

Motion till HSB brf Stålpennan i Stockholm, föreningsstämma 2024.

Ombyggnation av källarlokal och källarförråd för utökad lägenhetsyta nr. 13

Bakgrund

Källarlokalen innanför cykelförrådet på Bäckvägen 73 har länge stått outnyttjad. För flera år sedan revs en bastu som tidigare fanns i lokalen pga. misstänkta fuktskador. Sedan dess har lokalen stått outnyttjad i flera år och senaste tiden används som cykelförråd med plats för cirka 7 cyklar. Väggen i väggen med källarlokalen finns ett källarförråd som hyrs av brf Stålpennans medlemmar Charlotta Löfstedt och Tor Johnsson som bor i lägenhet 13 på Bäckvägen 73. Både källarlokalen (den gamla bastun) och källarförrådet ligger precis under lägenhet 13.

Boende i lägenhet 13 vill köpa källarlokalen samt källarförrådet för att utvidga bostadsytan. Lägenhetsinnehavare skulle alltså köpa rå-ytan och i egen regi stå för kostnaden för ombyggnad och renovering, samt ansvara för myndighetsbeslut och entreprenad. Lägenhetsinnehavare kommer stå för alla kostnader gällande hela bygglovs- och byggprocessen. Källarlokalen och källarförrådet skulle då kopplas samman med hjälp av en öppning emellan. De olika våningsplanen skulle kopplas samman med hjälp av en trappa inom lägenhet 13. Cykelförrådet på samma källarplan blir kvar i sitt nuvarande utförande.

Priset för köpet kommer förhandlas av köparna och Brf Stålpennans styrelse och grunda sig i värderingar utförda av mäklare beställda av respektive parter. Köparna beställde en värdering som utfördes i februari 2024 av mäklare Olivia Raaé på Skandia Mäklarna. Värderingen kom fram till att rå-ytan för båda källarutrymmena har ett marknadsvärde på 5000 kr/kvm. Alltså totalt 118 500 kr för hela ytan på 23,7 kvm (se bifogad värdering för mer detaljer). Boende i lägenhet 13 är dock beredda att betala upp till cirka det dubbla för lokalen, alltså upp till cirka 10,000–15,000 kr/kvm, om värdering utförd av Brf Stålpennan skulle komma fram till ett högre pris. En höjning av avgiften för lägenhet 13 kommer också göras enligt Brf Stålpennans räknesystem.

Den före detta bastun är i dagsläget kaklad och delar av bastun är fortfarande kvar. Det kommer alltså kräva omfattande renovering att få lokalen i brukbart skick. Med bakgrund av detta är det rimligt att anta att försäljning eller uthyrning av lokalen separat inte skulle inbringa ens i närheten så mycket kapital till Brf Stålpennan som detta förslag innebär. Det skulle även innebära en kostnad för föreningen att renovera lokalen.

Bifogat till denna motion finns en ritning med ett förslag på planlösning och trappa. Källarförrådets dörr blir kvar i sitt nuvarande läge med funktion som

ytterdörr för utrymning vid eventuell brand. Förslaget innefattar även en förstöring av fönster på den södra fasaden för att följa Boverkets byggregler om ljusinsläpp, som anger att fönsterglasarean bör vara minst 10 % av golvarean vilket då motsvarar en dagsljusfaktor på cirka 1,0 %.

Köparna fränsäger sig att köpa lokalerna om följande villkor inte uppfylls:

- Om det vid besiktning skulle visa sig att lokalen inte är lämplig som boyta pga. tex mögel eller radon.
- Om det inte skulle gå att göra en öppning mellan källarlokalen och källarförrådet för att koppla samman rummen.
- Om det inte skulle gå att göra en öppning med trappa mellan lägenhet 13 och källaren.
- Om bygglovets inte godkänns.
- Om beslutet för godkänt bygglov dröjer mer än 6 månader.
(handläggningstiden för bygglov inom Stockholms stad är 10 veckor)
- Om lägenhetsinnehavarna av lägenhet 13 inte skulle beviljas banklån för ombyggnaden.
- Om det skulle visa sig att kostnaden för entreprenaden skulle bli orimligt hög (överstiga 500 000 kr).
- Om det skulle framkomma att ombyggnaden inte kan inledas inom 1 år från det att bygglov beviljas.

För styrelsen i brf Stålpennan kommer det innan köpet presenteras godkänt bygglov, ritningar och en planerad tidplan för entreprenaden. Med denna ombyggnad kommer brf Stålpennan stärka sin ekonomi samt skapa mer dynamik i lägenhetsutbudet.

Förslag till beslut

Jag/vi föreslår föreningsstämman att

källarlokalen som tidigare använts som bastu (yta för medlemsnytta) samt angränsande lägenhetsförråd på Bäckvägen 73 säljs för marknadsmässigt pris till innehavarna av lägenhet 13 på Bäckvägen 73 för omvandling till utökad yta av bostadsrätt.

Stockholm 2024-02-28

Ort och datum

Charlotta Löfstedt och Tor Johnsson

Namn

Lägenhet 13

Lägenhetsnummer