

Härmed kallas medlemmarna i Brf Berget till Extrastämma

Tid: tisdag 18:e juni 2024 kl 19.00 Plats: Gustavsgården, Trallbanevägen 3

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av protokollskrivare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till extrastämman behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av revisorernas berättelse (punkten är flyttad från ordinarie årsmöte)
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen (punkten är flyttad från ordinarie årsmöte)
10. Presentation av inbjudna gäster Jesper Bergström (Balcona) och Petronella Tell (Fastighetsbyrån) med möjlighet till frågor.
11. Motion 1: Värdeökningar och trappa till balkongdörren
12. Fråga om framtida balkongbygge, se information nedan
13. Stämmans avslutande

Vi har bjudit in en mäklare och representanter från balkong-entreprenaden Balcona till Extrastämman, för att det ska finnas möjlighet att ställa frågor till expertis. Tillsammans med den här kallelsen får du också en hel del information kring ett ev. balkongbygge.

Motion 1:

Hej.

Min fråga/motion riktas mot balkongbygget.

Jag har kollat upp vad värdet på lägenheterna blir om balkongbygget blir av i föreningen, värdet på lägenheten ökar mellan 60.000-90.000:-. Kostnaden för bygget bör ligga mellan 90.000-105.000:- per balkong och priset beror på faktorer som vilket material man använder.

Har brf bett om offerter för balkongbygget utan rivning av befintlig vägg samt radiator?

Har brf tagit offerter från snickerier om byggnation av trätrappor? detta om det inte ska rivas vägg och radiator så underlättar det att ta sig ut på balkongen.

Med vänliga hälsningar

Dejan Jaric

**Vi i styrelsen hoppas att du deltar i extrastämman. / Gustavsberg 3 juni 2024,
Styrelsen i Brf Berget.**

Information om eventuellt Balkongbygge

Bakgrund

På årsmötet 2021 antogs en motion där styrelsen i Brf Berget fick uppdraget att utreda möjligheterna att förse samtliga lägenheter med balkong. Att bygga balkonger är en avancerad åtgärd på en fastighet och våra hus ligger dessutom i ett område med stort byggnadshistoriskt värde. Därför anlät vi arkitekt Andreas Engberg från Arkitekt och Projekt Värmdö AB för att utreda frågan. Vi genomförde också en enkät där alla medlemmar fick ta ställning till om de ville att styrelsen skulle fortsätta arbetet fram till ett konkret förslag. 55 av 64 medlemmar besvarade enkäten och 71% av de medlemmar som svarade ville att styrelsen skulle gå vidare. Därför fortsatte styrelsen arbetet. På årsmötet 2022 beskrev Andreas Engberg hur tänkbara balkonger skulle kunna se ut och konstrueras och hur en ansökan om bygglov kunde gå till. Årsmötet tog beslutet att styrelsen skulle fortsätta uppdraget genom att ansöka om bygglov och ta fram offerter. Nu i maj 2024 har föreningen ett gällande bygglov. Vi tog in offerter från två erfarna balkongfirmor, Fästeb och Balcona och har sedan valt Balconas offert som hade ett klart lägre pris med i stort sett samma innehåll.

Arbetsbeskrivning

Styrelsen har tillsammans med Balcona tagit fram en arbetsbeskrivning för hur ett balkongbygge för vår förening skulle gå till.

Projektet delas in i fyra etapper (4 hus) där arbetena kommer att överlappa varandra. Varje hus beräknas att ta ca 6 veckor (montering av balkonger ej inräknat). Det sista som sker är att balkongerna till samtliga lägenheter monteras med hjälp av en lastbilskran, i samband med det monteras det utvändiga tröskelblecket samt utvändiga foder. Det största ingreppet är dagen då balkongdörren monteras vilket tar ca 2-3tim/dörr. Separat info om när just din dörr monteras kommer i brevlådan några dagar innan. Vi beräknar att 3 dörrar kommer att monteras per dag. Samma dag som fönster demonteras så monteras fönsterdörren och tätas. När vi har monterat runt 8 dörrar så kommer snickare/målare att påbörja återlagningen av insidan. Detta medför flera kortare besök (ca 45min/gång) då det är torktider mellan de olika arbetsmomenten (listning runt dörr, putsning, spackling, grundning, färdigstrykning). När målningen är klar monteras tröskeln mellan fönsterdörr och befintligt golv, samt så monteras radiator och avetablering i lägenhet sker.

Arbetsgång

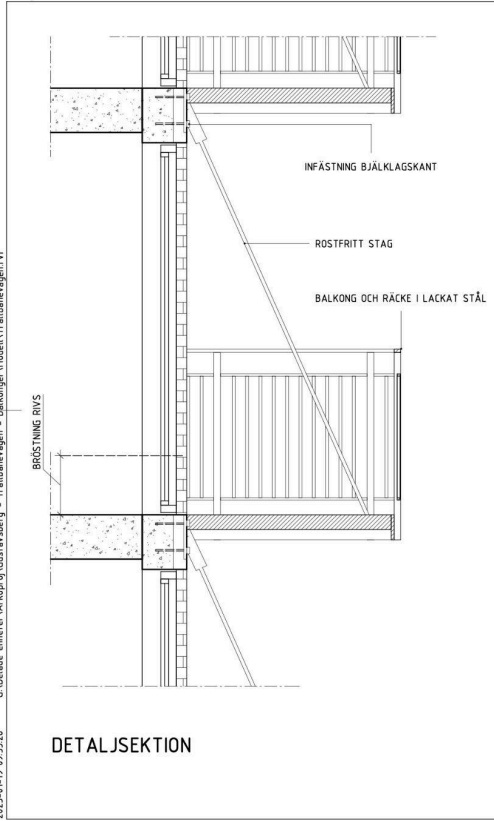
Nycklar till fastigheten och de berörda lägenheterna kvitteras ut. Utkvitterade nycklar förvaras i låst och larmat kassaskåp på Balcona:s huvudkontor när arbete inte pågår i fastigheten. Golvyta framför fönster som ska bytas ut till dörr täcks för att förhindra skador på golv. Element under fönster där dörr ska monteras tas bort. Bröstning under fönster kapas bort och fönster demonteras. Ny fönsterdörr monteras och tätas samt spärras. Detta görs under samma dag. Efterlagning (putsning) av utsidans nederdel sker, samt infärgning mot fasadkulör. Infästningar till balkongerna monteras. Parallellt med arbeten på utsidan sker återställning av insidans fönsternisch. Nederdel putsas, spacklas och målas. (Förlängning/skarvning av befintliga foder/lister utföres med på marknaden förekommande foder/lister. Notera att det är torktider mellan de olika momenten. Anslutningssteg från befintligt golv ut mot fönsterpartiet monteras. Befintlig eller ny radiator (tilläggsbeställning) monteras på ny plats samt primäravluftning utföres. Avetablering av lägenheter.

När infästningarna till balkongerna samt fasaden är återställd på etapp 1 (Hus 1) påbörjas etapp 2 (hus 2), se arbetsgång ovan. Detsamma gäller de övriga två husen. När samtliga infästningar till alla balkonger är klara så monteras balkongerna med hjälp av en lastbilskran vilket beräknas att ta ca 1 vecka. I samband med det monteras tröskelbleck och foder utvändigt. När samtliga arbeten är färdigställda bokar föreningen en besiktningsman som utför en slutbesiktning av hela entreprenaden. Eventuella anmärkningar åtgärdas och därefter återlämnas nycklarna.

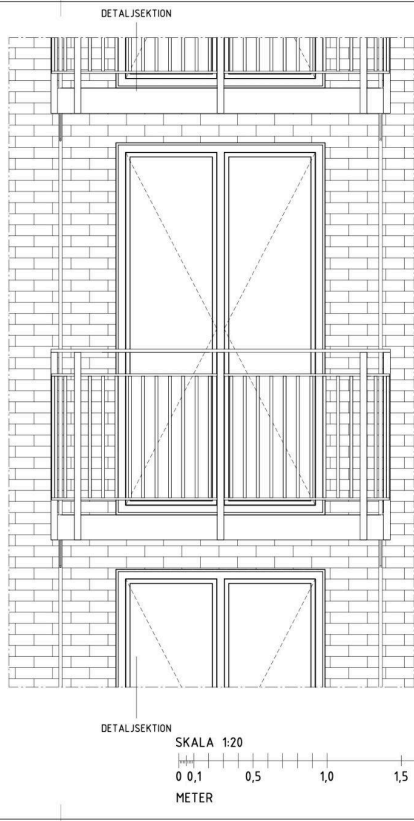
Bilder och ritningar på balkongerna enligt offerten



2023-01-19 09:53:28 G:\Delade enheter\Arkoprog\Gustavsberg - Trallbanevägen - Balkonger\Modell\Trallbanevägen.rvt



DETALJSEKTION



DETALJSEKTION
SKALA 1:20
0 0,1 0,5 1,0 1,5 2,0
METER

FÖRKLARINGAR
Alla mått i millimeter om ej annat anges

- FÖRESKRIFTER**
Balkonger:
Stål. Lackerade i kulör:
RAL 5014
PIGEON BLUE
Fönsterdörrar
Trä. Fabriksmålade kulör lika befintliga karmar (bruten vit).

HÄNVISNINGAR

RELATIONSHANDLING
ARBETSRTNING
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BYGGLOVSRTNING
FÖRSLAGSRTNING
SKISSHANDLING
NULÄGESRTNING
ARKITEKT & PROJEKT I VÄRMDÖ AB
Andreas Engberg
Arkitekt SAR/MSA
0739-303911
FASTIGHETSBETECKNING
TRALLBANEVÄGEN
DETALJSEKTIONER
A-40-2-110
2023-09-14

2023-01-19 09:53:30 G:\Delade enheter\Arkoprog\Gustavsberg - Trallbanevägen - Balkonger\Modell\Trallbanevägen.rvt



FÖRKLARINGAR
Alla mått i millimeter om ej annat anges

- FÖRESKRIFTER**
Balkonger:
Stål. Lackerade i kulör:
RAL 5014
PIGEON BLUE
Fönsterdörrar
Trä. Fabriksmålade kulör lika befintliga karmar (bruten vit).

HÄNVISNINGAR

RELATIONSHANDLING
ARBETSRTNING
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BYGGLOVSRTNING
FÖRSLAGSRTNING
SKISSHANDLING
NULÄGESRTNING
ARKITEKT & PROJEKT I VÄRMDÖ AB
Andreas Engberg
Arkitekt SAR/MSA
0739-303911
FASTIGHETSBETECKNING
TRALLBANEVÄGEN
FASADRTNING
A-40-3-100
2023-09-14

Finansiering

Styrelsen har beslutat att föreningen ska finansiera balkongbygget, istället för att boende själva ska stå för finansieringen. Styrelsen kommer ta fram ett basutförande där persienner och flytt av radiatorer och montering av element kommer ingå. Styrelsen har fått lånelöfte från SBAB på 6 miljoner kronor. Banken såg inga hinder då vi är en förening med låg belåningsgrad. Styrelsen har haft möte med vår ekonomiska förvaltare Simpleko som rekommenderar att den månatliga avgiften höjs med 12 - 16 procent för att täcka räntekostnader och amorteringar vid ett eventuellt balkongbygge.

Vi har kontaktat mäklare från olika firmor som har gjort en uppskattning om att ett balkongbygge skulle öka värdet om ca 150 000 - 300 000 kr per lägenhet beroende på lgh individuella skick.

Den eventuella vägen till balkonger

- På Extrastämman kommer det att bli en skriftlig omröstning där du kan rösta på balkonger eller inte enligt offert och information. Alla medlemmar i föreningen måste rösta, så vi kommer gå vidare för att få in skriftliga röster från medlemmar som inte var med på extrastämman.
- Om alla medlemmar röstar ja till balkonger finns ett beslut och vi går vidare med förberedelser för bygget.
- Om en eller flera medlemmar röstar nej räknar vi andelarna ja och nej. Om minst två tredjedelar av de medlemmarna röstar ja går frågan vidare.
- Om en berörd bostadsrättshavare inte ger sitt samtycke till fastighetens ändring/balkongbyggnationen, som exempelvis får sämre utsikt eller ljusinsläpp av grannens balkong, blir beslutet **ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande** har gått med på beslutet **och** det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Vidare ska enligt 9 kap. 17 § BrL ett sådant stämmobeslut på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet +med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.
Det är alltså stämman och – om inte enighet föreligger - hyresnämnden som beslutar i sådana frågor.

Valsedel

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud ska visa upp skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

Detta är valsedel för röstning om bostadsföreningen Berget ska bygga balkonger eller inte. Samtliga 64 lägenhetsinnehavare behöver rösta. Det går bra att rösta i förväg, genom att lägga talongen i föreningens brevlåda i Trallbanevägen 8 eller lämna på extrastämman.

Jag/ vi röstar:

JA till styrelsens förslag om balkongbygge

NEJ till styrelsens förslag om balkongbygge

Underskrift: _____

Namnförtydligande: _____

Lägenhetsnummer: _____

Datum: _____

