

Vanliga frågor och svar angående balkonger/terrasser

F: Hur många balkonger/terrasser kommer att byggas eller utökas?

S: Maximalt:

- Förlängd och renoverad: 46 st.
- Renoverad: 53 st.
- Ny: 41 st.

F: Gällande utökningen av balkong, i avtalet står det att dessa kostnader kan öka. Finns det något kostnadstak enligt ABT06?

S: Det finns inget kostnadstak enligt ABT06 och kontraktet är inte enbart knutet till balkongerna, det är också ett fastprisavtal. Vad gäller kostnadsökningar till "balkongägare" med utökad balkong avser dessa i första hand att man åsidosätter sitt ansvar att avveckla eventuell förvaring av möbler eller annat från balkongen.

ÄTA-kostnader (kostnader för tillkommande arbete utanför avtalet/kontraktet) regleras enligt ABT06.

F: Vi har inte fått något avtal om balkong.

S: Du har inte fått något avtal eftersom din lägenhet inte berörs. Det är endast lägenheter där det går att utöka balkongen/bygga en ny balkong som berörs av detta.

F: I avtalet som skickades ut fanns det ingen signatur från er i styrelsen.

När du returnerar de signerade avtalen till föreningen kommer styrelsen att signera dessa och du kommer att få ett av dem.

F: Hur många offerter har vi fått gällande balkongbygget och hur såg de andra anbudena ut?

S: Det informerades till marknaden och skickades ut till 8 företag, varav 2 inkom med anbud. Anbudena har en snarlik totalkostnad. Entreprenör är ännu inte vald, men båda entreprenörer som har lämnat in anbud är ännu aktuella. Vi inväntar så många svar som möjligt avseende balkonger för att kunna fastställa totalpriset (det finns reglerbarhet utifrån antalet balkonger som faktiskt utförs).

F: Varför valde vi företaget som vi nu har bestämt oss för?

S: De är nästan jämndyra, men de vi avser att välja, förutsatt att de sista svaren är tillfredsställande, är just nu billigast. Det är också en entreprenör som är van vid denna typ av renoveringar/arbeten. Båda företagen har utfört liknande jobb tidigare.

F: Går det att få ta del av upphandlingen med entreprenören?

S: Det är möjligt när avtal är tecknat med dem, dock framgår inte deras bakomliggande kalkyl utan endast totala kostnaden för balkongen, samt kostnad för balkongdörr, håltagning, fönsteranpassning och radiatorbyte.

F: Det priset som har angivits i avtalet, gäller det vanlig balkong i standardutförande? Alltså ej inglasad balkong.

S: Ja, det är det priset som gäller för den typen av balkong, inklusive moms, men exklusive inglasning. Inglasningen blir steg 2 efter att vi är klara med renoveringen.

F: Ska betalningen ske delvis eller ska hela summan betalas in på en gång?

S: Det ska vara en engångsbetalning (faktura).

F: När ska man betala?

S: Alla kommer få en faktura inom en månad om allt fortgår enligt plan.

F: När det gäller utökning av terrass, kommer ägaren betala för tak och vattenavrinning?

S: Nej, takavvattning ska göras oavsett och plåt ska målas, takpannor ska bytas. Dessa poster har egna priser i anbudet, så de är inte inräknade i det pris som lagts på terrassen. För en utökning av terrassen, om så önskas, innebär det en kostnad, likadant som de som får större balkonger får en kostnad för sådan.

F: Vid ett tidigare medlemsmöte informerades att kostnaderna för balkongprojektet skulle landa på omkring 50 000–100 000 kronor beroende på om det var en nybyggnation eller tillbyggnad, samt storlek. På frågan om vad detta skulle kosta att utöka takterrasserna var svaret "inget". Nu är priserna högre.

S: Balkongerna låg i det kostnadsläget då, innan ett krig och den indexökning på närmare 40 % som varit sedan dess, och utan moms. De som kan få balkong har fått det som offererats, anpassat för storlek på såväl ny balkong som utbyggnad, då det finns flera olika storlekar.

Att terrasserna skulle kosta 0 kr om man ska få mer yta låter orimligt om något, men vill man inte ha större yta eller någon ändring av sin terrass så har man ingen kostnad för ombyggnad av takavvattning.

F: Vad är inkluderat i priset för en ny balkong?

S: Kostnaden innefattar helheten inklusive balkongen, balkongdörr med håltagning, fönsteranpassning och radiatorbyte.

F: Kan föreningen stå för kostnaden för nya balkonger och ta ut kostnaden i förhöjd månadsavgift?

S: Det innebär att föreningen agerar bank åt vissa boende vilket vi fått information om att vi inte kan göra.

F: Det står att arbetet beräknas pågå mellan oktober 2023 - februari 2025, vet man när arbetet kommer att påbörjas?

S: Det kommer påbörjas snarast, dock behöver vi få in avtal så de inte går förbi någon som vill ha. Förhoppningen är vid månadskiftet om avtalen rullar in. Vi kommer börja på innergården, möjligen med 43:an och sedan gå runt huset.

F: Kommer arbetet utföras inne i lägenheten?

S: Nej, allt kommer göras på utsidan, dock kan entreprenören behöva ta bilder inifrån i början av arbetet.

F: Vem är det som genomför besiktningen?

S: Det är inte anlitat någon besiktningsorganisation ännu, det gör vi inte förrän projektet är igång så vi vet hur många balkonger som ingår osv.

F: Jag vill se ritningen på min balkong/terrass.

S: Se här: <https://jakten.nu/2023/09/29/storlek-pa-balkonger/>

F: Finns det möjlighet att signera avtalet senare, efter den 9 oktober eller efter arbetet har påbörjats?

S: Vi kan inte garantera att det kommer finnas en sådan möjlighet. Det är troligt att det kommer vara svårt att få denna möjlighet i efterhand.