



**Hur och av vem
tas besluten kring
renoveringen?**

Sidan 4

**En uppfräschning
av husens exteriör
och ett stort lyft för
din lägenhet.**

Sidan 6

RENOVERING AV BALKONGER, FASADER & TAKFOT

TA DEL AV BESLUTEN

Bäste bostadsrättshavare

Styrelsen har beslutat att det är dags att renovera våra hus. I samband med det har styrelsen, tillsammans med HSB och TEMAB, tagit fram förslag på åtgärder som är lämpliga att utföra i ett och samma projekt.

Beslut om renovering av balkonger, fasader och takfot

Föreningens hus är cirka 55 år och husens fasader och balkonger har med ålderns rätt blivit slitna. Styrelsen är ansvarig för det yttre underhållet i föreningen. Vi har därför beslutat att det nu är dags att rusta upp våra hus för att säkerställa att vi förvaltar husen på bästa möjliga vis.

Det är kostnadseffektivt att utföra flera åtgärder samtidigt. Därför föreslår vi att vi renoverar balkonger, fasader och takfot i samma projekt.

Din röst är viktig

En del av de åtgärder som behöver utföras beslutar styrelsen om. Men, eftersom nytt balkongräcke är högre än tidigare och fronterna byts ut från plåt till ogenomsiktligt glas, krävs det ett stämmobeslut. Du har därför kallats till en extra föreningsstämma den 30 januari så att

du kan vara med och besluta om vilket val föreningen ska göra. Planen är att påbörja arbetena under andra halvan av 2023 och att avsluta dem 2026 eller 2027.

Ett stort projekt för föreningen

Styrelsen har anlitat HSB Nordvästra Skåne för projektledningen. Vi har också anlitat TEMAB för att både projektera och utföra åtgärderna. Läs mer om förslagen, ekonomiska kalkyler med mera i denna broschyr.

Med vänlig hälsning

Styrelsen för HSB Brf Berga





Håll utkik efter den rosa symbolen ovan, när du ser den har vi viktig information om balkongrenoveringen vi vill dela med oss av. Du ansvarar för att aktivt ta del av den information som delas ut.

Brf Berga

ADRESS

Kadettgatan 2-14 och 42-72
254 55 Helsingborg

FAKTA

Antal lägenheter: 436 st

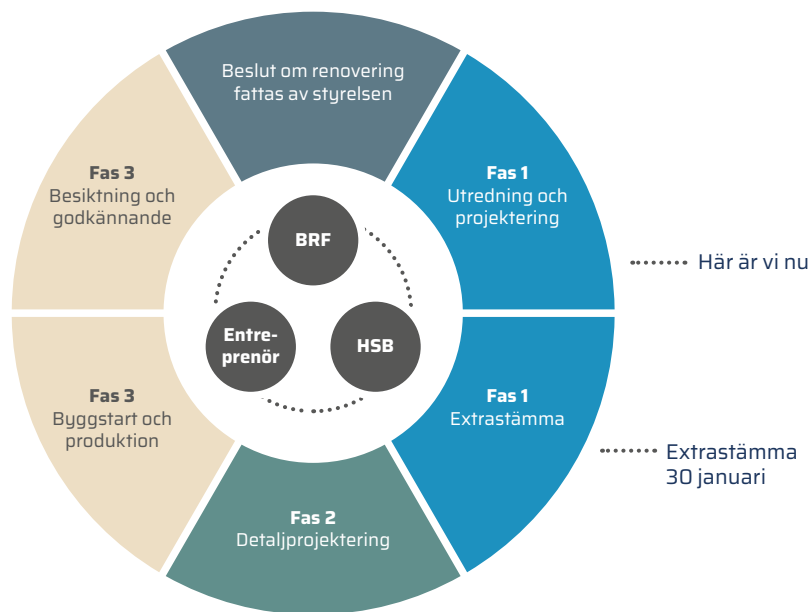
HEMSIDA

hsbberga.se

KONTAKTA STYRELSEN

info@hsbberga.se

HUR FATTAS BESLUTEN?



Föreningens stadgar styr

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som ansvarar för underhållet av sina fastigheter. En del av de åtgärder som styrelsen föreslår kräver däremot ett stämmobeslut. Detta kan du läsa mer om i föreningens stadgar.

Planerat underhåll

Renovering av balkonger

- Renovering av balkongplattor
- Målning av balkonger

Renovering av fasader

- Rötskadereglering av träpaneler inne på balkonger och uteplatser, ommålning i vit kulör

Renovering av takfot

- Målning och montering av skydd mot ekorrar

Styrelsen beslutar om

- Renovering av fasader

- Renovering av takfot
- Renovering av balkonger och uteplatser (renovering av balkongplattor, montering av nya balkongräcken samt målning av balkonger och uteplatser)

Beslut på extrastämma den 30/1

Eftersom nytt balkongräcke är högre än tidigare och fronterna byts ut från plåt till ogenomsiktigt glas, krävs det ett stämmobeslut.

Beslut om nya höjdanpassade balkongfronter i ogenomsiktigt glas med högre balkongräcke kräver 2/3 majoritet på stämman.

Beslut om ersättningsmodell för bostadsrätts-havare som har inglasning idag fattas av stämman med enkel majoritet.

Röstas man nej på stämman så innebär det att man röstar nej till styrelsens förslag.



VAD HÄNDER OM VI INTE ÄR ÖVERENS?

De röstande som är på stämman kommer att få fylla i en blankett om de godkänner eller motsätter sig stämmans beslut. Därefter kommer styrelsen att kontakta alla som inte närvarade på stämman för att be dem att fylla i samma blankett. De bostadsrättshavare som motsätter sig beslutet eller som inte svarar skriftligen kommer att kallas till förhandling

av Hyresnämnden. Där får de kallade redogöra för sina argument för att motsätta sig beslutet. Styrelsen får samtidigt redogöra för sina argument för ett genomförande. Därefter är det Hyresnämnden som avgör frågan. Du hittar mer information på Hyresnämndens hemsida hyresnamnden.se.

RENOVERING AV BALKONGER OCH UTEPLATSER

Föreningens balkonger och uteplatser är lika gamla som husen, det vill säga cirka 55 år gamla. Under åren har materialen åldrats och utsatts för väder och vind, luftföroreningar med mera.

Varför föreslår styrelsen en renovering?

För att säkerställa att föreningens fastigheter hålls i fortsatt god kondition behöver underhållsarbeten utföras enligt angivna intervaller i underhållsplanen. Normalt rekommenderas det att betongkonstruktioner underhålls med ett intervall om 15–20 år.

Utöver det planerade underhållet händer det att skador av ganska akut karaktär kan uppstå. Skadorna kan behöva åtgärdas omgående eller i alla fall på kort sikt. För Brf Berga är båda dessa orsaker anledningen till den kommande renoveringen.

Att samla flera underhållsåtgärder som hänger ihop och att utföra dem samtidigt ger en lägre totalkostnad över tid. Föreningen sparar mycket pengar på exempelvis kostnader för byggnadsställningar om vi utför flera åtgärder samtidigt

(såsom renovering av takfot, fasader och balkonger).

I samband med att balkongplattorna renoveras kommer befintliga balkongfronter att tas bort. Detta innebär att alla befintliga inglasningar, markiser med mera kommer att monteras ner och slängas.

Läs mer om hur kompensation för befintliga inglasningar/markiser kommer att behandlas längre fram i denna broschyr.

Status på balkongerna idag

Vid genomförda utredningar har det noterats att befintliga balkongplattor, dess armering samt dess anslutande konstruktioner i betong, har problem som kräver akuta åtgärder. Om inte föreningen vidtar åtgärder nu, finns ris-



ken att det blir större och dyrare problem med konstruktionen på sikt. En annan risk är att betongen går sönder och faller ner med personskador som följd.

Några exempel på identifierade skador

- Djupa betongskador på balkongplattor och nosar (den del av betongplattan som syns framifrån) som går hela vägen in till armeringen. Denna typ av skada kallas för karbonisering eller rostsprängning.
- Betongskador på balkongplattornas undersidor.
- Fuktskador på anslutande väggar/fasader.

Renovering av balkongerna

Balkongplattor och angränsade betongytor lagas och återställs med därför avsett betongrenoveringskoncept. Balkongplattan lämnas behandlad grå på ovansidan och vit på under-

sidan. Nytt balkongräcke enligt gällande regler monteras på balkongplattans front och täcker densamma. Ny front i mörkt ogenomsiktligt glas monteras. Nytt aluminiumraster lika kulör på balkongräcke monteras på berörda balkonger.

Renovering av fasader

Träpanel på balkonger och uteplatser kommer att lagas vid förekommande rötskador och därefter målas i en vit kulör.

Tillval av inglasning

På sidan 10 kan du se bild på hur tillvalet av balkonginglasning kommer att se ut. Leverantören av inglasningen är HOGSTAD AB. Vid extrastämman kommer en fullskalemmodell av ett balkongräcke med tillhörande tillvalsinglasning att visas upp. På så sätt kan du se hur balkongräcket ser ut så att du vet vad du beslutar om på stämman samt om du vill göra ett tillval av inglasning eller ej.

BALKONGER EFTER RENOVERING

- MED NYA FRONTER OCH SPALJÉER SAMT M



GEN

ÅLAD TRÄPANEL





VAD INNEBÄR EN RENOVERING AV BALKONGERNA?

Styrelsen har redan fattat beslut om att en balkongrenovering måste utföras, vilket innebär att balkongplattorna kommer att renoveras.

Beslut

Beslut om balkongrenovering fattas av styrelsen eftersom det är ett planerat underhåll. Precis som vid allt annat underhåll fördelas kostnaden ut via andelstalen på årsavgifterna.

Kommande underhåll

Eftersom balkonger är utsatta för väder och vind behöver underhållsarbete utföras ungefär var femtonde år.

Tillval

Innan stämman kommer du som bor i Brf Berga att ha möjlighet att se de olika tillvalen som du kommer att kunna beställa och själv bekosta. Visning av tillvalen kommer att ske i samband med att stämman äger rum så att du vet vad du har att ta ställning till på själva stämman.

Tillval som kommer att erbjudas

- Inglasning av balkong, se inspirationsbild på föregående sida
- Vindskydd i glas för montering bakom aluminiumraster/spaljé på balkong för de lägenheter som idag har stående spaljé på sin balkong
- Trallgolv på balkongen
- Olika typer av solskydd/avskärmning till din balkong eller uteplats

Befintliga inglasningar och markiser

Vid en balkongrenovering kan inte befintliga inglasningar eller markiser återmonteras. Boende som har markiser eller inglasningar idag behöver därför montera ner dessa innan projektet börjar.



HAR DU EN MARKIS ELLER INGLASAD BALKONG IDAG?

En del lägenheter har idag inglasade balkonger eller markiser monterade. Här kan du läsa om hur det kommer att hanteras vid balkongreoveringen.

Befintliga markiser och inglasningar

Att återmontera en befintlig inglasning på nya balkongräcken är inte möjligt. Som bostadsrättshavare har du rätt att själv montera ner din balkonginglasning om du önskar att sälja den. Detta ska ske senast en månad innan byggstart. I annat fall kommer din inglasning att rivs och materialåtervinnas/slängas.

Inga markiser kommer att återmonteras. Om du har en markis så har du som bostadsrättshavare rätt att själv montera ner markisen om du önskar att sälja den. Detta ska ske senast en månad innan byggstart. I annat fall kommer markisen att slängas.

Kompensation

Styrelsen föreslår följande förutsättningar för att du som har en inglasning idag ska kunna få kompensation:

- Kvitto på inglasningen ska kunna uppvisas. Om du inte har ett kvitto kan en värdering av inglasningen göras av en besiktningsman som styrelsen anlitar.
- Godkänt bygglov för inglasningen ska finnas.
- Det är endast inglasningar som har utförts mellan december 2013 och januari 2023 som kommer att kompenseras.
- Ersättningen är max 50 % av den faktiska kostnaden vid inköpet. Taket för ersättningen är som högst 20 000 kr.

- Ersättningen minskas med 1 000 kr per år från 2023 till det år som inglasningen monterades.
- Befintliga markiser ersätts inte ekonomiskt.

Hur begär jag kompensation?

Bostadsrättshavare som anser sig vara aktuella för kompensation ska själv anmäla detta. Blankett för anmälan av rätt till kompensation för befintlig inglasning kommer att delas ut i ditt postfack när projektet startar.

Utbetalning av kompensation

Ersättning betalas inte ut kontant utan kan användas som delbetalning vid beställning av tillval i samband med balkongreoveringen.

Räkneexempel

En bostadsrättshavare har ett kvitto på 15 000 kr för en inglasning som gjordes 2014. Den ersättning som bostadsrättshavaren kommer att få som ett tillgodo vid beställning av tillval är kostnaden för inglasningen minskat med åldersavdraget. I detta exempel blir det 15 000 kr - 9 000 kr (9 år x 1 000 kr) = 6 000 kr.



UTDRAG UR FÖRENINGENS STADGAR

2011 års normalstadgar version 5, registrerade 2017-09-11

§19

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoderföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

§34

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämman och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§35

Om ett beslut som fattas på föreningsstämman innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av Hyresnämnden.

EKONOMI

Inledningsvis vill vi understryka att samtliga siffror som presenteras är ungefärliga och bygger på ett antal antaganden och erfarenheter. En mer exakt kalkyl kan göras när samtliga arbeten är upphandlade och finansieringen är klar.

Ekonomiska förutsättningar

Beräknade kostnader bygger på prisläget, räntorna och omvärldsläget hösten/vintern 2022/2023. Kostnaderna kan komma att förändras under projektets gång beroende på omvärldsläget.

Det som är inkluderat i avgiftshöjningarna är samtliga åtgärder enligt styrelsens förslag i denna broschyr.

Påverkan på avgifter

Ökade kostnader för föreningen i form av räntekostnader och avskrivningar/amorteringar medför ett behov av att höja avgiften.

Höjningarna inkluderar även den sedvanliga avgiftshöjningen för ökade driftskostnader, räntekostnader samt övriga underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Vänligen observera att höjningarna är en framtida indikation och att det kan ske förändringar som avviker mot denna prognos.

Kommande avgiftshöjningar

Renoveringen av föreningens hus enligt denna broschyr beräknas få en projektkostnad om cirka 80 miljoner kr inkl. moms.

Prognos för avgiftshöjning:

År 1: 3 %

År 2: 3 %

År 3: 3 %



HSB NORDVÄSTRA SKÅNES ROLL I PROJEKTET

Projektledning och boendesamordnare

I detta projekt har HSB Nordvästra Skåne fått i uppdrag av föreningen att ansvara för projektledningen. HSB kommer också att tillhandahålla en boendesamordnare. Denna person är en viktig länk mellan boende och entreprenörer. Boendesamordnaren hjälper de boende med frågor och information om vad som sker under projektet.

På föreningens hemsida kan du alltid hitta uppdaterad information om projektet och svar på dina frågor. Föreningens hemsida har adressen hsbberga.se.

Ett projekt i partnering

Partnering innebär att entreprenören kopplas in i ett tidigt skede och tillsammans med styrelsen och HSB arbetar man fram förslag på tänkbara lösningar. De entreprenörer som anlitas arbetar med öppen redovisning och bostadsrättsföreningen har full insyn i entreprenörens kostnader och intäkter. Partnering väljs med syfte att ge föreningen den bästa lösningen och den bästa totalkostnaden.

HSB Nordvästra Skåne genomförde under 2020 en övergripande partneringupphandling och tecknade avtal med ett antal större entreprenörer inom bygg, VVS och el. Upphandlingen och entreprenadformen är granskad och godkänd av BoRevisions revisorer.

Brf Berga har på inrådan från HSB valt att arbeta med partnering-/samverkansentreprenad. Föreningen har erbjudits att samarbeta med någon av de entreprenörer som HSB har upphandlat och valet föll på TEAMAB. Föreningen har därefter tillsammans med TEAMAB och HSB valt ut underentreprenörer. Arbetet kommer att utföras på totalentreprenad och alla entreprenörer är med och tar fram handlingarna tillsammans. På så sätt tillgodogörs entreprenörernas stora kompetens tidigt i projektet.



BOSTADSTILLÄGG FÖR PENSIONÄRER

Vem kan ansöka om bostadstillägg?

Du som har pension och bor i Sverige kan ansöka om bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten. Du måste ta ut hela din allmänna pension, inklusive premiepension, för att kunna ansöka om bostadstillägg. Det finns olika villkor beroende på vilken pension du har.

Vilket år du är född avgör när du tidigast kan ansöka. Är du född 1957 eller tidigare behöver du vara 65 år eller äldre. Är du född 1958 eller 1959 behöver du vara 66 år eller äldre. Är du född senare kommer andra åldrar att gälla för dig.

På Pensionsmyndighetens hemsida kan du läsa mer och även göra en beräkning för att se om du är berättigad till bostadstillägg.

Rätt till bostadstillägg vid utländsk pension eller änkepension

Du kan även ha rätt till bostadstillägg om du saknar svensk pension men istället har utländsk pension, eller om du har änkepension. Du kan läsa mer på Pensionsmyndighetens hemsida.

Om du har sjuk- eller aktivitetsersättning

Rätt till bostadstillägg för dig som har sjukersättning eller aktivitetsersättning prövas av Försäkringskassan.

Bostadsbidrag

Försäkringskassan betalar också ut bostadsbidrag till barnfamiljer med flera. Läs mer på Försäkringskassans webbplats.

För mer info

Pensionsmyndigheten
www.pensionsmyndigheten.se
telefon 0771-776 776

Försäkringskassan
www.forsakringskassan.se
telefon 0771-524 524

FRÅGOR OCH SVAR

Om jag har en markis monterad idag, kompenseras jag då för det?

Nej, compensation ges ej för markiser. Markiser kan inte återmonteras efter reoveringen.

Jag har glasat in min balkong själv, eller köpt min lägenhet med inglasning. Hur kompenseras jag?

Styrelsen har lämnat ett förslag till compensation i denna broschyr. Går det att få fram ett kvitto på inglasningen är det att föredra. Har du inget kvitto, kan en besiktningsman göra en bedömning av inglasningens ålder samt inköpskostnad och därefter göra en värdering av din inglasning. Det är föreningen som anlitar en besiktningsman för värderingen. Ersättning betalas inte ut kontant utan kan användas som delbetalning vid beställning av tillval i samband med balkongreoveringen. Läs mer om hur compensationen räknas fram på sidan 13.

Vad händer om bara hälften röstar ja till styrelsens förslag om nya balkongräcken på stämman?

Röstar endast hälften ja på stämman till förslaget om nya balkongfronter och högre balkongräcken så faller förslaget. För att kunna ta frågan vidare behövs att 2/3 röstar ja till förslaget på stämman.

Hur gör jag om jag inte kan komma på stämman?

Det är viktigt att så många som möjligt röstar på stämman. Kan du inte närvara så går det bra att lämna en fullmakt. Du har fått en fullmakt

tillsammans med kallelsen till stämman.

Hur går röstningen på stämman till?

När du kommer till stämman prickas du av mot röstlängden. Alla med fullmakt får visa denna och detta antecknas. På stämman kommer samtliga röstberättigade medlemmar att få en blankett där du kryssar ja eller nej till förslaget. Röstsedlarna samlas in och räknas ihop HSB har därefter fått i uppdrag av styrelsen att kontakta de bostadsrättshavare som inte närvarade på stämman så att även de får lämna sitt ställningstagande. De som röstar nej, eller inte svarar alls, kommer att bli kallade till Hyresnämnden för förhandling.

Om vi är två personer som äger lägenheten tillsammans, får då båda lämna var sin röst till förslaget?

Nej, det är en röst per lägenhet. Ni får komma överens om hur ni vill rösta innan stämman.

Om det är stämmans röster som avgör om förslaget går vidare eller ej, varför ska då övriga bostadsrättshavare lämna sitt ställningstagande?

Enligt bostadsrättslagen ska alla få möjlighet att lämna sitt ställningstagande. De som säger nej eller inte svarar ska därför bli kallade till Hyresnämnden.

Vad händer med takfoten och fasaderna?

Takfoten kommer att målas och kompletteras med ett skydd mot ekorrar.



Fasadernas träpanel på balkonger och uteplatser behöver lagas med hänsyn till förekommande rötskador. Därefter målas panelen i en vit nyans.

Betongfasader i anslutning till balkonger och uteplatser kommer att lagas och därefter att målas vid behov.

Hur resonerar Hyresnämnden vid en förhandling?

Vid en förhandling i Hyresnämnden kommer parterna att få presentera sina synpunkter på förslaget. Hyresnämnden fattar därefter ett beslut.

Vem bekostar en förhandling i Hyresnämnden?

En förhandling i Hyresnämnden innebär en kostnad för föreningen, som vi alla gemensamt betalar för.

Vem ringer jag om jag har frågor om projektet?

Kontakta HSBs boendesamordnare på 042-19 95 38 så hjälper de dig!

HSB Nordvästra Skåne

Postadress: Box 2030, 250 02 Helsingborg

Besöksadress: Folke Bernadottes väg 445

Vxl: 042-19 95 00

www.hsbns.se

Orgnr: 743000-0971

Styrelsens säte: Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

