# 13**) Varför skiljer sig rapporten mellan Niras rapport för takrenovering och Yttermans Projekts redovisning**

På informationsmötet var det några medlemmar som hänvisade till Niras rapport som referensobjekt. Från styrelsens sida har rapporten inte varit ett referensobjekt. Rapporten togs fram 2012 och efter det har ytterligare utredningar genomförts som frångår rapporten. Varför en rapport som styrelsen inte använder sig av publiceras utanför föreningens officiella informationskanaler kan styrelsen inte svara på. Den stora skillnaden mellan rapporterna är dock: Ytterman Projekt har inte med några aspekter på en eventuell påbyggnad, då detta inte ingick i uppdraget från styrelsen.

 Tekniskt så är både Niras och Ytterman överens om att yttertaket är helt förbrukat och är i akut behov av renovering. Båda rapporterna framhåller fördelen med att få ett nytt tak som är uppstolpat med en ny utvändig avvattning. I Niras rapport så rekommenderar man att ev. tilläggsisolera ytterväggar och det nya taket, samt att man föreslår ommålning och ev. oljning av befintlig panel på tak-lägenheternas ytterväggar. Man redovisar ett underhåll på befintlig plåt.

Klara skillnader mellan rapporterna:

* Ytterman Projekt har med nya ytskikt på samtliga ytor på taket (tak, plåt, panel, fönster mm)
* Omläggning av samtliga terrasser
* Ytterman Projekt har ca 5600 m2 som renoverad yta, Niras redovisar 4200 m2
* Ytterman Projekt redovisar ett heltäckande väderskydd över hela huset under renoveringen
* I Ytterman redovisning ingår omhändertagande av stuprör och dess anslutning till en dagvattenledning i källaren.
* I Niras rapport finns inte med kostnader för etablering, bygglov, kontroll mm
* Ytterman Projekt har prissatt sitt arbete under hela projektet till en tjänst på 80 % och en tjänst på 40 %, en bedömning av vad som krävs för att klara genomföra arbetet så att det påverkar alla berörda så lite som möjligt samt att levererad kvalitet blir det som utlovats. Denna post är inte särredovisad i Niras rapport men kostnaderna som dom anger räcker inte till en person med mer än 10 % på plats.
* Sammanfattningsvis så skiljer sig inte förslagen vad det gäller det tekniska utförandet, dock så har Niras satt in siffror som inte tar med mycket av det arbete som krävs.

# 14) Anlägga mer boyta

*Tack för svar på mina frågor. Jag har några följdfrågor som jag hoppas ni kan hjälpa mig med.  Vad jag menade med jämna ut taket på de platser med "grusat" tak var att skapa ny boyta, genom att flytta fasaden så att taket blir utjämnat. Jag tolkar ert svar som att detta inte är aktuellt utan att man istället undersöker möjligheten att göra terrasser på dessa ytor. Stämmer det? Personligen tycker jag terrasser är en bra idé men brf:en skulle tjäna betydligt mer på att anlägga mer boyta då priset blir betydligt högre jämfört med att sälja/hyra ut terrasser.*

*Om jag har rätt i min tolkning ovan finns det möjlighet att fortsätta undersöka om det går att anlägga ny boyta på taket i samband med renoveringen?*

*Vid kontakt med stadsbyggnadskontoret har jag fått information om att förslaget ovan strider mot detaljplanen men att man i vissa fall gör lättnader. Med det sagt uppmanade handläggaren på stadsbyggnadskontoret att inkomma med en formell bygglovsansökan för att få ett konkret svar på om det är möjligt eller inte. Alla ärenden behandlas individuellt.*

**Svar**

Frågan om att fortsätta undersöka om det går att anlägga ny boyta på taket i samband med renoveringen får behandlas efter föreningsstämman.

# 15) Tillfälligt laga taket

*Varför kan vi inte laga tillfälligt hela taket i väntan på ny ansökan på ombyggnation av tak med möjlighet till lägenhetsförsäljning?*

**Svar**

Vi har gjort tillfälliga lagningar under flera år och dessa håller inte längre enligt de undersökningar Yttermans har gjort. Föreningen har haft stora kostnader pga takets dåliga skick därför bedömer styrelsen att det är bättre att göra en fullgod renovering.

# 16) Varför så stor prisskillnad mellan att byte av balkongskärmar gentemot att renovera dessa?

Vid informationsmötet uppgav styrelse att det enligt uppgift skulle vara dyrare att behålla befintliga balkongräcken jämfört med att byta ut dessa. Påståendet framstår som orimligt. Kostnaden för nya balkongräcken bedöms av Ytterman uppgå till 4,5 miljoner kronor. Ytterman kalkylerar med en kostnad om 5,3 miljoner kronor för omputsning av hela fasaden (inklusive montage av fasadställning). Fasadytan är vid en försiktig bedömning 50 gånger större än balkongräckenas motsvarande yta. Den typ av fasadputs som finns på balkongräckena återfinns på andra fasadpartier. Tacksam om styrelsen/Ytterman utvecklar uppgiften om att det skulle kosta mer än 4,5 miljoner kronor att putsa om (eller vilken metod man nu tänker sig använda).

**Svar**

Frågan är överlämnad till Thomas Hvitfeldt som återkommer i frågan så snart som möjligt.

# 16) Byte av balkonger

*Samtlig balkongräcken i betong är dels fästa med bult som fixerar räcket, dels upphängda på betongpelare. Vi vet många boendes negativa upplevelser av bilning i samband med badrumsrenoveringen för något år sedan känns det angeläget att beakta vad bilning på över 200 balkonger medför i form av oljud. Hur har styrelsen resonerat kring bytet av balkongräcken i förhållande till arbetsinsats och oljud?*

**Svar**Vi har inte diskuterat just den frågan men det är en synnerligen viktig fråga att ta hänsyn till och det är bra att frågeställningen kommer upp i ett tidigt skede.

# 17) Mer specificerad finansieringsprognos

*Deloitte lovade att ta fram en mer specificerad finansieringsprognos. När kommer en sådan göras tillgänglig för medlemmarna?*

**Svar**

Deloittes arbete med årsredovisning och bokslut har tagit tid varför finansieringsprognosen blivit försenad. Vi publicerar prognosen på hemsidan så snart vi har fått den.