

BRF Folkungaträdet 5 | till samtliga medlemmar

Kallelse extra föreningsstämma

Angående byggande av nya balkonger

TID Söndagen 20/2 2011, kl. 16.00

PLATS Frisersalongen (till vänster om entrén)

Föredragningslista

- §1. Stämmans öppnande. ✓
- §2. Val av ordförande vid stämman
- §3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
- §4. Val av justerare tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
- §5. Fastställande av röstlängd.
- §6. Godkännande av dagordningen.
- §7. Frågan om den extra stämman har blivit i behörig ordning utlyst.
- §8. Frågan om föreningen ska fullfölja planerna på att bygga nya balkonger. Information, diskussion och beslut.
- §9. Stämmans avslutande.

Brf Folkungaträdet 5

Rösträtt och ombud

§ 20 i stadgan för Brf Folkungaträdet 5

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av

- ombud som är medlem i föreningen, eller
- av bostadsrättshavares maka eller sambo eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person, eller
- av bostadsrättshavares förälder, barn eller syskon.

Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Fullmakt

Lägenhetsnummer:

Fullmakt för att företräda undertecknad vid

föreningsstämma den 2011-02-20 i Brf Folkungaträdet 5 och där fatta beslut i ärenden

upptagna på dagordningen.

Ombudets laga åtgärder godkänns.

Stockholm den / 2011

... ..

Namnteckning

... ..

Namnförtydligande

Balkonger – BRF Folkungaträdet 5

Syfte med denna information

Syftet med denna information är främst att informera om de juridiska, ekonomiska och genomförandenaspekterna av ett ev. balkongbygge. Detta för att ge underlag till ett beslut som ska fattas i en föreningsstämma.

Beslutet gäller att rösta om balkonger ska sättas upp enligt godkänt bygglov.

Bakgrund

Under 2007 fick styrelsen i BRF Folkungaträdet 5 i uppdrag att undersöka intresset i huset för att bygga ytterligare balkonger på fastighetens norra sida samt nya balkonger på våning 1 södra fasaden. En enkät skickades ut och resultatet av den var positivt, endast en lägenhet var emot. En renoveringsgrupp bildades och bygglov för nya balkonger söktes. Ansökan behandlades i ca trekvarts år innan beslut fattades av Stadsbyggnadskontoret. Balkonger fick byggas. Beslutet överklagades i alla instanser (Länsstyrelsen, Förvaltningsrätten, Kammarrätten och Regeringsrätten), av medlem i föreningen samt en grannfastighet. Regeringsrätten fattade det slutgiltiga beslutet i november 2010. Balkonger får byggas (se bilaga 1 och 2). Bygglovets har därmed vunnit laga kraft och är giltigt i två år.

Motivering

Berörda lägenheter har idag små balkonger där hälften av dem inte är anslutna till kök och/eller matrum. De små balkongerna är inte tillräckligt stora för att rymma och underhålla fler än två personer. För hälften av lägenheterna ligger balkongerna i anslutning till sovrum (lägenhetsinnehavare måste alltså gå genom sovrum för att äta mat eller umgås på balkongen).

De främsta anledningarna till önskan om ytterligare balkonger är att bostadsrättsinnehavarna vill nyttja vyn mot Ulvsundasjön och Pampas Marina, då de anser att det höjer levnadsstandarden. Det sammanför även umgängesytor, såsom kök och matplats och möjligheten att inta måltid på balkongen i flera av fastighetens lägenheter.

De (grannfastighet samt en medlem) som har överklagat byggnationen av balkonger har yttrat att de får insyn i sina lägenheter samt att fastighetens fasad förvanskas. Enligt stadsbyggnadskontoret så behöver inte alla som har en lägenhet på de berörda längorna som bygglovets härrör bygga balkong.

Avsikten, gällande balkongfärg och form, är att bevara husets funktisstil genom att välja balkongräcken som matchar ursprunglig design och färgsättning. Balkongerna kommer att se ut som de nyligen renoverade balkongerna på fastighetens sydsida (mot Lidnersplan).

Juridik

För att balkongbygget ska kunna verkställas måste det beslutas i majoritet på en föreningsstämma. Bygglovet har genomgått en juridiskprocess (se avsnitt bakgrund) och har vunnit laga kraft.

Finansiering

De bostadsrättsinnehavare som vill bygga balkonger enligt bygglovet kommer att bekosta detta själva. Det vill säga att alla kostnader som härrör balkongbygget ska fördelas mellan de som väljer att bygga balkong.

De medlemmar som inte berörs eller väljer att inte bygga ska inte påverkas ekonomiskt. Nedan redovisas de prisförslag för att bygga balkong. Det angivna priset är ett riktpreis.

Priset på balkongerna baseras på antal balkonger som ska sättas upp. Efter ett beslut på föreningsstämma och intresseanmälan tagits in är det möjligt att få in mer precisa prisuppgifter. Liknande balkongbyggen har ett snitt pris på ca 100 000 kr/balkong.

Avgiftshöjning – underhåll

Nya balkonger innebär högre kostnader för underhåll för föreningen. I och med detta så kommer de lägenheter som bygger ny balkong att få en avgiftshöjning. Detta regleras i föreningens stadgar. Pengarna ska avsättas till en särskild fond för balkongunderhåll. Höjningen bestäms när balkongprojektet är klart.

Genomförande – projekt

Vid ett balkongbygge är planen följande

1. Extra stämma – besluta om balkonger ska sättas upp
2. Intresseanmälan för att bygga balkong
3. Bestämma entreprenad
4. Möte med kommunen – bygganmälan
5. Börja bygga

Bygglovet gäller för extra balkonger på nordfasadens västra respektive östra längor samt sydfasadens våningsplan 1.

Arbetet kommer att innebära oangelägenheter för boende i fastigheten under en begränsad period (någon till några veckor från att arbetet påbörjas på fasaden).

Bilagor

1. Stämplade ritningar från stadsbyggnadskontoret
2. Redigerade foton (avvikelse kan förekomma gällande utseende och konstruktion)

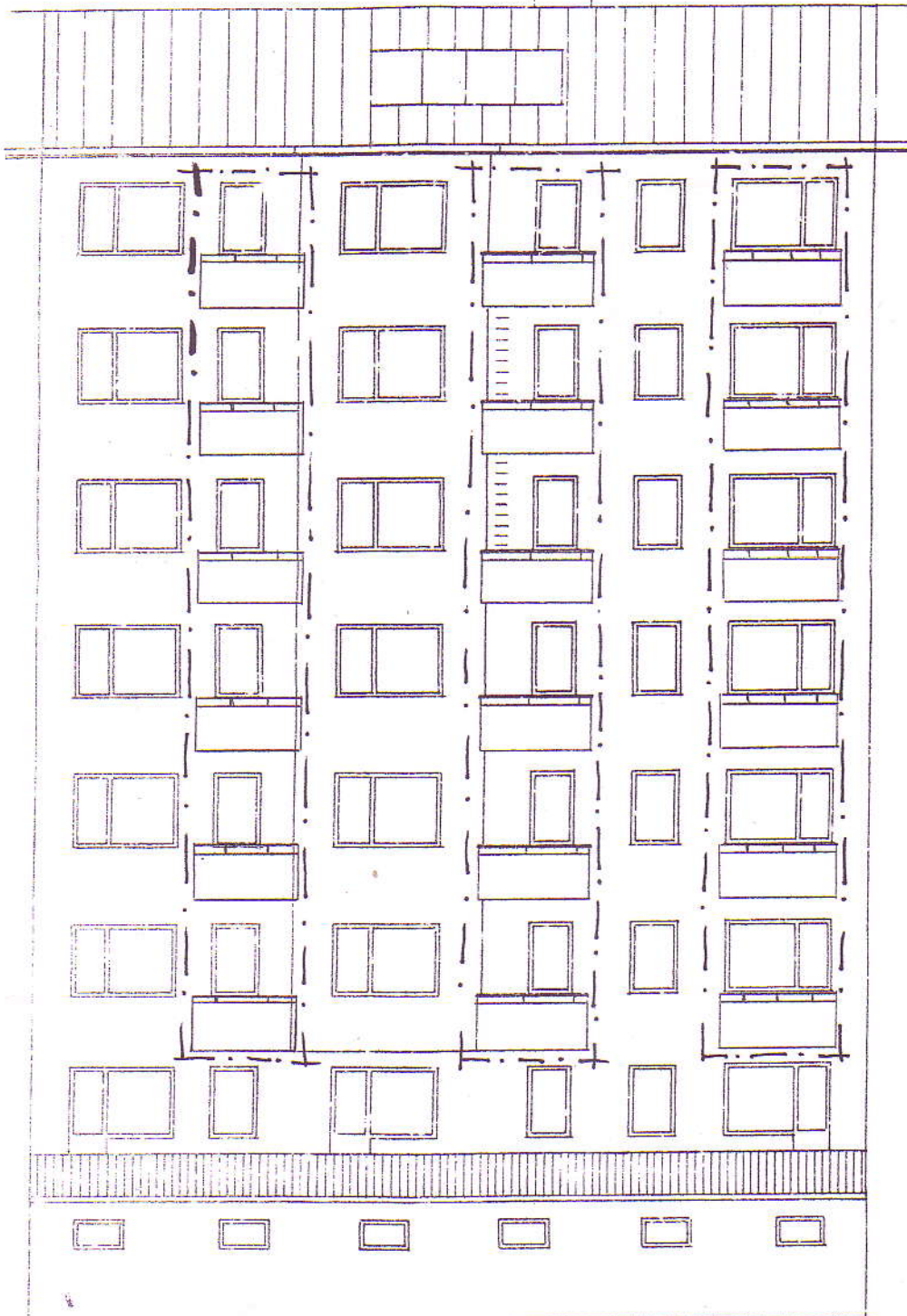
Liljekron med den förtätlilla

ritningen bestyckas

Stockholm den 12 jan. 1938

Georg Lindberg

BEVARAS



STOCKHOLMS BYGGNADSNÄMND
Tillgängligt för allmänheten
1938-06-13

SIGN
BYGGNADSNÄMNDEN
1938-06-13

FASAD MOT KRISTINERKSPARKEN

15 M.

Stadsbyggnads
kontoret

Inkom 2008-05-29
Reg - 17189-571

Dnr.

ARKITEKT GEORG LINDBERG
MELLEN AV S.A.R.
DET 1937

RITNING TILL NYBYGGNAD Å TOMT N: 5. KV: FOLKUNGATRÄDET, KUNGSHOLMEN.

N. 14481
1937



FASAD MOT LIDNERS PLAN

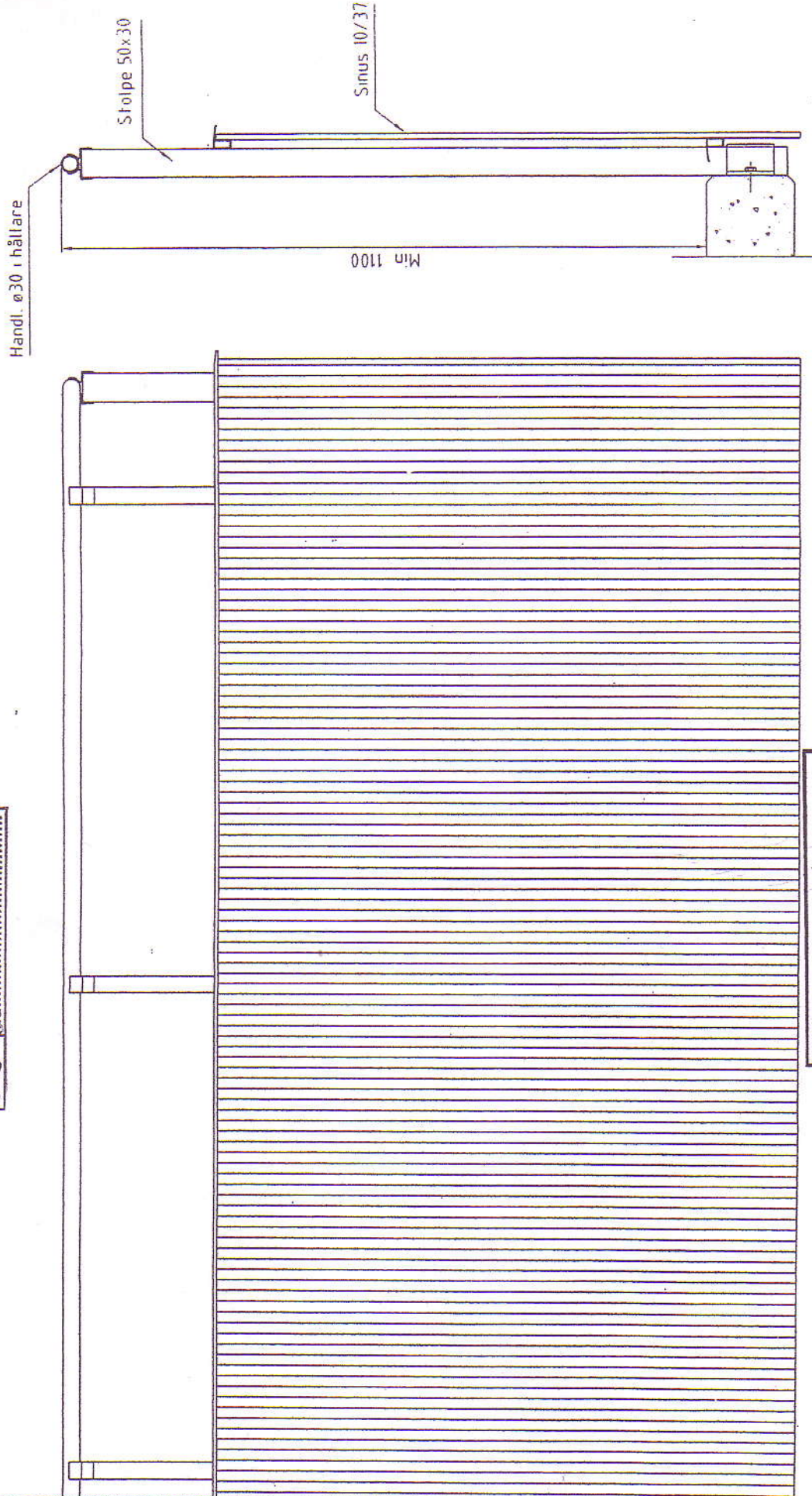
BYGGNADENS ÖMFATTNING
SIGN.

Genst. STOCKHOLMS BYGGNADSNÄMND
1908-06-13

Stadsbyggnadskontoret
Inkom 2008-04-28
Reg. Nr. 17181-571

10
Junkarl

Granskad
 STOCKHOLMS BYGGNADSNÄMND
 Tillhör samrådets beslut
 2008-06-13



Stadsbyggnads
 kontoret
 Inkom 2008-05-26
 SBK1
 Dnr. 2007-17189-571

Del-nr	Ant.	Benämning	Material	Skala	Proj-nr	Proj-nr	Proj-nr	Proj-nr	Proj-nr
MA	1	MA	Alu	1:7					
Sektion/vy Tidstypiskt räcke									
Flogstad ALUMINIUM									
rp1									
060126									
rp1-01									

Nr	Ant	Ändring och/eller medd-nr	Datum	Inf	Godk
----	-----	---------------------------	-------	-----	------



OBS! Alla behöver inte bygga balkong utan det kan bli ojämnt antal