

# Underlag för beslut om upplåtelse av trapphusarea med bostadsrätt

## Bakgrund

Vid 2010 års stämma beslutade stämman att ge styrelsen i uppdrag att vidareutreda en motion om att införliva trapphusyta till lägenheter. Motionen hänsyftade till Bågenhusets trapphus och Ricardo Bofills godkännande inhämtades av motionären för detta.

För Tempelhusen har Bofill yttrat att han föredrar den nuvarande utformningen men inte invänder mot den föreslagna ändringen.

Under vintern 2015-2016 har förslaget vidareutretts.

Alla medlemmar har fått tillfälle att uttala sig genom skriftlig intresseanmälan med möjlighet att ge kommentarer. 63 medlemmar har yttrat sig. Se nedan.

Utredningen resulterar i att styrelsen föreslår att projektet genomförs enligt nedan kortfattade redogörelse.

## Effekter i föreningen

- Bättre ekonomi i föreningen med intäktsmöjlighet både vid försäljningen och sedan kontinuerligt genom ökad avgiftsinbringande yta. Ökade intäkter ger mer möjlighet till investeringar, amorteringar eller andra satsningar.
- Outnyttjade ytor kommer till användning för föreningsmedlemmarna.
- Ökad säkerhet i trapphusen, genom att ägodelar inte förvaras i utrymningsväg och att vrår (i Bågen) byggs bort. Mindre ytor är lättare att belysa.
- Beräknad införlivningsbar yta mellan 1 och 6 kvm per lägenhet.
- 181 lägenheter av 283 kan införliva yta. Totalt ca 420 kvm.
- Sald yta kan inte återföras som gemensam.

## Genom att flytta sin ytterdörr får enskild medlem:

- Möjlighet till större hallytor i lägenheterna. Ändrad hall ger nya möblerings- och förvaringsalternativ att lösa förvaring av ytterkläder och skor. Nya förvaringsmöjligheter frigör andra utrymmen i lägenheten.
- En god ekonomisk investering för den som deltar.

## Placering av ny vägg och dörr

Dörr- och väggposition bestäms inom ramen för Boverkets byggregler och andra gällande samhällskrav. Tillgänglighet ifråga om handikappkrav och sjuktransport skall vara uppfyllda. Dörrpositionerna anges i ritningar när teknisk förstudie är genomförd och bygglov erhållits. Ytterst ska bygglovsavdelningen på Stockholm stad godkänna ändringsförslaget och ge lov.

## Kostnader

Priset per kvm bestäms av styrelsen baserat på de värderingar som beställs av föreningen. Preliminär yta framgår av arkitektritningen. Ytan köps av brf-medlemmen som bostadsrättsyta genom tilläggsavtal till befintligt upplåtelseavtal. Kontrollmätning görs innan definitiv betalning. Det tillkommer en höjning av månadsavgiften baserat på den införlivade ytans storlek.

- Uppskattad kostnad för byggnation av ny vägg och flytt av dörr ca 25 000 -35 000 kr inkl ROTavdrag. (Enligt offert från byggentreprenör som utfört motsvarande arbeten i grannförening 2015-16).
- Tillkommande arbeten för inredning av sin nya hallyta bestämmer den enskilde och beställer av byggentreprenör separat. Kostnad tillkommer.

## Tillvägagångssätt vid bygge

Föreningens styrelse väljer byggentreprenör för att få samma standard på utförande och säkert uppfylla byggregler. Beställare för arbete och utförare för respektive del blir enskild medlem.

## Process

Om stämman röstar för förslagets genomförande vidtar de delar av utredningen som kräver konsulter och kostnader. Preciserade planer och priser tas fram.

- Bygglovsansökan
- Värdering av ytorna. Styrelsen fastställer pris och avgifter och riktar separata erbjudanden.
- Projektering av akustisk avskiljning av den nya lägenhetsytan.
- Inhämtande av kompletterande byggofferter och kontrakterande av entreprenör
- Bindande anmälan till projektet när alla kostnader och förutsättningar är kända. Ett villkor för medlem att delta i projektet är att alla grannar på samma trappplan ger sitt samtycke. I Tempelhusen måste dessutom de två lägenheter på varje plan som har möjlighet att införliva trapphusyta, göra det vid samma tillfälle för att trapphusen fortsättningsvis skall ha en bra utformning.
- Kontrakt, betalning och upplåtelse av ytorna. Avtalet kommer ange villkor för ombyggnation /utförande.
- Byggstart och bygge.
- Slutbesiktning, areamätning och slutintyg från kommunen.

Under tiden ges kontinuerlig information till alla via brf Bågens hemsida och i portar.

### Medlemmars yttranden:

- 28 har anmält intresse för eget deltagande.
- 13 har anmält att de ej vill se en förändring av det egna trapphuset.
- 15 är inte intresserade inte för egen del eller hör inte till dem som har möjlighet men har meddelat sig positiva till projektet.
- 3 har anmält intresse men hör inte till dem som har möjlighet.
- Några utöver detta har endast ställt frågor men inte meddelat en åsikt.

Av svaren kan man se att de som hittills anmält intresse inte bor på samma plan som någon av dem som ej vill se förändring av trapphusen.

De som yttrat kommentarer har framfört bla:

- Att de anser att deras lägenhetsvärde minskar om trapphusytan minskar. (3 st i Templen)
- Att de uppskattar sina stora trapphus och deras utformning. (3 st, samma som ovan)
- Att de önskar att den som *inte* deltar i projektet i samband med projektets genomförande skall få en minskad månadskostnad, (3 st). Och alla avgifter i föreningen räknas om. (1 st)
- Att de vill införliva mer yta och är beredda att betala extra för att bygga om trapphusen mer.(2st)
- Att de stödjer projektet för att föreningens ekonomi skall förbättras. (3 st)
- Att föreningen inte skall sälja gemensam yta till enskilda. (1st)
- De som anmält intresse har nästan uteslutande inte kommenterat alls.

Flera har kommenterat priser per kvadratmeter och haft helt motsatta åsikter om detta.

Många har också ställt frågor, som styrelsen besvarat där så har gått.

### Styrelsen föreslår att:

*Stämman beslutar uppdra till styrelsen att utreda vidare och att upplåta trapphusarea med bostadsrätt till medlemmar som önskar erhålla del av trapphus till utökad bostadsrätt i huvudsaklig överensstämmelse med underlaget till stämman. Förutsätter att erforderliga byggnadstekniska krav och lov från myndigheter uppfylles.*