

Till samtliga medlemmarna i Brf Schillerska som har möjlighet att införskaffa balkong

Denna blankett skall vara inlämnad eller inscannad till Erik Sundén, ansvarig Balkongprojekt från Styrelsen, senast onsdag 2018-08-22. Denna anmälan att om man vill ha balkong eller ej är EJ bindande, utan underlag för att få mer exakt antal som vill uppföra balkong.

sundencommunication@gmail.com

Erik D gatan 24A, bottenvåning

Beställning av balkong blir först bindande med det avtal som sänds om du tackar JA, och definitivt när inbetalning för balkonger skett.

☐ **JA, jag vill ha balkong**

☐ **NEJ, jag vill inte ha balkong**

Göteborg 2018 _____ / _____

Namnsteckning

Namnförtydligande

Lägenhetsnummer _____

Beslutsunderlag inför byggnation Balkonger Brf Schillerska

Preliminär tidplan fram tills BYGGSTART!

1. Information inför beslut går ut till alla medlemmar (detta informationsbrev)

Detta innehåller specifikation på balkonger (bygglov tidigare sänt):

- kostnad för balkong
- gemensamma kostnader
- process
- preliminär tidplan etc.

2. Bifogad blankett där man tackar JA eller NEJ till balkong, fylls i och scannas in och mailas sundencommunication@gmail.com eller läggs i Erik Sundéns brevinkast, Erik D Gatan 24A, bottenvåning SENAST 180822.

Denna blir ej bindande förrän avtal undertecknas medlem och förening emellan. Avtal lämnas/sänds till medlem så snart blankett fyllt i. Detta kan med fördel göras så snart ni önskar om man redan bestämt sig. All nödvändig info finns i detta utskick.

Avtal skall vara påskrivet och inlämnat till ovan adress fysiskt påskrivet senast 180827.

3. Definitiv beställning av balkong sker först när inbetalning av kostnad för balkong + 10000:- i buffert (se bilaga priser) sätts in på föreningens konto och skall vara föreningen tillhanda senast 180831. Uteblir betalning uteblir balkong för medlem.
4. 27/8, 18:30. INFOMÖTE på Stendahls Reklambyrå, Vasagatan 7.
Möte med kompletterande information från Föreningen och RK Teknik, entreprenör vald för balkongprojekt för att gå igenom tidplan och process och svara på frågor.
5. Avtal Föreningen och RK Teknik tecknas för inbetalt antal balkonger. Projektledare påbörjar arbete från RK.
6. Uppmätning av respektive lägenhet inför balkongbygge görs av RK Teknik, preliminärt vecka 36-37. Underlag och eventuella önskemål sammanställs per lägenhet och stäms av i styrelsen i relation till bygglov etc.
7. Vecka 38-39, möten med RK och styrelse som kommunicerar med enskild medlem om godkännande av eventuella anpassningar för lägenhet.
8. Förslag till konstruktionshandling lämnas till styrelse från RK Teknik.
Därefter lämnas Kontrollplan/Bygghandling till Stadsbyggnadskontoret för "Startbesked".
9. Byggstart sker i november 2018. Se bifogad fil "Arbetsmoment efter byggstart"

10. Färdiga balkonger ca i maj 2019, förutsatt att allt går enligt plan och denna tidplan följs.

Byggnation

Uppmätning sker individuellt för varje lägenhet, och en prissammanställning innehållande kostnader och utförande för varje enskild lägenhet upprättas, kommunikation med föreningen/medlemmen sker inför beslut om eventuella avvikelser.

Kostanden för varje balkong skiljer sig åt på grund av olika storlekar och förutsättningar. Det finns också skillnader hur radiatorer kommer att flyttas och eventuellt bytas ut i de olika lägenheterna.

Innan arbetet kan starta så behöver RK – Teknik Balkongbyggarna tillgång till berörda arbetsområden och nycklar till fastigheten samt lägenheter, de kvitteras ut från föreningsrepresentant.

Entreprenaden pågår i enlighet med tidplan men delvis också beroende av hur många balkonger som ska byggas. Arbetsmomenten utföres ofta parallellt vilket innebär att alla lägenheter för respektive del på fastigheten färdigställs ungefär samtidigt.

Under tiden kommer er innergård fungera som arbetsplats och upplag för byggnadsmaterial. Därav får man räkna med att det blir en del olägenheter på gården under projektets gång.

Till varje entreprenad utser RK en platsansvarig som organiserar projektet, han fungerar även som föreningens kontaktperson på arbetsplatsen.

RK:s platsansvariga, montörer, snickare, elektriker samt rörmokare är rutinerade hantverkare med stor erfarenhet och kompetens.

RK upprättar en specificerad tidplan, i den anges vilka veckor som respektive arbetsmoment utföres.

Arbetet påbörjas med montering av ställning, demontering av befintliga radiatorer samtidigt påbörjas arbetet med håltagning för fönsterbröstning samt montering av nytt dörrparti.

Insidan återställs med snickeri- och måleriarbeten. Infästningar och plåtanslutningar för balkongerna monteras ifrån utsida. Balkongerna monteras mot slutet av varje etapp.

Vad händer med balkongen efter att den är byggd?

När balkongen är färdig tillfaller den fastigheten. Anledningen är att:

- Alla yttre delar av huset tillhör föreningen och inte bostadsrätten.
- Ansvar, inspektioner, skötsel och framtida reparationer tillfaller föreningen, inte bostadsrättsinnehavaren.

Vad händer om jag flyttar under perioden?

Bostadsrättsinnehavaren kan åtminstone ta ut ett pris för lägenheten som täcker kostnaden för balkongen. Sannolikt stiger lägenhetens värde redan innan balkongen är färdig. Kontraktet mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen måste föras över på den nya ägaren.

Vad händer om jag ändrar mig under byggperioden?

Om sista datum för kontraktsskrivning överskridits kan man inte ändra sig utan att bryta kontraktet. Det är inte heller möjligt att vilja bygga en balkong och skriva ett nytt kontrakt på grund av produktionstid mm.

Vad händer vid byggfel? Vem är ansvarig?

RK Teknik är ansvarig. 2 år efter färdigställande ombesiktigas balkongerna. RK Teknik lämnar 5 års garanti på balkongerna. Upptäcks däremot byggfel gäller det mycket längre än så. Föreningen utser en kontrollansvarig som följer arbetet och ser till att RK Teknik lever upp till sitt åtagande.

Vem äger balkongen?

Balkongen bekostas av bostadsrättsinnehavaren men balkongen hamnar i föreningens ägo. Värdestegringen på lägenheten tillfaller lägenhetsinnehavaren.

Vem sköter balkongen och underhåller den i framtiden?

I och med att balkongen ägs av föreningen ligger också ansvaret hos föreningen.

Påverkas avgifterna?

För de som skaffar balkong kommer en "Underhållsavgift" påföras avgiften varje månad för dem som skaffar balkong. Storleken på denna kommer att bestämmas av styrelsen, men utgångspunkten är SBC:s rekommendationer.

Hur fördelas kostnaderna mellan de boende, de som skaffar balkong och de som inte skaffar balkong?

Balkongerna finansieras av dem som vill bygga.

Vad händer med gården?

Under byggprojekt som tidigare nämnts påverkas gården genom att det blir lite olägenhet, vissa ytor kommer att användas för att förvara materiel. Eventuellt behöver man flytta på cyklar från vissa positioner osv.

Beroende vilka som skaffar balkong i respektive uppgång kommer det därefter påbörjas arbete med hur gård skall utformas. Det finns en gårdsgrupp som skall aktiveras. Helt klart är dock att utifrån de intresseanmälningar som inkommit, försvinner en del av buskage mm.

I tidplanen anges vilka veckor som respektive arbetsmoment utföres. Här är en sammanställning hur det kan gå till.

1. Ställning byggs upp på utsidan där balkongbyggnation skall ske.
2. Montage av utvändiga konsoler etc..
3. Golvta framför fönster som ska bytas ut till dörr täcks för att minimera risken för skador på golv.
4. Radiator demonteras vid ny fönsterdörr. Om värmerör till radiatorer är inmurade i vägg tas de fram så att de är synliga. Enligt lag får inte rörkopplingar byggas in pga att läckage ska kunna upptäckas.
5. Bröstning under fönster bilas bort och fönster demonteras. Ny fönsterdörr monteras.
6. Efterlagning/plåtning (putsning) av smyg nedre del, samt infärgning mot fasadkulör.
7. Parallellt med arbeten på utsidan utföres, återställs insidans fönstersmyg i nedre del, den putsas och spacklas samt smyglistor monteras.
(Förlängning/skarvning av befintliga foder/listor utförs med på marknaden förekommande foder/listor.)
8. Anslutning från befintligt golv ut mot fönsterpartiet monteras invändig tröskel i eklaminat.
9. Balkong monteras.
10. Montering av tröskelbleck.
11. Balkongräcke monteras.
12. Befintlig eller ny radiator monteras på ny plats samt luftning utföres.
13. Utvändiga foder monteras.
14. Ställning demonteras och avetablering sker.
15. Slutbesiktning.
16. Eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas.
17. Nycklar återlämnas.

Pris för balkonger i grundutförande						
OBS! Se per 180710 sammanställda gemensamma kostnader (nästa flik)						
Priser är EXKLUSIVE eventuellt byte av radiatorer och andra lägenhetsspecifika anpassningar. Dessa kan först fastställas EFTER Uppmätning och besök av balkongentreprenör RK Teknik. Fastställs sedan först efter godkännande av föreningens styrelse.						
Priser är INK moms och ingår följande:		BRF Schillerska Tomten, bankkonto för inbetalning:				
* Balkong enligt ritning och bygglov		6101-340362448				
* Radiatorflytt till samma sida som stigar- och returrör		Märk betalning: "Balkong" samt lgths-nummer				
* Balkongdörr enligt ritning och bygglov		Föreningen tillhanda SENAST 180831				
* Trätrall på balkonggolv						
* Dubbeluttag EL*						
	Ca pris ink moms, exklusive gem. Kostn.	Inbetalas till förening + 10 000:- för beställning:				
Erik Dahlbergsgatan 22A, bottenvåning HÖRN	155 175 kr	165 175 kr				
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr				
						Exempelbild på Enkelspanjolett
Erik Dahlbergsgatan 22A, resterande vån. HÖRN	64 550 kr	74 550 kr				INGÅR Pardörr balkong
Enl. stämмо-beslut står föreningen för						
del pga att bef balkonger behövde bytas ut.						
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr				
Erik Dahlbergsgatan 24A, bottenvåning HÖRN	153 300 kr	163 300 kr				
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr				
Erik Dahlbergsgatan 24A, resterande vån. HÖRN	64 550 kr	74 550 kr				
Enl. stämмо-beslut står föreningen för						
del pga att bef balkonger behövde bytas ut.						
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr				
Erik Dahlbergsgatan 22B	123 363 kr	133 363 kr				
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr				
						Exempelbild på Dubbelspanjolett
Erik Dahlbergsgatan 24B	128 988 kr	138 988 kr				TILLVAL Pardörr balkong
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr				
Aschebergsgatan 9B	128 988 kr	138 988 kr				
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr				
Aschebergsgatan 9A, Anslutning mot trapphus mitten	132 175 kr	142 175 kr				

Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr					
Aschebergsgatan 9A, VÅNING 5! HÖRN-LGHT	135 613 kr	145 613 kr					
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr					
Aschebergsgatan 9A, ÖVRIGA VÅNINGAR- HÖRN-LGHT	169 988 kr	179 988 kr					
Tillval Dubbelspanjolett på Balkongdörrar!	1 875 kr	1 875 kr					
*I priset ingår att el matas från jordat vägguttag på insidan rum där ny balkong placeras. (gäller att jordat vägguttag på insida vägg är placerad på samma vägg där nytt dubbeluttag ska monteras på balkong).							

Typ av gemensam kostnad	Pris ink moms	Övrigt
Bygglovs kostnad Schillerska	6 370 kr	Definitiv kostnad, fakturerad
Bygglovs kostnad Kastanjen	6 370 kr	Definitiv kostnad, fakturerad
Avtal Medlemmar <--> Förening	11 703 kr	Definitiv kostnad, fakturerad
Kontrollansvarig	40 000 kr	Preliminär kostnad
Antikvariskt utlåtande	18 500 kr	Definitiv kostnad, fakturerad
Slutbesiktning	28 750 kr	Preliminär kostnad
Stuprörsflytt	25 000 kr	Väldigt preliminär, kan bli mer
Kostnader för Gårdsarbeten, röjning, etc	30 000 kr	Väldigt preliminär, kan bli mer
Kostnad Startbesked från SBK Schillerska	1 820 kr	Trolig kost enl GBG stads hemsida
Kostnad Startbesked från SBK Kastanjen	1 820 kr	Trolig kost enl GBG stads hemsida
Övriga Kostnader Kastanjen		Per 180710 ej kända kostnader som tillkommer
Övriga Kostnader Schillerska		Per 180710 ej kända kostnader som tillkommer
Kostnader per 180710 TOT	170 333 kr	
Antal Balkonger Schillerska	25	Väldigt preliminärt
Antal Balkonger Kastanjen	10	Väldigt preliminärt
Kostnad per 180706 delat antal Balkonger	4 867 kr	Tillkommer per balkong, avräknas buffert
		<i>Varierar förstås beroende av antal balkonger</i>