

Proposition från styrelsen i BRF Tellusborgshus till extrastämma den 6 november 2023

Det ekonomiska ansvaret för att renovera mellanliggande delar i fönster läggs på föreningen, under den kommande renoveringen

Bakgrund

Föreningen planerar att under de kommande 3-4 åren renovera samtliga fönster i föreningens byggnader.

För att hjälpa oss med processen har vi tagit in en extern konsult, Jens Berkler, med lång erfarenhet av renovering av fönster.

De fönster som sitter i våra lägenheter är som regel av typen kopplade fönster med en inre båge samt en yttre båge. Enligt föreningens stadgar så är föreningen ansvarig endast för den del av fönster som syns utifrån. Det tolkas som att det bara gäller den yttre bågens ytersida samt utsidan av karm och fönsterbleck. Fönstrets insida mot lägenheten är medlemmens ansvar. Fönstren har också en mellanliggande del, vilket utgörs av båda bågarnas insida. Enligt stadgarna är denna del av fönstret också medlemmens ansvar. (Se 13 § p. 1 & 7 i stadgarna).

Enligt Jens Berklers bedömning kan inte en tillfredsställande renovering av fönstren ske utan att man också renoverar den mellanliggande delen mellan bågarna. Det är av tekniska anledningar och handlar om hur fönstret blir tätt. Styrelsen har för avsikt att den mellanliggande delen också ska renoveras och då kvarstår frågan kring vem som ska stå för kostnaden för den delen av fönsterrenoveringen.

Föreningens fönster har inte renoverats på lång tid, det gör att det kan ha uppstått skador på utsidan som sedan har spridit sig in och påverkat den mellanliggande delen.

Det är brukligt att föreningen väljer att ta på sig även kostnaden för den mellanliggande delen av praktiska och administrativa skäl. Föreningens stadgar ger en möjlighet att en föreningsstämma kan ändra ansvarsfördelningen för just sådana här tillfällen. (13 § p. 8 i stadgarna).

Stadgarna i sin helhet finns tillgängliga på <https://www.tellusborgshus.se/stadgar/>.

Hela renoveringen beräknas kosta ca 19-20 miljoner kr. Uppskattningsvis är kostnaden för den mellanliggande delen ca 20 % av den summan. Föreningens kostnad för renoveringen kommer att finansieras med nya lån.

Om stämman väljer att rösta nej till förslaget så kommer betalningsansvaret för den mellanliggande delen att tillfalla den enskilda medlemmen. Styrelsen bedömer tillsammans med Jens att mängden administration och totala kostnaderna under projektet i så fall kommer att bli högre, vilket också kan leda till att projektet kan komma att pågå under längre tid.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att det ekonomiska ansvaret för att renovera mellanliggande delar, mellan inre och yttre bågen, läggs på föreningen, under den kommande fönsterrenoveringen, av samtliga fönster i föreningens hus. Efter att samtliga etapper av denna renovering har genomförts återgår ansvaret till medlemmarna i enlighet med hur det står i stadgarna.

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt förslaget.