

# Alternativ för balkonginglasning

---

## Bakgrund

Det finns idag tre olika varianter på balkonginglasning i föreningen:

- Ingen inglasning
- Äldre inglasning med ram 166 st
- Nyare inglasning utan ram 51 st

Totalt antal balkonger är 418 st varav 182 st är större och 236 st är mindre.

De inglasningar av äldre typ som är monterade kan ej återmonteras på grund av att de inte är tillåtna enligt det nuvarande bygglov som finns. Det är således olagligt att sätta tillbaka dessa. Det har tidigare funnits bygglov för inglasning med ram, men bygglov är tidsbegränsade och på grund av kulturklassningen av fastigheterna så tillåts numer ej inglasningar med ram.

## Nyttjanderätt av balkonger och uteplatser

Balkongen är formellt inte en del av lägenheten, precis som uteplatserna i markplanet. Inglasningarna är lägenhetsinnehavarens egendom och för att få ha en sådan uppsatt krävs ett avtal med föreningen. Detta har inte hanterats på rätt sätt i vår förening.

När inglasningar sätts upp efter balkongreoveringen kommer därför alla som har inglasning att få ett avtal om nyttjanderätt.

I samband med fasad- och balkongreoveringen har styrelsen beslutat att föreningen står för kostnaden för nedmontering av inglasningen. Beslut om hur monteringen sker efter reoveringen och hur kostnaderna fördelas beslutas av den extra föreningsstämman den 21 april.

På grund av hur inglasningsfrågor hittills skett, på grund av frånvaron av formella nyttjanderättsavtal och för att arbetet med reoveringen skall löpa smidigt har avsteg gjorts från de regler som normalt gäller vid den här typen av arbeten. Dessa regler finns i nyttjanderättsavtalet, vars text har skrivits av HSB:s jurister utifrån likhetsprincipen, att alla lägenhetsinnehavare skall behandlas lika, och hur denna tillämpas normalt i bostadsrättsföreningar.

I korthet innebär det att lägenhetsinnehavare har skyldighet att själva nedmontera och återmontera inglasning om detta behövs för att utföra nödvändigt underhåll av balkongen.

Styrelsen har utrett ett antal olika tänkbara lösningar för att hantera frågan om balkonginglasning.

## Förslag på lösningar

### Alternativ A:

#### Sätta in ny inglasning för alla balkonger

Detta alternativ är inte genomförbart på grund av likabehandlingsprincipen att alla lägenhetsinnehavare skall behandlas lika. Alla lägenheter har inte balkong.

### Alternativ B:

#### Återmontera 51 nyare inglasningar och montera nya på övriga

Precis som alternativ A så är detta alternativ ogenomförbart och av samma anledning.

### Alternativ C:

#### Återmontera de 51 nyare inglasningar samt montera nya på de äldre typerna

Styrelsen anser att detta alternativ är det bästa av dessa tre. Vi respekterar likabehandlingsprincipen och återställer samtidigt de balkonger vi har tagit ned.

## Möjlighet att komplettera med ny inglasning

Eftersom det finns fördelar med inglasning både för föreningen och de enskilda bostadsrättsinnehavarna så vill styrelsen göra det möjligt för de som så önskar att få en inglasning monterad i samband med de andra inglasningarna.

Fördelar:

- Balkongerna skyddas mot väder och vind och håller sannolikt längre
- Lägre energiförbrukning i fastigheterna
- Lägre brandfara

Pris för inglasning blir:

Mindre balkong: 11 050 kr  
Större balkong: 19 380 kr

Priserna skall endast ses som en prisindikation. Priset innehåller en rabatt på 40%. Om enskilt avtal tecknas mellan medlem och leverantör så får medlemmen som bäst en rabatt på 25% om många väljer samma leverantör.

Tyvärr så går det inte att göra ROT-avdrag för inglasning då skatteverket inte medger detta. Detta har dock mindre betydelse för totalkostnaden då arbetskostnaden endast utgör ca 30% av totalkostnaden.