

Lund 2010-04-06

MOTION

Till styrelsen i Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund:

Gruppen för En Ny Typ av Finansiering föreslår

att föreningen inför sin ordinarie årsstämma i maj 2010 skall ge alla bostadsrättsinnehavare som har marklägenheter och bor i radhus möjligheten att bygga ut på höjden.

Det utrymme som finns på våra vindar skulle kunna byggas ut till antingen bebodd yta eller förvaringsutrymme.

att styrelsen skall ta ställning om lämpligheten till styrelseordförandens dubbla roller som styrelseordförande i vår Brf och ledamot i Riksbyggens intresseförening för södra och mellersta Skåne.

Athanasios Malakopoulos
Lgh 102
Sakförarev. 40
226 57 Lund

Styrelsens förslag till beslut gällande motion, del 1 - "Inredning av vind"

Bakgrund

Motionären vill att de som bor i marklägenhet ska ges möjligheten att bygga ut på höjden, dvs man vill bygga ut vindsutrymme ovanpå våra marklägenheter. Frågan har diskuterats tidigare i föreningen för cirka 10 -15 år sedan. Sedan har vi fått tagit del av en annan bostadsrättsförenings undersökning (gjordes år 2004) av liknade konstruktion och fortsättningar samt är byggd ungefär samtidigt som vår förening.

Grundläggande fakta

Det finns några grundläggande fakta som är viktiga är kända till.

1. Bostadsrättshavaren äger **INTE** sin lägenhet. När man köper en bostadsrätt så köper man rätten att nyttja lägenheten. Som bostadsrättshavare är man medlem i bostadsrättsföreningen och är delägare i fastigheterna.
2. Vindsutrymmet är **INTE** upplåtet med bostadsrätt. Vindsutrymmet tillhör, rent juridiskt, föreningen. Det vill säga den tillhör delägarna.
3. Om man skall göra om vindsutrymmet till bostad krävs det att den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen skrivs om. Detta eftersom föreningens totala boyta utökas.
4. För att den ekonomiska planen skall kunna skrivas om, krävs det stämmobeslut. Medlemmarna (delägarna) bestämmer detta på en årsstämma.
5. Vid en utbyggnad av vindsutrymmet ökar föreningens underhållsansvar. Detta måste kompenseras av höjd månadsavgift. Detta påverkar också bränsleförbrukningen.
6. Alla kostnader som en utbyggnad av vindsutrymmet medför skall inte belasta de andra medlemmarna (delägarna) som inte har byggt ut "sina" vindsutrymmen.
7. En utökning av föreningens boyta kan komma att påverka taxeringsvärdet av fastigheten. Det kan då finnas risk för att taxeringsvärdet höjs och att föreningens fastighetsskatt också höjs. En kostnad som drabbar alla medlemmar (delägare).

8. Eftersom vindsutrymmet tillhör föreningen är det lämpligt att också föreningen står för projektering och genomförande av ombyggnaden. Detta för att se till att ombyggnationen sker på ett fackmannamässigt sätt och att den uppfyller de krav som försäkringsbolagen ställer.
9. Eftersom vindsutrymmet idag är ett gemensamt utrymme måste det skrivas ett kontrakt för vindsutrymmet. Ett förslag är att upplåta vinden som en separat bostadsrätt. Denna bostadsrätt skall kopplas till den befintliga lägenheten.
10. En sådan här ombyggnad kräver också bygglov.

Nödvändiga konstruktiva förändringar

En annan bostadsrättsförening som har liknande konstruktion som vår förening har gjort en grundläggande undersökning och kommit fram till följande konstruktiva förändringar som behövs göra, eftersom vindbjälklaget inte är utformade för inredning och bärigheten inte uppfyller krav på bjälklag för bostadsrum:

- Montage av nya bjälkar för vindsbjälklag.
- Avväxlingar (upplag) över fönster för nya bjälkar.
- 1 plans lägenhet: Håltagning i grundplatta (golv) och gjutning av grundförstärkning för pelare. Montage av pelare i lägenhetens mitt samt lastfördelande balk i tak tvärs planlösningen, dvs från gavelvägg till gavelvägg.
- 2 plans lägenhet: Montage av lastfördelande balk i tak tvärs planlösningen, dvs från gavelvägg till gavelvägg, vilken förankras i väggar på våning.
- Påbyggnad/förstärkning av takstolar högben för bärighet.
- Rivning av fackverksdelar (snedgående regler på takstolar).
- Montage av kompletterande gipsskivor på väggar mot respektive granne för att uppfylla brandskyddskrav avseende brandavskiljning.
- Montage av trappa.

Dessutom tillkommer utbyte av lösull, nytt golv, väggar samt återställning av berörda ytskikt i tak, väggar och golv.

Krav för utrymning från vindsplan inträder och som medför följande:

- Takfönster monteras 2st/takfall (totalt 4st till respektive vindsutrymme)
- Minst 1 av fönstren utförs med sådan storlek att krav på fönster som utrymningsväg uppfylls.

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 0771-860 860

• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350

- Utvändigt monteras takstege och anslutande fasadstege så att personer kan nå markplanet vid utrymning.

Sedan behövs komplettering/utökning av respektive lägenhets värmesystem till vindsutrymmet.

Bedömning av bostadsyta inom inredda vindsutrymmen

Svensk standard SS 021052 omfattar regler för mätning av ytor gällande byggnader. Som underlag för bostadsyta anges BOA bruksarea för boutrymmen. Här anges bl.a. att för att vara fullvärdigt bostadsutrymmen skall rumshöjden vanligen vara 2.3-2.4m. Lägre rumshöjd innebär sämre boendekvalitet. Utrymme med lägre rumshöjd än 2.1m anses ha så låg boendekvalitet att dessa skall särredovisas. Vidare anges att mätvärda utrymmen skall ha en rumshöjd av minst 1.9m och att det vid snedtak godtags lägre rumshöjd under vissa förutsättningar.

Titta man på våra vindar så skulle dessa kunna bli ca 22-24m² där vi har en rumshöjd som är högre än 1.9m. Sedan finns det ca 22-24m² som har en rumshöjd på minst 1m och högst 1.9m, vilket enligt ovan inte är att betrakta som boutrymmen. När vi räknat på detta så har vi inte tagit hänsyn till att man måste göra hål i bjälklaget för att sätta dit en trappa. Se även bifogad ritning.

Bedömning av kostnader för arbeten med inredningen av vindsutrymmen

För utförande av ovan angivna byggnadsarbeten, upprättande av konstruktionshandlingar och bygghandlingar, bygglovsavgift, kvalitetsansvarig, bygganmälan med mera **bedöms** kostnaden till cirka 500.000 kr inkl. moms per lägenhet (pris från år 2004).

Kostnader för utförande av trappa, ytskikt på väggar (tapeter), golvbeläggningar(plastmatta/parkett) och utökning av värmesystem har ej medräknats.

Sedan tillkommer också kostnader för föreningen att ta fram en ny ekonomiskplan på cirka 60.000 kr.

Vid upplåtelse så tillkommer förutom kostanden för vinden på minst 500.000 kr även en administrationsavgift på cirka 1.000 kr/lägenhet.



Motion, del 1 och del 2

Tänkte i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

4 (6)

Sedan får man också räkna med att driftkostnaderna kommer att öka och det innebär att man kommer att öka sina månadsavgifter med cirka 300 kr/lägenhet (år 2004).

Förslag till beslut

Styrelsen tycker att det krävs dels stora konstruktionsförändringar för att kunna inreda vinden samt en så stor ekonomisk insats.

Därför föreslår styrelsen att stämman besluta att avslå motionens att-sats om att inredning av vindsutrymme.

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 0771-860 860

• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350

Styrelsens förslag till beslut gällande motion, del 2 - "Ordförandes dubbla roller"

Bakgrund

Motionären tycker att det är olämpligt att styrelseordförande har dubbla roller, dels som ordförande i bostadsrättsföreningen och dels som ledamot i Riksbyggens Intresseföreningen Södra och Mellersta Skåne.

Vad är Intresseföreningen?

Riksbyggens Intresseföreningar är ideella föreningar och paraplyorganisationer för bostadsrättsföreningar inom Riksbyggen, som styrs av stadgar antagna av Riksbyggens fullmäktige.

Det finns idag cirka 1700 bostadsrättsföreningar samlad i 33 Intresseföreningar. Inriktningen och omfattningen av verksamhet avgörs av medlemsorganisationerna, det vill säga bostadsrättsföreningarna. Man kan säga att Riksbyggens Intresseföreningar i huvudsak har en tredelad roll.

1. Samordna bostadsrättsföreningarnas inflytande/ägarande i Riksbyggen.
2. Bedriva utbildnings- och informationsverksamhet.
3. Vara konsumentbevakare och opinionsbildare.

Många fördelar för bostadsrättsförening att vara medlem i Intresseföreningen

Det finns många fördelar för bostadsrättsföreningen att vara medlem i Intresseföreningen, nedan några av de frågeställningar som Intresseföreningen arbetar med:

- Vill du att din bostadsrättsförening ska få mer inflytande? Inte bara i ert eget bostadsområde utan i viktiga frågor som har med bostadsförvaltning och byggande i hela Sverige att göra.
- Vill du att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska få tillgång till bra utbildningar och intressanta temakvällar som underlättar arbetet?
- Vill du att föreningen ska få bra priser på el, sophantering, försäkringar och annat nödvändigt?

Några konkreta fördelar är följande:

- Vi får avkastning på de andelar vi har i Riksbyggen. Vi har idag 1000 andelar i Riksbyggen á 500kr, vilket gav en utdelning på **58.000 kr** förra året. De senaste fem åren har vi fått utdelning på **878.000 kr**.

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 0771-860 860

• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350



Motion, del 1 och del 2

Tänkte i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

6 (6)

- Vi får återbärning på köpta tjänster från Riksbyggen. De senaste åren har det varit 2.5% i återbärning. Det senaste året fick **9.400 kr** i återbärning.
- Vi har en mycket fördelaktigt fastighetsförsäkring, som är upphandlad gemensamt för alla bostadsrättsföreningar i Intresseföreningen i Skåne, Blekinge, Södra Småland samt i Norrland. Dessutom så ingår även bostadsrättstillägget, som den boende slipper betalar. Enligt jämförelse som vi har så har ni cirka 40% lägre premie på fastighetsförsäkringen samt att era medlemmar spara cirka 200kr/år på bostadsrättstillägget.
- Vi får tillgång till hela Intresseföreningens utbildningsprogram till ett reducerat pris.
- Vi har gratis medlemskap i ABF och rabatt för de boende på ABFs öppna studiecirkelverksamhet.
- Tillsammans med Riksbyggen har vi gjort en gemensamupphandling gällande exempelvis revision, el och avfall mm
- En nyhet för året, är att er föreningen har gratis medlemskap i Skådebanan. Detta innebär att ni har tillgång till rabatterade biljetter till olika kulturella evenemang, samt även viss tillgång till genrepbiljetter.
- Tidningen Välkommen Hem som utkommer 4 ggr per år. Som bland att berättar om det kooperativa boendets fördelar, stimulera och visa på vad man tillsammans kan åstadkomma i en förening.
- Sedan finns det en hel del medlemserbjudande via Riksbyggen, ex. Beijer byggmaterial, Flügger Färg, Härjedalskök med mera.

Krav för att vara ledamot i Intresseföreningen

För att vara ledamot styrelsen i Intresseföreningen, så måste dels bostadsrättsföreningen vara medlem samt att personen har ett förtroendeuppdrag i sin egen förening, ex är med i styrelsen i sin bostadsrättsförening.

Förslag till beslut

Styrelsen tycker inte att det innebär att ordförande har dubbla roller, utan en fördel att ordförande är engagerad i Intresseföreningen och som tillför mervärden till vår egen bostadsrättsförening.

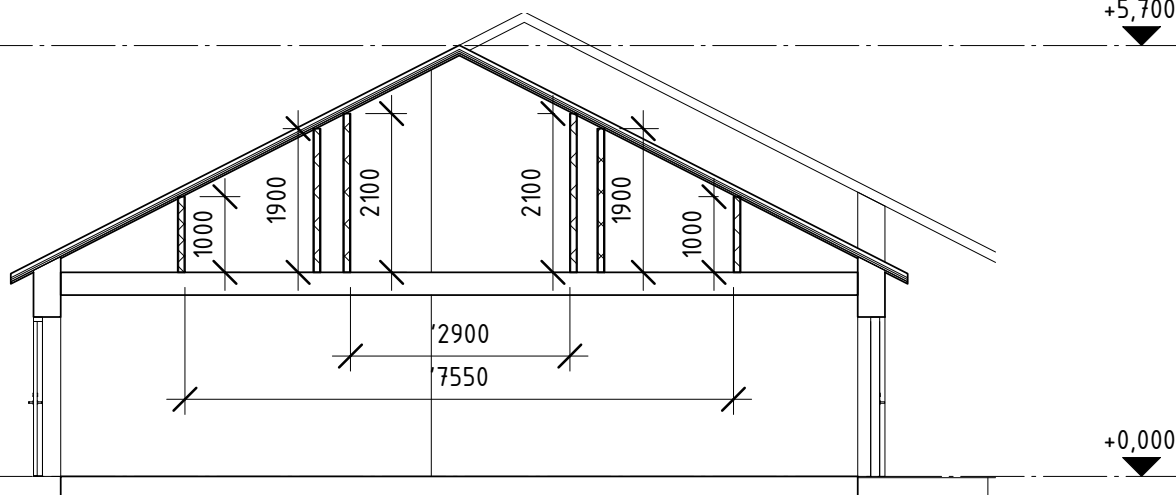
Styrelsen anser härmed att-satsen "Ordförandes dubbla roller" är besvarad.

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 0771-860 860

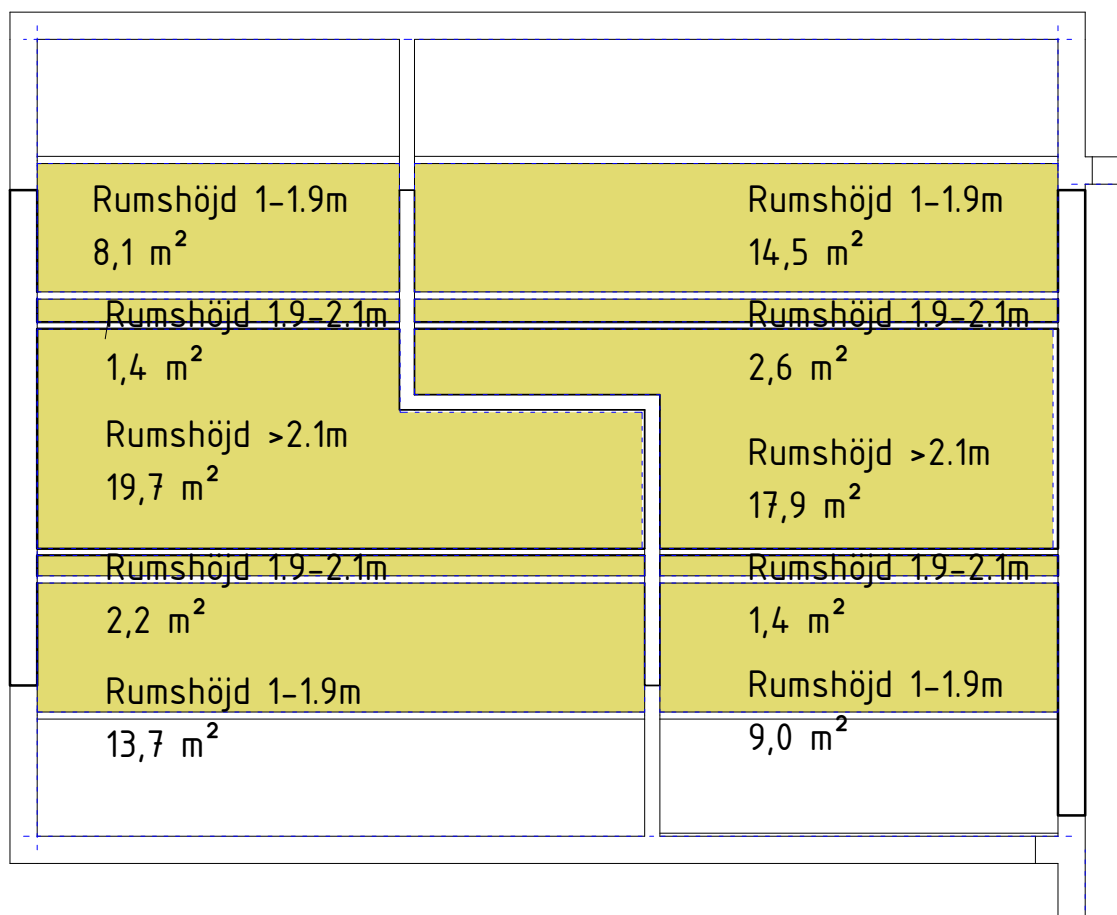
• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350



Takf

Plan



			BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
A -						
UPPDRAG.NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE				
-		-				
DATUM	ANSVARIG		SKALA	NUMMER		BET
				A101		

BRF LADUSVALAN

JURYN 2

-
Sektion och ytor