



# BRF BJÖRKLÅNGEN

En bostadsrättsförening i Årsta

## **BALKONGUTBYTE 2019**

*(Senast uppdaterad 2021-02-25)*

Föreningen genomförde 2019-01-31 en extrastämma för att besluta om vad vi skall göra med våra balkonger. Bägge styrelsens förslag antogs med kvalificerad majoritet av stämman. Därmed möjliggjorde stämman att arbetet fortsätter. Processen för att samla in samtycke från berörda medlemmar är klar. Nuvarande status beskrivs nedan.

### **Förslag 1 – Ersätta befintliga balkonger med nya**

För förslag 1 om att åtgärda de befintliga balkongerna fick vi in samtycke från 202 lägenheter och saknade då alltså samtycke från fem medlemmar. Baserat på detta ingav föreningen ett ärende till Hyresnämnden i juni 2019 med begäran om att fastställa stämmans bifall till förslag 1.

Hyresnämnden har sedan kontaktat de fem medlemmar som registrerats som motparter till ärendet enligt ovan för att ge dem möjlighet att yttra sig i ärendet. Av dessa fem medlemmar har sedan en lämnat sitt samtycke till de föreslagna åtgärderna. Det innebär att det per 2019-09-07 enbart kvarstod fyra motparter till att gå vidare med åtgärderna på de befintliga balkongerna. Totalt har vi alltså 202 samtycken av 206, eller mer än 98%.

Processen i Hyresnämnden har redan tagit nästan 22 månader och kunde ha undvikts om samtliga medlemmar hade samtyckt. Föreningen har meddelat de fyra kvarstående motparterna enligt ovan att de fortfarande kan lämna samtycke. Om så skulle ske kan vi därmed avanmäla dem som motparter hos Hyresnämnden och ärendet skulle i så fall vara klart. Annars måste vi avvakta den juridiska processen och se hur lång tid den tar. Vi kommunicerar med Hyresnämnden och avvaktar beslut om datum för förhandling.

Bygglovsansökan för förslag 1 har lämnats in. Efter signaler från Stadsbyggnadskontoret återtog vi bygglovsansökan och ingav en reviderad ansökan. Vi

avvaktar nu byggnadsnämndens hantering av denna uppdaterade ansökan. Ärendet i Hyresnämnden står helt stilla efter att vi skickat in senaste svaret på en inläga. Tidigare information om att det kan ta upp till ett år innan frågan behandlas har justerats till två år. Vi räknar med att vår fråga i Hyresnämnden kommer att avgöras 2021.

Vartefter mer info kommer så uppdateras denna sida. Så håll ett öga här.

## **Förslag 2 – Bygga balkonger till 51 lägenheter som idag saknar balkong**

Förslag 2 om att bygga balkonger till de lägenheter som idag saknar balkonger hanteras separat i ett annat ärende i Hyresnämnden. Detta skickade föreningen in till Hyresnämnden i september 2020. I det ärendet har de första yttrandena från föreningens motparter inkommit under oktober 2020. Vår förhoppning är att ärendet avgörs 2021 men mer troligt är att det sker 2022 då Hyresnämnden har på kort tid förlängt handläggningstiden från ett år till två år.

Bygglovsansökan för förslag 2 kommer att skickas in senare.

## Filer med extra information

- [Samtyckesblankett för balkongåtgärder](#), 2019-03-15(pdf, 928KB)
- [Ekonomi för balkonger – kort beskrivning](#) (pdf, 532KB)
- [Information om styrelsens förslag, inkl fullmakt](#). Delades ut till alla boende under december 2018 (pdf, 180KB)
- [Kallelse till extra föreningsstämma](#), anslogs 2019-01-08 (pdf, 155KB)
- [Måttskiss](#) (pdf, 7KB)
- [Powerpoint med bilder och måttskisser](#) (pptx, 3MB)
- [Presentation för extra föreningsstämma](#) 2019-01-31 (pdf, 2 MB)
- [Ritningar](#) (pdf)

Det finns även mer information att hitta på [TBOs webbplats](#). Där finns det även [broschyrer att ladda ner](#).



*Stämingsbild december 2018 på balkong liknande dem som föreslagits av styrelsen för BRF Björklången.*

Det finns så klart många frågor kring detta. En del försöker vi besvara nedan under FAQ-delen.

*Detta är ett fotomontage av Sandfjärdsgatan 33 med de föreslagna balkongerna.*



*Detta är ett fotomontage av Sandfjärdsgatan 33 med de föreslagna balkongerna.*

## Vanliga frågor

Detta är ett urval frågor som inkommit från medlemmarna.

### **Hur kommer det att påverka avgiften?**

Det är värt att tänka på att i det förslag som styrelsen har inför stämman så finns det en del som motsvarar det underhållsansvar som föreningen har. Det är denna del som kan komma att påverka avgiften. Det är dock inte denna del som den extra föreningsstämman skall besluta om. Det som det extra föreningsstämman skall besluta om är den del som är en standardhöjning. Enligt styrelsens förslag kommer de boende att finansiera den delen själva. Det kommer att alltså inte att påverka föreningens budget.

Den del som föreningen har underhållsansvar för kan komma att leda till en framtida avgiftshöjning. Exakt hur stor den är och när den skulle införas går inte helt säkert att lova. Det kommer att bero på framtida räntelägen, hur snabbt beslutsprocessen går etc. Avgiften kan komma att påverkas av andra saker som till exempel ökad tomträttsavgäld innan den påverkas av finansiering av balkonger. Styrelsen kommer att ge en prognos vid stämman. En avgiftshöjning sker som en procentuell justering som påverkar alla lägenheter i relation till andelstalet.

### **Har föreningen redan fått bygglov för de nya balkongerna?**

Nej. Ansökan om bygglov är inlämnad och omarbetad. Handläggning pågår hos Stadsbyggnadskontoret.

### **När kommer själva bytet att ske?**

När utbytet kan sättas igång beror på samtycke och bygglov. I den bästa av alla världar startar det under första halvan av 2022. Det beror på handläggningstid för bygglov. Det är även oklart när Hyresnämnden avgör föreningens begäran då de har handläggningstider som är långa.

Denna webbplats använder Akismet för att minska skräppost. Lär dig hur din kommentardata bearbetas.