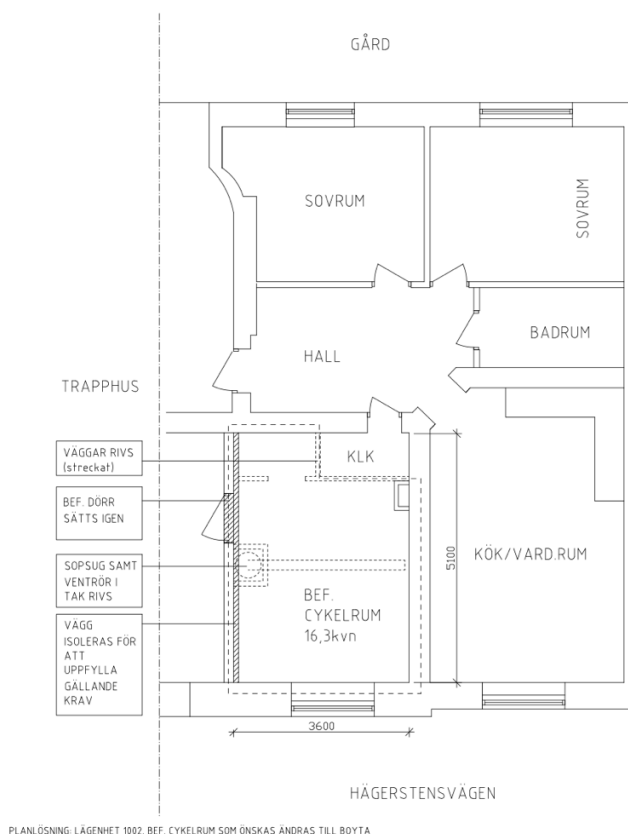


Årsmöte 2023: Motion gällande försäljning av cykelförråd i uppgång 103

Av: David Huang & Johanna Rudström

1. INLEDNING

Undertecknade föreslår försäljning av nuvarande cykelförråd i uppgång 103. Vi föreslår att råytan säljs till oss för konvertering till boyta. De ekonomiska och praktiska fördelarna för föreningen och dess medlemmar med en försäljning är många, särskilt i en tid då vi behöver sänka föreningens kostnader. Undertecknades lägenhet blir således en 4a (idag en 3a). Vår önskan att köpa loss cykelförrådet kommer sig av att vi sedan ett drygt år tillbaka fått en till medlem i familjen. Vi trivs bra i denna förening och vill gärna bo kvar. Denna motion gäller försäljning av cykelförrådet. I motionen diskuteras också utrymme i källaren i uppgång 103, till vilket vi föreslår att cykel- och barnvagnsförråd flyttas. Planskiss över konverteringen samt källaren 103an med tänkt utrymme för cykel/barnvagnsförråd finns som **bilaga A**.



Förslag till årsmötesbeslut är följande

– att ge styrelsen i uppdrag att sälja nuvarande cykelförråd tillhörande Hägerstensvägen 103 till undertecknade för konvertering till boyta, förutsatt att bygglov beviljas.

Kvadratmeterpriset avgörs av styrelsen efter att styrelsen konsulterat ytterligare mäklarhus.

– att godkänna att nuvarande cykelförråd flyttas till av oss föreslaget utrymme i källaren tillhörande Hägerstensvägen 103. Flytten ombesörjs av undertecknad. Även samtliga kostnader såsom inredning och installation tillfaller undertecknad och skall ej belasta föreningens ekonomi.

2. PROJEKTERING OCH EXPERTUTLÅTANDEN

Vi har anlitat Blick Arkitektur för projektet och fått utlåtande samt skiss kring vad gäller möjliga tekniska lösningar för konverteringen (**Bilaga A**). I samma skiss har de även gjort ett förslag på flytt av cykelrum till trapphusets källare. Ur ett arkitektoniskt perspektiv menar de att det är fördelaktigt att ljus yta med erforderlig takhöjd nyttjas för bostadsändamål istället för biyta. De menar också att stadsdelen har behov av större lägenheter vilket ytterligare talar för att undersöka konverteringen vidare.

Röstas motionen igenom skall erforderlig byggkompetens tas in för att undersöka exakt vilka åtgärder som behövs för

- Demontering av ventilation kopplat till sopnedkastet
- Demontering av sopnedkastet
- Igensättning av hål i bjälklag
- Demontering av undertak samt skivor på vägg

Slutligen bör även prover skickas för analys för att utesluta förekomst av ex. asbest. Vid konvertering kommer undertecknad att arbeta tillsammans med Blick Arkitektur för att gå vidare med detaljskissen samt bygglovshandlingar.

3. EKONOMISKA VINSTER VID EN FÖRSÄLJNING

Nyligen gjorde Stadshem Fastighetsmäklari Hägersten en bedömning av möjligt kvadratmeterpris för nuvarande cykelförråd (**Bilaga B**). Detta sattes till 25 000 per kvadratmeter. Notera att ytorna alltså faller i kategorin *råyta* och följaktligen inte bedöms prismässigt som *boendeytor*. I övrigt avgörs värdet av vanliga faktorer: utsikt, läge, fönster, utrymmets karaktär, höjd/volym, storlek, möjliga tekniska utmaningar som inte går att bedöma på förhand (tex VVS, el) etc. Undertecknade föreslår att det exakta kvadratmeterpriset beslutas av styrelsen, efter att ytterligare externa mäklarvärderingar gjorts av utrymmena.

Ekonomisk vinst för föreningen

Som vid försäljning av liknade utrymmen (t.ex. råvind) skulle en upplåtelse av utrymmena ge föreningen en intäkt som direkt förbättrar ekonomin och även ge långsiktiga ekonomiska fördelar. Genom att cykelförrådet görs om till boyta kommer någon att betala avgift för ytan. Sammantaget ger detta lägre boendekostnad för medlemmarna. Förenklat bidrar en försäljning med:

- Köpeskillingen som t.ex. kan användas till att betala av föreningens lån. I detta fall är en tänkbar summa omkring 410 000 SEK, om man utgår ifrån kvadratmeterpriset uppskattat av Stadshem Fastighetsmäklari.
- Utökad boendeyta som bas för årsavgifter vilket medför ökade intäkter. I detta fall - med nuvarande hyror och dagens penningvärde - ca 10 106 SEK/år¹.

¹ Baserat på årsavgift á 620 SEK/kvm bostadsrättsyta enligt föreningens årsredovisning 2021

Vid en försäljning till undertecknad kommer föreningen inte stå för några kostnader relaterat till konverteringen av cykelförrådet till boytan.

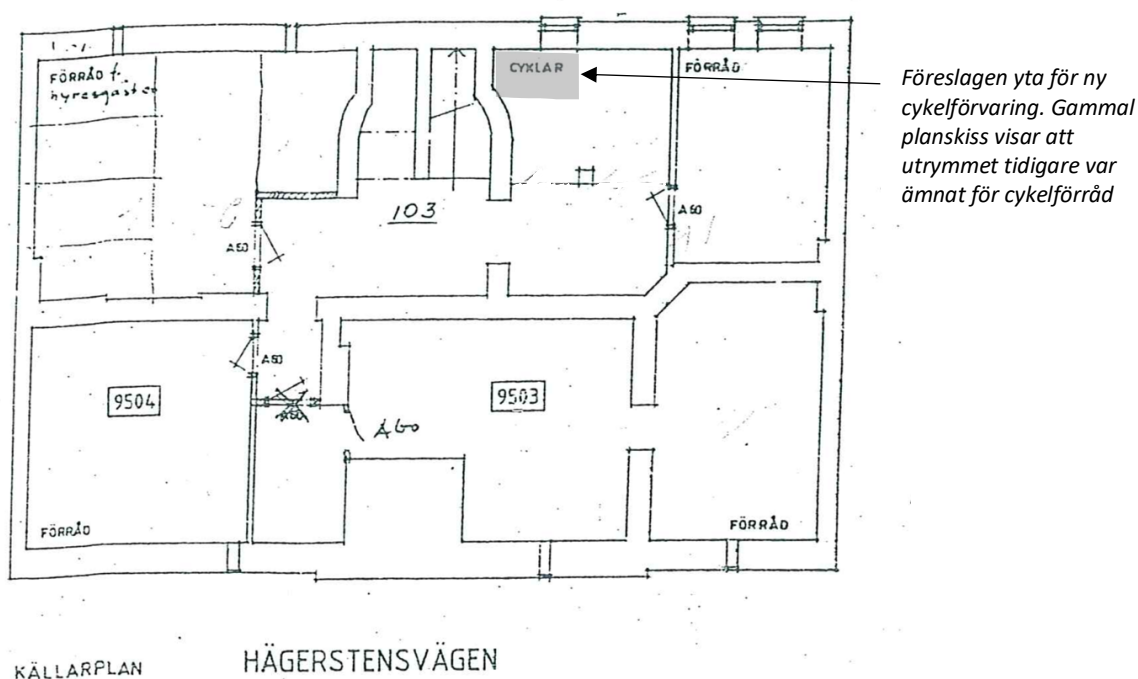
Faktiskt pris för familjen Rudström/Huang

Vi vill i denna motion även informera om förväntade kostnader för Rudström/Huang. Detta för att skapa transparens och även kanske en ökad förståelse för vad som kanske kan uppfattas som ett lågt kvadratmeterpris. En grov uppskattning av byggkostnader för konverteringen är i nuläget omkring 200 000 SEK². Illustrerande exempel: ponera att Rudström/Huang köper loss utrymmena från föreningen för 410 000 SEK. Total kostnad för Rudström/Huang blir då omkring 610 000 SEK.

Slutligen skulle en försäljning av cykelförrådet bidra till att föreningen ökar andelen större lägenheter. Större lägenheter bidrar till att boende medlemmar stannar längre tid i föreningen och engagerar sig samt tillför mer till föreningen.

4. VAD HÄNDER MED CYKEL- OCH BARNVAGNSFÖRVARING?

Nuvarande cykel- och barnvagnsförråd har tydliga brister ur en praktisk synvinkel. Planlösningen är inte skapt för ändamålet och man måste nästan alltid ta ut ett par cyklar innan man kommer åt sin egen. Nuvarande förråd är också underdimensionerat för trapphusets behov och att ytan nyttjas i ett rum med ett stort spröjsat fönster är inte särskilt god användning av föreningens ljusa ytor. 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.



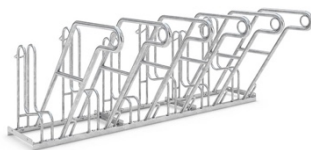
² Baserat på en genomsnittlig kostnad per kvadratmeter á 12 000 SEK/kvm

Skulle denna motion röstas igenom ansvarar alltså undertecknad för att ombesörja flytten från nuvarande cykel- och barnvagnsförråd ner till källaren tillhörande 103:an.

Det nya förrådet kommer genomföras av undertecknad efter att tagit in åsikter och tankar från trapphusets medlemmar för att skapa ett så gott underlag som möjligt. I denna motion presenterar dock undertecknad redan nu några konkreta lösningar.

Enligt Blick Arkitekter bedöms denna yta vara likvärdig om än bättre att nyttjas som cykel och barnvagnsförråd. Skissen är bara ett förslag på placering av stående cyklar i rummet. Källarrummet är till ytan större än nuvarande cykelrum och planlösningen gör att en korridor skapas så att cyklar ej står i vägen för varandra.

Till en början installeras en automatisk dörröppnare till källardörren som leder ut mot gården för enklare ut- och ingång. Därefter installeras två flyttbara ramper (för cykel och barnvagn) vilket också underlättar transport av trädgårdsmateriel (gräsklippare, skottkärror) som förvaras i samma källare. I själva cykelrummet installeras cykelställ med ramlås för ökad säkerhet. Möjlighet för vägghängning för mindre cykel kommer även att skapas. Längs med nedre väggen i planlösningen finns plats för parkering av minst fyra barnvagnar.



Exempel på ramp, ställ och väggkrok

Stockholm torsdagen den 27 april 2023



David Huang



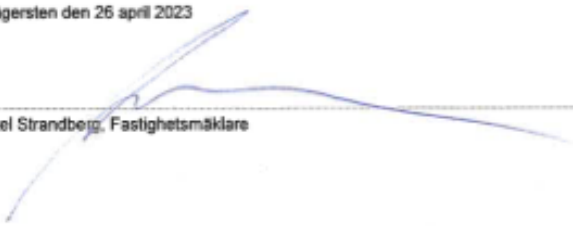
Johanna Rudström

[illegible]

BILAGA B – Värdeutlåtande cykelförråd



Värdeutlåtande

VÄRDERINGEN AVSER	Allmänt utrymme i anslutning till trapphuset Hägerstenvägen 103
ADRESS	Hägerstensvägen 103, 12649 HÄGERSTEN
Uppdragsgivare (säljare)	Johanna Rudström Hägerstensvägen 103, 12649 HÄGERSTEN David Huang Hägerstensvägen 103, 12649 HÄGERSTEN 0737-28 11 61 davidbingwei.huang@gmail.com
Antal rum	1
Våning	1 av 4
Värderingsmetod	Värdeutlåtandet är att råytan (dvs ytan i befintligt skick) är värd 25 000 kr/kvm. Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande. Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge, avgift och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris och genomsnittspris per m². I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.
Värdetidpunkt	2023-04-26
Marknadsvärde	Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till: TJUGOFEMTUSEN KRONOR 25 000 KR/KVM
Värdering utförd av	Stadshem Fastighetsmäklari AB Hägersten den 26 april 2023  Axel Strandberg, Fastighetsmäklare