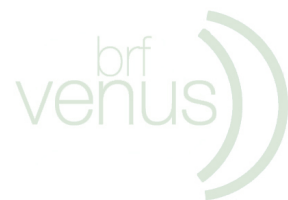


Balkongtempen

från Brf Venus



Mars/april 2021

STATUS

Vi har fått besked från kommunen att handläggningen av vår ansökan är förskjuten med besked/beslut senast 19 maj.

Du hittar bygglovsansökan på vår hemsida:

brfvenustaby.se/Projekt/Balkongprojektet/Bygglovsansökan.

VARFÖR PLANERAR VI INTE ATT BYGGA UT VÅRA BALKONGPLATTOR?

Ambitionen och önskemålet har funnits under hela processen att bygga ut våra balkonger cirka 25 cm. Därför ingick den utbyggnaden som en option i våra förhandlingar med de entreprenörer som var aktuella. Samt i det kontrakt vi slutligen tecknade med Dipart.

Under den bygglovsprocess som startade i september 2020 tog vi hjälp av en av Sveriges bästa experter på bygglagstiftning, Per Cassel (www.byggkvalitet.se). Per Cassel tog till sig frågan och gick till botten avseende lagstiftningen från dagens Plan- och bygglag ned till den som gäller för vår detaljplan. I detaljplanen för Grindtorp, upprättad i januari 1961, ligger våra balkonger på "prickmark". Att vi då, 1961, fick bygga ut våra balkonger över den marken var ett avsteg fullt möjligt enligt Byggnadslagen (BL) och Byggnadsstadgan (BS) som gällde före äldre PBL (ÄPBL) som kom 1987. Idag prövas dock en sådan ansökan mot gällande Plan- och bygglag samt mot rättspraxis. Per har noggrant skrivit fram detta i en utförlig rapport till föreningen. Den är fri att ta del av om intresse finns. Kontakta Balkonggruppen i så fall.

Utan att gå in på alltför mycket detaljer så finns, utifrån rättsfall, bedömt att 125 m² avvikelse (lika med utbyggnad på prickmark) är en för stor avvikelse. Vår aktuella utbyggnad beräknas sammantaget till 1322 m². Det bedömer Per vara "alldes för omfattande för att kunna godtas" enligt PBL 9 kap 30 §, 31d §, 31c §. Undantag finns men då måste man visa att det handlar om ett "angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse". Enligt Per finns inget stöd, utifrån vad man tolkat gäller för dessa avsteg, att vår utbyggnad kan ses som en "begränsad, nödvändig åtgärd för områdets användning".

Styrelsen har, efter samråd med Per och utifrån de konsekvenser en ansökan inkluderande utbyggnad kan innebära, insett att det är en för stor risk att en ansökan inkluderande utbyggnad kan leda till att ett eventuellt bygglov upphävs av Länsstyrelsen eller mark- och

miljödomstolen. Därför ingår inte utbyggnad i den ansökan som behandlas av kommunen med förväntat svar senast den 19 maj 2021.

BOENDE

VIKTIGT I SAMBAND MED BALKONGGRUPPENS PÅGÅENDE INVENTERING

Ett arbetslag har nu startat inventeringen av lägenheter enligt den avisering som gjordes i början av mars. Inventeringen handlar om att göra inmätningar av befintliga balkonger för att kunna tillverka nya i fabriken.

Samtidigt gör en översyn av lägenheternas elanläggningar. Elinventeringen är kopplad till krav på jordfelsbrytare till nya utvändiga eluttag, takeluttag för belysning samt styrning av markiser på balkongerna.

Det kommer också genomföras en skadeinventering av balkongvägg, intilliggande väggar samt golv för att förenkla bedömningen av skador som finns vid start och sådan som kan ha uppkommit när bytet av balkongerna är utfört.

För att arbetslaget som består av 3 till 4 personer ska komma in i din lägenhet så er det väldigt viktigt, om du inte är hemma och själv kan öppna upp, att det finns en nyckel i din nyckeltub. Och det är bara nyckeln som behövs för att öppna dörren som ska hängas i kedjan. En hel nyckelknippa hindrar att nyckeln kan dras

FRÅGOR & SVAR

Under den här rubriken kommer vi besvara specifika frågor vi får från er boende. Noterbart är att frågor som redan fått sitt svar under rubrikerna ovan inte listas nedan ytterligare en gång.

[Bygglovsprocessen, ansökan nya balkonger](#)

Fråga: Hur går det med bygglovsansökan?

Svar: Se generell information i tidigare utgåvor av balkongtempen på vår hemsida.

[Inför arbetets start](#)

Fråga: Hur ska balkongreoveringen gå till rent praktiskt, kan man bo kvar under tiden?

Svar: Alla ska kunna bo kvar under ombyggnaden. Men när man sågar ned den egna balkongen och monterar upp den nya kommer störande ljud höras under dagtid. Det gäller även när balkonger i närheten av den egna sågas ned och monterar upp. Men arbetstiden är 08.00 till 17.00 på vardagar.

Fråga: Tar man bort allting från balkongen innan arbetet påbörjas?

Svar: Allt ska tas bort. Det som blir kvar kommer att slängas så passa på och försök att sälja det du inte vill spara själv, exempelvis glasen om du idag har en inglasad balkong. De nya balkongerna kommer vara inglasade från start.

Fråga: Blir man förvarnad om när det är dags att tömma sin balkong?

Svar: Arbetet kommer att fortgå i flera etapper. Start för respektive port kommer att aviseras i god tid.

När arbetet påbörjas

Fråga: Hur lång tid kommer projektet att ta tills allt är genomfört på såväl Meteorvägen som Kometvägen när väl bygglovet är godkänt?

Svar: I avtalet med vår entreprenör har vi en sammanlagd produktionstid på plats om 20 månader. Utan semesteravbrott. När bygglov väl vunnit laga kraft så får vi tillsammans kontroll över processen och därefter kan vi enklare slå fast ett start- och slutdatum. En avgörande fråga är hur långt vi törs gå i projekteringen av det val av lösning vår bygglovsansökan innebär. Törs vi köra på med projektering i full fart kan vi också starta produktion i fabriker tidigare och därmed starta arbetena på plats snabbare.

Övrigt

Fråga: Jag har tak på halva balkongen men inte på den andra delen. Hur blir det med inglasningen?

Svar: Du får en glasdörr ut till den öppna delen. Vi tittar på möjligheten att tillskapa infästning för vertikalkarkiser för de öppna delarna. Men det är knepigt pga. garantier samt det ansvar en fastighetsägare har för allt som fästs in i byggnaden. Faller något ned är det föreningens styrelse som ställs till ansvar.

Skälet till att vi inte ens försöker få med inglasning av de öppna balkongerna är antikvariska. Vår antikvariskt sakkunnige samt kommunens stadsarkitekt sa helt enkelt blankt nej. En sådan åtgärd skulle helt enkelt innebära ett avslag på ansökan. Eller att den gick igenom för att sedan överklagas till Länsstyrelsen som enligt våra sakkunniga skulle resultera i minst ett års försening samt ett beslut från dem att bygglovet ska rivas upp samt göras om.

Det är skälet till att vi inte sökt lov som inkluderar inglasning av de öppna balkongerna eller att de byggs ut, blir djupare.

Fråga: Kommer det finnas eluttag på den nya balkongen?

Svar: Svaret på frågan är ja, det kommer finnas eluttag på de nya balkongerna.

Fråga: Är det fortfarande planerat att de nya/renoverade balkongerna skall bli inglasade?

Svar: Ja förslaget till stämman är att byta och glasa in alla balkonger, dock inte de "öppna" balkongerna då den lösningen inte kommer att få godkänt i bygglovsansökan.

Fråga: Kan ni undersöka med kommunen om möjligheten att få inglasningen isolerade åtminstone på Meteorv 2-10 med hänvisning till närheten till Grindtorpsvägen och E18 (buller och avgaser)? Den delen är ju väldigt utsatt.

Svar: Inglasning innebär generellt en bullerreduktion för alla. Kommunen har ingen åsikt i det fallet eller påverkan. Möjligtvis kan man försöka få Trafikverket att ersätta någon form av bullerdämpning men det blir nog en helt egen process som vi tyvärr inte tror speciellt mycket på. På grund av att föreningen redan tidigare fått bidrag för bullerreducerade åtgärder för

fönster och fönsterventiler. Läs mer om bullerreduktion i vår bygglovsanmälan på vår hemsida: brfvenustaby.se/Projekt/Balkongprojektet/Bygglovsansökan.

Fråga: Om man googlar på företaget Dipart finner man ett antal negativa recensioner. Oprofessionella, inkompetenta, okunniga, dålig kommunikation etc. etc. Är detta något som vi bör oroa oss för?

Svar: Vi fick samma kommentar om vår entreprenör som utfört trapphusrenoveringen från boende- i det fallet var det baserat på 5 recensioner varav 3 var negativa. I fallet Dipart är det 13 recensioner för ett företag som har funnits sedan 1993. Man kan bara gissa hur många kunder Dipart haft sedan dess, men ett 1000 tal är nog inte en orimlig gissning.

Vi tog dock referenser förstås från andra Brf som de utfört arbete hos i närtid. De svar vi fick då var väldigt positiva och konkreta. Men givetvis är man aldrig bättre än sin senaste insats och därmed är det alltid en risk, men en risk man måste ta i en sammanvägd analys.