



Inglasning av balkong och uteplatser.

Brf Compagniet.



Innehållsförteckning

Syfte.....	2
Bakgrund.....	2
Resultat.....	2
Villkor & Förhållningsregler Vid Inglasning.....	2
Bor du på loftgång?	3
<i>Betalning kring skiljevägg.....</i>	<i>3</i>
Bor du på marknivå eller allra högst upp?	4
Processen Kring Inglasning I Brf Compagniet	4
<i>Utvärderade leverantörer.....</i>	<i>4</i>
Kontaktpersoner	5
APPENDIX 1.....	6
Skiljevägg i punktform.....	6
APPENDIX 2.....	7
Paragraf 5:537 som behandlar Inglasade balkonger	7



Inglasning Brf Compagniet

Hej kära granne och medboende i Brf Compagniet. Läser du detta stycke så är det troligt att du är intresserad av inglasning. Om du har någon synpunkt på innehållet eller anser att något inte stämmer så tveka inte att kontakta styrelsen direkt.

Syfte

En sammanfattning och samlade dokument för information och regler kring inglasning i Brf Compagniet.

Bakgrund

Våren 2015 genomfördes en enkät i föreningen med avsikt att utröna intresset i föreningen angående inglasning av balkong. Att döma av röstdeltagandet, och antalet som var positivt inställda, bedömdes av sittande styrelse att en grupp bestående av frivilliga engagerade medlemmar av bostadsföreningen skulle tillsättas. Syftet med detta var att lägga fram ett förslag till styrelsen hur en balkonginglasning skulle kunna genomföras.

Tre medlemmar tillsattes och en person ur styrelsen valdes som kontaktperson. Mer information kring dessa finns under fliken "Kontaktpersoner". Gruppen arbetade under sommar och hösten 2015 och presenterade sedan resultatet inför styrelsen.

Resultat

Styrelsen valde att gå vidare med företaget Lumon för inglasning av Brf Compagniets balkonger och uteplatser.

Villkor & Förhållningsregler Vid Inglasning

Om du som lägenhetsinnehavare bestämt dig för att glasa in önskar styrelsen att du först läser igenom dessa villkor och förhållningsregler. Dessa är framtagna för att vi som bor i denna förening skall bibehålla en attraktiv och stilren fasad. Det går ej att frångå någon av dessa punkter. Detta är även förhandlat om och överenskommet med den valda leverantören Lumon.

- Brf Compagniet erbjuder genom Lumon sina medlemmar att endast glasa in sina balkonger av typen, golv till tak.
- Brf Compagniet erbjuder genom Lumon sina medlemmar att endast installera klarglas.
- Brf Compagniet erbjuder genom Lumon sina medlemmar att endast använda sig av L-5 och L6T med kulör Lumon standard ljusgrå, ral 9006 eller motsvarande enligt bygglov.
- Färgen på Solskyddsgardiner ska vara enhetlig, Lumon standard vit eller ljusgrå.
- Färgen på brandväggen ska vara enhetlig, Lumon standard vit.
- Vid installation av inglasning i loftgångarna i Brf Compagniet har Lumon åtagit sig att avlägsna och borttransportera befintliga skiljeväggar. Detta ingår i den offert som erbjudits bostadsrättsinnehavaren och som har presenterats inför styrelsen. Detta kan endast frångås om styrelsen motsätter sig. Befintliga mellanväggar som tas ner kan komma att vara skadade eller obrukbara efter nertagning.
- Lumon kan komma att genomföra förbesiktning, dels av befintliga mellanväggar före nertagning och fastighet i övrigt inför montage arbete. Representant från föreningen kan närvara men då på de tider Lumon anvisar. Föreningen anvisar en plats för avfallscontainer för om Lumon väljer att använda en sådan



Bor du på loftgång?

Är du innehavande av en lägenhet där balkongen är av konstruktionen och kallad loftgång, då följer här lite information vad det innebär specifikt för just er.

Enligt brandskyddslagen måste det installeras en brandskyddsvägg mellan två loftgångsbalkonger. För mer information angående brandvägg och regler: www.boverket.se samt se appendix 2.

Betalning kring skiljevägg

Från styrelsen har man behandlat frågan kring vem som skall stå för betalningen kring skiljevägg. För att förklara finns det exempel som kan uppstå vid inglasning av loftgångsbalkong.

Exempel 1:

Kalle och Lotta bor på en loftgång där det skulle kunna krävas en skiljevägg på vardera sida om deras balkong. De frågar då sina grannar om de skall glasa in. Det visar sig att grannen på höger sida och grannen på vänster sida svarar NEJ till att glasa in.

Enligt paragraf 5:537:

Kalle och Lotta kommer i ett initialt skede INTE att behöva betala ersättningen till Lumon för skiljeväggarna.

Exempel 2:

Det visar sig sedan att Fredrik som bor på höger sida om Kalle och Lotta svarar SENT JA att glasa in sin balkong. Eftersom att det inte finns en skiljevägg som möjliggör en inglasning mellan två loftgångsbalkonger, kommer det krävas en sådan.

Styrelsen har bestämt:

Fredrik, Kalle och Lotta bör dela på kostnaden för skiljeväggen som de båda lägenheterna delar på. Lägenheterna betalar alltså 50 % av summan vid en delad skiljevägg.

Exempel 3:

Kalle och Lotta bor på en loftgång där det kan krävas en skiljevägg på vardera sida om deras balkong. De frågar då sina grannar om de skall glasa in. Det visar sig att båda grannarna, på höger sida, och på vänster sida svarar JA till att glasa in.

Styrelsen har bestämt:

Alla tre lägenheterna delar då lika på de två skiljeväggarna som skall installeras.

Exempel 4:

Kalle och Lotta bor på en loftgång där det kan krävas en skiljevägg på vardera sida om deras balkong. De frågar då sina grannar om de skall glasa in. Det visar sig att båda grannarna, på höger sida och på vänster sida svarar NEJ till att glasa in, se exempel 1.

Dock säljer ena grannen till Kalle och Lotta sin lägenhet, och den NYA hyresgästen bestämmer sig direkt att för att svara JA till inglasning.

Styrelsen har bestämt:

Den nya hyresgästen kontaktar Kalle och Lotta och förklarar situationen och de båda parterna betalar 50 % av skiljeväggens kostnad i samspråk med Lumon.



Under den tiden som Lumon kommer verka hos oss på Brf Compagniet kommer de som bor på loftgång och vill ha inglasning hantera frågan kring skiljevägg internt. Styrelsen kommer inte vara aktiv i denna fråga utan det är upp till vardera lägenhetsinnehavare att genomföra installering och betalning av skiljevägg med Lumon. Som vanligt skall sunt förnuft råda och ovan nämnda exempel följas.

Information finns även i punktform i appendix 1.

Bor du på marknivå eller allra högst upp?

Grattis, när vi valde leverantör till inglasningen så var kravet att alla lägenheter skall kunna glasa in. Även de som kommer att behöva installera tak osv. Lumon kommer att avgöra vad som lämpar sig specifikt på just din uteplats, dock kommer du garanterat att kunna erbjudas inglasning. Det finns nämligen inritat på bygglovet.

Processen Kring Inglasning I Brf Compagniet

Styrelsen avser att vara transparent i sitt arbete att verka för föreningens och dess medlemmars intresse. Under denna rubrik följer kortfattat hur processen kring leverantör har bedrivits.

Arbetshypotes och kriterier som projektgruppen arbetat utefter:

1. Den valda leverantören skall kunna erbjuda alla lägenheter att kunna glasa in.
2. Den valda leverantören skall vara lokalt aktiv, alltså finnas som kontaktperson i Göteborgsområdet. Detta för att säkerställa kvalitet i såväl material som support.
3. Den valda leverantören skall ha egen tillverkning då det kan komma att kompletteras antalet inglasningar under 5 års tid som bygglovet gäller. Minimerar risken för att företagets leverantör upphör att existera under upphandlingstiden på Brf Compagniet.
4. Undvika att hyra kranbil och därmed äventyra stora kostnadstillägg.
5. Den valda leverantören skall kunna uppvisa erkänd god kvalitet och soliditet gällande produkten.
6. Brf Compagniet ämnar att lägga ut arbetet på en entreprenör som kan ta ett helhets ansvar, från bygglov till installering och montering av inglasning.

Utvärderade leverantörer

Alnova

- ✓ Finns kontor i Göteborg + kontaktperson
- ✓ Bistår med hjälp med bygglovet
- ✓ Har egen tillverkning
- Kan ej glasa in alla balkonger/uteplatser
- Behöver kranbil

Arqdesign

- ✓ Finns i Tranås, men har en kontaktperson för västra Sverige
- ✓ Har levererat allt glas på befintliga balkonger
- Kan ej glasa in alla balkonger/uteplatser

Lumon

- ✓ Finns kontor i Göteborg + kontaktperson
- ✓ Kan glasa in alla balkonger/uteplatser
- ✓ Hanterar hela bygglovsprocessen, inkl. arkitekt hjälp för fasadritningarna
- ✓ Har egen tillverkning



Ovan nämnda leverantörer har cirkulerat i processen kring inglasning av Brf Compagniet. Utöver dessa tre har vidare ett fåtal entreprenörer kontaktas med samma agenda, dock har det stannat vid ytliga mejl och telefonkontakt.

Kontaktpersoner

Projektgruppens medlemmar:

Patrik Nord
Conny E Anderberg
Jelena Jankovic

Styrelsens representant:

Robert Feldt



APPENDIX 1

Skiljevägg i punktform

- Om det är två lägenheter bredvid varandra som ska glasa in delar man på kostnaden och betalar 50 % var.
- Om en lägenhetsinnehavare som inte deltagit i inglasningen och därmed inte bidragit till finansieringen av installationen av brandskyddsvägg senare ändrar sig och beslutar sig för att glasa in, ska denna lägenhetsinnehavare betala sin del till den granne som från början stått för hela kostnaden för brandskyddsväggen. Detsamma gäller för om den ursprungliga lägenhetsinnehavaren.
- För ny lägenhetsinnehavare som flyttar in i lägenhet som inte är inglasad men där brandskyddsväggar sedan tidigare är finansierad av grannen är skyldig att betala sin del den dag som man glasar in sin balkong.
- Om en lägenhetsinnehavare som själv finansierat brandskyddsvägg flyttar, upphör eventuella anspråk.



APPENDIX 2

Paragraf 5:537 som behandlar Inglasade balkonger

5:537 Inglasade balkonger, loftgångar och uterum Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller ska upprätthållas vid inglasning av utrymmen som ansluter till brandcellen, såsom balkonger, loftgångar och uterum. (BFS 2011:26). Allmänt råd Skydd mot brand- och brandgasspridning bör utgöras av brandtekniskt avskiljande konstruktion, skyddsavstånd eller en kombination av båda. Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan intill- och ovanliggande utrymmen som nämns ovan, eller till fönster i andra brandceller, bör motsvara avskiljning i minst klass E 30. Skyddet bör omfatta de ytor som vetter parallellt mot varandra, t.ex. ovasida mot undersida eller sida mot sida. Ytorna anses vara parallella om vinkeln mellan dessa är mindre än 60°. Avskiljande konstruktion kan kombineras med, eller ersättas av, skyddsavstånd. För skydd med enbart avstånd bör skyddsavståndet mellan parallella horisontella ytor som är oskyddade vara minst 3 meter och mellan parallella vertikala ytor minst 0,5 meter. (BFS 2011:26).

Source:

<http://www.boverket.se/globalassets/vagledning/kunskapsbanken/bbr/bbr-22/bbr-avsnitt-5>