



Information om pågående arbeten gällande balkongutbyggnad och inglasning i Brf Tallmon

KONTAKTPERSON:
Ann Söderholm
060-16 91 57
ann.soderholm@riksbyggen.se
www.riksbyggen.se

Styrelsen i Brf Tallmon utför tillsammans med Riksbyggen en utredning och projektering av föreningens balkonger. Uppdraget har sin grund från den enkätundersökning som tidigare genomförts där majoriteten av medlemmarna var för en utbyggnad och inglasning av föreningens balkonger.

Föreningens balkonger har uppnått den tekniska livslängden och behöver renoveras i underhållssyfte. Den statusbesiktning som utfördes i mars 2019 påvisar sprickor i betongen och det finns risk för nedfallande betongbitar på vissa ställen. Skrotning av löst sittande betong är därför av stor vikt att det utförs för att inga personskador ska ske, vilket är styrelsens skyldighet att förhindra. Efter skrotningen behöver balkongplattorna renoveras för att stoppa karbonatiseringen av betongen samt fortsatt korrosion på armeringsjärn.

Istället för att utföra renovering av befintliga balkonger har ett förslag om utökning av balkongytan tagits fram av styrelsen. Förslaget har skickats in till Sundsvalls kommun som har beviljat bygglov för åtgärderna. I bygglovet ingår en utökning av balkongytan av befintliga balkonger, byte av balkongräcken, inglasning samt komplettering med större tak till de översta balkongerna. I samband med projektet säkerställs även att alla balkonger uppfyller ett säkert skick.

I förslaget ingår även nybyggnation av balkonger tillhörande 6 st 1 rok på plan 2-4 på Harmonigatan, vilka idag saknar balkong. I markplan byggs nya altaner på Harmonigatan och Kubikenborgsgatan vilka är större än befintliga altaner.



Bild 1: Förslag balkongutbyggnad och inglasning på Harmonigatan.



Bild 2: Förslag balkongutbyggnad och inglasning på Kubikenborgsgatan.

Fördelar med förslaget

- Utökningen av balkongytan ökar möjligheten att möblera balkongen
- Enhetlig inglasning i föreningens område
- Föreningen tar över ansvaret för samtliga inglasningar
- Inglasningen förlänger balkongplattans livslängd
- Inglasningen förlänger nyttjandetiden på balkongen och kan användas en längre tid på året
- Inglasningen ger ett förbättrat inomhusklimat i rummet innanför
- Investering i fastigheten
- Trolig värdeökning av lägenheter

Finansiering

Förslaget om nybyggnad och utökning av balkonger samt inglasning räknas som en investering och ska därför finansieras av berörda bostadsrättsinnehavare. Förslaget är att föreningen tar ett lån där berörda bostadsrättsinnehavare får ett balkongtillägg som täcker ränta och amortering på lånet.

Underhållskostnaden för renovering av befintliga balkonger kommer **samtliga** medlemmar stå för utifrån sin andel i föreningen.

Nedan visas en preliminär beräkning av kostnaderna för balkongtillägg baserat på en låneränta på 2 %. Vid en annan ränta förändras balkongtillägget i enlighet med den.

Beskrivning	Renovering av balkonger	Utbyggnad + inglasning av balkong grön ruta	Utbyggnad + inglasning av balkong gul ruta	Utbyggnad + inglasning av balkong röd ruta
Storlek balkong (ca)	-	Nu: 3,3 kvm Efter: 8,7 kvm	Nu: 4,9 kvm Efter: 12,5 kvm	Nu: 3,6 kvm Efter: 8,2 kvm
Höjning av månadsavgift	ca 1,8 % på befintlig avgift	ca 380-420 kr/mån	ca 550-590 kr/mån	ca 330-370 kr/mån
Berörda	samtliga medlemmar	endast medlemmar med befintlig balkong	endast medlemmar med befintlig balkong	endast medlemmar med befintlig balkong

Beskrivning	Renovering av balkonger	Nybyggnation + inglasning av balkong blå ruta	Utbyggnad av befintliga altaner inkl. staket och grind rosa ruta
Storlek balkong (ca)	-	Efter: 8,1 kvm	Efter: 12,6 kvm
Höjning av månadsavgift	ca 1,8 % på befintlig avgift	ca 645-685 kr/mån	ca 80-120 kr/mån
Berörda	samtliga medlemmar	endast medlemmar plan 2-4 utan balkong	endast medlemmar med befintlig altan i markplan

Observera att om förslaget röstas igenom bör en andelstalsförändring genomföras i föreningen för att avgiften för kommande underhåll ska bli rättvis även i framtiden. Detta innebär att medlemmar som ej har någon balkong i dagsläget kommer att få en något högre andel och således de övriga en något lägre andel i föreningen.

Beslutsfattande

Utbyggnad och inglasning av balkonger kräver stämmobeslut då åtgärden räknas som en väsentlig ändring. Förslaget behöver enkel majoritet på en stämma och samtycke från samtliga berörda bostadsrättshavare. Om inte detta uppnås finns möjlighet att gå vidare med förslaget om 2/3 av stämman röstar för beslutet och hyresnämnden beviljar godkännande. De som i det senare fallet röstat nej kommer att bli motpart i Hyresnämnden.

Om förslaget ej röstas igenom

Skulle förslaget inte röstas igenom i föreningen kommer styrelsen arbeta vidare med en löpande renovering av föreningens balkonger i underhållssyfte.

Om det inte är föreningen som har monterat trall, klinker, markiser eller annan utrustning som kan vara i vägen på balkongen ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv för återställning innan underhållsarbeten kan påbörjas. Om däremot projektet med utbyggnad och inglasning röstas igenom har styrelsen beslutat att ovannämnda kostnader ingår i projektet.

Informationsmöte

På grund av pågående pandemi med Coronavirus har styrelsen tillsammans med Riksbyggen beslutat att ställa in det planerade fysiska informationsmötet gällande balkongutbyggnad och inglasning. I stället har en frågestund planerats in där alla får möjlighet att ställa sina frågor gällande balkongutbyggnad och inglasning, inbjudan skickas ut separat.

Riksbyggen finns med för att bistå styrelsen under hela balkongprojektet. Har ni frågor eller funderingar kring projektet, tveka inte att höra av er till oss, helst via mail.

Med vänlig hälsning
Riksbyggen

På uppdrag av styrelsen i Brf Tallmon