



HSB – där möjligheterna bor



Brf Kjellstorp

Information ang balkongprojekt, maj/juni 2016



FAKTA KJELLSTORP

Adress: Dalhemsv 17 – 61

338 bostadsrättslägenheter

10 888 m² lägenhetsyta

Första inflyttning 1971

www.hsbkjellstorp.se

styrelsen@hsbkjellstorp.se

Lägenheternas fördelning

- 1 Rum och kök: 54 st
- 2 Rum och kök: 114 st
- 3 Rum och kök: 134 st
- 4 Rum och kök: 36 st

INNEHÅLL

| | |
|-----------------------------|---|
| Styrelsen har ordet | 2 |
| Teknisk fakta | 3 |
| Ett viktigt vägval | 3 |
| Underhåll av balkong | 3 |
| Renovering av balkong | 4 |
| Utbyggnad & inglasning | 5 |
| Befintliga inglasningar | 6 |
| Kompensation för inglasning | 6 |
| Ekonomi - kalkyler | 7 |
| Vem fattar besluten | 7 |
| Tidplan | 8 |
| Sammanfattning | 8 |

Bäste bostadsrättshavare

Styrelsen har konstaterat att det är dags att göra någonting åt våra balkonger. Husen är ca 45 år och balkongerna har med ålderns rätt blivit slitna. Balkongfronterna som är i trä har passerat sin tekniska livslängd och betongplattorna har påverkats av luftföroreningar, vatten och salter. Se den tekniska faktarutan i denna folder.

Många upplever också att man får ett litet ”spretigt intryck” av husen på grund av balkonger som har inglasningar av olika typer och kvaliteter samtidigt som det finns balkonger utan inglasning.

Styrelsen är ansvarig för det yttre underhållet av våra hus. Vi har därför beslutat att det nu är dags att göra någonting åt balkongerna. För oss på Kjellstorp är det viktigt att slå vakt om viktiga värden som trygghet, trivsel och ekonomi.

Ett byte av nuvarande balkongfronter och en renovering av betongplattorna är en nödvändig åtgärd för att behålla balkongernas funktion. Detta beslut som handlar om underhåll av de befintliga husen är det styrelsen som fattar.

En renovering av de befintliga balkongerna innebär att föreningen ”köper sig tid” i ca 15 år innan nya åtgärder behöver genomföras. Renoveringen är kostsam i sig och vi får enbart tillbaka den tidigare balkongfunktionen.

Styrelsen har därför beslutat att kalla en extra föreningsstämma i höst för att pröva ett förslag om utbyggda balkonger som glasas in enhetligt. För denna merkostnad får vi större balkonger, nära nog ett extra rum, samtidigt som dessa balkonger klarar sig kanske 40 – 50 år innan något större underhållsarbete behöver göras.

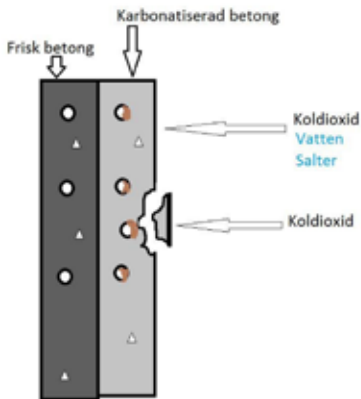
Styrelsen har anlitat HSB Nordvästra Skåne som projektledning för balkongprojektet. Vi har också anlitat en arkitekt vid namn Hanna Olsson på A-konsult AB som står för utformningen av förslaget.

Eftersom förslaget om utbyggnad och inglasning går utanför styrelsens mandat vill vi att föreningsstämman prövar detta förslag.

Läs mer om förslaget, ekonomiska kalkyler med mera i denna broschyr.

Styrelsen för Brf Kjellstorp

TEKNISK FAKTA



Armering kräver att en basisk betong, skyddar järnen från att oxidera.

Armering ökar cirka 7 ggr i storlek då det rostas, spränger bort betong

Viktigt vägval

Föreningen står inför ett viktigt vägval som föreningsstämman har att ta ställning till i höst. Förslagen presenteras närmare på sid 4. Kortfattat kan förslagen beskrivas på följande sätt:

1. Renovera nuvarande balkongplattor och byta balkongfronterna. Tidigare inglasningar kan inte återmonteras.
2. Bygga ut balkongerna till större yta och glasa in samtliga balkonger.

Balkongunderhåll

Betongen i våra balkongplattor är ca 45 år. Under dessa år har materialet åldrats samtidigt som det utsatts för väder och vind, luftföroreningar, salter och annat.

Denna process, som kallas karbonatisering, innebär att koldioxid, vatten, syre och salter tränger in i betongen. I betongplattorna finns armeringsjärn. Dessa järn skyddas mot rostangrepp så länge betongen är basisk. Vid karbonatiseringen upphör detta skydd och armeringen börjar rosta (oxidera).

När ett armeringsjärn rostas så ökar det i storlek upp till sju gånger. Det innebär att betongen sprängs/spricker inifrån. Bärigheten i balkongplattan försämras avsevärt.

Ett underhållsarbete av balkongplattan innebär att den karbonatiserade betongen tas bort, armeringsjärnen rostskyddsbehandlas och ny betong gjuts på plats. Därefter monteras nya balkongfronter.



Renovering av balkongplatta och byte av räcke



Vem beslutar?

Detta förslag är ett styrelsebeslut. Styrelsen har redan beslutat att dessa åtgärder måste göras om stämman säger nej till utbyggda balkonger med enhetlig inglasning.

Hur fördelas kostnaden?

Underhållskostnaden betalas via föreningens gemensamma ekonomi precis som allt annat underhåll. Om tillräckliga medel finns i fond för yttre underhåll disponeras dessa för underhållet.

Befintliga andelstal för lägenheterna tar hänsyn till om lägenheten är utrustad med balkong eller ej.

Inglasning

Nuvarande inglasningar kan inte behållas eller återmonteras. Respektive bostadsrättshavare har rätt att själv demontera och sälja befintlig inglasning eller markis.

I de fall inglasning och markis inte demonterats senast en månad före byggstart kommer entreprenören utföra rivning av desamma. Inglasning och markis skrotas av entreprenören.

I samband med bytet av balkongräcke kan föreningen söka generellt byggnadslov för de bostadsrättshavare som önskar beställa en egen inglasning. De kommer då att få göra tillval på inglasningar i samband med räckesbytet. Bostadsrättshavare får själva bekosta inglasningen. ROT-avdrag är ej möjligt på inglasningar.

Efter avslutad entreprenad måste respektive bostadsrättshavare själv söka och bekosta byggnadslov. Att glasa in utan bygglov är förenat med en sanktionsavgift från kommunen på ca 20 000 kronor.

Övrigt

Förslaget uppfyller dagens byggnorm med högra krav på bl.a. säkerhet. Tryggare balkonger med ej klättringsbart räcke. Ökad barnsäkerhet, dock ska barn aldrig lämnas ensamma på en balkong eftersom de kan klättra på möbler.

Föreningen ”köper sig tid” i ca 15 år. Förslaget innebär att periodiskt underhåll måste göras.

Utbyggda balkonger med enhetlig inglasning



Vad innebär förslaget?

Balkongerna är tänkta att byggas ut med cirka 1 meter på djupet. Om stämman godkänner detta förslag, kommer den tekniska utredningen visa exakt hur mycket befintlig husstomme medger i utbyggnad, då det är den befintliga husstommen som avgör hur man ska förankra utbyggnaden i stommen och detta kräver en djupgående undersökning.

Vem beslutar?

Förslaget kräver beslut av föreningsstämman med minst 2/3 majoritet. Se särskild information om beslutsprocessen.

Hur fördelas kostnaden?

Underhållskostnaden fördelas via föreningens gemensamma ekonomi, precis som allt annat underhåll. Kostnaden för utbyggnad och inglasning kommer, genom nya andelstal, enbart fördelas på de bostadsrätter som har balkonger.

Utbyggd balkong

Genom utbyggnad och inglasning får lägenheterna nära nog ett ”extra rum” som kan nyttjas de flesta månader under året oavsett väderlek.

Inglasning

Samtliga utbyggda balkonger förses med ny, modern inglasning. Inglasningen är enkel att öppna upp efter eget önskemål och det är lätt att putsa glaset. På markplan blir det möjligt att öppna upp för att komma ut på anslutande mark.

Inglasning och utbyggnad innebär att balkongernas livslängd förlängs med ca 40 – 50 år. Eftersom balkongerna skjuter ut från fasadlivet blir det ljusare på balkongen. Husens fasader får ”mer liv” och karaktär eftersom intrycket av ”långa limpor” försvinner. Energiförbrukningen minskar eftersom värmeläckage inifrån minskar. Betongen skyddas mot karbonisering.

Enhetliga och moderna inglasningar tillsammans med större balkonger ger troligen ett ökat marknadsvärde. Samtidigt syns det att föreningen är mån om fastigheterna vilket också leder till ökad status och värde.

Övrigt

Förslaget uppfyller dagens byggnorm med högre krav på bl.a. säkerhet. Tryggare balkonger med ej klättringsbart räcke. Ökad barnsäkerhet, dock ska barn aldrig lämnas ensamma på en balkong, eftersom de kan klättra på möbler.

Befintliga inglasningar och/eller markiser

Att återmontera en befintlig inglasning på ett nytt balkongräcke är omöjligt.

Du som redan har en inglasning eller markis har möjlighet att på egen bekostnad montera ned dessa.

Inglasning och markis måste vara nedmonterade senast en månad före byggstart. De inglasningar och markiser som är kvar efter denna tidpunkt monteras ned och skrotas av entreprenören.

Kompensation till dig som redan har inglasning

Styrelsen har som förslag att du som redan har en befintlig inglasning ska få ersättning enligt nedanstående förutsättningar.

- Kvitto på inglasning ska uppvisas
- Inglasningen ska vara uppförd mellan februari 2003 och februari 2013. De som uppfört inglasning efter februari 2013 har i avtal med föreningen avstått från rätt till ekonomisk kompensation.
- Ersättningen är max 50 % av faktiskt kostnad och högst 20 000 kronor.
- Ersättningen minskas med 1 000 kronor per år fr.o.m. januari 2013

Exempel:

Kvitto från 2005 uppvisas med en kostnad på 15 000 kronor. Ersättningen blir då $15\,000 - 8\,000 = 7\,000$ kronor



Ekonomi - kalkyler

Renovering vs utbyggnad med inglasning

Alla ekonomiska uppgifter är inklusive moms och utgår från antagna kalkyler som bygger på erfarenheter från tidigare projekt. Faktiska kostnader kan presenteras efter genomförd upphandling.

| | |
|--|------------|
| Renovering med nya balkongfronter, ingen balkongutbyggnad eller inglasning. Denna åtgärd beslutas av styrelsen | 16 500 tkr |
| Merkostnad för utbyggnad och inglasning det är denna åtgärd och summa föreningsstämman har att ta ställning till | 24 100 tkr |
| Total kalkylerad kostnad för renovering, utbyggnad och inglasning | 40 600 tkr |

Hur påverkas avgiften?

Nedanstående kalkylerade avgiftsändring inkluderar även övriga större underhållsåtgärder som planeras i föreningen den närmaste 10-års perioden, nämligen:

- Pågående ventilationsprojekt
- Balkongrenovering/ombyggnad
- Stambyte
- Takbyte
- Fönsterbyte

Alternativet renovering av balkonger

| Budget | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 4,0 % | 4,0 % | 4,0 % | 4,0 % | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % |

Alternativet utbyggnad av balkonger med inglasning

| Budget | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 4,0 % | 5,0 % | 5,0 % | 4,0 % | 4,0 % | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % |

Av ovanstående kalkyl framgår att styrelsens förslag till utbyggnad och inglasning av samtliga balkonger påverkar avgiften under tioårsperioden med totalt ca 3 procent i ökning.

Hur och vem fattar besluten?

Styrelsen

Att enbart underhålla de befintliga balkongplattorna och byta nuvarande balkongräcken/fronter är ett beslut som styrelsen fattar. Kostnaden fördelas enligt nuvarande andelstal på årsavgiften precis som övrigt underhåll.

Styrelsen har redan beslutat att ovannämnda arbeten behöver genomföras.

Föreningsstämman

Föreningsstämman tar ställning till förslaget om utbyggda balkonger med enhetliga inglasningar. Kostnaderna för utbyggnad och inglasning fördelas så att enbart de som får större inglasade balkonger betalar merkostnaden. Förslaget ska godkännas av minst 2/3 av de röstberättigade som deltar i omröstningen på stämman.

De som motsätter sig förslaget samt de som inte tillkännager sin inställning kommer att kallas till Hyresnämnden. Bostadsrättsföreningen får tillsammans med de som motsätter sig beslutet presentera sina respektive argument för Hyresnämnden som därefter pröva och avgör frågan.

Tidplan

Oavsett om balkongerna ska renoveras eller byggas ut med enhetlig inglasning kan arbetet påbörjas tidigast under 2017.

Innan entreprenaden startar måste följande uppfyllas:

- Beslut av föreningsstämman
- Beviljat bygglov
- Prövning av frågan i Hyresnämnden

Sammanfattning

Styrelsen har redan beslutat att föreningen av underhållsskäl ska byta balkongräcken och renovera befintliga balkongplattor.

Styrelsen föreslår dessutom föreningsstämman att godkänna en utbyggnad med enhetlig inglasning av samtliga balkonger i samband med renoveringen.

Varför bygga ut och glasa in?

- **Trygghet** – Icke klättringsbart. Bättre skydd mot inbrott
- **Trivsel** – Extra rum för samvaro
- **Estetik** – Husen vinner arkitektoniskt på förslaget
- **Driftsekonomi** – Balkongen skonas från många påfrestningar skapade av väder och vind
- **Investering** – Ökat marknadsvärde för bostadsrätterna, bättre energivärde för lägenheterna



HSB – där möjligheterna bor