

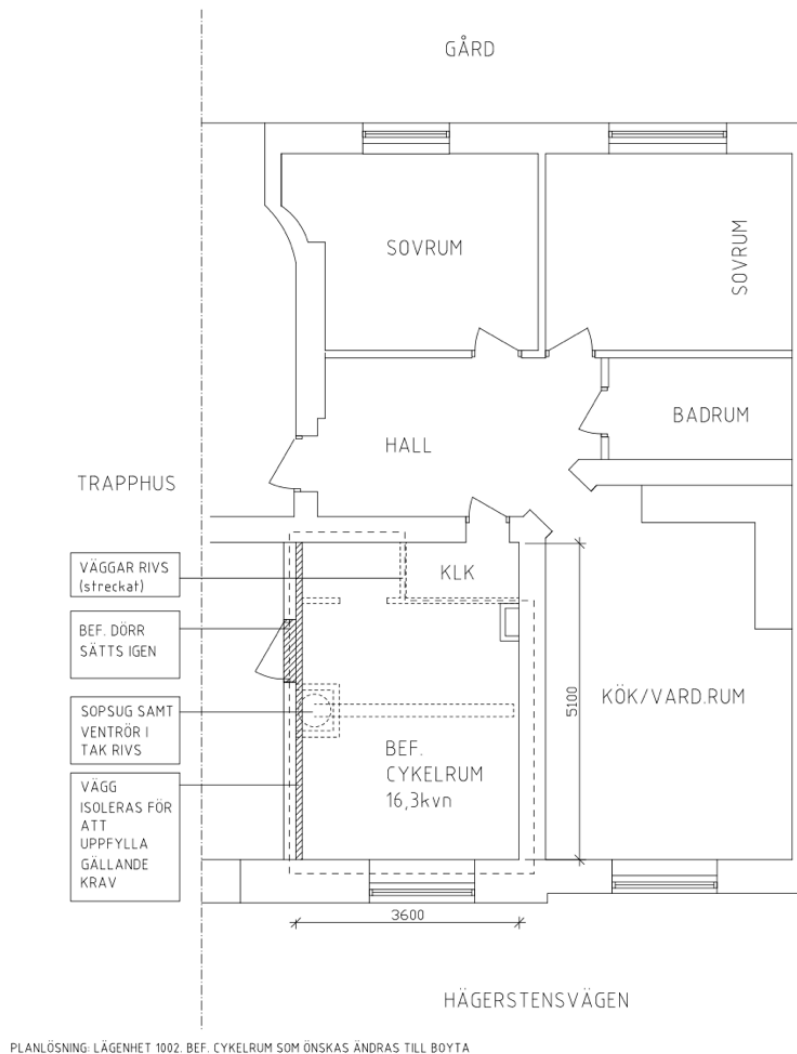
Motion till årsstämma 2025, BRF Pilgrimen 1-5: Försäljning av cykelförråd i uppgång 103 för konvertering till boyta

Av: David Huang & Johanna Rudström

Datum: måndagen den 14 april 2025

1. INLEDNING

Undertecknade föreslår att bostadsrättsföreningen beslutar att sälja nuvarande cykel- och barnvagnsförråd i uppgång 103 till oss för konvertering till boyta. Ytan angränsar direkt till vår nuvarande lägenhet på bottenplan. Bakgrunden till vårt förslag är att vår familj vuxit, och vi önskar kunna bo kvar i föreningen genom att utöka lägenheten från tre till fyra rum.



Motionen inkluderar även ett förslag om att flytta det nuvarande cykelförrådet till en mer lämplig plats i föreningens källarplan – en plats som historiskt varit avsedd för just cykelparkering. Undertecknad står för alla kostnader relaterade till såväl flytt som ombyggnation och konvertering samt juridiska och administrativa kostnader.

2. BAKGRUND OCH JURIDISK PROCESS

Undertecknad lämnade en liknande motion till årsstämman 2023, vilken röstades igenom med kvalificerad majoritet. Efter stämman framkom dock att beslutet ej kunde verkställas, eftersom bl.a. omröstningen inte genomfördes korrekt och därför inte följde bostadsrättslagen 9 kap. 16 § fullt ut. Den nya processen utgår därför från gällande lagkrav och styrelsens beslutade riktlinjer:

- Beslut fattas vid **öppen** omröstning
- Kvalificerad majoritet (2/3) krävs
- Om någon röstar emot, krävs godkännande från Hyresnämnden

3. FÖRSLAG TILL BESLUT

Undertecknad föreslår att föreningsstämman beslutar:

1. Att godkänna försäljning av det nuvarande cykel- och barnvagnsförrådet i uppgång 103 till David Huang och Johanna Rudström, för konvertering till boyta, under förutsättning att bygglov beviljas.
2. Att försäljningen sker initialt till ett kvadratmeterpris om 45 500 kr/kvm, baserat på styrelsens beslut efter konsultation med mäklare¹. Utrymmets area är uppmätt till 16,3 kvm, vilket ger ett totalpris om 741 650 kr. Om processen drar ut på tiden kan priset behöva justeras för att ligga i nivå med gällande marknadspris.
3. Att godkänna flytt av nuvarande cykel- och barnvagnsförvaring till föreslagna ytor i källaren under uppgång 103, enligt bifogad planskiss (Bilaga A).
4. Att samtliga kostnader för mäklararvode, juridisk granskning, värdering, projektering, ombyggnation, ny cykelrumslösning, andelstalsjusteringar (via Simpleko), samt eventuella myndighetsbeslut bekostas av motionsställarna och ej belastar föreningens ekonomi.

¹ Styrelsen har tagit in information från mäklare, och valt att utgå från ett snittpris för föreningens sju senaste försäljningar under det gångna året. Utifrån ytans skick och övrigt renoveringsarbete beslutade styrelsen att i detta fall reducera kvadratmeterpriset med 50 procent = 45 500 kr/kvm (50 % av 91 000 kr/kvm).

4. FÖRDELAR FÖR FÖRENINGEN

Ekonomiskt:

- Engångsintäkt vid försäljning ca 741 650 kr. Stärker föreningens kassa och minskar lånebehov för kommande underhållsarbete enligt plan.
- Ökad avgiftsbas: ca 10.036 kr/år²
- Ingen ekonomisk belastning på föreningen

Praktiskt:

- Förbättrad cykel- och barnvagnsförvaring i större och mer funktionellt tilltänkta utrymmen
- Minskad smuts och slitage i trapphusets entréplan
- Förbättrad utrymmes användning – ljusa ytor omvandlas till bostad som det var tänkt från början.

Faktiskt pris för undertecknad:

För att skapa transparens och ökad förståelse för vad som kanske kan uppfattas som ett lågt kvadratmeterpris vill undertecknad även informera om förväntade kostnader kopplade till detta förslag. En grov uppskattning av enbart byggkostnader för konverteringen är i nuläget omkring

570 500 SEK³. Utöver detta tillkommer även administrativa/juridiska kostnader samt kostnader för att bereda nya ytor för cykel- och barnvagnsförvaring som beräknas till ca 150 000 SEK⁴. Det faktiska kvadratmeterpriset för projektet blir då närmare 90 tkr/kvm för undertecknad.

5. PLAN FÖR NY CYKELFÖRVARING

Undertecknad föreslår att cykel- och barnvagnsförvaringen flyttas till föreslaget utrymme i källaren (se bilaga B). Rummet har tidigare använts som cykelförråd. Vi föreslår följande åtgärder:

- Utredda möjligheten till att installera automatisk dörröppnare och installera om möjligt.
- Två ramper för enkel tillgång (cykel, barnvagn, trädgårdsredskap)
- Cykelställ med ramlås och möjlighet för väggupphängning. Rummet till cyklarna kommer kunna stängas och låsas med behörig "blånyckel".

² Baserat på årsavgift á 836 SEK/kvm bostadsrättsyta enligt senaste avgiften

³ Baserat på en genomsnittlig kostnad per kvadratmeter á 35.000 SEK/kvm. Enligt offert från entreprenad.

⁴ Enligt offert från entreprenad.

- Tillräcklig med förvaringsyta för samtliga trapphusets barnvagnar utan att de stör förvaringen av cyklar. Väggfäst räls för låsning av barnvagnar.

6. BILAGOR

- Bilaga A: Planritningar – Blick Arkitektur
- Bilaga B: Förslag till nytt cykelrum

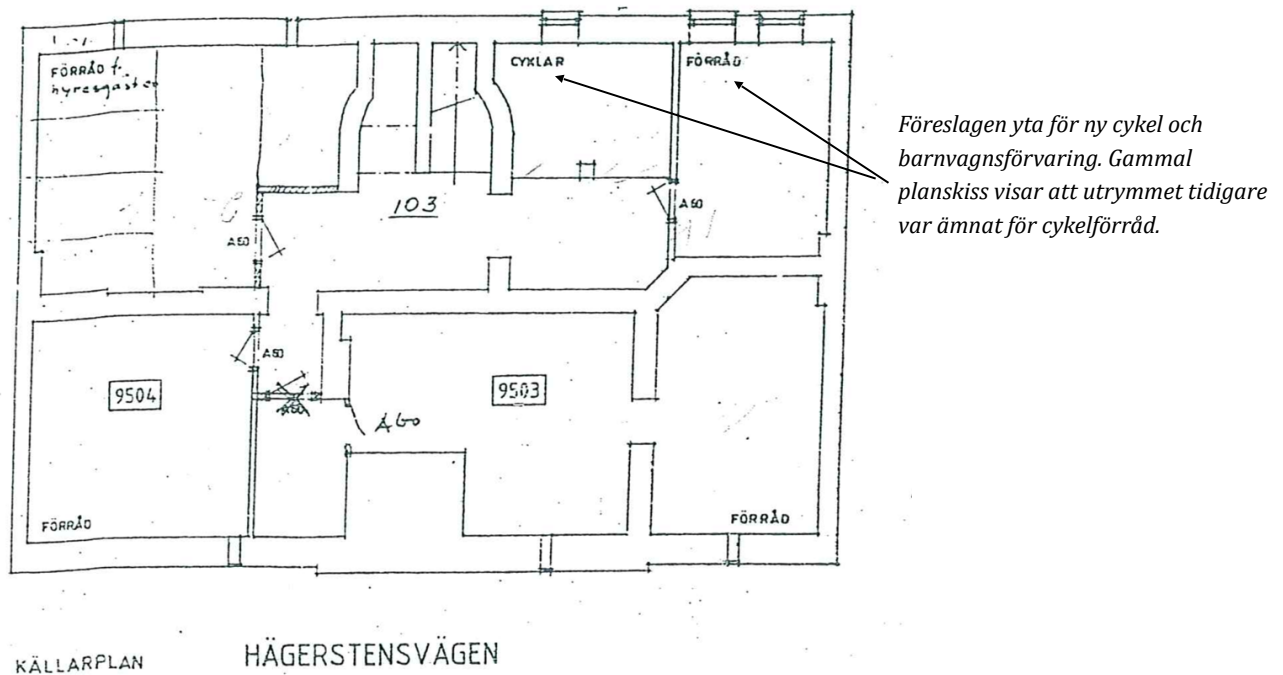
Vi hoppas föreningen ser potentialen i att omvandla en underutnyttjad biyta till värdeskapande bostadsyta, utan kostnad för föreningen, samt möjligheten att förbättra cykelförvaringen för boende i uppgång 103.

Med vänlig hälsning,

David Huang

Johanna Rudström

Bilaga B: Förslag till nytt cykel- och barnvagnsrum



Undertecknad föreslår att flytta cykelförvaringen till det högra (märkt Förråd) av de två föreslagna ytorna samt barnvagnsförvaringen till den vänstra ytan (märkt Cyklar)

Nuvarande cykel- och barnvagnsförråd har tydliga brister ur en praktisk synvinkel. Planlösningen är kraftigt underdimensionerad för behoven, planlösningen gör också att man alltid måste ta ut ett par cyklar innan man kommer åt sin egen. Under vintertid drar cyklar och barnvagnar dessutom in mer smuts, vinterdäck sliter också på ytskikten i trapphusets golv och dörrar. I gamla planskisser kan man dessutom se att föreningen historiskt förvarat cyklar i källaren, varför man beslutat att flytta upp förråd framkommer dock inte.

Enligt Blick Arkitekter bedöms den nya ytan vara bättre att nyttjas som cykel och barnvagnsförråd. Källarrummet är till ytan mycket större än nuvarande förvaring och planlösningen ger många fler fördelar än nuvarande lösning.

Undertecknad kommer att göra följande åtgärder för att iordningsställa det nya cykelrummet:

- Utredda möjligheten till att installera automatisk dörröppnare och installera om möjligt.
- Ramp för enklare tillträde (cykel, barnvagn, trädgårdsredskap)
- Cykelställ med ramlås och möjlighet för väggupphängning. Rummet till cyklarna kommer kunna stängas och låsas med behörig "blånyckel".
- Tillräcklig med förvaringsyta för samtliga trapphusets barnvagnar utan att de stör förvaringen av cyklar. Vägghäst räls för låsning av barnvagnar.