

Vanliga frågor och svar gällande renoveringsarbete

F: Varför görs renovering av balkonger och fasad just nu?

S: Balkonger anses/bedöms ha en livslängd/hållbarhet av 50-70 år. Omfattande förbesiktningar som har gjorts på uppdrag av styrelsen för att utreda balkongernas bärighet samt putsen på fasaden. Till hjälp har bland annat byggkonsult Lars Jogedal från BYFAKO Bygg och Fasadkonsult AB anlitats.

F: Varför gör man fasaden samtidigt som balkongerna?

S: I båda fallen behöver ställningar sättas upp och därmed blir det mer kostnadseffektivt att göra det samtidigt samt att antalet tillfällen med olägenheter för medlemmarna blir färre.

F: När besiktigades balkongerna och vad kom de fram till?

S: Stockholms Betongkonsult utförde besiktning i april 2015 och bedömde att en balkongrenovering bör planeras in inom en femårsperiod.

F: Kommer vi att behöva renovera även balkongerna mot gården snart?

S: Det vet vi inte ännu. Beroende på hur angripna balkongerna mot gatan är kan entreprenören bedöma behovet av renovering av balkongerna mot gården. Så snart vi vet mer om gårdssidan kommer vi informera medlemmarna.

F: Varför har ni inte informerat om detta tidigare?

S: Information om balkong- och fasadarbete har diskuterats och informerats om löpande på stämmor och årsredovisningar(ÅR) sedan 2015. Information om hela projektet sändes ut till alla medlemmar 24 maj 2020.

Pga Coronasituationen hade styrelsen fullt upp med att anordna en coronaanpassad föreningsstämma, varför löpande information om pågående upphandling uteblev.

F: Var finns underhållsplanen?

S: Underhållsplanen är inte publicerad någonstans men inte hemlig på något sätt. Vi brukar diskutera den på varje stämma och det brukar även stå en del om kommande underhåll i ÅR. Även under medlemsintervjuer berättar vi om den i det fall blivande medlem är intresserad.

F: När togs beslutet?

S: Förarbetet och upphandlingen har skett via vår förvaltare och upphandlad konsult. Allt blev klart (muntligen) 22 maj och styrelsen informerade medlemmarna den 24 maj. Avtalet skickades via post pga Corona varför det skrevs på först 27 maj. All information om renoveringsarbetet har därefter (innan detta dokument) enligt överenskommelse gått via entreprenören som själv beslutat om hur informationen ska ske. De har med erfarenhet av tidigare arbeten valt att informera löpande inför varje delmoment.

F: När gjordes upphandlingen med entreprenaden?

S: Under våren 2020. Konsult för projektet som skulle upphandla entreprenaden och stötta föreningen upphandlades i december 2019. Han har därefter under våren gjort entreprenadupphandlingen. I årsredovisningen för 2019 framgår bland annat att upphandlingskonsult var klar.

F: Hur gjordes upphandlingen?

S: Upphandling av entreprenör har skett på sedvanligt sätt med offertbegäran från flera utförare, bedömning av en konsult och vår fastighetsförvaltare och därefter beslut av styrelsen.

Ett antal entreprenörer med rätt kunskap har kontaktats under våren och kommit med anbud på arbetet. Vi bjöd in sju stycken varav fem stycken svarade. Styrelsen beslutade, efter rekommendation från Lars Jogedal (upphandlingskonsulten) och Adamsberg Fastighetsförvaltning att ge uppdraget till Kumla Fasad AB utifrån deras arbetssätt, kunskap, kostnad och rekommendationer.

F: Vad kostar renoveringen?

S: Angående kostnaden för fasad och balkongrenoveringen så har den diskuterats på flertal stämmor och vi har även i respektive budget reserverat belopp för detta (går igenom på varje årsstämma). Har man missat diskussioner om kostnader på stämmorna och genomgång av budget kan den som är intresserad alltid vända sig till styrelsen och få besked. Vi informerar inte om alla kostnader löpande, det ligger inom styrelsen ansvar för den löpande förvaltningen.

Gällande fasad- och balkongrenoveringen specifikt är kostnader bedömda och budgeterade till ca 4,3 Mkr men med stor osäkerhet då vi inte vet hur balkongerna ser ut förrän de rivs. Det kan alltså tillkomma kostnader beroende på hur status är på balkongstommarna.

F: När ska allt vara klart?/ Hur ser tidsplanen ut?

S: Enligt nuvarande tidsplan ska allt arbete vara besiktigt och klart omkring månadsskiftet den januari/februari 2021.

F: När och hur påbörjas de olika momenten?

S: Renoveringen kommer ske i flera etapper. Den börjar med demontering av balkongerna och därefter putsen på fastigheten.

Vecka 30-41 – Balkongarbeten

Vecka 31-33 – Plåtarbeten

Vecka 38-48 – Putsarbeten

Tidsplanen är grov och ett levande dokument. Vi har påtalat att vi vill ha information snarast möjligt vid större avvikelser från tidsplanen.

F: Kommer jag kunna öppna min balkong eller fönster under renoveringen?

S: När ställningen är uppe börjar arbetet med demontering av balkongerna. Balkongräcken monteras ned och balkongdörrarna låses utifrån med låsbleck för er säkerhets skull. Fönstren täcks för att undvika damm.

F: Hur mycket oväsen kommer det bli?

S: Vid arbetet med att bila ner fasadputsen och balkongplattor kommer det låta en hel del tyvärr. Det är ofrånkomligt och vi hoppas ni har förståelse för detta.

F: Måste jag plocka undan saker från fönster och väggar mot fasad?

S: Bilningsarbetet innebär en del vibrationer så plocka bort prydnadssaker och dylikt som står på fönsterbrädorna. Har ni även tavlor, glasskåp eller andra känsliga föremål mot ytterväggarna så häng av dessa så att de inte riskerar att lossna. Håll fönster och dörrar stängda hela tiden pga damm och inbrottsrisk, samt stäng eventuella ventiler.

F: Det händer ju inget nu i sommar, kommer de hinna klart i tid?

S: Det är avtalat och planerat att allt ska vara klart och ställningar nedmonterade den 18 dec 2020.

F: Tänk om någon gör inbrott via ställningen. Är den larmad?

S: Byggställningar är så kallade Stockholmsställningar. Ställningen kommer att vara larmad (tyst larm med koppling till väktarbolag), uppgången till ställningen kommer att vara låst och den är byggd så att det inte ska kunna gå att klättra upp från markplan. Håll fönster och dörrar stängda hela tiden för att undvika inbrottsrisk.

F: Kan man få välja färg på huset?

S: För att byta färg på en fasad mot gatan krävs bygglov, vilket kan ta lång tid från ansökan till beslut. I många fall nekas byte av färg pga att stadsbilden ska behållas intakt. Utan bygglov får en fasad ändra nyans två steg upp eller ned.

F: Vem bestämmer vilken färg fasaden ska ha?

S: En arbetsgrupp har bildats med bl.a. vår fastighetsskötare, entreprenören och representant för styrelsen. Ytterst tar styrelsen besluten men på rekommendation av och i samråd med gruppen.

F: Kommer min balkong bli större eller mindre efter renoveringen?

S: Nej. Möjligt att den kan upplevas större om plåten blir ljusare eller nättare.

F: Jag har hyrt ut min lägenhet och mina hyresgäster vill inte längre bo kvar pga renoveringen. Ersätter föreningen mig för förlorad inkomst?

S: Nej.

F: Jag är nyinflyttad och har inte fått information om att en så omfattande renovering skulle ske, har inte mäklaren fått all information?

S: Vi informerar de mäklare som kontaktar oss. Det köparens ansvar att informera sig om både lägenhetens och husets skick, ekonomi etc.

F: Vad har fönsterna med balkong- och fasadrenoveringen att göra, varför renoverades även de i början av sommaren?

S: Fönster brukar underhållas ca vart 10:e år, senast gjordes underhåll 2011 i samband med installation av energiglas. Styrelsen beslöt att ta fönsterna i samband med balkong- och fasadrenoveringen för att minska antalet tillfällen med olägenheter för medlemmarna.