



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björklången

2018-12-15

Information inför extra föreningsstämma om balkongutbyte i Brf Björklången

Styrelsen kommer att kalla till extra föreningsstämma för att besluta om balkongutbyte.

- **Tid: torsdagen den 31 januari 2019, kl. 18:30**
- **Plats: Årstaskolans matsal, Hjälmarsvägen 16, ingång från skolgården**

Inför stämman kommer här information tillsammans med styrelsens förslag. Bifogat finns även blankett för fullmakt för dem som inte kan vara med personligen på stämman.

Av praktiska skäl så vi önskar ett icke-bindande förhandsbesked om du tänker komma. Skicka e-post till extra2019@bjorklangen.se. Har du inte e-post så kan du skicka SMS till 070-320 54 09.

Visning av balkong

Förslag på ny balkong kommer att visas utanför Sandfjärdsgatan 23. Då finns styrelserepresentanter på plats för att svara på frågor samt representanter från företaget som ska utföra arbetet.

- **Visning av balkong sker 22 och 23 januari kl 15:00-19:30.**

Bakgrund

Alla vi bostadsrättshavare har underhållsansvar för delar inuti lägenheten, med vissa undantag, och bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för de yttre delarna av våra bostäder som till exempel fasader och balkonger. Det ligger på fastighetsägarens ansvar att balkongen är säker både för människor som vistas på balkongen och under den. För att undvika allvarliga olyckor är det viktigt att underhålla balkongerna.

Livslängden på en balkong brukar vara cirka 50 år och våra balkonger har aldrig renoverats. Det är således dags att finna en långsiktig lösning för balkongerna. Karbonatisering av betongen, dvs att luftens koldioxid reagerar med betongens kalciumhydroxid, pågår ständigt. När fukt tränger in till armeringsjärnen kan de rosta, vilket leder till försämrade hållbarhet på armeringen och till rostsprängning av betongen. Rosten kan göra att armeringsjärnen sväller och spjälkar sönder betongen. Betongen kan även vara utsatt för frostsprängningar om det trängt in vatten i betongen som sedan frusit.

Underhållsansvar

Styrelsen har alltså uppgiften att se till att föreningen har säkra balkonger. Vi har ett underhållsansvar. En renovering faller inom styrelsens ansvarsområde medan ett byte av balkonger avgörs genom en stämma. Styrelsen har tidigare informerat om de möjliga renoveringsalternativen via brev och även på föreningsstämman i april 2018.

Balkongbesiktning

En oberoende besiktningsman från Stockholm Betongkonsult genomförde en besiktning 2015 som då konstaterade att inga allvarliga säkerhetsbrister fanns. Däremot har en del skärmväggar vid markplan kraftiga spjälkskador vilket bör åtgärdas snarast och det finns en del lös betong som ska knackas bort. Ny besiktning inom 5 år rekommenderades.

Renovering

Om man väljer renovering blir första åtgärden att rensa balkongerna från lösa betongbitar samt att säkra befintliga sprickor. Estetiskt blir det väldigt fult med bortknackad betong samt att det är omständligt och dyrt att arbeta på hög höjd. Denna typ av renovering håller cirka 10 – 15 år, därefter kommer nya renoveringsbehov. De delar som inte renoveras eller byts, är fortfarande ålderstigna och kommer att kräva ett ökande underhåll. En renovering av de nuvarande balkongernas plattor kräver demontering av räckena. Renovering med djupblästring av betongplattor är en omfattande procedur som inkräktar väsentligt på boendet.

Ekonomi - renovering

Vi har tagit in kostnadsuppskattning på vad det skulle kosta att renovera våra balkonger. En renovering av balkonger är en gemensam underhållskostnad och kostnaden fördelas därför efter andelstal via månadsavgifterna.

Kostnad för att renovera befintliga balkonger har uppskattats till mellan 80 000 – 110 000 per balkong.

Utbyte till större balkonger

En nedsågning av hela den gamla balkongen är en relativt enkel procedur som inte inkräktar lika mycket på boendet som en renovering. Nästan allt arbete sköts från utsidan. Ett byte medför lägre underhållskostnader under lång tid framåt och har en beräknad livslängd på 50 år. I förslaget ligger även en inglasning av balkongerna vilket ger flera fördelar. Miljön vinner genom lägre resursförbrukning och lägre materialförbrukning eftersom balkongerna genom inglasningen ger en avsevärt längre livslängd, cirka 60-70 år. Med nya inglasade balkonger kommer det löpande underhållet att förskjutas ytterligare framåt i tiden, fönsterdraget minskar vid balkongfönstren och uppvärmningskostnader blir lägre. Vid en försäljning kan man sannolikt räkna med en värdeökning. Vid ett byte av balkonger kan man passa på att installera större balkonger till en marginell merkostnad. Flera delar av kostnaden är lika oavsett storlek. Förutom de övriga driftsfördelarna vinner man då också ett extra utrymme som kan användas under större delen av året.

Balkongbytet går till så att så kallat saxbord/lift står på marken nedanför en balkongrad. Byggnadsställningar används ej. Saxbordet höjs till den våning de ska arbeta på och befintliga balkonger sågas bort. Arbetet sköts utifrån. Nya balkonger sätts upp när den gamla plattan är borta. Storleken på de nya balkongerna är: 2 meter djup och 3,6 meter bredd i höghusen och 2,3 x 3,4 meter i låghuset. Detta kan jämföras med dagens djup på cirka 1,20.

Ekonomi - utbyte balkonger

Enligt anbud är priset för utbyte av balkonger inklusive fördjupning och inglasning 24 100 000 kr, enligt kostnadsläge oktober 2018.

Det finansiella ansvaret för den del av balkongutbytet som inte är standardhöjande tas av bostadsrättsföreningen. Det innebär att denna del går in i föreningens budget och om så krävs kommer att täckas av höjning av årsavgifterna.

Den del av balkongutbytet som utgör en standardhöjning, dvs att den nya balkongen blir djupare och inglasad, kommer att finansieras genom en upplåtelseavgift som betalas av dem som har balkong. Upplåtelseavgiften kan den enskilda medlemmen välja att betala som en engångssumma eller mot en revers, med en avbetalningsplan.

Upplåtelseavgiften är alltså en tilläggskostnad för den standardhöjning som sker. Upplåtelseavgift är en avdragsgill kostnad vid försäljning för uträkning av reavinstbeskattning.

Offererat pris, kostnadsläge oktober 2018	24 100 000 kr
Antal balkonger	159 st
Pris per balkong (avrundat t 1000-tal)	152 000 kr
Beräknad kostnad utan fördjupning och inglasning	110 000 kr
Upplåtelseavgift per balkong	42 000 kr

Tillval

Till balkongen finns fyra tillval som kan väljas. Dessa val görs vid senare tillfälle på en särskild blankett.

1. Golvmatta i mörkgrå färg, 3 125 kr
2. Persienner/gardiner 6 300-9 000 kr beroende på storlek på inglasning
3. Inbyggda spotlights i taket, 3 200 kr. Kostnad för elanslutning tillkommer. Kostnad för elanslutning beror på hur mycket arbete som krävs för inkoppling.
4. El-uttag på balkongen. Oavsett om man väljer spotlights eller inte kan man välja detta tillval för att få ett eluttag på balkongen. Kostnaden beror på hur mycket arbete som krävs för inkoppling.

Om ett, två, tre eller fyra tillval väljs tillkommer en engångssumma för hantering på 350 kr.

Förslag 1

Styrelsens förslag 1 till stämman är att besluta att:

159 befintliga balkonger ersätts med nya och djupare balkonger. Detta finansieras inom föreningens budget vad avser motsvarigheten till dagens standard samt med en upplåtelseavgift för balkonginnehavaren vad avser den standardhöjning som sker i och med ökat djup samt inglasning.

Lägenheter som idag saknar balkong

Under förutsättning att stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag 1, förslår styrelsen att föreningen erbjuder nybyggnation av balkonger till de 51 lägenheter som idag saknar balkong. Eftersom byggnation av helt nya balkonger inte utgör underhåll är det brukligt att bostadsrättsföreningen står som byggherre men att balkongerna finansieras helt av bostadsrättsinnehavaren genom ett upplåtelseavtal.

För att harmonisera med balkonger enligt förslag 1 så blir dessa nya balkonger i höghusen 3,2 x 1,8 meter och i låghuset 3,4 x 1,2 meter. Radiator under fönster kan komma att flyttas för att ge plats åt balkongdörr.

Enligt anbud är priset för nybyggnation av 51 balkonger 9 344 375 kr, enligt kostnadsläge oktober 2018.

Nybyggnation av balkong kommer att finansieras genom en upplåtelseavgift som bekostas av dem som idag saknar balkong. Upplåtelseavgiften kan den enskilda medlemmen välja att betala som en engångssumma eller mot en revers, med en avbetalningsplan.

Upplåtelseavgift är en avdragsgill kostnad vid försäljning för uträkning av reavinstbeskattning.

Offererat pris, kostnadsläge oktober 2018	9 345 000 kr
Antal balkonger	51 st
Pris per balkong (avrundat uppåt t 1000-tal)	184 000 kr
Upplåtelseavgift per balkong	184 000 kr

Förslag 2

Styrelsens förslag till stämman är att besluta att:

bygga 51 nya balkonger till de lägenheter som idag saknar balkong. Detta finansieras med en upplåtelseavgift.



HSB – där möjligheterna bor
HSB Brf Björklången

Fullmakt

Undertecknad är medlem i Brf Björklången i Årsta och lämnar härmed fullmakt till:

_____ (Namn)

att för min räkning utöva min rösträtt på extrastämman om balkongutbyte 2019-01-31.

OBSERVERA att ni ska kryssa i **TVÅ** rutor nedan, det är **TVÅ FRÅGESTÄLLNINGAR**.

JA till förslag 1 om utbyte av befintliga balkonger
 NEJ till förslag 1

JA till förslag 2 om byggnation av 51 nya balkonger
 NEJ till förslag 2

Datum: _____

Underskrift av medlem: _____

Namnförtydligande: _____ Lgh nr: _____

Adress: _____

OBS! Fullmakten måste dateras.

Medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller befullmäktigat ombud
Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Vänligen lämna fullmakten i Brf Björklångens brevlåda på Sandfjärdsgatan 23 senast en dag innan stämman eller till styrelsen på stämman **innan** stämman öppnas.