

STADGEÄNDRING 1

Ansvar för inre underhåll av fönster

Som svar på motion 2, inlämnad till ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022, om ansvar för inre underhåll av fönster, föreslog tidigare styrelse ”att föreningen fortsättningsvis ansvarar och hanterar eventuella skador och problem som gäller fönstren. Respektive bostadsrättsägare ansvarar för att använda rekommenderat stöd vid egen putsning av den inre fönsterrutan.”

Vid motionens behandling på stämman uppmärksammades på att ett sådant beslut kräver ändring av föreningens stadgar. Stämman beslutade därför att hänföra frågan till styrelsen för ytterligare utredning.

Bakgrunden till motionen är att fönstren i föreningens lägenheter är stora och tunga, varför det krävs särskilda stöd vid öppning för inre fönsterputs. Trots varsam hantering kan emellertid, på grund av fönstrens storlek och konstruktion, skador uppstå på fönsterbågar och gångjärn m.m. Därför föreslås att ansvaret för reparation och återställande vid sådana skador ska ligga på föreningen.

Styrelsen föreslår följande ändring och tillägg i 35 §, Bostadsrättshavarens ansvar.

Efter första stycket införs följande;

”Fönstren i föreningens lägenheter är stora och tunga. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar därför för att av föreningen tillhandahållna stöd ska användas vid öppning av den inre öppningsbara delen av fönstret. Eventuella skador som, trots varsam hantering, uppstår på fönsterbågar och gångjärn m.m. ska dock, som ett undantag från bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar, repareras och återställas genom föreningens försorg”.

STADGEÄNDRING 2

Ansvar för fönsterputsning

Ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 beslutade, som svar på ett antal motioner om fönsterputsning, att hänskjuta frågan till styrelsen för ytterligare utredning.

Samtliga dessa motioner innehåller förslag om att den utvändiga fönsterputsningen ska ske vid fler än de två tillfällen per år som skett hittills.

Fönsterputsning, såväl yttre som inre, är normalt ett personligt ansvar och en personlig kostnad för bostadsrättsinnehavaren.

Ända sedan inflyttningen 2016 har fönsterputsningen i Brf Tenoren skett samordnat genom föreningen och kostnaden har belastat föreningens ekonomi. Därmed har föreningens nyckeltal för driftkostnader snedvridits, vilket är negativt vid en värdering av lägenheternas marknadsvärde. Det innebär också att årsavgifterna ska täcka kostnader som normalt ska betalas av bostadsrättsinnehavarna. Även årsavgifternas storlek har stor betydelse vid en marknadsvärdering av lägenheterna.

Vi är också i ett läge med hög inflation och stora räntehöjningar framöver på föreningens lån. Det är således hög tid att se över föreningens kostnadssida och rensa ut onödiga kostnader. Kostnaden för yttre fönsterputsning är i år 110 000 kronor för två tillfällen. En tredje putsning, som tidigare styrelse föreslog, skulle öka årskostnaden med 55 000 kronor till totalt 165 000 kronor. Detta utrymme behövs mer än väl för att vi ska kunna begränsa eller senarelägga en höjning av årsavgiften.

Till yttermera visso är privat betald fönsterputsning berättigat till RUT-avdrag, vilket medför att kostnaden blir 50 % jämfört med den kostnad som föreningen hittills betalat och som indirekt blivit en kostnad för bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsen anser därför att bostadsrättsinnehavarna ska ha skyldighet att personligen vara beställare, genom föreningens samordning och förmedling, samt betalningsansvarig för två obligatoriska yttre putsningar per år för de lägenhetsfönster som kräver rope access, d.v.s angöring via rep. Därutöver ska finnas möjlighet att avropa yttre fönsterputsning vid tillfällen, och på villkor, som föreningen och utföraren av fönsterputsning kan komma överens om.

Denna obligatoriska skyldighet att bekosta yttre fönsterputsning bör skrivas in i föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår följande ändring och tillägg i 35 §, Bostadsrättshavarens ansvar.

Efter Stadgeändring 1 införs följande;

”Bostadsrättsinnehavaren har skyldighet att vid två obligatoriska tillfällen under året beställa och bekosta yttre putsning av de fönster i lägenheten som kräver rope access (angöring via rep, reparation). Vid utebliven betalning till utföraren övergår fordran till föreningen, som kommer att kräva betalning av bostadsrättsinnehavaren på sedvanligt sätt.”

STADGEÄNDRING 3

Övriga ändringar och tillägg i 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Delvis som en följd av Stadgeändring 1, men också för att ta bort sådana begrepp i stadgarna som inte är relevanta för Brf Tenoren, **föreslås följande ändringar och strykningar i 35 § Bostadsrättshavarens ansvar.**

Efter Stadgeändring 2;

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar (STRYK ”sålunda”) för underhåll och reparationer av bland annat:

- STRYK ”brevinkast”
- STRYK ”stuckaturer”
- STRYK ”elradiatorer; i fråga....”
- STRYK ”golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med”
- STRYK ”varmvattenberedare”
- STRYK ”ventiler och luftinsläpp, dock endast målning”