

Lund 2019-08-23

BRF KARL XII i LUND

PROJEKT BALKONGBYGGE

Styrelsen utförde förra året en intresseundersökning som visade att mer än hälften av medlemmarna var intresserade av att bygga en egen, privat balkong. En balkonggrupp* utsågs för att göra en förstudie som presenteras nedan. Gruppen har kallat till ett informationsmöte i föreningslokalen söndagen den 25 augusti kl. 19:00. Vid mötet medverkar också Emil Ahlgren, säljare inom Altan.dk och Lars Wesén, projektledare för föreningen.



Av de leverantörer som kontaktades av balkonggruppen var, [Altan.dk](https://www.altan.dk), specialiserade på att montera balkonger på gamla byggnader. De är experter vad gäller säkerheten för gamla hus, och på att få balkongerna att kännas som om de suttit på byggnaden sedan dess ursprung. Deras offert gav ett lägre pris än övriga och våra referenser gav dem gott omdöme.

Vi vill poängtera att någon ansökan om bygglov inte har inlämnats. Vi har haft ett inledande samtal med Byggnadsnämnden som är positivt inställda till att vi bygger egna balkonger mot innergården, men först krävs ett stämmobeslut.

Vad kan då ett bygge komma att innebära?

Vi har sammanställt ett antal frågeställningar.

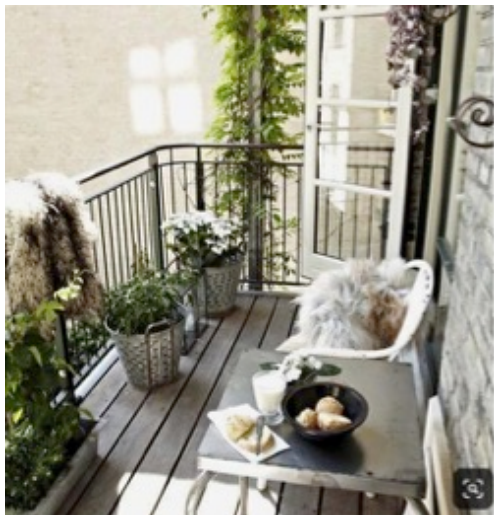
1. Varför bygga balkong?

En balkong ger ett mervärde och höjd kvalitet på boendet. Det är en frihet att med ett kliv komma ut i friska luften för att ta en kopp kaffe, man får utrymme att odla växter och grönsaker och det ger en förlängning av själva lägenhetsrummet som känns större och luftigare. En ny balkong resulterar också i en värdehöjning av lägenheten.

* I Balkonggruppen ingår: Jonas Fritze, sammankallande, Eva-Karin Persson, Peter Danielsson och Margit Hanquist. Vi tar gärna emot ytterligare frågor och feedback via styrelsemailen .

2. Vem kan bygga?

Alla som har fönster mot innergården kan bygga, även bottenplan. Eftersom vår byggnad är med i Lunds bevaringsprogram är kommunen negativa till balkonger mot gatan. Därför exkluderas det i detta projekt. Men efter att ha avslutat hanteringen av balkongerna åt gårdssidan, kommer styrelsen att utvärdera en ansökan om bygglov mot gatan för de lägenheter som inte har fönster mot gården. Det finns alltså möjlighet att fortsätta driva ett sådant projekt längre fram.



3. Måste alla bygga?

Nej, bara de som vill.

4. Kan man bygga senare?

Så länge bygglovet är giltigt går det bra att bygga senare. Det betyder att vid eventuell försäljning kan nästa lägenhetsinnehavare bygga om det saknas balkong. Dock blir priset avsevärt högre då man får stå för alla gemensamma kostnader själv.

5. Vad kostar det?

Ca 175 000 kr per balkong. Priset varierar också beroende på hur många som väljer att bygga och vilka individuella val som görs.

6. Hur påverkas det ekonomiska värdet på en lägenhet med balkong?

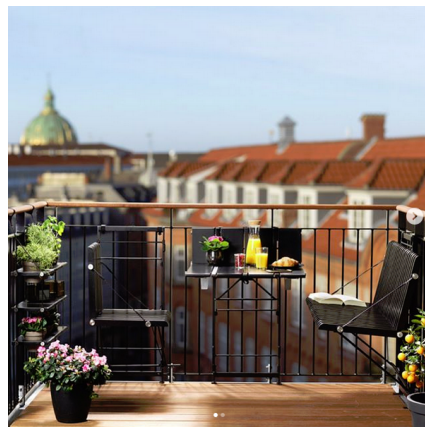
Balkonggruppen har varit i kontakt med några mäklare som uppskattar att värdet på lägenheten ökar med 5-15% av nuvarande värde om det tillkommer balkong, vilket motsvarar ca 350 000 kr. Motiveringen är att det är ovanligt med privata balkonger på äldre hus som vårt. Ökningen varierar bland annat beroende på lägenhetens position/våningsplan. Värdet ökar också för lägenheter mot innergården som väljer att inte ha balkong. Mäklarna menar att endast möjligheten att bygga balkong bidrar till en markant värdeökning.

7. Vem bekostar balkongerna?

De som bygger balkongerna står för alla kostnader som är kopplade till deras respektive balkong. Övriga medlemmar och eller föreningen betalar inte för något som är kopplat till bygget.

8. Vem bekostar förundersökningen av balkongbygget?

Förundersökningen bekostas av dom som bygger balkonger. Om det inte blir något bygge bekostas den av föreningen.



9. Vem bekostar underhållet av balkongerna?

Föreningen har ansvar för underhållet av balkongerna. Eftersom detta innebär en kostnad, kommer månadsavgiften att höjas för lägenheter med balkong, vilket regleras enligt stadgarna.

10. Hur finansieras balkongbygget?

Ett kontrakt upprättas mellan föreningen och de medlemmar som bygger balkong. Medlemmen måste betala in hela summan för sin balkong till föreningen innan projektet startar. Var och en får själv undersöka möjligheten till finansiering.



11. Hur stora blir balkongerna?

För att få bäst symmetri kommer balkongerna att sträcka sig över två fönster där det är möjligt. Dessa balkonger kommer att vara ca 400 eller 460 cm breda. Balkongerna i hörnan blir ca 200 cm breda. Djupet kommer att hamna runt 160 cm, (slutgiltig storlek bestäms efter att byggnadens bärförmåga testats). Vi följer kommunens och arkitekters rekommendationer gällande storlek för att kunna utnyttja/inreda balkongen, samtidigt som det ser snyggt ut på fasaden och behåller ljusinsläpp i största möjliga mån.

12. Vad blir det för stil på balkongerna?

Tidsenliga öppna balkonger som passar arkitekturen.

13. Vilken färg kommer balkongerna att ha?

För att det ska stämma tidsenligt med gamla 20-tals byggnader och smälta in med balkongerna i omkringliggande föreningar är förslaget svart räcke. Det är också enkel att inreda till. Ljus bottenplatta bidrar till bäst ljusinsläpp.

14. Kan man välja inglasad balkong?

Nej. Inglasade balkonger passar inte vår byggnad och vi kommer inte att få bygglov till det.



15. Vilka tillval kan man göra?

De flesta valen ligger inne i lägenheten; var elementet skall placeras, vilken typ av element man vill ha, samt detaljer om hur nischen skall återställas efter arbetet. Alla tillval görs på egen bekostnad.

16. Kan man få eluttag på sin balkong?

Ja, det är möjligt, men på egen bekostnad.

17. Vilket rum kommer ha utgång till balkongen?

Det går bra att välja vilket rum man vill. Det går även att ha utgång från båda rummen om balkongen sträcker sig över två fönster. Det blir då till en högre kostnad, ca 50 000kr.

18. Hur öppnas balkongdörrarna - inåt eller utåt?

Det får man välja själv. Dörrar som öppnas utåt har bättre isolering mot regn. Inåtgående ger mer fri yta att möblera på balkongen, men kan droppa på inngolvet när de öppnas efter regn. Dörrar som öppnas utåt rekommenderas.

19. Hur påverkas värmen?

Den beräknade värmeförlusten med stängd dörr blir mindre jämfört med nuvarande konstruktion. Elementen flyttas efter lägenhetsinnehavarens önskemål och så att uppvärmningsförmågan behålls på bästa sätt.

20. Hur påverkas ljusinsläppet i lägenheten under?

För att ljusinsläppet ska bli så stort som möjligt är balkongplattans botten ljus enligt gällande rekommendationer. Det går dock inte att undvika att ljusinsläppet reduceras något.

21. Hur blir det med insynen i lägenheterna?

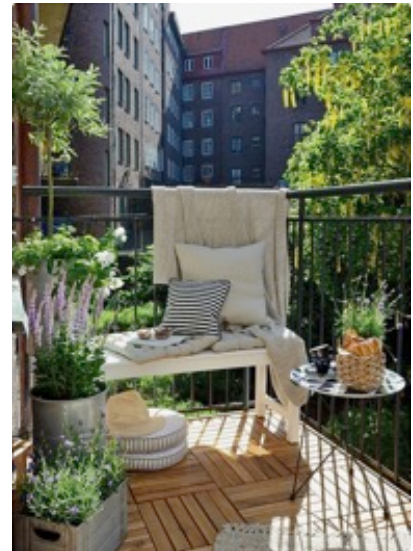
Det är oundvikligt att insynen från balkongerna till viss del ökar. Gällande byggregler och rekommendationer följs också här för att minska insynen så mycket som möjligt.

22. Hur påverkas ljudnivån?

De nya fönstren dämpar ljud bättre än de gamla, men det kommer inte att leda till någon märkbar skillnad inne i lägenheten. Samtal på balkongerna kan leda till högre ljudnivå på innergården. Samtidigt gör balkongplattorna att ljudet fortplantar sig mindre. Våra trivselregler kommer att gälla även här.

23. Kan man få ersättning för minskat ljusinsläpp och ökad insyn?

I teorin ja, men i praktiken nej. Det visar tidigare juridiska fall. Förändringar som leder till direkt värdeminskning kan ge rätt till ersättning. Men eftersom försämringen är liten och bygglovets ger en värdeökning, blir det sammantaget en värdeökning.



24. Vad händer med befintliga balkonger?

De gemensamma balkonger som finns i hörnan, trapphuset 8 a, kommer att avlägsnas och ersättas med franskt räcke eller motsvarande. Resterande gemensamma balkonger renoveras i samband med byggnationen och målas i samma färg som de nya balkongerna.

25. Projektet påverkar gemensamma ytor. Vad innebär det?

Beroende på vem som väljer att bygga måste några sittplatser och ett cykelställ på innergården planeras om och gemensamma balkonger ersättas med franska räcken. Att flera lägenheter får privata balkonger kan eventuellt leda till en ökad tillgänglighet för de gemensamma ytorna.



26. Hur påverkas vår fasad estetiskt?

Det kommer att bli mer liv och växtlighet kring vår fasad. I de föreningar, som vi varit i kontakt med har samtliga tyckt att fasaden förbättrats och att huset har blivit mer levande. De som varit tveksamma till förändringen har efter färdigt resultat blivit övervägande mycket positiva. Många har t o m tyckt att huset blivit vackrare och innergården mer trivsamt och ombonat. Projektet är planerat för att skapa så bra symmetri som möjligt i utförandet. Men som med alla förändringar är det så klart också en fråga om tycke och smak.

27. Håller vår gamla byggnad för nya balkonger?

Altan.dk har mycket god erfarenhet av gamla byggnader i ålder med vår fastighet. De har gjort initiala beräkningar som visar att det håller. Det finns också strikta regler att följa och tester som måste utföras innan byggnationen. Får vi klartecken att bygga är det garanterat att byggnaden håller.



28. Vem kommer att vara projektledare för föreningen?

Lars Wesén, som har sin egen arkitektfirma sedan 1987. Han har utfört arbeten till föreningen tidigare, och känner därmed till vår byggnad. Han har också upprättat bygglov, bygghandlingar, upphandling, kontroll och slutbesiktning för fastigheten Grönegatan 8 och Bredgatan 4, inklusive balkonger. För Staffanstorps kommunfastigheter och Akademiska hus har Lars deltagit i flera

projekt, både som projektledare, kontrollant och besiktningsman. Bland annat för ombyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, dels inom kvarteret Paradis i Lund och slottsparken i Alnarp. I dessa fall som projektör och projektledare för konsultgrupper.



29. Påverkar balkongerna vår försäkring?

Tillbyggnad av balkonger påverkar inte föreningens försäkringspremie. Då styrelsen inte ansvarar för privata hemförsäkringar, kolla gärna med era respektive bolag vad som gäller.

30. Hur påverkar balkongerna brandsäkerheten?

Enligt brandingenjörerna på Eld-Upphör kan balkongerna minska risken för spridning och öka brandsäkerheten. Balkongplattan är brandhämmande och skyddar mot att lågor slår upp från lägenheten under. Balkongerna kan också fungera som flyktväg.

31. Tidigare byggprojekt har medfört stora problem för föreningen. Hur undviks detta?

Nuvarande styrelse har god erfarenhet av hur den här sortens byggprojekt ska hanteras och kommer att använda sig av den expertis som krävs. Allt kommer att följas upp med största noggrannhet, och medlemmarna kommer att informeras fortlöpande.



Vad händer efter informationsmötet?

Slutgiltigt förslag sammanställs och presenteras efter informationsmötet.

Extra föreningsstämma organiseras där medlemmarna röstar och beslutar om förslaget.

Om någon direkt berörd motsätter sig beslutet måste stämmobeslutet skickas in till och godkännas av hyresnämnden. Direkt berörd är de medlemmar med fönster mot innergården.

Bygglövsansökan skickas in till kommunen.

Tillval och **utförande** i lägenheten bestäms av respektive lägenhetsinnehavare.

Utförandebeskrivning görs för varje lägenhet, där tillval, önskemål och pris för dessa noteras.

Avtal upprättas mellan enskild berörd medlem och föreningen som byggherre, varvid hela kostnaden för balkongen betalas in till föreningen.

Entreprenadkontrakt upprättas mellan föreningen och leverantör.

Tidplan för byggstart och färdigställande fastställs.

Justeringar görs baserat på svar från Stadsbyggnadskontoret.

Bygghandlingar upprättas och kontrolleras av kontrollansvarig och kommun.

Byggnation, slutbesiktning och **slutbesked**.

Balkongerna tas i bruk.

I Balkonggruppen ingår: Jonas Fritze, sammankallande, Eva-Karin Persson, Peter Danielsson och Margit Hanquist. Vi tar gärna emot ytterligare frågor och feedback via styrelsemailen.

Välkomna på informationsmöte i föreningslokalen
söndagen den 25 augusti kl. 19:00

