

Information till Brf Lötbacken årsmöte 2023

Utredning av motion att bygga ihop förråd med bostad samt installera vattenburen värme i den nya delen av bostaden.

Sammanfattad av: Mårten Olsson

Datum: 2022.10.13

Bakgrund

Till årsmötet 2021 så lämnades två motioner in,

Motion Flytta ytterdörr. Motionen föreslår att de medlemmar som vill ska få bygga ihop förråd med bostaden och därmed öka bostadsytan med 12m².

Motion Värme i förråd. Motionen föreslår att de medlemmar som bygger ihop förråd med bostad även ska få installera vattenburen värme i den nya delen av bostaden.

Årsmötet beslutade att dessa motioner skulle utredas till nästa årsmöte men eftersom ändringen var mer komplicerad än vi först trodde så blev utredningen inte klar förrän till årsmötet 2023.

Innehåll

1. Upplåtelse av förråd	2
2. Omräkning av andelstal	2
3. Ökad månadsavgift	3
4. Kontroll att värmesystem klarar utökad bostadsyta	3
5. Bygglov.....	3
6. Summering av process, steg för steg.....	4
7. Summering av kostnader.....	5
8. Plan- & fasad- ritningar.....	6

1. Upplåtelse av förråd

För närvarande är förråden inte upplåtna med bostäderna. För att kunna bygga ihop förråd med bostad så måste först ett upplåtelseavtal upprättas till varje bostad. Avtalet behöver utformas av en fastighetsjurist vilket kostar ca 31 250kr.

Vi behöver även ändra föreningens stadgar,

"37 § Förråd och uteplats

Till varje lägenhet tillhör ett förråd som ej ingår i bostadsytan. Vattenburet element får ej installeras i förrådet."

En ändring av stadgar kräver beslut på två följande föreningsstämmor enligt,

"56 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet."

En stadgeändring kan genomföras med två årsstämmor eller en årsstämma samt en extrastämma enligt,

"13 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade."

2. Omräkning av andelstal

De medlemmar som skulle välja att bygga ihop förråd med bostad kommer att få 12m² större bostadsyta och ska därmed betala en högre månadsavgift, som styrs av andelstalet i föreningen.

Därmed behöver andelstalen räknas om, inte bara för bostaden som byggs om utan för samtliga bostäder (bostaden som byggs om får en större andel, de andra bostäderna får en mindre andel).

En omräkning av andelstal kostar ca 4000kr och kräver en del pappersarbete för styrelsen. Därmed kommer vi kräva att minst 5 bostäder åt gången ansöker om att bygga om för att styrelsen ska ge godkännande och genomföra en omräkning. Samt att dessa medlemmar får dela på kostnaden för omräkningen.

3. Ökad månadsavgift

Det omräknade andelstalet ska motsvara att bostäder som väljer att bygga ihop förråd med bostad ska betala för de högre kostnader som föreningen får av utökad bostadsyta. En beräkning av ökad månadskostnad för dessa bostäder är gjord nedan. Dessa kostnader är beräknade för år 2022 och kan komma att ändras för kommande år.

Fastighetsavgift är 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Per ombyggd bostad så ökar taxeringen med 54 000kr och därmed skatten med **405kr/år**.

Värmekostnader är för närvarande 124kr/m² och år. För 12m² beräknar vi därmed ökad värmekostnad till $12 * 124 = 1488kr/år$.

Fastighetsförsäkring ökar per ombyggd bostad enligt med **600kr/år**.

Uppskattad summerad årskostnad: $405 + 600 + 1488 = 2493kr/år$.

Uppskattad ökning av månadsavgift: $2493 / 12 = 208kr/månad$.

Notera att ökning av månadsavgiften är beräknad med 2022 års kostnader. Om grundmånadsavgifter höjs i framtiden så höjs även denna med samma %-sats i och med att den kommer att styras av andelstalet.

4. Kontroll att värmesystem klarar utökad bostadsyta

Vi har tagit hjälp av Mälardalens Energi & VVS AB för att kontrollera om vårt nuvarande värmesystem klarar utökad bostadsyta. Vi har räknat konservativt med att samtliga bostäder genomför förändringen vilket skulle ge en effektökning på 41,4 kW.

Resultat: Er installerade växlare klarar 500 kW och max ni tog ut förra vintern var 320 kW. Det finns alltså utrymme att installera vattenburen värme i detta utrymme.

Vår rekommendation är att max installera 800 W för utrymmet, samt se till att installatören ställer kv-värde så att inte systemet hamnar i obalans (beräknat 0,013 l/s, motsvarande 4,5 på en IMI Eclipse ventil). Rekommenderad max effekt ger 67 W per m² vilket ska räcka för ett välisolerat utrymme.

5. Bygglov

Vi har kontrollerat med Bygglövsenheten i Eskilstuna och varje grupp (minst 5st bostäder) kan själva ansöka om byggnadslov. Föreningen har tagit fram planritning och fasadritning som kan användas vid ansökan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att denna ombyggnad blir "Fasadändring, utan tekniskt samråd" samt att den blir planelig med detaljplan. Kostnaden är då 21 850kr (för år 2022) per fastighet. D.v.s. om samtliga bostäder i gruppen tillhör t.ex. Gjusen 1 så blir total kostnad 21 850kr. Om bostäder i gruppen tillhör både Gjusen 1 och Gasellen 1 så blir total kostnad $x2 = 43 700kr$.

Kostnaden betalas gemensamt av gruppen som ska genomföra ombyggnad. Föreningen kommer inte att administrera ansökan eller betalning.

Vi bedömer att tillbyggnaden kan definieras som ändring enligt Boverket beskrivning. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/andring-av-byggnader/exempel--krav-vid-andring/>

”Vid bedömningen av om en tillbyggnad av ett enbostadshus ska anses utgöra en ombyggnad är ett väsentligt kriterium om tillbyggnaden kan anses medföra en större förändring av den befintliga bostadens planlösning. Läger man enbart till ett rum och inga andra åtgärder vidtas i byggnaden kan åtgärden normalt inte betraktas som en påtaglig förnyelse.”

Det innebär att Boverkets vid tillfället gällande byggregler (BBR) ska uppfyllas för den nya delen men behöver inte uppfyllas för den befintliga delen av bostaden.

I bygglovsansökan måste en kontrollansvarig vara utsedd, som är ansvarig att kontrollera att reglerna i BBR uppfylls. Den kontrollansvarige måste ha rätt kunskap och erfarenhet för uppgiften och ska styrka detta med en certifiering. Kontrollansvarig ska också ha en självständig ställning till den som utför åtgärderna som kontrolleras, därför kan man inte vara kontrollansvarig för sitt eget bygge.

6. Summering av process, steg för steg

Beskrivning av process för tillbyggnad, steg för steg.

1. Beslut på årsmöte att ändra stadgar och om detta ska ske på två årsstämmor eller med en extra stämma. Minst 7st röstberättigade måste begära en extra stämma.
På första stämman måste mer än hälften rösta för förslaget. På andra stämman måste 2/3 rösta för förslaget för att stadgar ska uppdateras.
2. Stadgar uppdateras och registreras hos bolagsverket.
3. Upplåtelseavtal tas fram och upprättas.
4. Minst 5 bostäder ansöker gemensamt till styrelsen om ombyggnad. Föreningens nuvarande dokument ”Ansökan om ändring/renovering” används. Ansvarig för tillbyggnad och kontrollansvarig ska vara specificerade i ansökan.
5. Styrelsen godkänner ansökan och att bygglov kan sökas.
6. Medlemmar ansöker själva om bygglov. När bygglov är godkänt så skickas dessa gemensamt till styrelsen.
7. Styrelsen godkänner att tillbyggnad kan utföras.
8. Styrelsen genomför omräkning av andelstal. De bostäder som har fått godkänt att påbörja tillbyggnad kommer direkt att betala den högre månadsavgiften samt kostnad för omräkning av andelstal som en engångskostnad på månadsavgift.

9. Ombyggnad kan påbörjas när Bygglovsenheten gett Startbesked. Vanligtvis görs detta tillsammans med godkänt bygglov vid enklare ärenden.
10. Slutbesked från Bygglovsenheten efter att ha uppfyllt alla krav som finns i bygglovsbeslutet, startbeskedet och i kontrollplanen.

7. Summering av kostnader

Uppskattade kostnader för föreningen

Fastighetsjurist (4,2 timmar, kostnad redan tagen):	13 125kr
Kontroll värmesystem (kostnad redan tagen):	6 825kr
Fastighetsjurist, framtagning av upplåtelseavtal:	31 250kr
Totalt:	51 200kr

Uppskattade kostnader för medlemmar som vill genomföra ombyggnad

OBS! Detta är exkl. själva byggkostnaden, kostnad för kontrollansvarig etc. som varje medlem får utreda och betala just för sin ombyggnad.

Bygglov (antaget att båda fastigheter måste söka):	43 700kr
Omräkning andelstal:	4 000kr
Totalt:	47 700kr

Kostnaden delas på antal medlemmar som gör ombyggnad samtidigt

Samt

Ökad månadsavgift:	208kr/månad.
--------------------	---------------------

Notera!

Att kostnader är beräknade för år 2022 och kommer förmodligen att öka något tills ett eventuellt genomförande.

Att ökning av månadsavgiften är beräknad med 2022 års kostnader. Om grund-månadsavgifter höjs i framtiden så höjs även denna med samma %-sats i och med att den kommer att styras av andelstalet.

8. Plan- & fasad- ritningar

Ritningar nedan finns som .pdf hos styrelsen.

