

Ursvik den 17 maj 2011

Protokoll fört vid Bostadsrättsföreningen Nissögas extra föreningsstämma söndagen den 15 maj 2011 kl. 15.00, KB Ursviks Mäss, Enköpingsvägen 126 B, Ursvik, Sundbyberg.

1. Extrastämman öppnades av styrelsens ordförande. Han kunde välkomna en mycket stor grupp bostadsrättshavare. Totala antalet närvarande var 36 st.
2. Röstlängd hade upprättats vid entrén till lokalen. 31 röstberättigade var närvarande och 12 fullmakter hade anmälts. Totalt antal röster var alltså 43 st. Röstlängden godkändes av stämman.
3. Sittande ordförande Ronald Cedervalldh valdes till stämmans ordförande.
4. Extra stämman valde Göran Landin att föra stämmans protokoll.
5. Distribuerad dagordning godkändes.
6. Extra stämman valde Britt Fredriksson och Marjo Nieminen att vara rösträknare under stämman och tillika, jämte ordföranden, justera dagens protokoll.
7. Stämman godkände att kallelsen till extrastämman skett på ett korrekt sätt.
8. Dagens huvudfråga gällde inglasning av balkonger och terrasser. Ordförande inledde med att ge bakgrund och svar på den mängd frågor som var obesvarade, eller inte riktigt tydligt besvarade under föreningens ordinarie stämma den 27 april. Frågorna gällde bygglov, eventuella infästningar i fasaden, montage teknik, försäkringsansvaret, ansvar för framtida underhåll, garantitider.

En sammanfattning blir enl. följande; Den enskilde bostadsrättshavaren bestämmer själv och betalar själv sin eventuella inglasning. Inget tvång finns. Valet av entreprenör görs av styrelsen – allt för att motsvara myndigheternas bygglovkrav på lika utförande.

Montage tekniken innebär att inga infästningar görs i fasaden utan enbart i balkonggolvet och balkongräcke. Inglasningen påverkar inte NCC normala byggaranti. Styrelsen föreslog att Bostadsrättshavaren är skyldig att sköta underhållet, rengöring av sin inglasning på egen bekostnad. Vid eventuella försäkringsfall finns föreningens allriskförsäkring med tillägg för bostadsrätt i bolaget Moderna Försäkringar och den enskilde bostadsrättshavarens egna hemförsäkring. Se även bilagda klargöranden gällande försäkringsansvaret. För själva entreprenaden har entreprenören försäkring som täcker eventuell olycka. För att allt enl. ovan skall fungera krävs en stadgeändring se punkt 10.

Den valde entreprenören Balkongrutan AB har lämnat följande garantier; 10 år på själva stomkonstruktionen och dess infästningar, 5 år gällande själva inglasningen, 5 år gällande montagearbetet, 10 år reservdelsgaranti. Bygglov som NCC fick beviljat den 27/8 2007



gäller under fem år. Dvs. Den 27 /8 2012 upphör nuvarande bygglov. Styrelse återkommer i detta ärende. När inga fler frågor ställdes avslutades denna punkt.

9. Innan röstningen i frågan, inglasning eller ej, skulle ske bad ordförande stämmans deltagare om förlåtelse för att han inte varit tillräckligt påläst och kunnig inför den ordinarie stämman. Att ordningen inför den stämmans röstning inte var god nog inför en viktig omröstning ansåg han sig vara delaktig i och det var av detta skäl han inte klubbade röstresultatet. Formellt blir då frågan bordlagd. Ordföranden ställde en direkt fråga om stämman kunde ge honom förlåtelse för sina tillkortakommande och han fick ett samstämmigt ja till svar.

Stämmans röstberättigade röstade därefter om de skulle godkänna inglasning eller ej. Röstningen utföll med 38 ja-röster varav 11 var fullmaktsröster, 3 nej-röster, varav 1 var fullmaktsröst, 2 röster var nedlagda. Stämman beslöt genom denna omröstning att inglasning får ske på balkonger och terrasser. Ordföranden "klubbade" röstresultatet och beslutet.

10. Stämman röstade om tillägg i föreningens stadgar med avseende på att fönsterputsning av glasytor tillhörande inglasning av balkong är den enskilde bostadsrättshavarens ansvar
11. Stämman avslutades och ordföranden tackade alla närvarande för god närvaro och gott deltagande i stämman.

Vid protokollet


Göran Landin

Protokollét justeras


Ronald Cedervaldh


Britt Fredriksson


Marjo Nieminen

Klargörande från föreningens försäkringsgivare Moderna Försäkringar och dess försäkringsmäklare Howden / Jan Haag ang. försäkringsansvaret bifogas.

Utlåtande från FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM AB och dess fastighetsjurist Liselott Kristofferson bifogas.

INFORMATION OM BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

I en fastighet finns tre typer av försäkring:

1. Hemförsäkring (för lösöret)
2. Bostadsrättstillägg (t ex för golv, tak, och fast inredning)
3. Fastighetsförsäkring (t ex stommar och bjälklag)

Om du saknar bostadsrättstillägget kan du bli tvungen att själv betala reparation av skadade delar i din lägenhet som du har underhållsansvar för och även för fast inredning som du eller tidigare ägare bekostat

Även om föreningens fastighetsförsäkring i vissa fall kan täcka skadan, måste du själv betala den del av föreningens självrisk som motsvarar din andel av skadan. Detta kan kosta en slant, beroende på vilken självrisk som finns på fastighetsförsäkringen.

Din underhållsskyldighet

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen ska du som bostadsrättshavare på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Din underhållsskyldighet kan t ex gälla:

- Badrum (yt- och tätskikt). Du ska se till att kaklet är helt och att tätskiktet inte läcker.
- Badrumsporslin (handfat, toalettstol)
- Kök (kyl, frys, fläkt, diskbänk). Om t ex kylskåpet går sönder ansvarar du själv för att det lagas eller ersätts med ett nytt.
- Vattenledningar i lägenheten
- Övrigt (dörrar, tak, fönster, elledningar, målning, och tapetsering)

Bostadsrättstillägget ersätter skador på fast inredning som du själv bekostat eller som tidigare ägare skaffat till bostaden.

Din Bostadsrättsförenings Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen som din Bostadsrättsförening tecknat med Moderna Försäkringar inkluderar även Bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättshavare. D v s du behöver inte teckna till detta som ett tillägg till din hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget i Moderna Försäkringar är ett allriskvillkor och omfattar plötslig och oförutsedd fysisk skada som drabbar försäkrad egendom i den lägenhet som boende (bostadsrättshavarna) enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har ett underhålls- och reparationsansvar för.

Högsta ersättning:

Försäkringen gäller med fullvärde.

Självrisk:

Vid skada som drabbar enbart bostadsrättslägenhet, egen bekostad fast inredning eller inglasad balkong eller altan, är självrisken 1 500 kronor per lägenhet och skadetillfälle. Vid skada som samtidigt drabbar fastighetsförsäkringen gäller försäkringen utan självrisk.



Brf Nissöga
Forskargränd 26
174 61 SUNDBYBERG

Stockholm den 15 juni 2011

Inglasning av balkonger

Föreningen avser att tillåta inglasning av föreningens balkonger. Fråga har uppkommit om hyresnämndens godkännande behövs. Svaret finns i 9 kap 16 § 2. Bostadsrättslagen och praxis.

Om beslut medför att lägenhet kommer att ändras skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Dessutom skall den som berörs av beslutet ha samtyckt.

Om samtycke inte erhålles blir beslutet ändå giltigt om 2/3 av de röstande på stämman samtycker och hyresnämnden godkänner beslutet. Även om balkongen inte är upplåten med bostadsrätt anses den ändå omfattas av bestämmelsen i 9 kap 16 § 2. Bostadsrättslagen.

I praxis har den som skuggas av en balkong ansetts berörd. Mot bakgrund av den information och de bilder jag tagit del av kan emellertid, enligt min mening, inte inglasning av befintlig balkong anses beröra någon annan än den som har balkongen. Om de som motsätter sig inglasning slipper att få sina balkonger inglasade behövs således inte hyresnämndens godkännande. Om föreningen vill påtvinga medlemmar inglasning krävs däremot hyresnämndens godkännande.

Vid ordinarie stämma genomfördes röstning men beslutet "klubbades" inte formellt av ordföranden utan stämman gick vidare till nästa punkt på dagordningen. Från styrelsen har jag fått följande beskrivning: "Eftersom ordföranden på den ordinarie stämman inte kunde i "god ordning" och på "goda grunder" formellt ge bifall till röstningsresultatet utan gick vidare till nästa punkt utan att stämman reagerade på detta, borde frågan/punkten ändå bli bordlagd. Direkt efter ordinarie stämma beslutade och kallade en enig styrelse till en extra stämma för att kunna förklara och reda ut de oklarheter som uppkom kring ansvarsfrågan och försäkringsfrågan och hur dessa försäkringar påverkar/skyddar bostadsrättshavarna. Oordningen som uppkom handlade om nutida och framtida eventualiteter till ekonomisk skada för de som valt att inte beställa inglasning av sin balkong" Enligt uppgift från styrelsen klubbades bifall till beslutet på extrastämman med erforderlig majoritet. Som anförts tidigare krävs således inte godkännande från hyresnämnden för inglasning av balkongerna.

De justeringsmän som inte delar innehållet i protokollet skall ändå justera det men skall skriva en separat undertecknad reservation som fästs till protokollet.


Liselott Kristofferson

