

UNDERLAG FÖR BESLUT OM STAMBYTESPROJEKTET VID EXTRASTÄMMA I BRF KAMELIAN 26

Bakgrund

- Vi har haft omfattande vattenskador under senare år.
- Våra reparationskostnader för 2011/2012 har uppgått till 1 – 1,5 miljon kronor/år (merparten till vattenskador).
- Avloppens tekniska livslängd är i nådd – vi riskerar nya stora läckage. Självrisken på vår försäkring är höjd pga detta.
- Varmvattencirkulationsledningarnas tekniska livslängd är också slut.
- Ålderstiget elsystem där 1:orna inte har tre-fas och våra elcentraler har inte jordfelsbrytare.
- Ineffektivt värmesystem enligt utförd energi-deklaration

Förstudien visar

Så kallad relining är inte ett alternativ eftersom det är mer än avloppssystemen som är slut. Vi behöver byta även kallvattenledningar, golvbrunnar samt dolda kopplingar och bristande tätskikt.

De badrum som nyligen renoverats har fortfarande brister som kommer att innebära en svag länk när resten av huset är uppdaterat.

Andra viktiga fakta för beslut

Vi har, i föreningen, inte resurser för att hålla ihop projektet själva. Därför har ÅF anlitas för projektledning och projektkoordination med ventilationsprojektet. Om stämman nu röstar för igångsättning så lämnas projektet över till Lars Sandberg, ÅF.

Styrelsens förslag

- Renovering av fastigheten påbörjas så fort det är möjligt.
- Våtrumsrenovering i samtliga lägenheter i huset (badrum som ev kan sparas besiktigas i senare skede).
- Samtliga installationer för vatten byts ut i sin helhet (kök och badrum).
- Vi byter samtliga rörstammar ner till källargolvet. Ledningar under golvet i källaren utreds vidare.
- I samband med våtrumsrenoveringen byts och kompletteras elinstallationer i samtliga lägenheter våtrum.

- Samtliga lägenheter förses med ny 3-fas matning och elcentral innehållande dvärgbrytare och jordfelsbrytare.
- Projektet utförs med kvarboende och kan starta under sista kvartalet 2013 alternativt första 2014.

Budget

Projektets kostnader beräknas uppgå till cirka 15 miljoner kronor. Vi har ett lånelöfte på detta belopp.

Inriktning

Eftersom föreningen står inför omfattande investeringar så har vi valt att hålla vissa kostnader nere för föreningens medlemmar. Detta gör vi genom att;

- Vi väljer ett bra basbadrum som föreningen står för.
- Vi kommer att erbjuda ett utbud av tillval som de boende själva bekostar.
- Befintliga fasta installationer återställs. Ev. ny utrustning bekostas av medlemmarna.
- Arbetskostnaden för tät- och ytskikt samt rör, porslin och blandare i badrum bekostas av medlemmarna så att rotavdrag kan utnyttjas till dessa delar. Det gör att lånebehovet blir lägre.

Ekonomi

- Föreningen har fått lånelöfte om 15 miljoner kronor för projektet.
- Renoveringen kommer att innebära:
 - Väsentligt lägre kostnader för reparationer och underhåll
 - Förmånligare försäkringsvillkor
 - Lägre kostnader för uppvärmning
 - Höjd avgift
- En grov uppskattning är följande avgiftshöjningar per lägenhetstyp (vid en ränta på 4%)
 - Ettan 500 kr
 - Tvåan 1 000 kr
 - Trean 1 350 kr
 - Fyran 1 600 kr
- Avgifterna kommer att höjas successivt med början 1 juli 2013.

- På sikt kommer renoveringen att innebära en bättre ekonomi för föreningen vilket kan tala för att framtida avgiftssänkningar möjliggörs
- Osäkerheten runt projektet minskar med att vi har en lägenhet (2 rok) som är klar att sälja. Vi har ytterligare en som vi hoppas kunna frigöra för försäljning inom kort. En framtida säkerhet är också 4:an som dagiset disponerar för tillfället.

Beslut

Beslut om ev. igångsättning av projektet tas vid extrastämman kallad till 3 juni 2013 klockan 19.00 i Axelssons skola på Gästrikegatan 10. Två tredjedelar av medlemmarna ska vid stämman rösta för, annars finns inte underlag att gå vidare.

Om man inte personligen inte kan delta måste man lämna sin fullmakt och röst till någon annan som deltar på mötet. Har man inte gjort det anses man ha förverkat sin rätt att påverka beslutet.

Om stämman skulle fatta beslut att gå vidare med projektet kommer du att få fylla i ett medgivande att nödvändiga åtgärder får genomföras i din lägenhet.

Att ha i åtanke

Detta kommer att bli ett jobbigt projekt. Även om din lägenhet direkt påverkas under 6 – 8 veckor

kommer det att vara störande arbeten i huset under åtta månaders tid.

Vi kommer att få fina badrum och vi kan påverka hur de ska se ut.

När du fattar ditt beslut ber vi dig att tänka på huset vi äger i första hand. Det må vara att din lägenhet är i toppskick och att detta känns helt onödigt men tänkt då på att du – precis som andra just nu löper stor risk att drabbas av vattenskador med allt vad det innebär.

Efter att ha arbetat med detta under ett helt år är vi i styrelsen eniga i uppfattningen att det är bråttom med att komma igång. För varje dag som går riskerar vi dyra reparationer för nya vattenskador.

När projektet är över kommer vårt hus att vara i toppskick i många år framöver vilket gynnar oss alla.

Vad gör vi för att underlätta under den här perioden

- Duschar och toaletter ordnas på gården eller i huset.
- Vatten och avlopp dras upp i trappuppgången.
- Torrtoa kan beställas mot avgift.
- Tvättmöjlighet kommer att finnas tillgänglig under projektet någonstans i huset.

Ett räkneexempel på hur avgifterna kan påverkas av projektet

Lånesumma	15 000 000	
Räntenivå	3,5%	4%
Räntekostnad per år	525 000:-	600 000:-
Dagens årsavgifter	889 116:-	889 116:-
Ökning	59,0%	67,5%

	Ränta 3,5% – ökning med 59%			Ränta 4 – ökning med 67%		
	Avgift idag	Ökning	Ny avgift	Avgift idag	Ökning	Ny avgift
1 rok	759:-	448:-	1 207:-	759:-	512:-	1 271:-
2 rok	1 484:-	876:-	2 360:-	1 484:-	1 001:-	2 485:-
3 rok	1 991:-	1 176:-	3 167:-	1 991:-	1 344:-	3 335:-
4 rok	2 382:-	1 407:-	3 789:-	2 382:-	1 607:-	3 989:-

Med vänliga hälsningar
Styrelsen