser jag att det är väldigt många kvm vi pratar om både på 15 och 17-huset och innebär en stor potentiell intäkt.*

### Svar

Yttermans har fått i uppdrag att presentera lämpliga ytor på taket som föreningen kan sälja till de medlemmar som vill ha utökad terrassyta och som inte kommer att påverka en eventuell framtida påbyggnad.

För de som har en terrassyta som eventuellt skulle kunna bli ett hinder för en framtida påbyggnad har styrelsen diskuterat att arrendera/hyra ut takyta för att kunna utöka terrassen.

För att kunna ge ett bestämt besked huruvida det går att bygga ut terrasserna måste först en teknisk utredning genomföras för att säkerställa möjligheten till vattenavrinning.

I uppdraget ingår även att se om det finns ytor som är lämpade för att bygga/hänga på ytterligare balkonger.

## 2) Möjlighet at göra några intäkter i samband med renoveringen?

*Har Yttermans fått i uppdrag att undersöka om det finns någon möjlighet att göra några intäkter i samband med renoveringen? Då menar jag intäkter som inte omöjliggör en framtida fullskalig exploatering av taken. Om inte, kan det finnas möjlighet att lägga till det i deras uppdrag? Jag tror att det finns flera olika möjligheter att få in intäkter i samband med renoveringen utan att man förstör framtida projekt.*

### Svar

Avsikten med uppdraget att se över en utökning av terrassytorna och ytterligare balkonger är att öka möjligheten att få in mer intäkter till föreningen. Se även svar under punkt 1)

### 3) Kommer alla balkonger att glasas in?

#### Svar

Så är det inte planerat. Vi kommer dock att begära bygglov för att var och en ska kunna glasa in sin balkong om man så önskar. Troligt är också att styrelsen tecknar ett ramavtal om inglasning av balkonger som vi som medlemmar kan avropa. Kostnaden för inglasning tillfaller helt och fullt den medlem som väljer att glasa in sin balkong.

### 4) Kostnader för projektet?

*Oavsett hur man försöker räkna på kostnader för projektet, så kommer det nog tyvärr bli så mycket oförutsett att projektet bör styras som det är löpande kostnader som gäller, tyvärr (igen),*

#### Svar

Styrelsen kommer att tillsammans med Yttermans sträva efter att köpa efter ett fast pris. Påpekas bör dock att det i alla kostnadskalkyler ingår en osäkerhetsfaktor som är ca 10 %.

### 5) Kostnadskontroll

*Uppfattar att taken akut måste åtgärdas samtidigt som det är ett extremt tryck på byggmarknaden i Stockholm. Inte en drömsituation precis.*

*Hur föreslår ni att kostnadskontroll och uppföljning sker på bästa sätt?*

*Bör inte allt som kan skjutas på framtid få avvakta en mer gynnsam konjunktur?*

*Bör inte byggnation på taken förberedas för att kunna lösa finansieringen om kostnaderna skulle rusa iväg?*

#### Svar

Byggmarknaden i Stockholm ser inte ut att avmattas på flera år.

Kostnadskontroll kommer att ske löpande med projektledaren där styrelsen kommer att ha yttersta ansvaret. En regelbunden uppföljningsplan kommer att tas fram med hjälp av styrelsen och Yttermans.

### 6) Fasaderna

*Kan det verkligen inte räcka med att lappa och laga?*

#### Svar

Att lappa och laga är en möjlighet den avråds dock av alla experter då den kan medföra höga oförutsedda kostnader och troligen inte kommer att hålla i längden. Detta skulle kunna medföra att vår fastighet slits fortare än nödvändigt och därför förlorar i värde, vilket skulle vara negativt för alla medlemmar.

## 7) Balkongerna

- 1) Behöver alla balkonger verkligen renoveras?
- 2) Om skärmar och räcken ska bytas föreslår jag att balkongerna breddas några få decimeter. Bygglov måste ju till i alla fall. Kostnaden måste förstås beräknas och beslutas separat.
- 3) I dag har en del balkonger med tak ett extra droppskydd, bör inte det standardiseras?

### Svar

- 1) Alla kanske inte behöver göras just nu men för att behålla en enhetlig fasad så kommer vi att byta alla eller inga balkonger. Vi minimerar även risken för förgäveskostnader.
- 2) Kostnaderna för att bredda balkongerna är alldeles för höga för att det ska vara aktuellt.
- 3) Vi avser att göra en enhetlig lösning för alla balkonger.

## 8) Måste alla fönster bytas?

- 1) Har förstått att vissa fönster är urusla och behöver bytas, våra däremot är i god kondition. Är det rätt att byta alla fönster?  
*Viktigt att räkna på kostnaden mot energibesparingen.*
- 2) Om fönster med karmar ska bytas föreslår jag fönster som öppnas både inåt vertikalt och inåt horisontellt ca 1 dm. Sådana fönster underlättar vädring väldigt mycket (köps troligen bäst från Tyskland, där de verkar vara standard).

### Svar

- 1) Genom att byta alla fönster så kommer fastigheten att uppnå en ny standard vilket är till vinst för alla.
- 2) För tillfället så är detaljerna i fönsterfrågan ej satta. Självklart så kommer vi att ta in flera offerter på olika fönsterstandarder och typer. Vi kan ta fram en offert på ett sådant fönster för att se prisskillnaden.

## 9) Vem beslutar om färgsättning och balkongernas utseende?

### Svar

På den frågan finns just nu inte ett definitivt besked. En tanke som styrelsen har är att låta arkitekten ta fram två till tre förslag på färgsättning och balkonger. Ställa ut dessa i föreningslokalen och låta varje hushåll lämna en röst på sitt förslag. Ytterst så är det dock stadsbyggnadskontoret som ger sitt godkännande till föreningens förslag.

## 10) Hur tror styrelsen att en höjd avgift kommer att påverka värdet på lägenheterna?

### Svar

Styrelsen har kontaktat Reg. Fastighetsmäklare Dennis Sandström på SthlmFast AB för att få hans syn på värdet på våra lägenheter efter det att en eventuell renovering av tak, fönster och fasad genomförts. Hans syn på frågan är att en sådan renovering helt klart rejält kommer att höja värdet på fastigheten och kommer att göra området mer attraktivt. Han är övertygad om att ett nytt utseende på fastigheten mer än väl kompenserar för en höjd avgift. Ring gärna Dennis på 0709 111 499 om du har ytterligare frågor.

## 11) Kompensation

*Kommer hyresgästerna att kompenseras med lägre hyra under renoveringsperioden?*

### **Svar**

En eventuell reduktion av hyran beslutas efter förhandling med hyresgästföreningen. Särskilda avtal finns mellan hyresgästföreningen och fastighetsägarna om hur stor en sådan eventuell reduktion kan vara.

## 12) Ny tak duk

*Varför presenterades det inte något alternativ med bara ny tak duk på taket?*

### **Svar**

Styrelsen har av flera experter avrått ifrån att bara lägga en ny duk på taket då det inte är en fullgod renovering med de skador som finns på taket. Förslaget med bara en ny duk är inte något alternativ, då den gamla lösningen är helt förbrukad. I den lösning som presenterats ingår även att få ut vattnet utanför huset samt energibesparingsåtgärder.