# Bilaga 1

**Ombyggnad** av föreningens hus krävs för att utvidga balkongerna och stämman fattar beslut med enkel majoritet enl BRL 9:16 pkt 2.

**Yrkande: Styrelsen yrkar att stämman beslutar om att ombyggnad får ske**

**Bilaga 2**

**Utvidgning av befintliga balkonger enligt förslag (Kvalificerad majoritet 2/3)**

**Bakgrund**

Styrelsen beslutade under 2017 utreda förutsättningarna för att utöka balkongerna, och har under året klarlagt de komponenter som påverkar ett sådant beslut.

De boende med balkonger har idag en stark begränsning genom det ringa djupet 0,6 m, vilket medför att det finns inga möjligheter för en barnfamilj att använda balkongen. Vidare finns ett antal saker som inte fyller Boverkets krav på balkonger. De består av att räcket är 95 cm högt mot krav på 110 cm, öppning i botten där det får vara max 5 cm samt avstånd mellan pinnarna 15 cm som skall vara 10 cm. Från dessa krav har vi dispens baserat på att det byggdes långt innan dessa regler beslutades.

**Tekniskt utförande**

Styrelsen har tagit fram ett antal offerter där utvärdering pågår. Fokus skall vara på ett tidstypiskt utförande och ett långsiktigt kvalitetsbygge med synnerligen begränsat underhåll. Med stor sannolikhet innebär det att balkongplatta skall väljas och med ett räcke som fyller Boverkets krav i tidstypiskt stil. Vidare skall dragstag inte användas och inte heller ”droppnäsor” för vattenavrinning. Se grannhuset . Vid avstämning med Statsbyggnadskontoret bekräftades att detta inte får tillämpas på vårt hus. Balkongen kommer att ha bredden 2,60 samt djup 1,40. Detta är de mått som Stadsbyggnadskontoret rekommenderar och godkänner.

**Normer för bygglov**

Det finns vissa normer som styr vad som får göras med ett hus och de regleras dels av detaljplanen samt även av K märkning. Det finns tre grader av K-märkning. Gult innebär kulturhistoriskt värde, grönt innebär ett stort kulturhistoriskt värde, samt blått ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Vi klassas som grönt, på gränsen till blått. Avstämning har skett med stadskontoret i flera omgångar för att säkerställa att vi inte bryter mot någon av dessa förutsättningar. I samband med bygglovsansökan skall ritningar samt konstruktionsdetaljer bifogas och utgöra grunden för ansökan. Ett annat krav från stadsbyggnadskontoret är att samtliga berörda genomför utökningen.

**Juridiska förutsättningar**

För att förslaget skall kunna genomföras krävs ett stämmobeslut med kvalificerad majoritet samt att de påverkade familjerna von Essen och Gonners skriftligt godkänner utbyggnaden.

**Finansiering**

Inkomna offerter visar på en kostnad som varierar mellan 70 000 sek till 100 000 sek ex moms per balkong, beroende på teknik och material . Utvärdering pågår för att säkerställa att leverantören kan leverera enligt de krav som föreligger . Vidare finns ett antal aspekter att beakta avseende leverantörens kompetens och erfarenhet samt ekonomiska ställning. Samtliga kostnader som är avhängiga av projektet skall betalas utav de medlemmar som får balkong och således inte belasta övriga medlemmar.

**Konsekvenser**

För de två familjer som bor i bottenvåningen och har ett fönster där balkongen utvidgas, kommer ett minskat ljusinflöde ske. Balkongen kommer cirka 1,5- 2 m över fönstret varför det kan vara vanskligt att uttala sig om omfattningen och mätmetoder.

För de åtta familjer som får en utökad balkong kommer konsekvenserna att variera beroende på familjesammansättning. Barnfamiljer kan nu fullt utnyttja det som nu inte alls är möjligt ,samt att övriga får en utökad möjlighet genom att fyra personer istället för två kan disponera balkongen.

För föreningens samtliga medlemmar kommer en fördel att uppstå genom att projektet får stora konsekvenser avseende underhållet och det som finns i uh-planen. Där framgår 2020 skall räcken ommålas till en kostnad om 100 000

2024 skall tätskikten renoveras till en kostnad om 224 000

2048 skall balkongplatta och räcke helrenoveras 600 000

Detta är kostnader som samtliga medlemmar i en framtid måste betala i förhållande till sina andelstal, ***vilket genom detta projekt helt bortfaller.*** Mot denna bakgrund finns det enligt styrelsens mening all anledning att fundera över om det är motiverat att i ett kortsiktigt perspektiv investera 324 000 och i ett långsiktigt närmre 1 miljon sek utan att uppnå några som helst förbättringar i boendet.

**Tidsplan och aktiviteter**

Förutsatt att formalia i form av stämmobeslut och godkännande genomförs kommer därefter följande att ske

* framtagande av avtal mellan de berörda och föreningen avseende kostnadstäckning . Det är i nuläget svårt att uttala en tidsplan beroende på att två lägenheter befinner sig på marknaden och kravet är att alla tecknar denna avtalsförebindelse
* val av leverantör där avtal tecknas först i samband med att bygglov erhålles
* ansökan av bygglov i samförstånd med vald leverantör
* genomförandet kommer troligen inte att kunna genomföras före sept-okt. Under inga omständigheter kommer något bygge att ske under sommarmånaderna

**Yrkande**

**Mot bakgrund av redovisade förutsättningarna och konsekvenser, yrkar styrelsen på att stämman godkänner förslaget om utökade balkonger**