

INFORMATION

om att bygga balkonger i Bf Andréelund



/ Styrelsen Bf Andréelund genom Balkonggruppen

VARFÖR? 1.

Vad är syftet med att bygga balkonger?

Vad finns det för intresse för frågan i föreningen?

OM PROCESSEN

Hur går processen till? Och vad hände förra gången 2008?

Vad tar vi med oss från den föregående processen?

OM BALKONGERNA

Hur kommer de nya balkongerna att se ut?

Hur stora kommer de att vara?

Vad kommer de att kosta och vem kommer att betala?

Kan alla få balkong?

Hur fungerar likhetsprincipen?

Kan man avvakta och komplettera med fler balkonger senare?

OM BESLUTET 2. 3.

Hur går föreningens beslut till?

Vad händer efter beslutet?

OM BYGGLOVET 4.

Vem söker bygglov?

Hur fungerar bygglovsprocessen och hur beslutas vad som får byggas?

Hur lång tid tar handläggningen?

OM BYGGET 5. 6.

Hur monteras balkongerna i fasaden?

Hur lång tid tar bygget?

Kan man vara trygg med att balkongerna håller?

OM DRIFTEN 7.

Vad kräver balkongerna för underhåll? Vem betalar?

Trivselregler?

OM KONSEKVENSENA

Hur påverkar balkongerna fastighetens värde?

Påverkar balkongbygget fastighetens taxeringsvärde eller försäkringspremie?

Påverkar balkongerna brandsäkerheten?

Hur påverkas ljudmiljön på gården av nya balkonger?

Hur påverkas dagsljusinsläppet till lägenheten under en balkong?



VARFÖR? ¹.

Vad är **syftet** med att bygga nya balkonger?

Att montera nya balkonger på föreningens byggnader handlar om att tillföra ytterligare kvaliteter till bostäderna för de medlemmar som är intresserade och får lov att bygga balkong. Tillskottet av ett uterum anses generellt göra en bostad mer attraktiv, öka trivseln och höja värdet av bostaden.

Vad finns det för **intresse** för frågan i föreningen?

En undersökning av intresset i juli 2015 som besvarades av 28 hushåll visade att 23 hushåll var intresserade av att bygga balkong och 5 hushåll var negativa till att bygga eller låta bygga balkonger. Intresset behöver utredas vidare, eftersom det behövs ett majoritetsbeslut för att ett balkongbygge ska bli av. Det här dokumentet syftar till att svara på alla generella frågor om att bygga balkonger så att medlemmarna ska känna sig trygga med att ta ställning. Men intresset är också beroende av hur förslaget utformas.

OM PROCESSEN

Hur går **processen** till? Och vad hände förra gången 2008?

På nästa uppslag beskrivs i sju steg hur processen för att bygga nya balkonger i en bostadsrättsförening kan se ut. Den röda texten beskriver vilka steg som togs förra gången i vår förening och den blå texten beskriver den nystartade processen som nu pågår...

Bf Andréelunds tidigare process 2008 - 2012:

1. Förra balkonggruppen skapades 2009 efter beslut på årsmötena 2008 och 2009 om att undersöka möjligheten att bygga balkonger i föreningen. **Intresset** undersöktes i mars 2011 genom en enkät. 42 hushåll svarade. 35 var positiva och 7 var negativa, så ett **utkast till förslag** togs fram.



2. På årsmötet den 7e juli 2011 biföll stämman motionen om att låta dem som ville bygga balkonger i föreningen med 31 ja och 11 nej.



3 (a). Balcona vann samtidigt anbudsutvärderingen och anlätades den 13e juni 2011 för att rita upp **förslaget** och **söka bygglov**.



3 (b). Den 3e April 2012 får föreningen ett **granskningsyttrande** av bygglovshandläggaren med förslag på ändringar i förslaget.



3 (c). Från den 4e september 2011 pågår en **process i föreningen** för att komma fram till hur man ska göra på första våningen i bygglovsansökan. Efter stadsbyggnadskontorets granskningsyttrande kommer det den 24e april in en **motion** om att istället **avbryta balkongprojektet**. Den 29e maj 2012 bifalles motionen med 29 ja och 26 nej. Bygglovsansökan drogs tillbaka.

Den nya processen 2015



1 (a). Boende i föreningen undersöka **intresset** för att bygga balkonger. 23 av 28 svarande hushåll anser att en **motion** inkommer till stämman för ett **nytt förslag** till extrastämma för ett nytt b



1 (b). Med initiativtagarna bildar styrelsen under hösten 2015 en **balkonggrupp** som ska bilda ett **förslag** för beslut vid årsstämma i Maj 2016. Både styrelsemedlemmar och motionsställarna.



1 (c). **Balkonggruppen** får tillgång till kunskapsunderlag (den här bilden) för att bygga balkonger.



1 (d). I **samråd** med intresserade tas ett **förslag** fram för hur balkonger kan byggas. Förslaget för bygglovshandläggare och stadsbyggnadskontoret.



1 (e). **Balkonggruppen** undersöker **intresset** bland medlemmarna i föreningen för att bygga balkong. Intresserade medger att en **avsiktsförklaring** om bygglov vill genomföra bygglovsansökan att **säkerställa** att det som genomförs också är det som genomförs förändringar inte sker efter

- 2016:

tar initiativ till att bygga balkonger. Il visar intressere och styrelsen om att kalla till beslut.

is godkännande sten 2015 en **bereda ärendet** och slut vid ordinarie balkonggruppen består n en representant för

örbereder ett år foldern) om att

sserade medlemmar r balkonger **rankras** med n stadsantikvarie på

undersöker på nytt arna för att bygga dlemmar lämnar att man vid beviljat ggnationen. Syftet är om stämman beslutar förs och att avgörande r beslutet.

Hur en “normal” balkongprocess går till:



Vad tar vi med oss från den föregående processen?

Förra gången som frågan om att bygga balkonger behandlades så fattades beslutet relativt tidigt i processen och **vissa frågor var obesvarade**. Därför kommer balkonggruppen denna gången istället att ta fram ett förslag för ombyggnaden **innan** beslutet. Syftet är att det inte ska vara någon betydande skillnad mellan det förslag som utgör underlag för stämmans beslut och vad som sedan byggs.

Tack vare den bygglovsansökan som Balcona tog fram 2011 har vi nu ett underlag att utgå ifrån och ett yttrande från stadbyggnadskontoret att ta hänsyn till och föra en dialog kring med bygglovshandläggare och stadsantikvarie redan innan vi ansöker om bygglov.

OM BALKONGERNA



En av våra befintliga balkonger i trapphusen



En ny balkong från Balcona i jämförelse (standardutförande och med en annan typ av fönsterdörrar än våra)

Hur kommer de nya balkongerna att **se ut**?

De nya balkongerna kommer att se ut som de befintliga. Många leverantörer erbjuder nytillverkning av räcken med de befintliga räckena som förlaga, men de kommer att vara 110cm höga.

Samtidigt behöver de befintliga balkongräckena renoveras eller bytas och höjas till 110cm enligt föreningens underhållsplan.

Det är vanligt att man nuförtiden väljer trätrall på balkonggolven och att måla balkongens undersida ljus och blank för att maximera ljusinsläppet i lägenheten under. När en balkong installeras så ersätts ett befintligt fönster i lägenheten med fönsterdörrar i trä som utformas med befintliga fönster/fönsterdörrar som förläga.

Hur stora kommer de att vara?

Djupet på balkongerna kommer att vara mellan 100 och 140cm och bredden mellan 220 och 280cm. Storlekarna är en avvägning mellan medlemmarnas önskemål om möblerbarhet, konsekvenserna för berörda grannar (att de ska stjäla så lite dagsljus som möjligt från fönstret på våningen under) och konsekvenserna för arkitekturen. Dessa avvägningar sker i dialog med handläggaren på stadsbyggnadskontoret.

Vad kommer de att **kosta** och vem kommer att betala?

Enligt tidigare offerter från Balcona mfl kostar en balkong mellan ca 90-110 Tkr inkl. moms i grundutförande och en "fransk balkong" ca 50 Tkr inkl. moms. Eventuella tillval, kostnad för upphandling och projektledning genom Bredablick Förvaltning och vissa avgifter till stadsbyggnadskontoret kan tillkomma. Priset påverkas också av hur många balkonger som byggs samtidigt.

Hela kostnaden bärs av respektive bostadsrättsinnehavare som vill bygga balkong och betalas i förskott till bostadsrättsföreningen.

Kan **alla** få balkong?

Det är stadsbyggnadskontoret som beslutar hur balkonger får byggas (se OM BYGGLOVET ⁴). Handläggaren bedömer förslaget för ombyggnad i sin helhet och sammanväger berörda allmänna och enskilda intressen. Eftersom att alla lägenheter i fastigheterna är olika så har de också olika förutsättningar för att få balkong.

Stadsbyggnadskontoret och byggnadsantikvarien på Malmö museer har tidigare förhållit sig restriktiva till att tillåta förändringar i fasader mot gatan, där de påverkar stadsbilden i större utsträckning än mot gården, särskilt den "inre" gården. De har yttrat sig negativt om att tillåta franska balkonger på bottenvåningarna eftersom de påstås historiskt sett inte ha förekommit på bottenvåningen. De har också betonat vikten av symmetrier och att den nya fasaden inte ska ge ett "rörigt" intryck på grund av assymetriskt placerade balkonger. De vill att balkongerna ska vara så "grunda" som möjligt och att eventuella befintliga halvmånebalkonger som tas bort ska redovisas tydligt.

När ett nytt förslag nu tas fram kommer balkonggruppen att rita upp ett förslag med utgångspunkt i alla medlemmars olika önskemål. Önskelmålen kommer att vägas samman till ett enhetligt förslag som stäms av och argumenteras för i dialog med bygglovshandläggaren. Balkonggruppen kommer att göra de eftergifter/ändringar som bedöms nödvändiga för att få bygglovets beviljat och detta förslag kommer sedan att vara det som presenteras för beslut vid årsstämman.

Sammantaget betyder detta att *alla* medlemmar med största sannolikhet inte kommer att kunna få vad de vill. Det är upp till varje medlem att granska förslaget och själva bedömma om man anser att detta är rättvist.

Vad är likhetsprincipen?

Man kan säga att likhetsprincipen betyder att alla medlemmar har lika rätt i en ekonomisk förening om inte något annat följer av lag eller stadgar. Principen är att i de fall där **de sakliga förutsättningarna är lika** skall föreningsstämman bedömma fallen **på samma sätt**.

Enligt Högsta domstolens uttalande i NJA 1989 s. 751 är syftet med likhetsprincipen i första hand att förhindra illojala eller otillbörliga fall av gynnande eller missgynnande av föreningsmedlemmar;

"...den föreningsrättsliga likställighetsprincipen, vilken i första hand torde avse rent illojala eller på annat sätt otillbörliga fall av gynnande eller missgynnande av vissa föreningsmedlemmar."

I ett mål i Högsta domstolen (nr T 4916-08 2009) anses beaktansvärda sakliga skäl av estetisk och arkitektonisk art motivera att bostadsrättshavare behandlas olika i fråga om att få bygga balkonger utan att det är att betrakta som otillbörligt missgynnande.

<http://www.jpinfo.net/se/Tjanster/Informationstjanster/JP-Fastighetsnet/Om-likhetsprincipen-i-bostadsrattsforeningar/>

Kan man avvakta och komplettera med fler balkonger senare?

I granskningsyttrandet till förra bygglovsansökan gjorde stadsbyggnadskontoret klart att man önskade en ritning där enbart de balkonger som är aktuella för byggnation redovisas. Stadsantikvarien skrev att:

“Enstaka balkonger här och var är en fasadändring som inte kan tillstyrkas. Man måste ta ett helhetsgrepp på fasaderna för att få balans och symmetri i enlighet med byggnadernas ursprungliga, strikta uttryck.”

Enstaka balkonger här och var är knappast önskvärt och har inte heller varit avsikten tidigare. Det finns alltså inte utrymme att i nuläget planera balkongbyggnationer i flera etapper. För att komplettera med fler balkonger vid ett senare tillfälle behöver hela processen upprepas, med ett nytt beslut och en ny bygglovsansökan.

OM BESLUTET 2. 3.

Hur går föreningens beslut till?

För mer omfattande om- och tillbyggnader i föreningen krävs ett beslut i föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder (enligt Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar). Enligt föreningens stadgar ger varje andelsrätt en röst.

Vad händer efter beslutet?

Efter beslutet upplöses balkonggruppen. I det fall stämman beslutar att tillåta balkongbyggnation tar styrelsen över och upphandlar entreprenör, sannolikt med stöd av en projektledare på den tekniska förvaltaren Bredablick.

Föreningen är som fastighetsägare alltid rättsligt ansvarig. Det lämpligaste är därför att föreningen står som byggherre. Det är ju föreningen som fastighetsägare som upplåter de för föreningen gemensamma fasaderna och ska svara för montering av balkonger.

OM BYGGLOVET 4.

Vem söker bygglov?

Den upphandlade entreprenören tar fram bygglovshandlingar och ansöker om bygglov i enlighet med balkonggruppens förslag som stämman har beslutat om.

Hur fungerar bygglovsprocessen och hur beslutas vad som får byggas?

Handläggarens bedömning av bygglovsansökan är i grunden ett sätt att säkra de allmänna intressena i balans med de privata intressen som föreligger. Det är plan- och bygglagen som styr denna bedömning.

Mer specifikt så ska handläggaren i bedömningen av bygglovsansökan för balkonger kontrollera förslagets förenlighet med gällande detaljplan, värdera förslagets utformning och om det är gestaltat med varsamhet, om det är innovativt eller om det innebär en förvanskning av byggnaden. Handläggaren ska värdera förslagets förhållande till omgivningen och stadsbilden och säkerställa att generella krav på tillgänglighet uppfylls.

Under föregående process gjorde stadsantikvarien Olga Schlyter ett utlåtande där våra byggnader beskrevs på följande sätt:

“Byggnaderna på fastigheten Andréelund 16 ritades 1928 av arkitekten Johannes Lundahl. Arkitekturen är en danskinspirerad klassicism som blev vanlig i Malmö under 1920-talet, och som även kan ses som typiskt malmöitisk. Arkitekturen kännetecknas av strikt uppbyggda fasader, branta takfall och gedigna material. Kvarteret Andréelund är disponerat som ett storgårdskvarter, fast med en friliggande gårdsbyggnad centralt i kvarteret. Byggnaderna i kvarteret är i stora drag välbevarade, och den enhetliga byggnadsstilen finns bibehållen, även på gårdssidan. Den strikta arkitekturen och den enhetliga utformningen är värdefulla karaktärsdrag att ta hänsyn till vid ändring av byggnaderna.”

Arkitekten som föreslår en fasadförändring som nya balkonger måste vara lyhörd för kommunens utlåtanden och samtidigt kunna motivera den föreslagna gestaltningen. Detta görs med fördel i dialog med bygglovshandläggaren.

Hur lång tid tar handläggningen?

Ett enklare bygglovsärende tar ca 10 veckor att handlägga och få beslut om på delegation. Vid behov kan handläggaren låta byggnadsnämnden besluta i ärendet, om det är av större allmän betydelse eller om det kommer in många synpunkter från berörda grannar. Om beslutet överklagas kan det ta ytterligare ca 10 veckor eller mer för ärendet att avgöras.

OM BYGGET 5. 6.

När bygglovet har beviljats gör balkongentreprenören en lägenhetsspecifik genomgång tillsammans med respektive bostadsrättsinnehavare där alla invändiga detaljer och priset fastställs. Bland annat så bestäms till vilken sida om fönsterdörrarna som radiatoren ska flyttas och om den behöver bytas mot en smalare modell.

Avtal tecknas mellan varje medlem som vill bygga balkong och styrelsen, som blir byggherre. Hela kostanden för balkongen betalas in till föreningen. Detta för att utesluta risker med utebliven betalning från en medlem i ett senare skede.

Ett byggsamrådsmöte (sk tekniskt samråd) äger rum där kommunens representant (sk byggnadsinspektör), kontrollansvarig, byggherren och entreprenören närvarar och går igenom alla handlingar. Sedan kan startbesked beviljas av byggnadsnämnden.

Hur monteras balkongerna i fasaden?



1. Från en byggnadsställning bilas hål i fasaden för ingjutning av L-formade balkar som betongplattan kommer att vila på.



2. Från byggnadsställningen bilas även hål för de blivande balkongdörrarna innan byggnadsställningarna rivs.





3. Betongplattan lyfts på plats med en kranbil och monteras i de ingjutna L-balkarna.



4. Därefter monteras smidesräckena som är utformade i tidstypisk stil. Sedan monteras balkongdörren.

När bygget är färdigt görs en besiktning av en oberoende besiktningsman och ett slutsamrådsmöte äger rum med kommunens representant för att slutbesked ska kunna erhållas. Därefter kan balkongerna tas i bruk.

Hur lång tid tar bygget?

Byggtiden för balkonger är ca 5 till 15 veckor. I vårt fall är det tänkt att ett balkongbygge ska samordnas med planerade tak- och eller fasadrenoveringar under 2016/2017 för att samnyttja byggställningarna och minimera störningarna för de boende.

Kan man vara trygg med att balkongerna håller?

En oberoende konstruktör utför noggranna beräkningar för varje balkong för att säkerställa bärighet. Dessa beräkningar redovisas sedan till Stadsbyggnadskontoret och byggnadsinspektören innan startbevis utfärdas.

OM DRIFTEN 7.

Vad kräver balkongerna för underhåll? Vem ansvarar och vem betalar?

De nya balkongerna kräver ett liknande underhåll som de befintliga, vilket bekostas av de medlemmar som väljer att bygga balkong genom en mindre avgift som skall täcka föreningens underhållsplikt. Föreningen ansvarar för det framtida underhållet av balkongerna eftersom det handlar om ett yttre underhåll; balkongerna är en del av fasaden.

Den tekniska medellivslängden för en balkong beräknas normalt till 50 år. För att långsiktigt garantera underhållet av de balkonger som byggs så är det belopp som rekommenderas av bla SBC 1,5% av ett prisbasbelopp per år. I dagsläget skulle det innebära en avgiftshöjning med 55 kr/mån i balkongavgift. Stadgar och andelstal lämnas oförändrade.

Enligt föreningens underhållsplan för 2016 framtagen av Bredablick Förvaltning bör en besiktning göras å 800kr vart 10e år och en renovering av räcke å 8000 kr och betongplatta å 20 000 kr efter behov ca vart 25e år. Detta motsvarar 100 kr/mån och balkong.

Trivselregler?

Föreningens trivsel- och förhållningsregler beskriver redan idag på ett bra sätt hur man som medlem har ett ansvar att visa hänsyn till sina grannar och undvika störningar. Dessa regler omfattar även föreningens balkonger. Ladda ner trivselreglerna på www.andreelund.se.

OM KONSEKVENSENSA

Hur påverkar balkongerna fastighetens värde?

Investeringen i att bygga balkonger fungerar som ett kapitaltillskott till föreningen. Värdeökningen i bostaden till följd av att man bygger balkonger motsvarar gärna kostnaden för balkongen så att man får igen investeringen vid en eventuell framtida försäljning.

Påverkar balkongbygget fastighetens taxeringsvärde eller försäkringspremie?

Premien för fastighetsförsäkringen och taxeringsvärdet påverkas inte av balkongbygget. Inte heller påverkas föreningens fastighetsskatt.

Påverkar balkongerna brandsäkerheten?

När man byter ett fönster högre upp i huset mot en fransk balkong med balkongdörrar så blir avståndet till överkant av fönstret på våningen under kortare. Det måste då utredas om åtgärder krävs för att säkerställa att inte brandsäkerheten försämras.

När man bygger en balkong minskar snarare risken för spridning av brand från lägenheten under, då betongplattan skyddar mot utslående lågor från fönstret under.

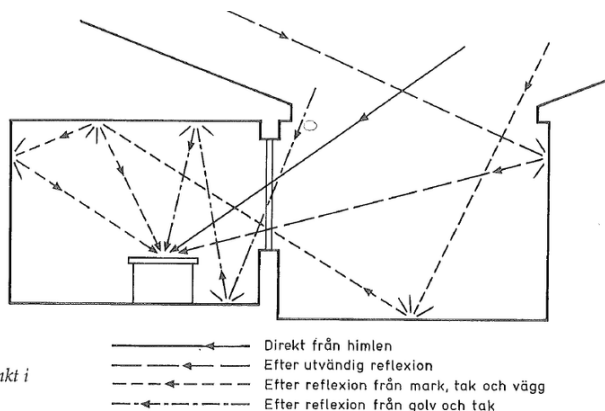
Hur påverkas ljudmiljön på gården av nya balkonger?

Balkongerna har i sig en viss diffuserande effekt på ljudet på gården. De utskjutande betongplattorna "bryter" ljudet från olika källor när det studsar mellan husen och bidrar till att reducerar efterklängen eller "ekon".

Samtidigt är det sannolikt att nya balkonger kommer att göra att fler boende vistas i det gemensamma rummet mellan husen och att det därför kommer att vara mer liv, åtminstone på sommarhalvåret.

Hur påverkas dagsljusinsläppet till lägenheten under en balkong?

En utskjutande balkong i fasad gör att bostadsrummet på våningen under blir mörkare. Därför målas ofta undersidan av betongplattan i en blank, ljus kulör för att reflektera indirekt dagsljus och delvis kompensera för bortfallet av direkt dagsljus.



Figur 1. Dagsljusets väg till en punkt i ett rum.

Att beräkna eller mäta dagsljusinsläpp är mycket komplicerat och det är därför ovanligt att detta görs trots att det finns vissa krav i boverkets byggregler för nybyggnation. Det finns några prejudicerande rättsfall där konsekvenserna för boende med fönster under en tillkommande balkong har värderats:

Det kan inledningsvis konstateras att balkongerna, objektivt sett, kommer att medföra sämre ljusförhållanden i vissa delar av klagandenas lägenheter. Det ligger i sakens natur att det måste anses medföra en mer eller mindre minskad trivsel i boendet. Om försämringen skall anses vara liten eller inte beror, enligt hovrättens mening, på hur lägenheterna är utformade och hur stor del av den reella boendeytan som kommer att påverkas, dvs. ju större lägenheten är och ju fler andra ljusinsläpp som lägenheten har desto mindre betydelse får försämringen för det totala boendet i lägenheten. (RH 2003:10)

Hovrätten gjorde bedömningen i fallet ovan att en balkong ovanför ett av två fönster i en enkelsidig lägenhet på 1,5 rok (36kvm) med redan begränsat ljusinsläpp skulle få en relativt stor påverkan på boendemiljön i lägenheten. Däremot var påverkan liten i två andra lägenheter som var genomgående och där det var en stor del av lägenheten som inte alls skulle beröras av balkongen.

Även om rättsfall kan tillföra ett lämpligt perspektiv och förhållningssätt för styrelsen eller balkonggruppen i frågan, så är det upp till varje medlem att själv värdera och väga samman konsekvenserna av att bygga balkonger och därefter ta ställning till förslaget vid stämman.

