



Information Om Möjlighet Att Bygga Balkong & Uteplats

Under lång tid har det diskuterats balkongbygge av medlemmar i föreningen. Styrelsen har därför undersökt möjligheten att bygga balkonger i föreningen.

Vi har haft kontakt med AltanDK, de har stor erfarenhet att bygga balkonger på fastigheter liknande vår. Men vi kommer givetvis att ta in flera offerter från andra företag om intresse för Balkonger finns.

Just nu önskar styrelsen en bekräftelse på hur många som är intresserat av att få en balkong/uteplats. Så vi önskar att ni svara vid att fylla i den enkät som är med i detta brev, eller via mejl bekräfta om ni är intresserat eller ej.

Förslag Att Ta Ställning till

Alla balkonger kommer byggas från sovrummet och mot gården. Där finns tyvärr ett antal lägenheter vart det inte är möjlighet för att balkong, styrelsen kommer att kontakta er direkt om detta, vissa av dessa lägenheter har möjlighet för att få en frank balkong eller uteplats istället, eller balkong mot basketplanen/park.

Om vi vill gå vidare så behöver vi ha stämmobeslut. Styrelsen föreslår att en extra föreningsstämma hålls. På stämman kommer en omröstning att genomföras. Då eventuellt byggande av balkonger kommer att påverka fastighetens utformning krävs kvalificerad majoritet (2/3 av rösterna på stämman) för ett giltigt beslut. Varje lägenhet har en röst och det går bra att ge fullmakt till annan medlem att rösta i ens ställe.

EN röst FÖR innebär att du som medlem accepterar förslagen ovan, oavsett om du själv vill eller kan bygga balkong. EN röst EMOT innebär att du som medlem inte accepterar förslagen ovan, oavsett om du själv vill eller kan bygga balkong.

Ingen förbinder sig att bygga balkong i samband med denna extrastämma. Föreningen kan ge styrelsen uppdraget att ansöka om bygglov för balkonger. Förutsättning är att kostnader förknippade med balkongbygget betalas av de medlemmar som väljer att bygga balkong.

Ta ställning till dessa förslag och vid extrastämman rösta för eller emot (alternativt via ombud)

Informationsmöte med det företag som ska bygga dom hålls i så fall i samband med extrastämman. Beslut tas om huruvida styrelsen ska ges uppdraget att via en entreprenör inleda bygglovsprocessen, att balkongprojektet drivs vidare enligt utskickat beslutsunderlag.

Styrelsen ger därefter vald balkongentreprenör uppdraget att driva bygglovsansökning. Fastigheten mäts, dokumenteras och bygghandlingar upprättas av företagets arkitekter i samråd med styrelsen. Efter beviljat bygglov görs detaljerad utförandebeskrivning per lägenhet. Samtliga aktuella lägenheter besöks och mäts, tillval och önskemål noteras. Kostnader och utförande för varje lägenhet sammanställs och redovisas.

Ekonomi

Balkonger ska betalas av de medlemmar som väljer att bygga balkong och ska inte belasta föreningens ekonomi. Det är föreningen som beställare av balkongerna som är betalningsansvariga, men hela kostnaden för varje balkong tas in av medlemmar som bygger balkong innan bygget påbörjas.

Priset från AltanDK, baserat på ca 35 balkonger, är på **137 000:-** inkl moms per balkong. Vi har nu inget pris på uteplats men att få en fransk balkong kommer kosta runt **65 000:-** inkl moms.

Vi har frågat flera markläror som värdera att en balkong kan höja priset med upp till **200.000** kr på lägenheten.



Ingen balkong på bottenvåningen men uteplatser eller fransk balkong.

Föreningen kommer att äga och ha underhållsansvar på balkongerna och uteplatser.

En fond inrättas för att säkerställa att kostnader för framtida underhåll endast belastar de medlemmar som har balkong eller uteplats.

Från våra stadgar:

8 § Årsavgiftens beräkning: För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Insättning till balkongfonden görs i samband med betalning av månadsavgiften.

Beräknat på 2020 blir avgiften som max kr 946 om året (78,83 kr i månaden).

Beräknat på 2021 blir avgiften som max kr 952 om året (79,33 kr i månaden).

Processens Gång Om Vi Vill Bygga Balkonger

1. Beslut om balkong & uteplats röstat fram på stämman.
2. Avtal tecknas mellan förening och medlem som bygger balkong, varvid hela kostnaden för balkongen betalas in till föreningen. Detta för att utesluta risker med utebliven betalning från medlem i ett senare skede, då det är föreningen som beställare som blir betalningsskyldig.
3. Entreprenadkontrakt tecknas mellan förening och entreprenören om att bygga balkongerna. Tidplan för byggstart och färdigställande fastställs. Byggnation påbörjas i regel 6 till 8 månader efter att avtal tecknats. Byggtiden är ca 12–16 (3-4 dagar per balkong) veckor varav majoriteten av arbetet sker utifrån.
4. Efter avslutad byggnation anlitar föreningen en besiktningsman för slutbesiktning av balkongerna.
5. Entreprenören rättar till eventuella framkomna anmärkningar från besiktningen och först därefter slutfaktureras förening.
6. Ägandet av balkongerna övergår från medlem till bostadsrättsföreningen.



Intresseenkät

Lägenhet nr: _____ (2 siffror) Namn: _____

___ Jag är intresserat av en balkong/uteplats
EN röst FÖR innebär att du som medlem accepterar förslagen ovan, oavsett om du själv vill eller kan bygga balkong.

___ Jag är inte intresserat av en balkong/uteplats
EN röst EMOT innebär att du som medlem inte accepterar förslagen ovan, oavsett om du själv vill eller kan bygga balkong.

Lämnas i föreningens postlåda i trapphus 6:2 eller skicka som mejl till styrelsen@brfhjalmaren.se senast 18-10-2020.