

The background features abstract, overlapping green geometric shapes in various shades of green, creating a modern and dynamic feel. The shapes are primarily located on the left and right sides of the page, framing the central text.

BRF Målaren

Balkonger och Fasad 2024

OBS

Samtliga priser, avgifter, räntor, storlekar mm är Preliminära!





Besiktning 2019

- ▶ På i stort sett samtliga balkonger är undersidorna grova och ballasten (stenarna) synliga. Med stor sannolikhet har färgen som balkongundersidorna varit målade med varit tät och fukt har samlats mellan färg och betongen.
- ▶ *Provningarna visar att karbonatiseringsfronten nått fram till armeringen i 8 av 13 undersidor och 5 av 8 kanter som undersökts. Det innebär att järn kan rosta vid en relativ fuktighet över ca 85% på över hälften av de undersökta balkongerna.*
- ▶ Det finns genomgående sprickor i konstruktionsbetongen i de omgjutna plattorna.
- ▶ Sammantaget är den tekniska livslängden över på balkongerna.
- ▶ *För att kontrollera säkerheten bör en ny undersökning utföras om ca 5 år (om man inte renoverar innan dess).*
- ▶ Att tex. lappa och laga dem ytterligare är inget som förlänger balkongernas livslängd utan är bara en kosmetisk, fördyrande åtgärd.
- ▶ De lagningar som utförts tidigare har i de flesta fall varit undermåliga och utan funktion.
- ▶ *De flesta plattor har ytliga frostspjälkningar på undersidorna med risk att ballasten släpper.*
- ▶ Vid en framtida balkongrenovering rekommenderas att samtliga plattor rivs ned i sin helhet, nya plattor gjuts som enskiktsplattor eller ersätts med en prefablösning. (även de som är omgjutna för att skapa ett jämnt bestånd med samma underhållsbehov)

Befintliga balkonger Murargatan



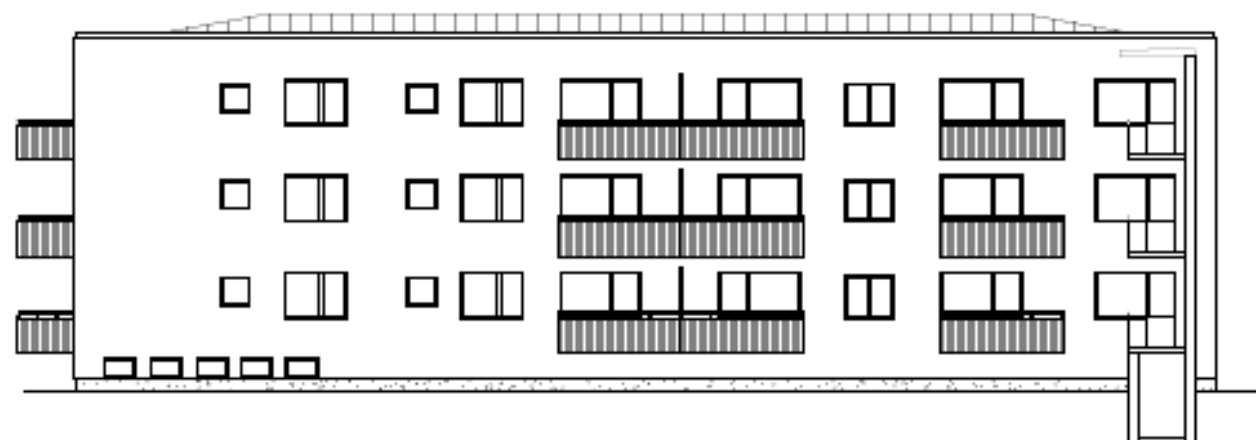








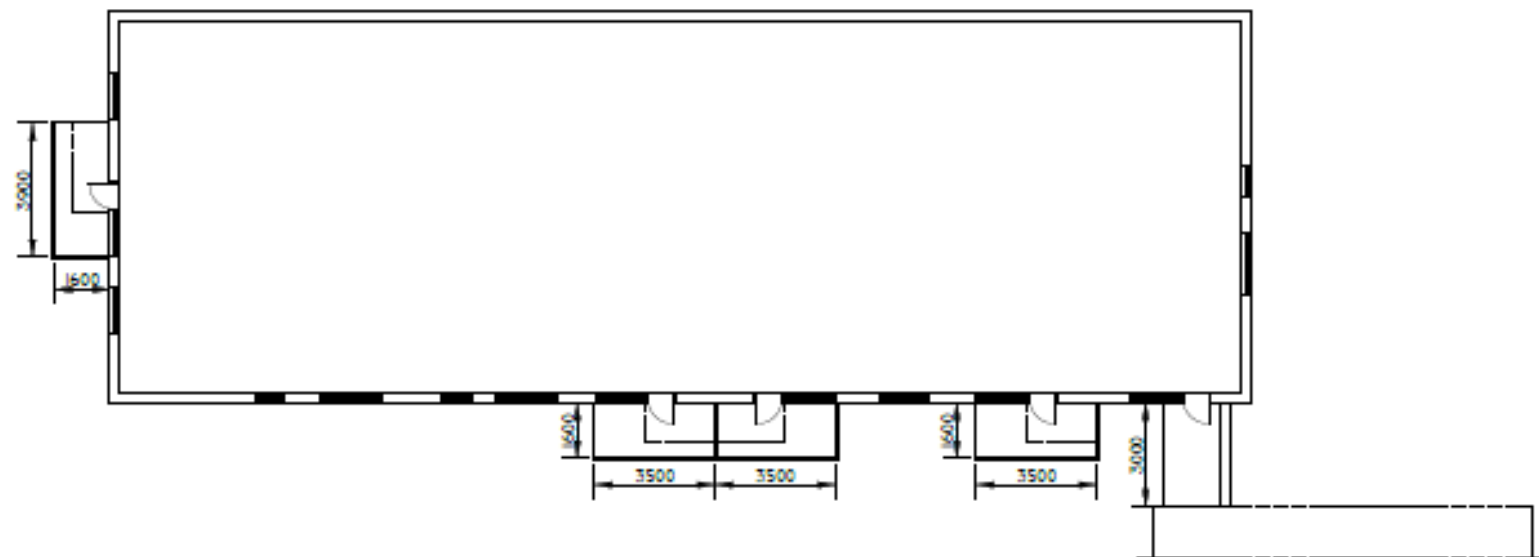
Fasad mot sydöst



Fasad mot sydväst

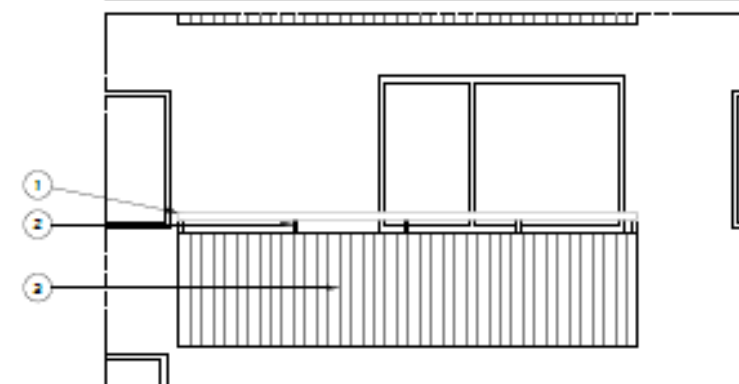


Plan



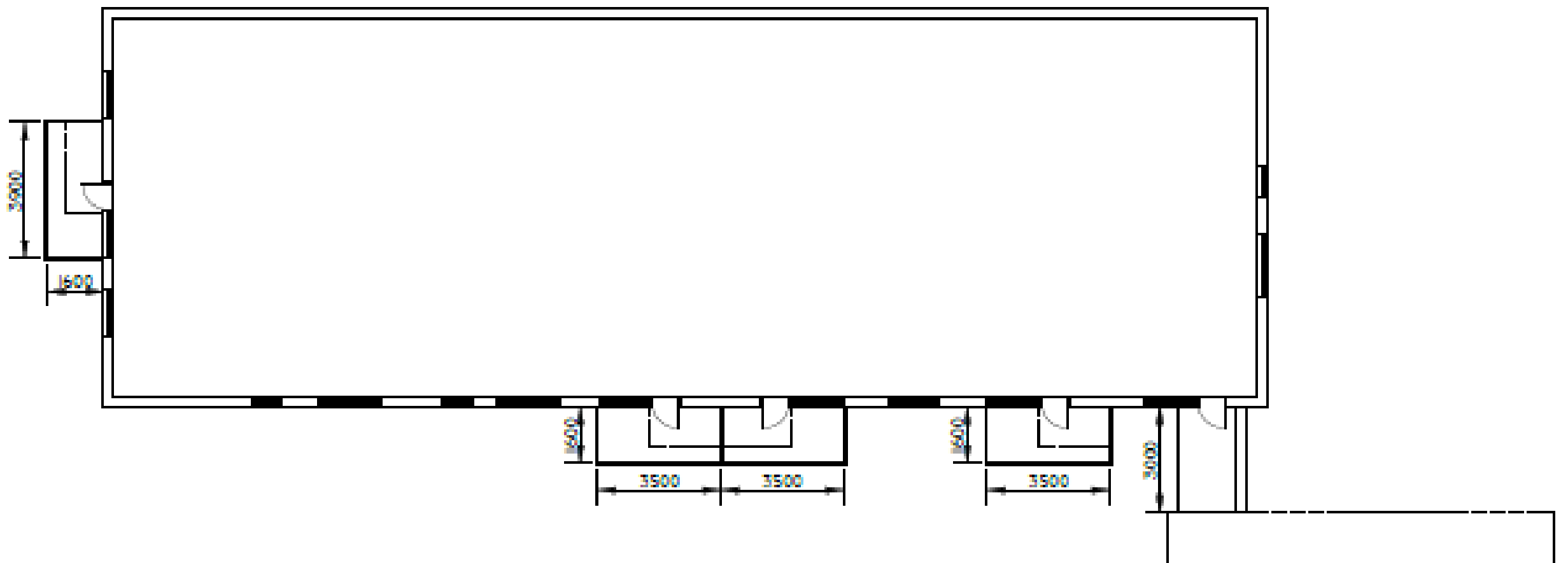
Hus B (se S02)

Kulör & material		
1	Handledare	RAL7777
2	Räckställ	RAL7777
3	Balkbänksplåt	RAL7777



Detalj i skala 1:30

Plan



Hus B (se S02)

Storlek balkong

<u>Bef storlek</u>				<u>Prel ny storlek</u>				
Bredd mm	Djup mm	m2		Bredd mm	Djup mm	m2		Ökning
2900	1100	3,2		3900	1600	6,2		96%
2400	1100	2,6		3500	1600	5,6		112%
2000	1100	2,2		3500	1600	5,6		155%
Indragna - ej måttade								

Kostnader



Kostnader

	Balkonger	Fasad
Kostnad	18 750 000 kr	11 250 000 kr
	Balkong Räcke	Fasad (10 % rep) Byta fönsterbleck Måla garageport Måla garagelängan Måla sophus

Belåningsgrad (lån per kvm)

År	Lån	Kvm	Kr/kvm
2022	15 507 000 kr	9105	1 703
2024	45 507 000 kr	9105	4 998
Snitt i Sverige	6 000 - 6 500 kr/kvm		
Snitt nyproduktion	10 000 - 15 000 kr/kvm		

Kostnader amortering

	Balkonger	Fasad	Totalt
Kostnad	18 750 000 kr	11 250 000 kr	30 000 000 kr
År Avskrivning	50	30	
Amortering/år	375 000 kr	375 000 kr	750 000 kr
Kvm			9 105
Amortering/år/kvm			82 kr

Ränteprognos SBAB (2023-04-28)

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
maj-23	4,7	4,7	4,7	4,8	4,6	4,6
jan-24	<u>5,0</u>	4,9	4,9	4,8	4,7	4,7
jan-25	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
jan-26	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9
jan-27	3,6	3,7	3,8	3,9	4	4,1

Kostnader ränta

	Balkonger	Fasad	Totalt
Kostnad	18 750 000 kr	11 250 000 kr	30 000 000 kr
Ränta			5 %
Ränta per år			1 500 000 kr
Kvm			9 105
Räntekostnad/år/kvm			165 kr

Kostnader ränteberäkning 5% (kr/år/kvm)

År	År tot	Kostnader	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Totalt
2024	0	30 000 000 kr	5,0%	165 kr	82 kr	247 kr

Kostnader ränteberäkning 5%

År	År tot	Kostnader	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Totalt
2024	0	30 000 000 kr	5,0%	165 kr	82 kr	247 kr
2025	1	29 250 000 kr	5,0%	161 kr	82 kr	243 kr

Kostnader ränteberäkning 5%

År	År tot	Kostnader	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Totalt
2024	0	30 000 000 kr	5,0%	165 kr	82 kr	247 kr
2025	1	29 250 000 kr	5,0%	161 kr	82 kr	243 kr
2026	2	28 500 000 kr	5,0%	157 kr	82 kr	239 kr
2027	3	27 750 000 kr	5,0%	152 kr	82 kr	234 kr
2028	4	27 000 000 kr	5,0%	148 kr	82 kr	230 kr
2029	5	26 250 000 kr	5,0%	144 kr	82 kr	226 kr
2030	6	25 500 000 kr	5,0%	140 kr	82 kr	222 kr
2031	7	24 750 000 kr	5,0%	136 kr	82 kr	218 kr
2032	8	24 000 000 kr	5,0%	132 kr	82 kr	214 kr
2033	9	23 250 000 kr	5,0%	128 kr	82 kr	210 kr
2034	10	22 500 000 kr	5,0%	124 kr	82 kr	206 kr

Kostnader ränteberäkning 4%

År	År tot	Kostnader	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Totalt
2024	0	30 000 000 kr	4,0%	132 kr	82 kr	214 kr

Kostnader ränteberäkning 5%

År	År tot	Kostnader	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Totalt
2024	0	30 000 000 kr	5,0%	165 kr	82 kr	247 kr

Kostnader ränteberäkning 6%

År	År tot	Kostnader	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Totalt
2024	0	30 000 000 kr	6,0%	198 kr	82 kr	280 kr

Faktiska kostnaden - ränta 5 %

År	Kostnad/år/kvm	Idag/år/kvm	Tot/år/kvm	Diff	Ex 58 kvm 3247kr
0	247 kr	677 kr	924 kr	36%	4 430 kr

Faktiska kostnaden - ränta 5 %

År	Kostnad/år/kvm	Idag/år/kvm	Tot/år/kvm	Diff	Ex 58 kvm 3247kr
0	247 kr	677 kr	924 kr	36%	4 430 kr
1	243 kr	677 kr	920 kr	36%	4 411 kr

Faktiska kostnaden - ränta 5 %

År	Kostnad/år/kvm	Idag/år/kvm	Tot/år/kvm	Diff	Ex 58 kvm 3247kr
0	247 kr	677 kr	924 kr	36%	4 430 kr
1	243 kr	677 kr	920 kr	36%	4 411 kr
2	239 kr	677 kr	916 kr	35%	4 391 kr
3	234 kr	677 kr	911 kr	35%	4 371 kr
4	230 kr	677 kr	907 kr	34%	4 351 kr
5	226 kr	677 kr	903 kr	33%	4 332 kr
6	222 kr	677 kr	899 kr	33%	4 312 kr
7	218 kr	677 kr	895 kr	32%	4 292 kr
8	214 kr	677 kr	891 kr	32%	4 272 kr
9	210 kr	677 kr	887 kr	31%	4 253 kr
10	206 kr	677 kr	883 kr	30%	4 233 kr

Faktiska kostnaden - ränta 4 %

År	Kostnad/år/kvm	Idag/år/kvm	Tot/år/kvm	Diff	Ex 58 kvm 3247kr
0	214 kr	677 kr	891 kr	32%	4 272 kr

Faktiska kostnaden - ränta 5 %

År	Kostnad/år/kvm	Idag/år/kvm	Tot/år/kvm	Diff	Ex 58 kvm 3247kr
0	247 kr	677 kr	924 kr	36%	4 430 kr

Faktiska kostnaden - ränta 6 %

År	Kostnad/år/kvm	Idag/år/kvm	Tot/år/kvm	Diff	Ex 58 kvm 3247kr
0	280 kr	677 kr	957 kr	41%	4 588 kr

Förslag ca 30% avgiftshöjning

Totalkost kvm/år	Höjning	(%)	Ex kvm	Tidigare Hyra	Ny hyra
247 kr	200 kr	30%	58	3 247 kr/mån	4 221 kr/mån

Likviditet vid 5 % ränta 30% höjning

År	Totalkost kvm/år	Höjning	(%)	Tot Kvm	Tot Kostnad	Tot Negativt
0	247 kr	200 kr	30%	9105	- 427 935 kr	- 427 935 kr

Likviditet vid 5 % ränta 30% höjning

År	Totalkost kvm/år	Höjning	(%)	Tot Kvm	Tot Kostnad		Tot Negativt	
0	247 kr	200 kr	30%	9105	-	427 935 kr	-	427 935 kr
1	236 kr	200 kr	30%	9105	-	331 083 kr	-	331 083 kr

Likviditet vid 5 % ränta 30% höjning

År	Totalkost kvm/år	Höjning	(%)	Tot Kvm	Tot Kostnad	Tot Negativt
0	247 kr	200 kr	30%	9105	- 427 935 kr	- 427 935 kr
1	236 kr	200 kr	30%	9105	- 331 083 kr	- 331 083 kr
2	232 kr	200 kr	30%	9105	- 295 667 kr	- 295 667 kr
3	229 kr	200 kr	30%	9105	- 260 250 kr	- 260 250 kr
4	225 kr	200 kr	30%	9105	- 224 833 kr	- 224 833 kr
5	221 kr	200 kr	30%	9105	- 189 417 kr	- 189 417 kr
6	217 kr	200 kr	30%	9105	- 154 000 kr	- 154 000 kr
7	213 kr	200 kr	30%	9105	- 118 583 kr	- 118 583 kr
8	209 kr	200 kr	30%	9105	- 83 167 kr	- 83 167 kr
9	205 kr	200 kr	30%	9105	- 47 750 kr	- 47 750 kr
10	201 kr	200 kr	30%	9105	- 12 334 kr	- 12 334 kr

Process

- ▶ April
 - ▶ Förberedande av Bygglov
- ▶ Maj
 - ▶ Beslut stämma
- ▶ Juni
 - ▶ Lämna in bygglovshandlingar (ca 10 veckor)
- ▶ Sep/Okt
 - ▶ Visning av Balko
 - ▶ Extra stämma
 - ▶ Bygghkontrakt (ingen byggkostnad för oss förrän kontrakt påskrivet)
- ▶ Januari/Feb
 - ▶ Byggstart
- ▶ Maj/Juni
 - ▶ Klart (väderberoende för målning mm)

Väg att gå

JA

- Större balkonger
- Fräschare fasad
- Avgiftshöjning

NEJ

- Inget alternativ

Frågor innan omröstning!

Styrelsens Proposition

- ▶ Styrelsen fortsätter arbetet med balkong och fasadrenovering enligt presentation.
- ▶ Styrelsen finansierar renoveringen genom nya banklån samt eventuella tillhörande pantbrev.

Tack för visat intresse.

Mvh styrelsen BRF Målaren