

Beslut om balkonger vid extra stämma 2021-11-09

Vid extra stämma, planerad 9 november 2021 är det dags för medlemmarna i Betel att ta ställning till om vi ska gå vidare med att söka bygglov eller ej och om balkonger ska byggas – hur finansiering i så fall ska göras.

Det krävs 2/3 majoritet vid stämman och beslut i hyresnämnden för ett beslut att gå vidare och ansöka om bygglov.

Fråga två och tre är endast aktuella om minst 2/3 röstar ja på fråga ett.

1. Ska Brf Betel ansöka om bygglov för balkonger och om ansökan bifalls möjliggöra för boende att bygga balkonger?

Förutsättningar

- Kostnaden för underhåll och byggande av balkonger bärs av boende som bygger balkong.
- Kostnaden (inklusive förarbete, ansökan, arkitektkostnader och byggnation mm) får ej överstiga 225 000 kr inkl moms per balkong.
- Om bygglovsansökan inte beviljas eller projektet avblåses av andra skäl (till exempel att det visar sig att kostnaden blir över 225 000 kr per balkong) bär föreningen de kostnader som uppkommit före det enskilda boende tecknat avtal för att bygga balkong.

2. Val av finansieringsmodell

Under förutsättning att fråga ett bifölls med minst 2/3 majoritet föreslår styrelsen att stämman tar ställning för något av följande finansieringsalternativ:

a) Föreningen finansierar (tar lån) för byggandet av balkonger och de som bygger betalar av dessa till föreningen under en tioårsperiod.

b) Var och en som väljer att anskaffa balkong finansierar själv byggandet och betalar hela kostnaden i anslutning till byggnationen enligt avtal som upprättas mellan föreningen och den boende.

3. Beslut om kostnader för underhåll och "marginal"

Under förutsättning att fråga ett bifölls föreslår styrelsen att avgiften höjs för dem som bygger balkong enligt nedan för att med marginal bekosta underhåll.

Avgiftshöjningen sker med en beräknad marginal som tillfaller föreningen. Denna marginal beslutas av styrelsen men kan högst uppgå till 4 % av ett prisbasbelopp årligen. Med dagens prisbasbelopp (47 600 kr) innebär detta en avgiftsförhöjning på maximalt 1 904 kr.

Bakgrund och mer information

I två år har styrelsen och balkonggrupp förberett för ett beslut om balkonger. Programhandling och en bebyggelseantikvarisk utredning har tagits fram. Dessa finner du på Betels hemsida eller kan fås av förtroendeman ifall du inte har tillgång till internet. På sista sidan kan du läsa om processen fram till beslut.

Ett stort beslut ställer högre krav enligt lagen

En så stor ändring av fastigheten som att bygga balkonger kräver minst två tredjedelar av rösterna på stämman, (enligt 9 kap 16 § första stycket 2 BRL) och ett godkännande av Hyresnämnden i efterhand.

Kostnadstak

Bevarandevärden, asbest och speciella konstruktionsförutsättningar gör det svårt att uppskatta kostnader. För att ändå kunna ta ett beslut har vi satt ett kostnadstak. Om det skulle bli ett ja på stämman så gäller detta ja endast under förutsättning att pristaket på 225 000 kr kan hållas. Blir det dyrare avbryts projektet så snart detta står klart, dock före byggnadsarbetena startar.

Vad händer efter ett eventuellt ja till balkonger

- Föreningen går in med en bygglovsansökan utifrån programhandling och utlåtande från bebyggelseantikvarie.
- Under förutsättning att vi får ett godkänt bygglov inleds projekteringen.
- Föreningen är byggherre med yttersta ansvar och beslutanderätt i projektet.
- Ett kontrakt tecknas mellan varje boende som bygger balkong och föreningen där regler för balkong (användande och förändringar) och betalningsansvar regleras. Programhandlingen biläggs kontraktet och då den är framtagen med hänsyn till alla boende är den ett viktigt styrdokument i processen.
- Organisering och underlag arbetas fram i en balkonggrupp, som också svarar för kontinuerlig kommunikation gentemot boende och styrelse. Separat projektledare eller arkitekt samordnar material mellan övriga konsulter och sköter kommunikation med myndigheter.,
- Ekonomiska förutsättningarna för eventuella balkonger som byggs klargörs.

Kostnader för bygglovsansökan

Att ansöka om bygglov innebär kostnader – såväl för avgift som för konsult. Dessa kostnader, som vi uppskattar till 300 000 kr är en risk vi alla får ta gemensamt (alltså även de som inte är aktuella för balkonger) om vi skulle få ett nej hos Byggnadsnämnden.

Vid ett positivt besked belastar (liksom tidigare kostnader för programhandling och antikvariskt utlåtande) denna kostnad de som bygger balkong).

Vi kommer inte att ansöka om bygglov på förträdgårdarna utanför 29:an i samband med denna bygglovsansökan. Att bebyggelseantikvarien tydligt avrådde från en sådan förändring i sitt utlåtande gör det sannolikt att det blir avslag på just detta om vi går vidare utifrån nuvarande utredning.

Så här har processen sett ut

- 2017 beslutade stämman att styrelsen skulle utreda möjligheten till att bygga balkonger i Betel.
- En enkät bland de boende strax efter stämman visade ett högt intresse för att bygga balkonger.
- En arbetsgrupp har bildats som tagit sig an frågan. I gruppen har ingått en styrelserepresentant.
- En arkitekt, som också är med i arbetsgruppen, har tagit fram en programhandling som grund för arbetet. Denna var färdig i december 2017 och beskriver bland annat byggnadernas historia, gårdarna och gaturummen och vilka hänsyn som behöver tas till dessa. Vidare vilka placeringar, storlek och utformning som balkongerna skulle ha med hänsyn taget till insyn, skuggor, ljud och anpassning till fastigheternas särart. Av programhandlingen framgår att det inte är möjligt att bygga balkonger på första våning, men för nästan alla (något undantag) övriga lägenheter har balkonger kunnat ritas in.
- Med programhandlingen som grund hölls ett informationsmöte i mars 2018 om arbetet så här långt.
- Stadsbyggnadskontoret informerade om att vi med en bygglovsansökan måste bilägga ett bebyggelseantikvariskt underlag. En bebyggelseantikvarie har därför gjort sådant utlåtande.
- Utlåtandet (klart mars 2019) avrådde bland annat från balkonger ut mot gatan annat än i undantagsfall, men såg möjligheter att bygga balkonger i stort sett i enlighet med ritningarna i programhandlingen.
- Ett informationsmöte ytterligare hölls där arbetsgruppen och arkitekten Oscar visade med hjälp av en 3D-programvara hur sol- och skuggförhållandena skulle kunna bli på respektive balkong.
- På grund av att vi nu känner till ytterligare begränsningar (endast liten möjlighet ut mot gatan och att balkongerna antagligen måste placeras symmetriskt (alltså om boende på våning tre vill ha balkong krävs att grannen ovanför också bygger)) gjordes en ytterligare inventering av intresset bland de boende.
Från 120 lägenheter (av ca 220) kom svar. 100 av dessa var boende på våning två och tre. Av dessa 100 var 14 inte intresserade av att bygga balkong. Styrelsen kunde därmed konstatera att intresset fortfarande var stort. OBS att enkäten inte avsåg att mäta inställningen till om föreningen ska tillåta att balkonger byggs eller ej (säkert en anledning till att endast 18 svar kom från boende på första våningen).
- Januari 2020 har balkonggruppen tagit fram ett underlag till styrelsen med förslag på arbetsgång, finansieringsupplägg och uppskattad prisbild.
- Beslutet av om vi ska gå vidare med bygglovsansökan för balkonger var planerat till ordinarie föreningsstämma 2020. Då denna ska infalla i slutet av juni väljer styrelsen att skjuta fram beslutet till en extrastämma augusti-september 2020, både på grund av coronaläget och att semestertiden inletts.
- Då restriktionerna från pandemin hävdades först 29/9 2021 har ingen stämma varit möjlig.
- Beslut huruvida föreningen ska gå vidare och ansöka om bygglov för balkonger planeras till extra föreningsstämma 9/11 2021.