Information och förslag till renovering av balkongerna

Bakgrund till renoveringen

Föreningen utförde 1991 en balkongrenovering med inglasade balkonger. Behovet av renovering var stort, med tanke på problemen med bottenplattan och korrosion. Vid stämman 1991.04.11 beslöts förutom att bygga ut bottenplattan att även att glasa in balkongerna för att medlemmarna bättre skulle kunna använda de nya balkongerna under året. Nu 30 år senare är balkongerna på nytt i behov av en renovering inom en snar framtid. Styrelsen har anlitat Betongkonsulten i Kungälv för åtgärdsanalys av balkonger samt fasader. När nu betongplattorna samt inglasningarna måste bytas ut är det en god möjlighet att samtidigt göra balkongerna större och mer användarvänliga.

Underlag av behov samt marknaden för balkongrenovering

Styrelsen har under hösten 2021 besökt flera tillverkare av inglasade balkonger för att se vad som erbjuds på marknaden. Styrelsen har vid dessa besök tagit upp föreningens behov:

* En leverantör som har totalansvaret för renoveringen

En renovering av balkongerna består inte bara av inglasning utan också åtgärder på balkongplatta. Vi tittar också på framdragning av el, belysning, balkong matta och solskydd till balkongerna. Vidare har styrelsen önskemål om att utsatta fasader på höghusen även skall åtgärdas när man ändå har ställningarna uppe. Val av entreprenör som har ett totalansvar har varit ett viktigt krav.

* Livslängd på de nya balkongerna

Med tanke på föreningens erfarenheter av skador på balkongerna på grund av väder och vind samt klagomål på att vatten tränger in på balkonger har styrelsen tagit upp kraven i samband med val av entreprenör. Endast en leverantör erbjuder ett bättre skydd för balkongplattan och därmed en mycket längre livslängd än övriga leverantörer.

* Större inglasad balkong

Önskemål om att bygga ut balkongerna med en större balkongplatta för medlemmarna. I samband med detta så behöver balkongerna få ett bättre långsiktigt skydd än vad dagens enklare modell av inglasning utgör. Krav på täthet och andra funktionskrav gör att balkongerna skall kunna nyttjas större delar av året oberoende av årstid och väder.

* Energibesparing

Behov av åtgärder för att minska värmekostnader har diskuterats i samband med renoveringen.

Summering

Styrelsen har vid ett möte den 17 november diskuterat samt summerat besöken.
Styrelsen har efter genomgång med olika entreprenörer, prisbilder, tekniska lösningar samt dokumenterad livslängd noga övervägt att teckna avtal med Balco AB som totalentreprenör för projektet med förbehåll att stämman säger ja till projektet.
Balco är också en av HSB utvald leverantör och har förlängd garantin från 5 år till 10 år.

Omfattning av balkongrenoveringen

* Ta ner samtliga inglasningar samt kapa bort utsatt betongkonstruktion
* Utbyggnad till nytt djupmått 2200 mm samt nya inglasningar till samtliga balkonger.

Ekonomi

Balkongrenoveringen innebär ökade månadskostnader i form av avskrivning under livslängden av de nya balkongerna, samt ökade räntekostnader.
Merkostnad för större balkong uppskattas till cirka 100 kr i månaden

Information samt visning av balkongen med inglasning

Balco kommer under perioden **2 till 5 maj** att bygga upp det balkongsystem som styrelsen har valt i vårt område. Medlemmarna kommer att få en separat kallelse till denna visning. Personal från Balco och styrelsen kommer under dessa dagar att finnas på plats för att svara på alla frågor samt demonstrera de nya balkongerna.

Extrastämma 12 maj kl. 18:00 i Forum

Beslut om styrelsens förslag till större och inglasade balkonger kommer att tas på en extrastämma.
Om minst 2/3 av närvarande röstberättigande medlemmar samt eventuella fullmakter röstar ja till förslaget kommer styrelsen fortsätta arbetet med större och inglasade balkonger.
De medlemmar som inte samtycker, (röstar nej eller inte svarar) kallas till Hyresnämnden.
Om stämman röstar nej på extrastämman så faller förslaget om större och inglasade balkonger och styrelsen kommer då att upphandla nya balkonger som motsvarar dagens balkonger eftersom balkongerna måste renoveras om vi skall använda dem framöver.
Merkostnaden för större och mer användarvänliga balkonger innebär en merkostnad på cirka 100 kr/månad, varför styrelsen uppmanar medlemmarna att säga ja till förslaget

Om stämman säger ja till förslaget på stämman och alla myndighetskrav är uppfyllda så kan en etablering på plats ske under våren 2023.

Styrelsen