



**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 FASADER, BALKONGER, ENTRÉER, GÅRDEN & PARKERINGAR

Februari 2022
HSB BRF Eknäs

TA DEL AV BESLUTEN

Bäste bostadsrättshavare

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

Beslut om renovering av fasader, balkonger, entréer samt parkeringar.

Föreningens hus är cirka 60 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 och en extrastämma 24 augusti 2021 gav följaktligen styrelsen mandat att gå vidare med projekten.

Det är kostnadseffektivt att utföra flera åtgärder samtidigt. Därför föreslår vi att vi renoverar balkonger, fasader, entréer och parkeringar i samma projekt. Istället för att enbart renovera balkongerna önskar styrelsen att även glasa in samtliga balkonger. Detta medför en större kostnad än om balkongerna bara renoveras. För denna merkostnad får vi ett enhetligt intryck och betydligt längre underhållsintervall för balkongplattorna.

Din röst är viktig

En del av de åtgärder som behöver utföras beslutar styrelsen om. Eftersom vi även vill göra en del förändringar på husen krävs det stämmobeslut för några av åtgärderna. Du kommer därför att kallas till en extra föreningsstämma den 10 mars så att du kan vara med och besluta om vilka val föreningen ska göra nu när all information är på plats. Planen är att påbörja arbetet under våren 2022 och att avsluta dem under våren 2023.

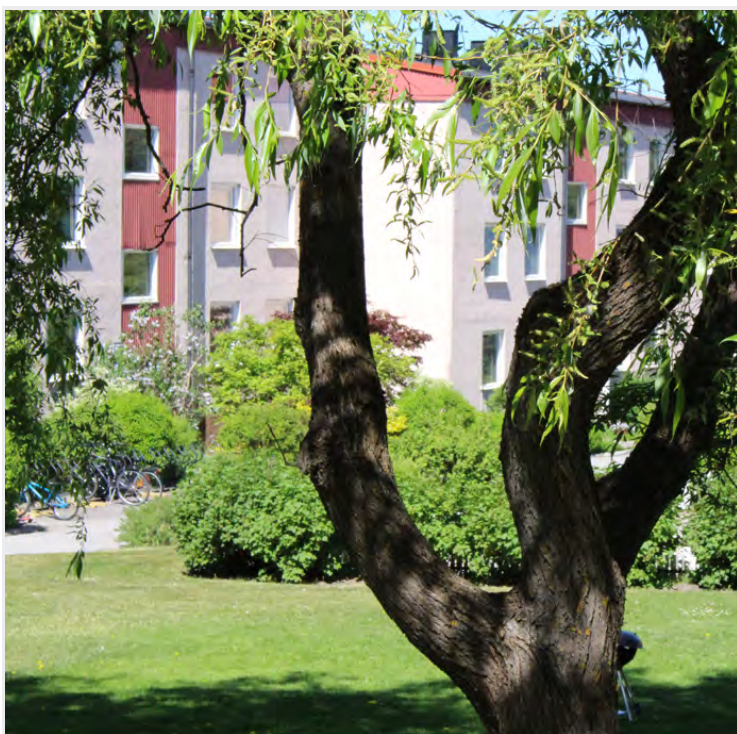
Ett stort projekt för föreningen

Styrelsen har anlitat Jonas Jelleryd som projektledde trapphusrenoveringen att även projektleda det här projektet. Vi har också anlitat Sterner Stenhus AB att utföra åtgärderna. Läs mer om förslagen, ekonomiska kalkyler med mera i denna broschyr.

Med vänlig hälsning

Styrelsen för HSB Brf Eknäs





BRF EKNÄS

ADRESS

Höjdvägen 1-5,
132 42 Saltsjö-Boo

FAKTA

Antal lägenheter: 90 st

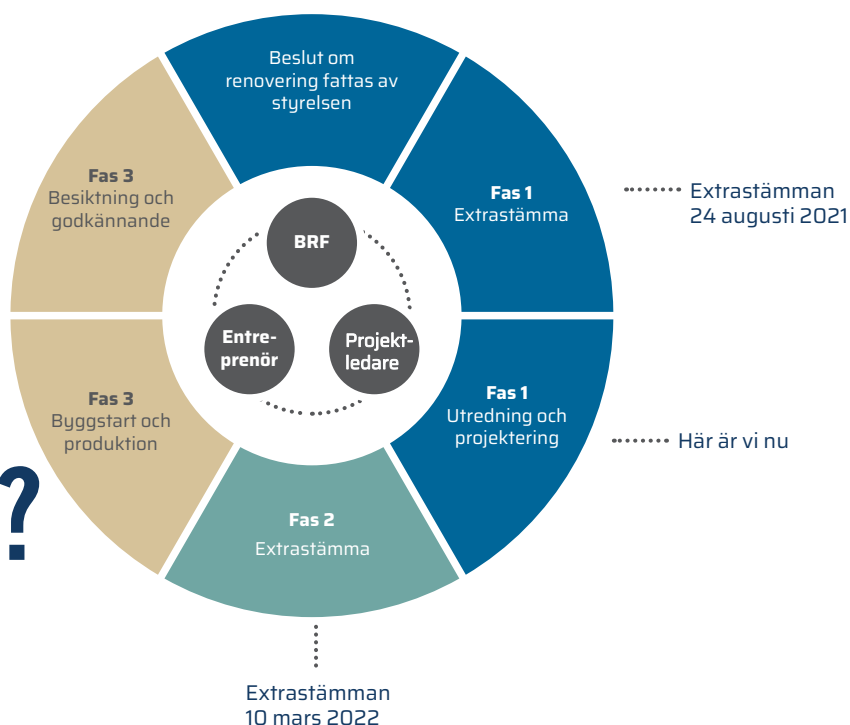
HEMSIDA

brfeknas.se

KONTAKTA STYRELSEN

styrelsen@brfeknas.se

HUR FATTAS BESLUTEN?



Föreningens stadgar styr

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som ansvarar för underhållet av fastighetens fasader och balkonger. En del av de åtgärder som styrelsen föreslår kräver ett stämmobeslut. Detta kan du läsa mer om i föreningens stadgar.

Förslag på renovering

- Totalrenovering av balkonger
 - Nya balkongplattor, balkongplåtar och balkongräcken
 - Renovering av balkongskärmar
 - Tillval som erbjuds
 - Väggtuttar på balkong
 - Inglasning av balkong
 - Markis på balkong
- Renovering av fasader
 - Lagnings av fasadputs och omfogning
 - Nya fasadplåtar
 - Renovering och ommålning av sockel
 - Rengöring och ommålning av garagedörrar och källarfönster
 - Cykelställ gjuts fast i marken
- Renovering av entréer
 - Nytt undertak, belysning och portnr
 - Byte av mosaik mot ek som matchar portarna
- Målning av fasader, plåtar och balkonger i ny kulör
- Miljöstugan renoveras och målas om

Förslag på renovering (forts)

- Renovering av parkeringar
 - Carports byggs över samtliga platser
 - Nya laddboxar med stöd för elbil till samtliga platser inkl. garageplatser
 - Asfaltering av parkeringarna inkl. målning av platslinjer
 - Ny parkering för MC och moped
 - Breddning av parkeringsplatser och anpassning av planteringar efteråt

Förslag på tilläggprojekt för gården

- Ny umgängesyta med sittplatser, viloytor och planteringar mitt på gården

Beslut på extrastämma den 10/3-22

Följande beslut fattas med enkel majoritet:

1. Genomförande av projektet som beskrivs i det här informationsbladet;
 - Fasadrenovering inkl. entréer
 - Balkongrenovering
 - Parkeringsrenovering
2. Val av färgriktning för fasader
3. Genomförande av projektet för gården



VAD HÄNDER OM VI INTE ÄR ÖVERENS?

Om beslut inte kan fattas med majoritet kommer de röstande som är på stämman 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 fylla i samma blankett.

De bostadsrättshavare som motsätter sig beslutet eller som inte svarar skriftligen kom-

mer 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. Mer information finner du på www.hyresnamnden.se.

FASADER



Bakgrund till föreslagen renovering

För att säkerställa att husen hålls i fortsatt god kondition behöver underhållsarbeten utföras. Att samla flera underhållsåtgärder som hänger ihop och utföra dem samtidigt ger en lägre totalkostnad över tid. Föreningen sparar mycket pengar på exempelvis byggnadsställningar om vi utför flera åtgärder samtidigt. En renovering innebär även ökad komfort för boende i föreningen.

Fasadrenovering

Fasaderna är idag rosa-färgad grovputs med röd-färgad veckad plåt. I samband med att renoveringsåtgärder utförs på fasad och balkonger önskar styrelsen att modernisera husens utseende. Styrelsen har inkommit med flera förslag på både färg- och materialval till kommunen men har efter flera möten fått i vår syn väldigt snäva gränser att arbeta inom. Styrelsen har därför via föreningens anlitade arkitekt tagit fram två förslag på inriktningar för renoveringen.

Utifrån kommunens riktlinjer föreslås att fasaderna målas ljusa för att få en modern och fin helhet som håller över tid som kompletteras med nya plåtar i en grå ton för att få kontrast. Sockeln på nedre delen av husen målas i en mörkgrå kulör. Utifrån detta presenterar styrelsen två förslag på färgkombinationer på nästa sida.

Viktigt att komma ihåg är att förslagen är inriktningar för styrelsen och entreprenören att arbeta utifrån och exempelvis färger kan behöva justeras under projektets gång då färger sällan ser likadana ut på ett färgprov som på en skiss eller när färgerna väl är uppe på en fasad.

ENTRÉER



Nya entréer

Även entréerna är i behov av utvändig renovering för att uppnå samma fina standard som de nya trapphusen och följa med i uppfräschningen av fasaderna. Mosaiken som idag sitter i entréerna är bitvis sprucken och trasig vilket innebär risk att fukt tagit sig in bakom och därmed ställer krav att i stor utsträckning riva och sätta helt nytt. Utifrån kommunens riktlinjer föreslår styrelsen istället att ersätta mosaiken med entrésidor i ek likt portdörrarna för att få en enhetlighet som håller över tid. Samtidigt renoveras entréernas innertak och ny belysning samt portmärkning installeras.

BALKONGER



Betongen i våra balkongplattor är från när husen byggdes med undantag för balkongförlängningen som gjordes för ca 30 år sedan. Under åren har materialen åldrats och utsatts för väder och vind, luftföroreningar med mera.

Rostsprängning av balkongplattor

I betongplattorna finns armeringsjärn. När ett armeringsjärn rostar ökar det i storlek upp till sju gånger. Det medför att betongen sprängs och spricker inifrån. Bärigheten i balkongplattan försämras därmed. Bilden ovan visar hur rostangripen armering kan se ut.

Vilka åtgärder krävs?

Balkongerna är i behov av en totalrenovering. Det innebär att balkongerna, med undantag för balkongskärmarna (sidoväggarna) kommer att rivas och ersättas med helt nya balkongplattor, balkongplåtar och balkongräcken. Balkongskärmarna går igenom och renoveras samt målas i kulör matchande fasaden.

I samband med balkongrenoveringen kommer medlemmarna erbjudas ett antal tillval som bekostas av medlemmen själv men erbjuds till ett förmånligt pris. De tillval som kommer erbjudas är installation av vägguttag på balkongen, inglasning av balkongen, Installation av markis med eller utan motor.

De medlemmar som idag har inglasning och/eller markis kommer att få motsvarande installerat inom ramen för projektet.

FRÅGOR OCH SVAR

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

För de som i dagsläget har markis kommer en ny markis i enhetligt utseende att monteras inom ramen för projektet. Annan kompensation är inte aktuell.

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

De balkonger som i dagsläget är inglasade kommer att få ny inglasning installerad inom ramen för projektet. Annan kompensation är inte aktuell.

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 sinsemellan om hur ni vill rösta innan 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 poströsta eller lämna en fullmakt. Du finner en fullmakt bifogad till kallelsen till stämman. Med hänsyn till rådande pandemi har en lagändring skett, vilket möjliggör att en person kan vara ombud åt flera röstande.

(Lag 2020:198 §4, stycke 1 om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.)

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 röstkort och själva röstningen sker genom handuppräckning. Rösterna räknas sedan ihop med de röster som inkommit via poströstning.

FÖRSLAG 1 - FASADER



FÖRSLAG 1 - ENTRÉER



Fasader och entréer – färgsättnings och materialprincip
Ljusa fasader och aluminiumdetaljer i planja PL 15 mörk silvermetallic

Entréers mosaik ersättes med ekkarosseripanel vilken oljas för utomhusbruk

Anders Borres Arkitektkontor Stockholm skiss 2021 02 16

FÖRSLAG 2 - FASADER



FÖRSLAG 2 - ENTRÉER



Fasader och entréer – färgsättnings och materialprincip
Ljusa fasader med gul ton och aluminiumdetaljer i planja standardkulör PL 60 zinkgrå
Entréers mosaik ersättes med ekkarosseripanel vilken oljas för utomhusbruk

Anders Borres Arkitektkontor Stockholm skiss 2021 02 16

PARKERINGAR



Bakgrund till föreslagen renovering

För att säkerställa att parkeringarna kan användas ändamålsenligt och möter medlemmarnas behov behöver underhållsarbeten och vidareutveckling utföras. Att samla flera underhållsåtgärder som hänger ihop och utföra dem samtidigt ger en lägre totalkostnad över tid. Parkeringarna är idag slitna vad gäller räcken, platslinjer, asfaltering och elboxar. Utöver det slitna tillståndet är platserna dimensionerade för 60-talsbilar, saknar snö-/regnskydd, och till hälften saknar möjlighet till laddning. Samtidigt saknas även en bra lösning på behovet av motorcykel- och mopedparkering.

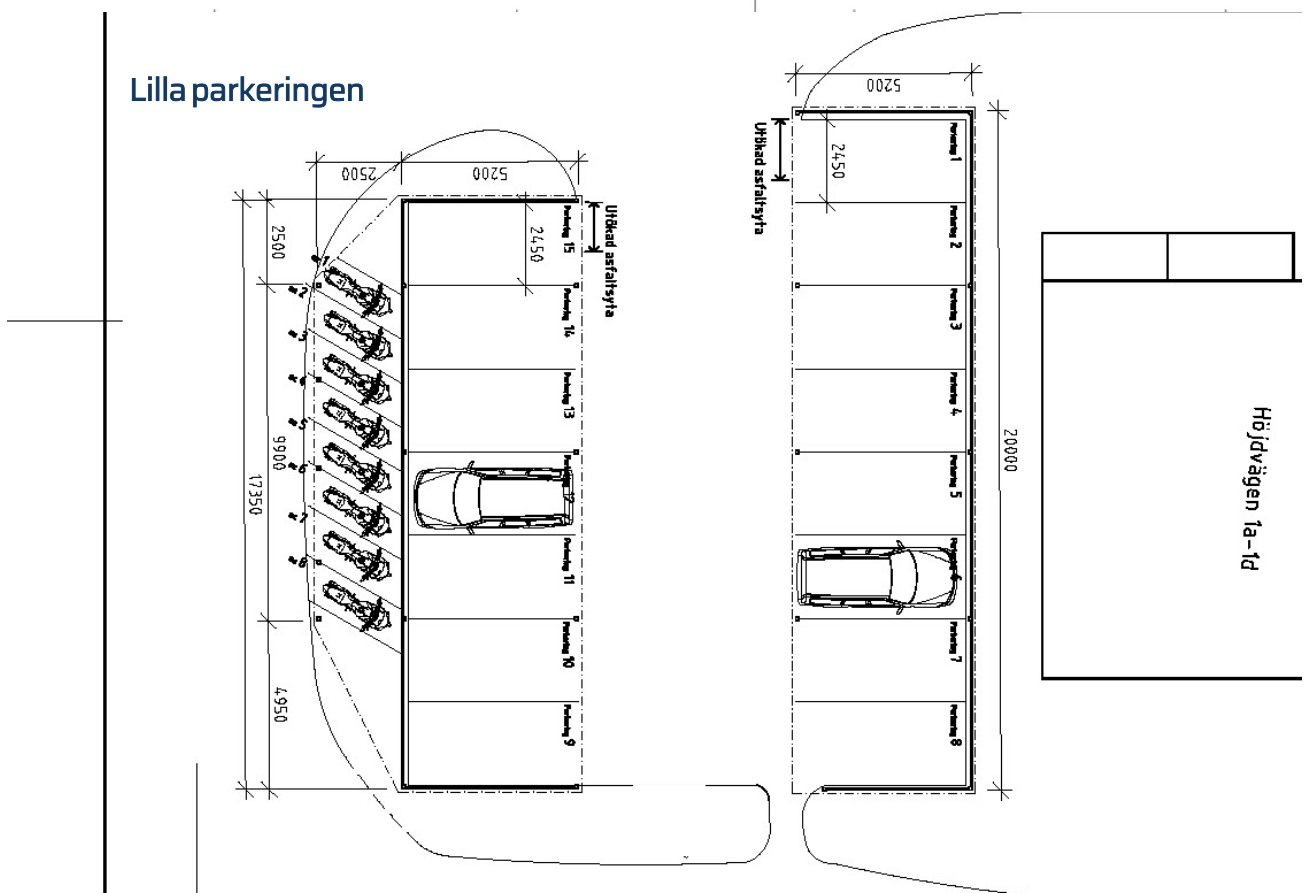
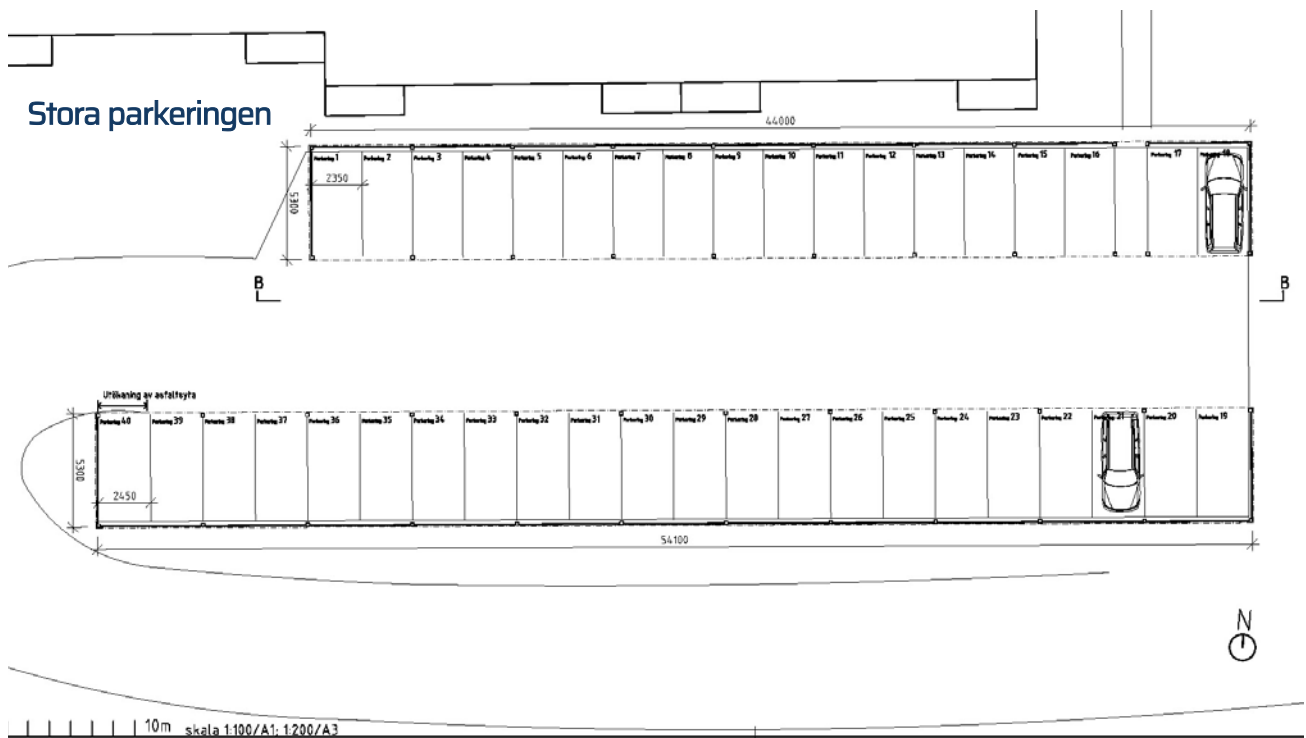
Parkeringsrenovering

I samband med att renoveringsåtgärder utförs på parkeringarna gällande platslinjering, räcken och asfaltering önskar styrelsen att modernisera parkeringarna och garageplatserna. Styrelsen har arbetat med arkitekt, entreprenör och kommun och har utifrån det tagit fram ett förslag för renovering och modernisering av våra parkeringar.

Styrelsen föreslår i samband med omasfalteringen att parkeringsplatserna breddas så mycket som möjligt utan att förlänga parkeringen längs husväggen på hus 5 med tanke på boende med balkonger på markplan. Styrelsen räknar då med att samtliga platser blir 2,35m-2,45m breda. Samtidigt bygger föreningen carports över samtliga parkeringsplatser och installerar laddboxar med stöd för elbilsladdning till samtliga platser inkl. garageplatserna då laddboxar och tillhörande arbete just nu subventioneras med 50%.

För att möta behovet av motorcykel och mopedparkeringar föreslås att bygga 8st platser vid kortsidan av lilla parkeringen. Ett tak dras då ut från carporten för att skydda parkerade fordon. Dessa platser hyrs ut likt övriga parkeringsplatser och samtidigt förbjuds parkering på gården.

PARKERINGAR



GÅRDEN



Bakgrund till föreslagen renovering

Styrelsen upplever att nuvarande gård enbart används sporadiskt och i stor utsträckning av barnfamiljer utifrån föreningen snarare än våra medlemmar samtidigt som det redan finns flertalet lekplatser i närområdet. I samband med att föreningen rustas upp har styrelsen därför undersökt möjligheten att modernisera även vår innergård i ett försök att bättre möta medlemmarnas önskemål om innergården.

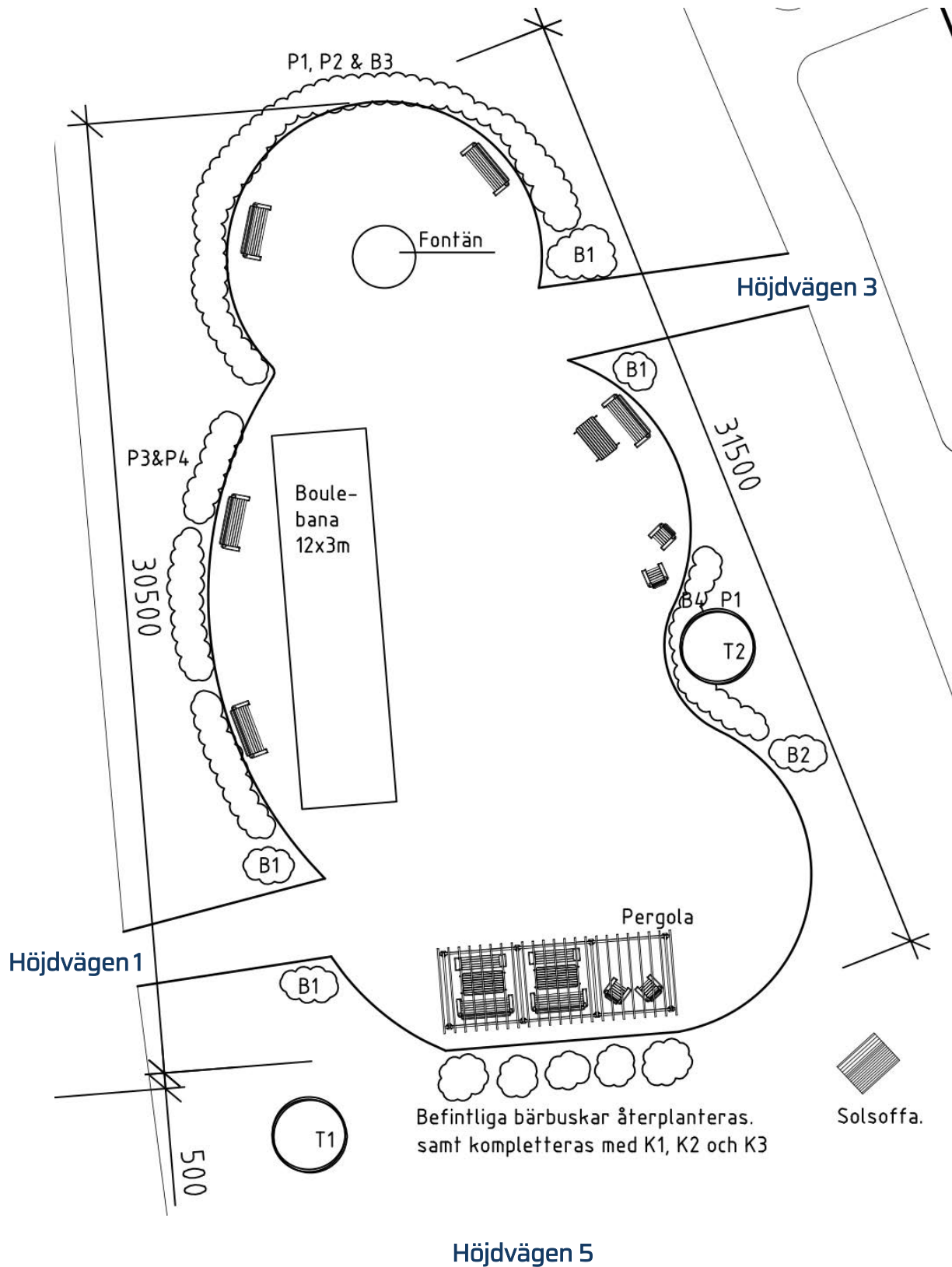
Parkeringsrenovering

Styrelsen har arbetat med arkitekt, entreprenör och kommun och har utifrån det tagit fram följande förslag på modernisering av vår innergård.

Styrelsen föreslår att den del av innergården som idag består av lekplats och boulebanan görs om till en parkdel utifrån konceptet att skapa en oas mitt i föreningen för avslappning och umgänge. Styrelsen föreslår därför att lekplatsen tas bort och ersätts av en pergola med bord och stolar samtidigt som utrymme skapas för sittalternativ i anslutning till boulebanan. Boulebanan kvarstår men rustas upp efter önskemål från medlemmar i undersökningen styrelsen genomförde 2021. I andra änden av parkdelen föreslås att en fontän installeras för att bidra till den naturnära och lugnande känsla som finns i föreningen och närområdet.

Formen på gården anpassas till en rund och mjuk estetik och runt parkdelen varvas olika typer av växtlighet för att skapa harmoni.

GÅRDEN



EKONOMI

Inledningsvis vill vi understryka att samtliga siffror som redovisas är ungefärliga och bygger på ett antal antaganden och erfarenheter och inkluderar ett schablonpåslag för oförutsedda kostnader inom projektet.

Ekonomiska förutsättningar

Beräknade kostnader bygger på prisläget 2022. 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, avskrivningskostnader samt amortering medför ett behov av att höja avgiften. Observera att höjningarna även inkluderar den sedvanliga avgiftshöjningen för ökade driftskostnader, räntekostnader samt övriga underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Höjningarna är en framtida indikation och det kan ske förändringar som avviker mot denna prognos.

Kommande avgiftshöjningar

Renovering av föreningens hus, parkeringar och gård enligt denna broschyr beräknas få en projektkostnad om ca 32 miljoner kr inkl. moms.

I projektkostnaden ingår 2 miljoner kr inkl. moms för det tillkomna förslaget modernisering av innergården.

Prognos för avgiftshöjning:

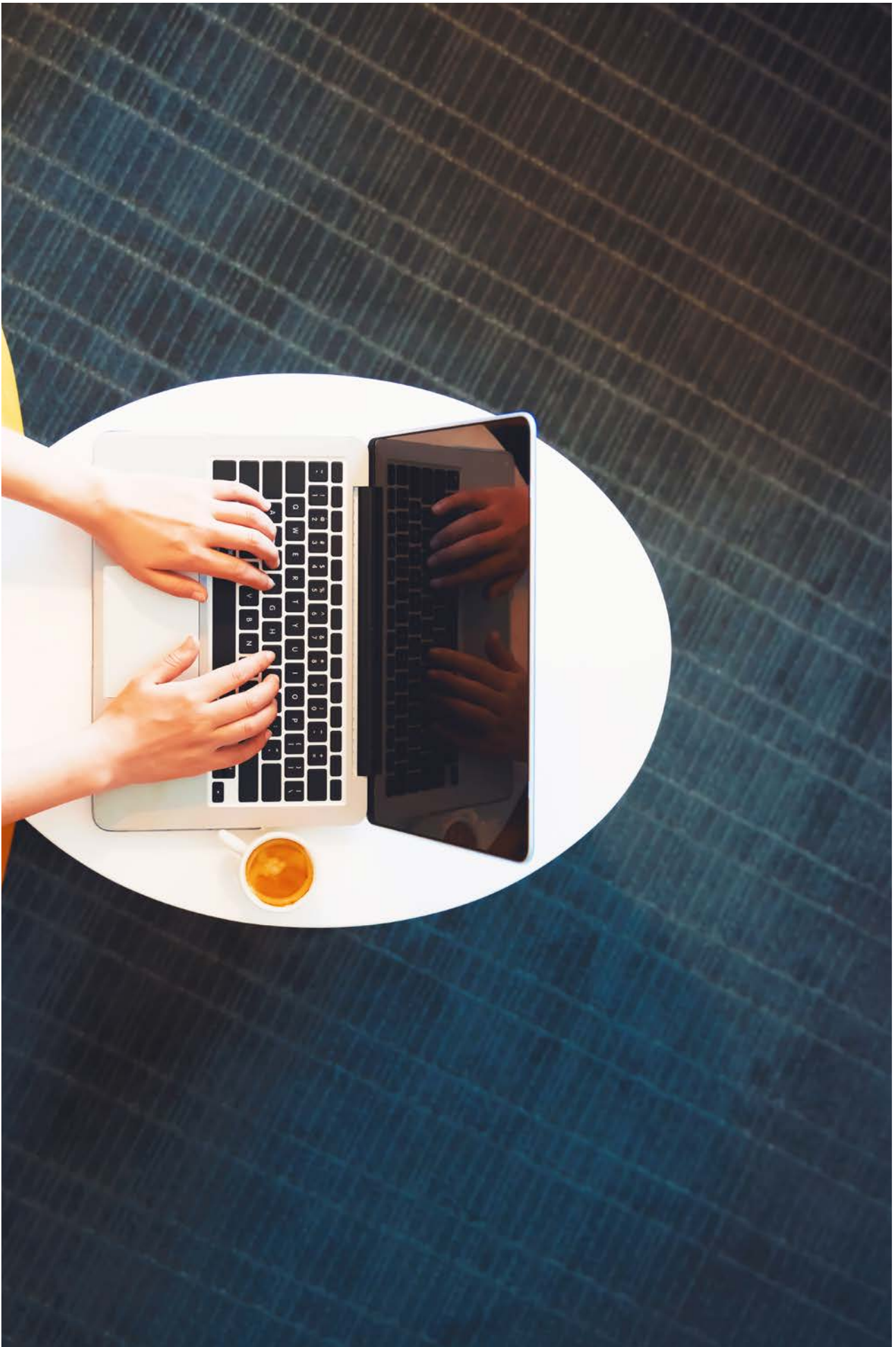
År 1: 2 %

År 2: 2 %

År 3: 2 %

Idag är avgiften för en snittlägenhet ca 4.074 kr/mån.

Efter höjningar blir avgiften ca 4.324 kr/mån efter 3 år.





UTDRAG UR FÖRENINGENS STADGAR

HSB normalstadgar 2011, registrerade 2021-05-18

§19

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden 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 föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

MINA EGNA FRÅGOR OCH FUNDERINGAR

Här finns utrymme att skriva ner frågor och minnesanteckningar till extrastämman den 10/3 2022

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....