

Ang bilaga 2

Utvidgning av befintliga balkonger enligt förslag

Förslaget som presenteras innebär ett omfattande ingrepp i den samfällt ägda fastigheten Näktergalen 27.

De 8 befintliga balkongerna mot gården föreslås utökas från dagens 1.2 kvadratmeter till 3.64 dvs en 3-dubbling av storleken.

Arbetet kommer att påverka alla boende pga bilningsarbeten m m. Vissa lägenhetsinnehavare kommer dock att "beröras" i högre utsträckning p g a minskat ljusinsläpp, andra p g a risk för ökad insyn.

De som har sina lägenheter på bv under balkongerna har betraktats som mest "berörda" och fått viss information. Information till alla medlemmar har endast meddelats på hemsidan i form av att utredning avseende balkonger skall ske.

Ingreppet i vår gemensamma fastighet är omfattande , och förslaget väcker ett antal frågor som är obesvarade.

1. Andelstalen, som styr bl a avgiften, nämns ej. Hur sattes andelstalen när Brf bildades (1997) och påverkade då de befintliga balkongerna dessa? Styrelsen har att visa detta.

2. De stora renoveringarna ligger enl. underhållsplanen 30 år framåt i tiden (2048) Tveksamt att ta med dem här (600 000) då inte många medlemmar kommer att bo kvar, eller kanske inte ens leva .Är beloppen nominella eller i dagens penningvärde? Om de är nominella och inkluderar inflation är dagens värde mycket lägre än den miljon som nämns som totalbelopp. Är de i närtid angivna underhållskostnaderna nödvändiga eller kan de skjutas på?

3. Underhållskostnaderna för de nya utökade balkongerna anges "bortfalla helt". Detta måste betraktas som felaktigt och vilseledande. Efter garantitiden på tex 5 år har föreningen underhållsansvar. Kostnaden brukar fördelas genom andelstalen.

4. Skönhetsaspekter/K-märkning

Detta berör alla i huset boende och det viktigt att man får information så att man kan ha synpunkter. Förslaget läggs fram utan att föregås av information till alla i huset. Vi två lägenheter på nedre botten som direkt berörs av minskat ljusinsläpp om större balkonger kommer över oss har fått lite information medan andra som troligen får viss ökad insyn inte har erhållit någon sådan.

Oklarhet tycks för närvarande råda angående ev tidigare/framtida dispenser från rådande regelverk, dvs vilka ingrepp som vi får/inte får göra på vår fastighet.

5. Generalklausulen/Likabehandlingsprincipen

Finns i kapitel 6 paragraf 13 och innebär i korthet att man inte har rätt att ge otillbörlig fördel till en medlem till nackdel för annan medlem utan synnerliga skäl. När det gäller balkongbyggnation brukar man ofta ge möjlighet för de som bor på nedre botten att öppna upp mot gården. Ovan nämnda förslag innehåller inget som visar hur man tänker agera med avseende på detta.

Slutsats

Med tanke på att förslaget är omfattande, berör alla föreningens medlemmar i större eller mindre utsträckning och väcker ett antal obesvarade frågor yrkas på avslag med åter remittering till styrelsen. Önskar också att mitt yttrande bifogas till protokollet.

Margaretha von Essen

Margaretha von Essen 2018 8/2
Lägenhet 1001 (bv)
tel. 072 700 1483 eller 08 6114073