



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

SÄKERHETSDÖRRAR

Utredning samt beslut för fortsatt arbete
Obs. ett förslag avser ändring av stadga



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Ska dörrbyte finansieras av föreningen eller enskild medlem?

Styrelsen önskar att medlemmarna avgör om bytet av säkerhetsdörr ska bekostas av föreningen eller den enskilde medlemmen. I det fall medlemmarna anser att föreningen ska bekosta byte av säkerhetsdörr krävs en stadgeändring då ytterdörren idag räknas till lägenheten och bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Styrelsen har tagit fram ett förslag om stadgeändring. Nuvarande stadgar och förslag på ändrade stadgar finns på sidan 7. I detta stycke redovisas hur frågan om stadgeändring har väckts och de faktorer som påverkar frågans komplexitet.

Motion om säkerhetsdörrar

Styrelsen fick vid 2010 års föreningsstämma (maj 2011) i uppgift att utreda kostnader och alternativ gällande installation av säkerhetsdörrar. Motionen inkom från Roger Lindberg. Frågan om säkerhetsdörrar diskuterades även på 2012 års föreningsstämma (april 2013) och styrelsen fick då i uppdrag att utreda den vidare tillsammans med frågan kring framtida trapphusrenovering.

Att slå fast vem som ska ansvara för ytterdörren till lägenheten, medlemmen eller föreningen, är en förutsättning för att styrelsen ska kunna gå vidare vad gäller trapphusrenoveringen. Det är också en förutsättning för att kunna ge de medlemmar som önskar en säkrare dörr besked om hur och när det ska ske. Denna extrastämma är första steget där vi tillsammans beslutar vem som i framtiden ska ansvara för lägenhetens ytterdörr. Först efter beslutet går vi vidare gemensamt inom trapphusprojektet och bestämmer vilken dörr som ska inhandlas, finansierade av föreningen eller av lägenhetsinnehavaren beroende på hur vi röstar på stämman.

Dilemmat med nuvarande stadgar

Enligt nuvarande stadgar äger och ansvarar medlemmen själv för lägenhetens ytterdörr. Innebörden av detta är att du som medlem har rätt att bekosta och genomföra ett dörrbyte själv. Att skaffa säkerhetsdörr är alltså frivilligt och borde kunna gå att genomföra för de medlemmar som önskar i enlighet med nuvarande stadgar.

Men att ha ett snyggt och enhetligt trapphus är också viktigt och risken med nuvarande stadgar är att medlemmar väljer olika dörrar utifrån varierande behov och ekonomi. För att istället skapa enhetlighet i trapphuset kan föreningen ge förslag på en viss dörr som alla ska välja, eller rekommendera de som byter dörr att anpassa yttersidan av dörren till övriga dörrar i trapphuset. Då vårt nuvarande trapphus behöver renoveras inom det närmsta året/åren har det varit svårt att i förväg bestämma hur dörrar eller färger ska se ut. Men även om styrelsen hade kommit med en rekommendation på dörr kan vi inte tvinga medlemmar att byta ut ytterdörren de själva äger.

Vissa lägenheter i föreningen har kvar tidigare ytterdörrar genom att lägenheter har slagits ihop. Detta har också bidragit till en diskussion om dessa medlemmar måste betala för flera säkerhetsdörrar. En del av ytterdörrarna är i bruk, en del är så kallade blinddörrar. Kvaliteten på ytterdörrarna varierar också mellan A, B och C-huset där dörrarna i C-huset håller sämst kvalitet.

Medlemmar som gärna vill ha en säkerhetsdörr har varit bundna av att det inte finns tydliga regler från föreningens sida om dörrrens utseende trots friheten i nuvarande stadgar. De har därför inte kunnat skaffa säkerhetsdörr.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Behov av säkerhetsdörrar

Styrelsen ställer sig positiv till säkerhetsdörrar. Nuvarande dörrar installerades under 1960-talet och målades om i slutet av 90-talet. Flertalet av dem är slitna och vi ser ett behov av att de byts ut. Säkerhetsdörrar minskar inbrottsrisken, reducerar ljud och står bättre skydd vid brand. Därför kommer en ändring av stadgarna leda till att säkerhetsdörrar installeras i samtliga lägenheter. Förblir stadgarna oförändrade kommer styrelsen lämna förslag på vilken dörr medlemmar som vill byta dörr bör byta till. Vår förhoppning är då att medlemmarna som byter respekterar dörrvalet.

Befintliga lägenhetsdörrar har brevinkast för post och förutom att det medför en inbrottsrisk i sig kommer brevinkasten i framtiden spela ut sin roll då postgången kommer att hanteras genom postboxar i entrén. Tidningar kommer att delas ut till lägenheterna. Det innebär att föreningen kommer att installera postboxar i entrén oavsett vem som ansvarar för lägenhetens ytterdörr. Postboxar kommer att installeras i samband med trapphusrenoveringen för att säkerställa enhetlighet.

Kostnader och finansiering

Styrelsen har låtit flera entreprenörer undersöka hur föreningens trapphus en gång har sett ut. Detta har gett oss viktig kunskap inför en framtida trapphusrenovering. Utredningen visar att föreningens dörrar troligen hade liknande utseende som den dörr som idag sitter vid barnvagnsrummet i uppgång A. Styrelsen har även tagit in offerter på säkerhetsdörrar med utseende enligt förmodad originaldörr. Kostnaden per dörr inklusive montering beräknas till 18.400 kr inkl. moms vid byte av samtliga dörrar samt – 19 900 kr inkl. moms vid byte av färre antal dörrar.

Att byta samtliga dörrar, installera postboxar i entrén samt tidningshållare utanför varje lägenhet beräknas kosta ca 950 000 kr. En kostnad som i dagsläget inte bedöms innebära en avgiftshöjning.

Om medlemmarna själva står för dörrkostnaden hamnar kostnaden för föreningen på ca 100 000 kr (postboxar och tidningshållare).

Trapphusrenoveringen uppskattas till 1 500 000 kr, beloppet bygger på tidigare intagna offerter. Styrelsen ämnar finansiera trapphusrenoveringen med ett nytt banklån samt medel från den yttre fonden. Nuvarande bedömning är att både trapphusrenovering och dörrar ryms inom budget och inte påverkar avgifterna.

Tar medlemmarna själva kostnaden för dörrarna tar föreningen ett mindre banklån (motsvarande kostnaden för dörrarna).

Kostnadsberäkning om dörrbyte och trapphusrenovering finansieras av föreningen

Trapphusrenoveringen uppskattas till 1 500 000 kr. Kostanden för säkerhetsdörrar inklusive installation uppskattas till 950 000.

Föreningen har 1 000 000 i eget kapital och behöver ta ett banklån på 1 450 000 kr. Fond för yttre underhåll tas i anspråk om 500 000 kr.

Årlig kostnad för föreningen

Ränta för lån	43 500 kr. (3 % på 1 450 000)
Avskrivningskostnad	39 000 kr. (2 % på 1 950 000)

Total årlig kostnad	82 500 kr/år
---------------------	--------------



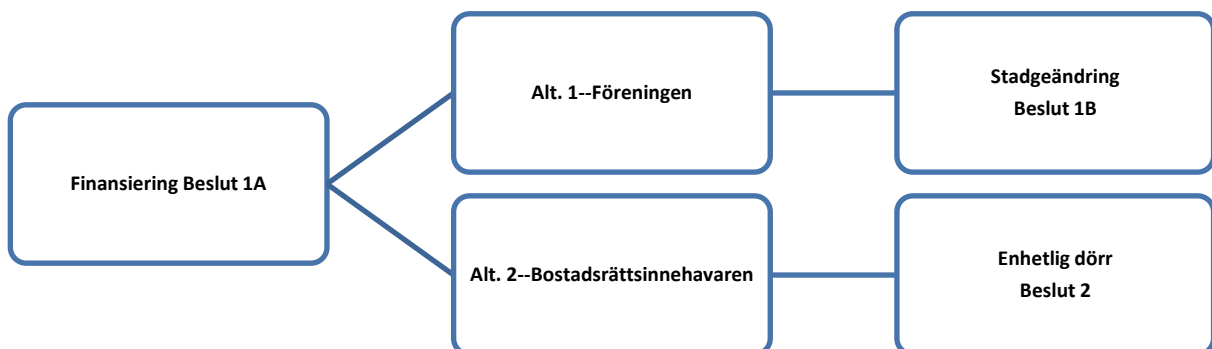
BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Röstningsförfarande med eventuell ändring av stadgarna gällande ansvar för lägenhetens ytterdörr

Den centrala frågan är om ett dörrbyte ska finansieras av bostadsrättsinnehavaren individuellt eller kollektivt av bostadsrättsföreningen. Det finns flera olika konsekvenser av ett sådant beslut. Nedan framgår några av dem.

Alt.1 Finansiering av föreningen <ul style="list-style-type: none">• Nuvarande stadgar ändras, ytterdörren räknas således till föreningen, byte av dörr bekostas av föreningen.• Enhetliga dörrar i hela föreningen.• Syftet är att dörren ska passa in i kommande trapphusrenovering och skapa enhetlighet i trapphuset.	Alt.2 Finansiering av bostadsrättsinnehavaren <ul style="list-style-type: none">• Nuvarande stadgar ändras inte, ytterdörren räknas således till lägenheten, byte av dörr bekostas av bostadsrättsinnehavaren.• Varje bostadsrättsinnehavare avgör själv huruvida han/hon vill byta sin dörr.• Framtida och nuvarande bostadsrättsinnehavare som eventuellt vill byta dörr ska byta till den dörr som föreningen beslutar om.
--	--

Styrelsen föreslår ett röstningsförfarande med följande beslutsordning.





BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Beslut 1A, Finansiering

Jag anser att byte av säkerhetsdörr ska finansieras av:

- Alt 1 Föreningen
- Alt 2 Bostadsrättsinnehavaren

Alt 1. Vid beslut om finansiering av föreningen

I det fall stämman beslutar att alternativ 1 ska gälla, krävs beslut gällande stadgeändring.
Styrelsenförslag på enhetlig dörr ingår/godkänns

Alt 2. Vid beslut om finansiering av bostadsrättsinnehavaren.

I det fall stämman beslutar att alternativ 2 ska gälla tas ett beslut att enas om en dörr som samtliga medlemmar förbinder sig att byta till vid ett eventuellt framtida dörrbyte. Medlemmen bestämmer själv om/när man vill byta ytterdörr. Stadgarna behöver inte ändras (se beslut 1 B).

Beslut 1 B, Stadgeändring

Kan stämman godkänna styrelsens förslag till nya stadgar?

- Alt 1 Ja
- Alt 2 Nej

Nuvarande stadgar och förslag på ändrade stadgar finns på sidan 6

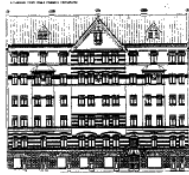
Vid beslut om att godkänna förslag till ändrade stadgar. Ändring av stadgar kräver två på varandra följande stämmor. Styrelsen kallar till en extra föreningsstämma inom kort.

Vid beslut om att inte godkänna styrelsens förslag till ändrade stadgar.

Beslut 2, Enhetlig dörr

Styrelsen föreslår att framtida dörrar ska ha liknande utformning som den dörr som idag finns till barnvagnsrummet, uppgång A. Syftet är att dörren ska passa in i kommande trapphusreovering och skapa enhetlighet i trapphuset.

Om stadgarna är oförändrade och finansieringen av dörrar faller på bostadsrättsinnehavaren ska styrelsen utser en leverantör som de medlemmar som önskar byta sin dörr förbinder sig att anlita.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

**Sammanfattning Alternativ 1
STADGARNA ÄNDRAS.**

Ansvaret för ytterdörren lyfts över på föreningen.

Samtliga dörrar byts till säkerhetsdörrar.

Alt.1 Finansiering av föreningen

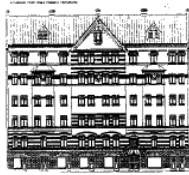
- Nuvarande stadgar ändras, ytterdörren räknas således till föreningen, byte av dörr bekostas av föreningen.
- Enhetliga dörrar i hela föreningen, och vid samma tillfälle.
- Syftet är att dörren ska passa in i kommande trapphusrenovering och skapa enhetlighet i trapphuset.
- I det fall stämman beslutar att alternativ 1 ska gälla, krävs beslut gällande stadgeändring.
- Medlem godkänner styrelsens stadgaändring

**Sammanfattning Alternativ 2
INGEN FÖRÄNDRING AV STADGARNA.**

Ansvaret för ytterdörren ligger kvar på lägenhetsinnehavaren.

**Alt.2 Finansiering av
bostadsrättsinnehavaren**

- Nuvarande stadgar ändras inte, ytterdörren räknas således till lägenheten, byte av dörr bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
- Varje bostadsrättsinnehavare avgör själv huruvida han/hon vill byta sin dörr.
- Framtida och nuvarande bostadsrättsinnehavare som eventuellt vill byta dörr ska byta till den dörr som föreningen beslutar om.
- I det fall stämman beslutar att alternativ 2 ska gälla tas ett beslut att enas om en dörr som samtliga medlemmar förbinder sig att byta till vid ett eventuellt framtida dörrbyte.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Nuvarande stadgar (§ 11 stycke 1-3)

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenheten räknas rummets väggar, golv, och tak samt underliggande fuktisolerande skikt; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens **ytter- och innerdörr** samt radiatorer med anslutningar (ej stamledningar).

Bostadsrättshavare svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av de stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Förslag till nya stadgar (§ 11 stycke 1-3)

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenheten räknas rummets väggar, golv, och tak samt underliggande fuktisolerande skikt; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens innerdörr samt radiatorer med anslutningar (ej stamledningar).

Bostadsrättshavare svarar dock inte för målning av ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av de stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Bra att känna till om stadgeändring

För att få göra en ändring i stadgarna krävs i de flesta fall två på varandra följande stämmor. Om alla röstberättigade i föreningen är ense om ändringen räcker det med ett stämmobeslut.

På den första stämman fattas besluten med enkel majoritet och på den andra krävs minst två tredjedelar av de röstande, det vill säga kvalificerad majoritet, för att fatta beslut.

Den andra stämmans beslut ska genom nytt beslut bekräfta vad den första stämman beslutade. Någon ändring i beslutet, det vill säga i stadgeförslaget, får därför inte förekomma på den andra stämman. Ett fel som ibland förekommer är att en ny diskussion om stadgeförslaget påbörjas vid andra stämman och leder fram till ändringar i förslaget, som därefter beslutas. Det är inte tillåtet, och lagkravet på att beslut ska fattas på två på varandra följande stämmor har därmed inte blivit uppfyllt.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Röstkort

Jag röstar för att föreningen finansierar dörrbytet:

Jag röstar för att bostadsrättssinnehavare finansierar dörrbytet:

Jag röstar för att enhetlig dörr:

Jag röstar för valfri dörr:

Jag röstar för:

Stadgarna ändras. Ansvaret för ytterdörren lyfts över på föreningen. Samtliga dörrar byts till säkerhetsdörrar.

Jag röstar för:

Ingen förändring av stadgarna. Ansvaret för ytterdörren ligger kvar på bostadsrättssinnehavare.