

KALLELSE TILL EXTRASTÄMMA I BRF STAVEN 2016

Medlemmarna i Brf Staven i Örebro kallas härmed till extrastämma.

Tid: Torsdagen den 27 oktober 2016 , kl. 18.00

Plats: Eklundaskolans matsal

Välkomna till denna extrastämma rörande våra balkonger. Som ni alla vet hade vi vårt ärende rörande våra balkonger uppe i Hyresnämnden innan sommaren. De hade synpunkter på två saker som vi nu har rättat till. Dels tyckte de att vi inte hade tillräckligt underlag som visade på att underhållsbehovet var av allvarlig karaktär och dels tyckte de att vi inte tillräckligt hade visat er hur balkongerna skulle se ut. Därför har vi gjort ytterligare en balkongbesiktning samt att vi bifogar mer info kring hur balkongerna kommer se ut.

I våras var 99% av er för nya större balkonger och därför känner vi i styrelsen att vi borde gå vidare efter Hyresnämndens beslut. Även denna gång kommer vi bifoga information kring detta och vi uppmanar er att läsa igenom den och höra av er till oss i styrelsen om ni har frågor innan stämman. Vi bifogar också en fullmakt för er som inte kan vara med personligen på stämman.



BAKGRUND

Alla vi bostadsrättshavare har underhållsansvar för alla delar inuti lägenheten, med vissa undantag, och bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för flera saker bland annat de yttre delarna av våra bostäder. Exempel på saker som föreningen ansvarar för är fasaderna, utsidan av dörrar och fönsterbågar (inte glasrutor), balkonger etc.

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 eventuella skador upptäcks och åtgärdas i tid.

Livslängden på en balkong brukar vara ca 50 år. Den senaste renoveringen av våra balkonger gjordes 1992. En dylik renovering brukar ha en livslängd på cirka 10 - 15 år. Det börjar således bli dags att finna en långsiktig lösning för våra balkonger. Luftens koldioxid reagerar med betongens kalciumhydroxid och startar en process som kallas karbonatisering. Om fukt trängt in till armeringsjärnen (som ligger nära balkongens yta) kan de rosta, vilket leder till både försämrad hållbarhet på armeringen och till rostsprängning av betongen. Rosten kan göra att armeringsjärnen sväller och spjälkar sönder betongen ännu mera. Betongen kan även vara utsatt för frostsprängningar om det trängt in vatten i betongen som sedan frusit.

UNDERHÅLLSANSVAR

Vi som styrelse har alltså i uppgift att se till att alla vi i föreningen har säkra balkonger. Vi har ett underhållsansvar. Därför kände vi att vi var tvungna att göra en total översikt över våra balkonger. En renovering faller inom styrelsens ansvarsområde (vilket betyder att man inte behöver en stämma alls) medan ett byte till större balkonger måste avgöras genom en stämma. Styrelsen påbörjade ett undersökande arbete redan 2014 och kallade till en extra stämma för att informera alla boende om vad som gjorts samt att pejla intresset för detta. Uppslutningen var bra och 50 föreningsmedlemmar dök upp. Alla närvarande (plus några fullmakter) utom en röstade för att vi i Styrelsen skulle gå vidare och undersöka förutsättningarna kring renovering och/eller nya balkonger.

BALKONGBESIKTNING

Sommaren 2015 gjorde vi två besiktningar av våra balkonger, dels gjordes en besiktning av en oberoende besiktningsman från företaget SBC och dels ett balkongrenoveringsföretag. Besiktningsmannen från SBC kom med ett utlåtande som visade på att våra balkonger uppvisade sprickor, att betongen var avskalad på vissa ställen samt att armeringen var frilagd. Han pekade på att det fanns en risk för nedfall av betongstycken. Förutom nedfall av lösa betongbitar konstaterades dock inte några säkerhetsrisker idag. Hans bedömning var att kvalitén i plattorna var dålig och det fanns en påtaglig risk för nedfallande betong från undersidan. Detta ansåg han vara allvarligt.

Balkongrenoveringsföretaget kom fram till att balkongerna hade mindre skador med synliga armeringsjärn. De skrev dock att det var lätt att åtgärda detta genom en balkongrenovering. Vi valde att gå på det oberoende företags besiktning var att vi kände att balkongrenoveringsfirman talade i egen sak när de rekommenderade en balkongrenovering och dels att vi reagerade på att renoveringsfirman hade missat att flera av balkongerna hade lösa betongdelar.

Eftersom att Hyresnämnden tyckte att vi inte hade kunnat visa tillräckligt på att underhållsbehovet var av allvarlig karaktär anlidade vi sommaren 2016 ytterligare en besiktningsman med lång

erfarenhet av balkongbesiktningar. Denna person hade även goda kunskaper kring radon. Han kom från konsultbolaget WSP vilket är en oberoende konsult helt utan kopplingar till något företag som säljer balkonger eller renoverar balkonger.

Han kom fram till att våra balkongplattor till stor del hade nedbrytningskador. Uppskattningsvis 70-80% av våra balkonger uppvisade skador i olika omfattning. De värst drabbade balkongerna hade synliga armeringsjärn samt lösa betongbitar. Han visade också oss att karbonatisering av betongen förelåg vilket är ett tecken på en åldringsprocess. Vid karbonatisering av betongen sker en reaktion där inträngande koldioxid (CO₂) får cementen att återgå till kalksten. Normalt skyddar betongen armeringsjärnen men när karbonatiseringen når fram till armeringsjärnen så börjar dessa rosta. Denna rost skapar spänningar i betongen och bitar sprängs loss. Det är det vi har kunnat se på flera balkonger.

Hans bedömning var att samtliga betongplattor ganska snart behöver bytas ut och att det förelåg risk för personsador av nedfallande vassa betongbitar. Vi har alltså två besiktningar oberoende av varandra som säger att det föreligger ett underhållsbehov av allvarlig karaktär.

RENOVERING

Om man väljer alternativet renovering av våra balkonger vilket är väldigt nödvändigt blir första åtgärden att rensa balkongerna från lösa betongbitar samt att säkra befintliga sprickor genom att blästra ner betongen på våra balkonger. Vid blästringar som dessa är det oftast mer regel än undantag att fler skador visar sig när armeringsjärn etc. kommer fram.

En balkongrenovering håller i ca 10 – 15 år och 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. En renovering med djupblästring av betongplattorna är en omfattande procedur som inkräktar väsentligt på boendet.

BALKONGBYTE

Ett byte är tekniskt sätt enklare och inverkar mindre på boendet. En demontering av hela den gamla balkongen är en relativt enkel procedur som inte inkräktar mycket på boendet. Nästan allt arbete sköts från utsidan. Byte av plattor och räckan har en livslängd på ca 50 år. Det medför lägre underhållskostnader under lång tid framåt. Ni kommer också kunna erbjudas att glasa in era balkonger, på egen bekostnad, vilket ger flera fördelar. Miljön vinner genom lägre resursförbrukning och lägre materialförbrukning eftersom balkongerna genom inglasningen erhåller en ännu längre livslängd (ca 60 - 70 år). Med nya inglasade balkonger kommer det löpande underhållet att förskjutas ytterligare framåt i tiden, fönsterdraget kommer att minska vid balkongfönstren och uppvärmningskostnader blir lägre med flera procent. Vid en försäljning kan man sannolikt räkna hem en värdeökning. Vid ett byte av balkonger utgör större balkonger en marginell merkostnad jämfört med nya balkonger av samma storlek. Flera delar av totalkostnaden är lika oavsett storlek. Fördelarna blir desto tydligare. Förutom de övriga driftsfördelarna vinner man då också ett extra rum under större delen av året.

WSP-konsulten hade även tittat på våra radonåtgärder och visade oss att de inte kommer påverkas av nya större balkonger. Inte heller processen med att såga bort de gamla balkongerna samt att fästa de nya balkongerna i betongbjälklaget kommer att påverka radonhalten i våra lägenheter.

EKONOMI - RENOVERING

Vi i styrelsen tog in offert på vad det skulle kosta att renovera våra balkonger. En renovering som denna håller i cirka 10 – 15 år och måste därefter eventuellt göras om. En dylik renovering är en underhållskostnad, precis som renovering av tak etc., och kostnaden fördelas därför efter andelstal. Kostnaden kommer fördelas ut så att även de som inte har balkonger kommer få vara med och betala.

Pris för att renovera befintliga balkonger (114 st enligt offert) 2 625 000 kr

För att ta höjd för oförutsedda kostnader räknar vi med: 3 000 000 kr

Med en ränta på 3 % och amortering på 1 % (krav från banken) varierar avgiftshöjningen mellan 37 – 110 kr per månad och lägenhet, beroende på andelstal.

EKONOMI – UTBYTE BALKONGER

Vi i Styrelsen har också tagit in offerter på vad det skulle kosta att byta ut balkongerna mot nya balkonger. Vi fick in offerter från två företag, Balco och TBO-Haglinds. TBOs offert var det erbjudande som var mest fördelaktigt. Deras lösning var att föredra framför Balcos. Deras offererade pris var samtidigt lägre.

Hur går ett balkongbyte till?

Ställningar sätts upp och befintliga balkonger rivs, det mesta av arbetet sköts utifrån. Nya balkonger sätts upp när den gamla plattan är borta. Storleken på de nya balkongerna är antingen 2 x 3,6 m eller 2 x 4,2 m där det behövs. På något ställe var vi tvungna att göra dem 2 x 3,3 m. På vissa ställen kan skärmar behövas sättas upp för att ingen insyn skall ske. Inglasning får bostadsrättshavaren själv stå för. Kostnad för detta är cirka 37 000 – 45 000 kr.

Investeringen uppgår till 7 375 000 kr och vi räknar med en avskrivning på 50 år. Betalning sker genom att föreningen tar ett lån. Amorteringen av lånet fördelas lika på 50 år. Amortering plus aktuell ränta debiteras lika per lägenhet och månad för de som idag har en balkong. Kostnaden kommer alltså bara belasta de lägenheter som erhåller nya balkonger. Detta är viktigt att poängtera!

Ändring av beloppet sker vid ändrad räntesats (om den går över 3 %) eller tidigarelagd amortering av lånet. Om begränsningar i genomförandet föreskrivs av myndigheter belastar avgiften enbart de lägenheter som erhåller nya balkonger.

Utökat underhåll på 114 st balkonger (enligt offert)	7 375 000 kr	
För att ta höjd för tillkommande kostnader som två trappor som måste flyttas, projektledning etc	8 500 000 kr	
Räknar på en ränta 1,5% blir det:	127 500 kr	Räntekostnad per år.
Fördelat per lägenhet och månad (fördelas på 114 lgh):	93 kr	
Banken kräver 1% amortering:	85 000 kr	Amorteringskostnad per år.
Fördelat per lägenhet och månad (fördelas på 114 lgh):	62 kr	
Totalt hamnar vi då på:	155 kr	
	Ränta	Totalt
Vid 2% ränta blir räntekostnaden per månad och lägenhet:	124 kr	186 kr
Vid 3% ränta blir räntekostnaden per månad och lägenhet:	186 kr	249 kr
Vid 5% ränta blir räntekostnaden per månad och lägenhet:	311 kr	373 kr

För att vara beredda på högre räntor räknar vi med en kostnad på i nuläget **249 kr/månad**, mellanskillnaden på avgiften och den faktiska räntekostnaden används till att amortera på befintligt lån.

I våra stadgar har vi en klausul som gör det möjligt att debitera balkongkostnaden.

§ 12 INSATS, AVGIFTER M M

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

LÄGENHETER SOM IDAG INTE HAR BALKONG

I föreningen finns idag 24 stycken lägenheter som inte har balkonger. Styrelsen har till förslag att erbjuda dessa lägenheter nya balkonger. Eftersom byggnation av helt nya balkonger inte kan ses som underhåll är idag praxis att bostadsrättsföreningen står som byggherre men att balkongerna finansieras helt av den boende. Ett avtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Kostnaden för detta är:

Balkong: 41 000 kr (Offererat)

Håltagning för balkongdörr: 37 000 kr (Offererat)

Flytt av radiator samt ny radiator: 12 000 kr (Uppskattad kostnad)

Eftersom vi i föreningen inte vill stå för kostnaden av nya balkonger för de som väljer att INTE säga ja till balkonger kommer vi ha ett krav på att 100% av dessa 24 st lägenheter skall säga ja till nya, större balkonger.

Eftersom nya balkonger innebär en väsentlig förändring av fasaden ska beslut fattas av en föreningsstämma enligt 9 kap 15 § bostadsrättslagen. För att gå vidare måste minst 2/3 av de röstande (närvarande och fullmakter) rösta ja. Då går ärendet vidare till hyresnämnden för godkännande av stämmobeslutet.

Till stämman ställda frågor:

FRÅGA 1

Styrelsens förslag till stämman är:

- att besluta om att 114 lägenhetsinnehavare, de som idag har balkong, genom en avgiftshöjning av i nuläget 249 kr/mån ska få nya större balkonger.

FRÅGA 2

Styrelsens förslag till stämman är:

- att besluta om att 24 lägenhetsinnehavare, idag utan balkong, ska ges möjlighet till balkong genom att lägenhetsinnehavaren själv finansierar byggnationen. Förutsatt att 24 av 24 berörda lägenheter tecknar avtal om detta.