

Övertagande av balkonginglasningsavtal i samband med överlåtelse av lägenhet

Brf Albertina har sedan februari 2019 tillåtit inglasning av balkonger enligt en gemensam utformning via leverantören Lumon. Vårt bygglov är i kraft i 5 år fr.o.m. februari 2019.

En stor del av lägenheterna har valt att glasa in, men inte alla. På grund av detta skall kostnaderna som uppstår i framtiden p.g.a. inglasningar fördelas mellan de som har inglasning och inte mellan samtliga lägenheter. Detta är främsta orsaken till att ett inglasningsavtal upprättats mellan föreningen och de som valt att glasa in. I samband med överlåtelser av lägenheter måste åtagandena tas över av den som övertar lägenheten. Alternativt skall inglasningen demonteras och fasaden återställas på ett fackmannamässigt sätt.

En annan aspekt är framtida osäkerhet och säkerhet. Ifall det uppstår myndighetsbeslut som påverkar möjligheten att ha inglasningar måste föreningen ha metoder att ta ner inglasningarna utan att föreningen lider skada. Detsamma gäller ifall någon missköter sin inglasning så att den äventyrar säkerheten på gårdsplanen/gatan. Även framtida fasadrenoveringar kan komma att kräva att inglasningar demonteras under underhållsarbetet.

Den första bilagan i till detta dokument är ett avtal för att ta över ansvaret för inglasningen. Avtalet skall inkluderas med överlåtelsehandlingarna.

Den andra bilagan är en förklaring av kontraktspunkterna i avtalet för att närmare förklara vad som menas med dem och vad de behövs till.

Eventuella frågor om detta avtal besvaras av styrelsen, styrelse@brfalbertina.se eller genom brev till postbox "Styrelse" i trappuppgång 40.

Göteborg 2019-02-25

Styrelsen för Brf Albertina

AVTAL OM ANSVAR KRING BALKONGINGLASNING

Mellan Bostadsrättsföreningen Brf Albertina

Org nr 769622-9330

och

Bostadsrättsinnehavare. _____

Bostadsrättslägenhet nr: _____

Mellan Brf Albertina nedan kallad föreningen och bostadsrättsinnehavaren har följande avtal träffats. I samband med att detta avtal undertecknas av bägge parter och lägenheten överlåts upphävs tidigare avtal för lägenheten.

§ 1

Föreningen medger att bostadsrättshavaren på egen bekostnad glasar in balkongen som hör till bostadsrättslägenheten med ett så kallat ramlöst system enligt ramavtal för balkonginglasning med företaget Svenska Lumon AB.

§ 2

Bostadsrättshavaren svarar för ansökan om bygglov om inte generellt sådant finns. Montering av inglasning får inte påbörjas förrän bygglov erhållits skriftligen beviljat och kopia överlämnats föreningens styrelse.

§ 3

Före inglasningen beställs skall anmälan göras av bostadsrättshavaren till föreningens styrelse för godkännande.

§ 4

Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhållet av inglasningen enligt samma grunder som enligt föreningens stadgar gäller lägenheten.

§ 5

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att på sin bekostnad, efter begäran från föreningen, helt eller delvis montera bort och i förekommande fall återmontera inglasningen om detta erfordras för att föreningen skall kunna utföra underhåll eller/och reparation eller ombyggnad av huset. Detsamma gäller även om föreningen anser att inglasningens skick eller utformning utgör en säkerhetsrisk. Detsamma gäller även om inglasningen måste nedmonteras till följd av myndighetsbeslut eller annan omständighet som föreningen inte råder över. Bostadsrättsinnehavaren svarar för kostnaden för i detta sammanhang erforderliga åtgärder. Bostadsrättsföreningen har rätt att välja och anlita entreprenör för att utföra arbetet.

§ 6

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för skador på föreningens egendom till följd av inglasningen som sådan eller som orsakas i samband med montering & användning, underhåll eller nedmontering av inglasningen, liksom för person- eller sakskada på tredje man eller dennes egendom till följd av montering & användning, underhåll eller nedmontering av inglasningen.

§ 7

Vid överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättsinnehavaren att särskilt intyga att förvärvaren övertar bostadsrättsinnehavarens skyldigheter enligt detta avtal gentemot föreningen. Om så inte sker är bostadsrättsinnehavaren i samband med avflyttning skyldig att montera bort inglasningen och återställa balkongen om föreningen så begär eller stå för de kostnader som föreningen drabbas av för att utföra detta.

Intyget fås på begäran från bostadsrättsföreningen. I dagsläget (år 2019) finns det en blankett för detta på föreningens hemsida.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att skicka in ett korrekt undertecknat intyg tillsammans med överlåtelsehandlingarna till styrelsen. Ifall inget intyg skickas in godkänner lägenhetsinnehavaren att föreningen har rätt att neka överlåtelsen. Bostadsrättsinnehavaren svarar för alla kostnader som uppstår på grund av att överlåtelsen inte sker i tid ifall intyget saknas.

§ 8

Vid nedmontering av inglasning är det bostadsrättsinnehavarens skyldighet att förvara inglasningen och/eller om den ej återmonteras återställa balkongen i det skick som den var innan inglasningen gjordes och reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av inglasningen.

§ 9

Bostadsrättsinnehavaren får ej använda den inglasade balkongen eller terrassen som ett förråd.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav vardera parten behållit ett.

Göteborg den _____

Bostadsrättsinnehavaren

Bostadsrättsföreningen

(Underskrift & namnförtydligande)

Information om avtal om ansvar kring balkonginglasning

Syftet med denna text är att förklara bakgrunden och förtydliga i hurdana situationer de befogenheter som regleras i avtalet om ansvar kring balkonginglasning kan användas av föreningen. I följande text kallas tidigare nämnda avtal för avtalet.

Föreningen önskar ge bostadsrättsinnehavarna möjlighet att glasa in balkonger med den lösning föreningen fått bygglov på. Föreningen har i dagsläget inga planer på att ändra på detta eller avlägsna balkongerna. Föreningen har inte heller inplanerade fasadunderhåll. Eftersom samtliga balkonger inte är inglasade bör ansvaret regleras på förhand i samband med beställning eller överlåtelse av bostadsrätten, så att kostnader som tillkommer för balkonginglasning endast tillfaller dem som har balkonginglasning. Eftersom alla inte har inglasningar bör de inte heller stå för kostnader som orsakas av inglasningarna.

Paragraf 1 och 2 reglerar inköp och bygglov. Det bygglov som föreningen har gäller i fem (5) år fr.o.m. början av 2019, d.v.s. inom denna period är §2 redan uppfyllt av föreningen. Efter denna period påverkar §2 endast nya inglasningar, inte befintliga.

I samband med gruppbeställningen i början av 2019 är §3 redan godkänd enligt skild överenskommelse/fullmakt mellan föreningen och Lumon. All kontakt gällande inglasningen bör därför tas med Lumon. Ifall frågan hör till föreningen, hänvisar Lumon till föreningen. I samband med senare beställningar riktas förfrågningar gällande §3 till styrelsen, styrelse@brfalbertina.se eller via brev till postbox "Styrelse" i trappuppgång 40.

Underhållet regleras i §4. Syftet är att den boende skall på egen bekostnad underhålla sin balkongs inglasning så att den är säker, funktionell och snygg.

I §5 regleras möjligheten för föreningen att avlägsna inglasningen. Tanken är att ifall fasaden behöver underhållas i framtiden, så måste inglasningen av naturliga skäl demonteras. I sådana fall är det endast de som har inglasning som skall delta i kostnaden. Föreningen behåller även enligt denna paragraf rätten att avlägsna inglasning om det finns yttre omständigheter, t.ex. myndighetsbeslut, som föreningen inte råår över och som kräver att inglasningen avlägsnas. Föreningen behåller också rätten att avlägsna inglasningen ifall den är osäker, d.v.s. riskerar att skada personer och/eller egendom. Före så sker, så skall föreningen informera och uppmana lägenhetsinnehavaren att åtgärda inglasningen. Klausulen att bostadsrättsföreningen har rätt att anlita entreprenör finns i avtalet för att möjliggöra en gruppbeställning för demontering i framtiden istället för att alla gör det själv. Tanken är då att föreningen genom en gemensam upphandling kan göra det så förmånligt som möjligt. Eftersom detta är ett större ärende, skall det ifall det skulle finnas ett behov för demontering först behandlas på föreningsstämma, där detaljerna regleras.

Paragraf §5 ger **inte** föreningen rätt att godtyckligt kräva att inglasningar demonteras, utan ger endast rätten ifall det finns ett verkligt behov att göra det. I dagsläget finns det inga planerade fasadrenoveringar, utan dessa ligger långt i framtiden.

Paragraf §6 finns till för att reglera situationer där den boende själv demonterar inglasningen. D.v.s. ifall inglasningen demonteras bör det göras på ett säkert sätt. Ifall det görs i en gemensam upphandling bör ansvaret ligga på entreprenören. Paragrafen finns för att det kan finnas situationer där demonteringen är utanför föreningens kontroll, och då skall föreningen inte ha ansvaret, utan det skall ligga på den, som har kontrollen.

Paragraf §7 finns till för att reglera situationer där en bostadsrätt överlåts. Det åligger säljaren att få köparen att överta ansvaret för inglasningen eller annars bör säljaren demontera inglasningen. Ifall så inte sker, så förbehåller bostadsrättsföreningen rätten att neka överlåtelsen. Detta eftersom föreningen inte skall överta ansvaret för en inglasning och kostnader relaterat till detta, då samtliga boende inte har inglasningar. Ansvaret ges vidare genom ett avtal, som fås från styrelsen. Avtalet finns tillsammans med detta följebrev också tillgängligt på föreningens hemsida (2019), därifrån säljaren/mäklaren kan skriva ut det och bifoga ifyllt till överlåtelsehandlingarna.

Paragraf §8 finns till för att inte belasta föreningen med kostnaden för att förvara inglasningar vid fasadrenoveringar. Ifall det skulle bli aktuellt, bör föreningen försöka få till en gemensam lösning för samtliga boende för att göra det enkelt och kostnadseffektivt för de boende. Orsaken till paragrafen är att föreningen inte skall ta kostnaderna, då alla lägenheter inte har en inglasning.

Paragraf §9 är till för att styra över balkonganvändningen. Balkongen får användas precis som tidigare, men den får inte användas som förråd.

Eventuella frågor om detta avtal besvaras av styrelsen, styrelse@brfalbertina.se eller genom brev till postbox "Styrelse" i trappuppgång 40.

Göteborg 2019-02-21

Styrelsen för Brf Albertina