

Dagordning

Plats:	BRF Kulramen, Oskarsgatan 13 Huskvarna
Datum:	2024-06-18
Tid:	17.30

Information om dagordningen:

I. Mötet inleds

Ordförande Eric Beinö inleder styrelsemöte för BRF Kulramen 20

II. Närvarokontroll

Sekreterare Mats Wredenberg genomför närvarokontroll.

III. Godkännande av protokoll från föregående möte

Ordförande Eric Grahn går igenom föregående protokoll - årsmöte

IV. Aktiva frågor

a. Fasadreovering

Eric går igenom de två förslagen som finns gällande fasadrenovering. Mer info se bilagor

b. Fjärrvärmeanläggning

Jönköpings Energi har varit på plats. Väntar på offert, en rekommendation är att byta ut denna mot en ny. Cirka 70.000-100.000 SEK.

V. Nya ärenden

Eventuella nya frågor som tas upp för diskussion

VI. Mötets avslutas

Bilaga 1 Fasadrenovering alternativ

Fasadfirmans rekommendation

Huvudsaklig rekommendation till att göra allt samtidigt är att oavsett om vi gör vid olika tillfällen med månaders skillnad finns kosmetisk risk att det aldrig blir samma

Fasadfirman kan inte lämna garantier på att övriga fasadsidor inte påverkas vid arbete på gaveln

Ingår i arbetet:

- Nätputsning likt befintlig fasad samt kulör likt befintligt
- Rivning och montage av plåtar efter fasadfirman önskemål
- Demontage och montage av belysning och el som går på fasad
- Demontage och montage av befintliga markiser
- Demontage och montage av befintliga stuprör
- Ställning med väderskydd efter fasadfirmans önskemål
- Arbetsmiljö och id06
- Återställning av mark samt städning
- Samordning

*Vi har inte med byggström utan förutsätter att det går att ta i källaren

*Vi förutsätter att vi kan låna källaren och använda som lunchrum samt wc

Pris Rotputs med nät och ny puts plåtar och ställning runt hela huset
1.035.250 SEK inklusive moms (829.000 exkl moms)

Fördelar

- + Fasaden är genomgången och renoverad
- + Billigare än om vi delar upp arbetet i olika etapper

Nackdelar

- Kräver högre hyreshöjning direkt

Pris Rotpus med nät och ny puts, plåtar och ställning på en gavel:
383.750 SEK inklusive moms (307.000 exkl moms)

Fördelar

- + Lägre hyreshöjning i dagsläget

Nackdelar

- Dyrare i det långa loppet än om vi gör hela huset direkt. Högre avgifter på sikt
- Svårt att skapa en enhetlig fasad
- Finns risker att befintlig fasad tar skada i samband med arbete

Bilaga 2 Ränteläge och hyreshöjningar

Här kommer räntor nedan per dagens datum 240613: (Oavsett lånebelopp)

90 d	5,05%
1 år	4,60%
2 år	4,32%
3 år	4,16%
4 år	4,05%
5 år	4,02%
8 år	4,25%

Hyreshöjning

Lån 1.040.000			
Ränta	Årskostnad	Månadskostnad	Avgiftshöjning / lgh
5 %	52000	4333	1083
4,50 %	46800	3900	975
4 %	41600	3467	867

Lån 385.000			
Ränta	Årskostnad	Månadskostnad	Avgiftshöjning / lgh
5 %	19250	1604	401
4,50 %	17325	1444	361
4 %	15400	1283	321

*

385.000*3 1155000			
Ränta	Årskostnad	Månadskostnad	Avgiftshöjning / lgh
5 %	57750	4813	1203
4,50 %	51975	4331	1083
4 %	46200	3850	963
3.50%	40425	3369	842

*Avgiftshöjning baseras på att vi behöver göra övriga 3 fasader vid ett och samma tillfälle. Kostnaden kommer troligtvis bli högre, då detta baseras på kostnaden av mindre fasad