



Brf Alströmer
Alingsås

Styrelsens information om eventuell balkongentreprenad

Bakgrund

Föreningsstämman 2017 behandlade tre motioner som rörde tillbyggnad och inglasning av balkonger. Styrelsen fick av stämman i uppdrag att skyndsamt **undersöka** möjligheterna att bygga ut befintliga balkonger samt glasa in dessa.

Styrelsen har med anledning av detta bearbetat kommunen att i samband med planarbetet för påbyggnad även möjliggöra utbyggnad av våra balkonger. Detta har införts i de nya planbestämmelserna, vilket styrelsen informerat om tidigare.

Våra balkonger är 50 år gamla. Styrelsen har, via RICE CBI Betonginstitut, *låtitt utföra* en bedömning av balkongernas allmänna kondition avseende bärighet och beständighet. Balkongernas betongkonstruktioner är generellt i bra skick och deras bärförmåga bedöms inte vara nedsatt. Något större renoveringsbehov i dagsläget bedöms inte föreligga. Skadorna är lokala och bedöms inte farliga konstruktionsmässigt, men en del lokala åtgärder måste utföras.

En större omfattande betongrenovering ligger *troligen* inom 20-30 år.

Styrelsen har undersökt olika tekniska lösningar men vill lyfta fram alternativet nedan.

Styrelsen har även undersökt marknaden och har utsett **Balco** som leverantör om det blir aktuellt med balkongutbyggnad.

Ekonomi

Vår förening har en god och stabil ekonomi med en belåning på 19,5 miljoner kronor. Vi har tidigare beslutat om en investering på 10,5 miljoner kronor för påbyggnadsprojektet.

Balco har lämnat en offert på balkongutbyggnad av de flesta balkongerna samt inglasning av samtliga balkonger. Det kan i något fall röra sig om skapandet av helt nya balkonger.

Kostnaden för detta beräknas uppgå till drygt **28 miljoner kronor** inklusive moms.

Detta innebär då en total belåningsgrad motsvarande cirka 60 % av taxeringsvärdet. Styrelsen har i kostnadsberäkningarna utgått från en avskrivningstid på **50 år** på balkongerna.

Detta innebär en årlig amortering med **564 000** kr samt en årlig räntekostnad på cirka **250 000** kr (vi räknar med rörlig treårig ränta **(0,9 %)**). Avgiften per lägenhet beror på tillkommande balkongyta och/eller antal balkonger, vilket du kan se i sammanställningen per lägenhet.

Styrelsens förslag

Huvuddelen av balkongerna förses med **ny betongplatta** samt **glasas in** (betongen helt väderskyddad) och förses med **solskydd och heltäckande matta**. Vissa av balkongerna där utbyggnad inte är möjlig behåller de gamla plattorna med en ny inglasning.

Där det, på grund av myndighetskrav, är möjligt kommer de nya balkongplattorna att göras större upp till **ett totaldjup på 2200 mm**.

Balco bedömer livslängden på de nya betongplattorna till 70 år, i och med att man glasar in balkongerna. Man får på så sätt ett torrare utrymme som är väderskyddat på ett korrekt sätt.

Man slipper med detta alternativ även underhållsintervaller vart 20:e år.

Beräknad entreprenadtid för hela projektet är 4-6 månader.

Balkongavgifterna kommer att bokföras på eget konto samt redovisas separat som en egen post på avgiftsavierna. Detta för att lättare kunna följa utfall och reglera balkongavgiften.

*Mer detaljerad information kommer även att presenteras vid balkongvisning samt på **extra informationsmöte i Hillsalen inför stämman onsdagen den 6 november kl 17:00-19:00.***

Några fördelar med alternativet balkongutbyggnad:

- Balkongerna kan användas större delar av året.
- Balkongerna blir större och kan nyttjas på ett helt annat sätt än idag.
- Värdet på *lägenheterna* och fastigheterna ökar troligen.
- Inglasning medför energibesparing, hur mycket är dock svårt att beräkna, och minskar eventuellt förekommande kallras vid de fönster som är mot balkong.
- Balkong och betonggolvet skyddas mot väder och vind.
- Ljudnivån på balkongerna blir avsevärt mycket lägre.
- Balkongerna får en större yta då vi ökar de nya balkongplattornas storlek. Samtliga inglasningar kommer att kunna öppnas upp helt om man önskar en öppen balkong, samt kunna stängas för att få en balkong man kan nyttja under årets alla månader.
- Balkongerna på plan 3 får ett fast tak.

Vad händer nu?

Eftersom vi vill att alla skall få så bra information som möjligt och en uppfattning om vad det kan innebära med större balkonger samt inglasning, kommer den leverantör som styrelsen har valt, **Balco AB**, att ha en visning av balkonger i fullskala i vårt område den **29-30 oktober**. Inbjudan till visningen bifogas.

Du kallas även till en **extra föreningsstämma – tisdagen den 12 november kl 19:00** – i Hillsalen, där stämman får fatta beslut om styrelsens förslag till balkongutbyggnad och inglasning. Frågan avgöras med slutna omröstning. För att gå vidare med styrelsens förslag, krävs ett **beslut med 2/3 majoritet** för ett JA.

Beroende på stämmobeslutet kommer **samtyckesblanketter** att delas ut till samtliga bostadsrättshavare/medlemmar.

Referenser

Referenser på liknande balkongprojekt i Alingsås:

HSB Brf Pärönet, HSB Brf Östlyckan samt HSB Brf Mångården där Balco utfört entreprenader de senaste åren.

Med vänlig hälsning

Styrelsen HSB Brf Alströmer