

Motion till årsstämma 2023 för Brf Brinckan-Lehusen – om takterrass till lägenhet 0775 på Fatburs kvarngata 28

1. Förslag till beslut om takterrass

Att stämman beslutar att ge möjlighet till innehavarna av lägenhet 0775 på Fatburskvarngata 28 att, mot en ersättning om 5000 kr/kvm och mot en löpande avgift som motsvarar underhållskostnaden, få bruka ytan ovanför lägenheten som takterrass under förutsättning att innehavarna säkerställer terrassens säkerhetskrav (dock måste förslag på lösning av säkerheten godkännas av styrelsen då det långsiktiga underhållet åligger föreningen), innehavarna inhämtar och bekostar erforderliga tillstånd, innehavarna svarar för och bekostar projektering, bygglovsansökan, ritningar och erforderliga myndighetskontakter.

Bygglovsritningar skall godkännas av styrelsen å föreningens vägnar innan bygglovet söks. Exakt yta och ökad avgift för underhåll fastslås av styrelsen när dessa uppgifter tas fram i samband med bygglovsansökan och projektering av arbete.

2. Förslag till beslut om ändring av stadgarna

Att stämman beslutar att göra följande tillägg och ändringar i föreningens stadgar, efter § 5 andra stycket lägga till ett nytt stycke med lydelsen

”För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.”

Motivering

Genom en trappa upp från lägenhetens övre plan skulle ytan kunna utnyttjas som takterrass. De redan existerande takförhöjningarna skulle då utgöra terrassen räcke. Endast mellanrummet mellan fasadupphöjningarna skulle behöva ett kompletterande räcke. Husets utseende från marken eller grannar skulle påverkas marginellt (se bilder nedan, större bilder presenteras på stämman).

Beskrivning av aktuell takyta

Lägenhet 0775 i Fatburs kvarngata 28 är en etagelägenhet högst upp i huset på plan 5 och 6. Lägenheten är enda lägenheten i nr 28 på plan 6. Rakt ovanför lägenhetens övervåning, på motsvarande plan 7, ligger ett snett tak. Det saknas i dagsläget tillträde till den ytan mellan inner- och yttertaket och det saknas annat nuvarande eller framtida användningsområde för ytan. Ytan är uppskattningsvis ca 50 kvm med ca 1 m mellan inner- och yttertaket. Yttertaket sluttar i olika riktningar och är omgivet av förhöjningar i fasaden som skymmer ytan. Yttertaket kommer inte användas för att installera solceller (solceller kommer monteras på andra tak under 2023).

Utseende från allén



Idag



*med terrass
(befintliga fasader och terrassräcke mellan murarna)*

Utseende sett uppifrån med terrass (terrassräcke mellan murarna)



Anlys med takterrass på Falburs Kvarngata 28.
Sedd från taket på Falburs Kvarngata 32
2023 02 17 / UMArkitektur

Förslag på upplåtelseavgift utifrån tidigare upplåtelser i föreningen
Tidigare har stämman år 2015 beslutat att upplåta planteringsytor som legat i anslutning till befintliga balkonger till innehavarna av fyra lägenheter mot en ersättning på 20 000 kronor

vardera (ca 2,2x1,8m). I enlighet med våra stadgar påverkade upplåtelsen inte innehavarens andelstal eller avgift till föreningen.

Föreningen har även 2018 och 2019 upplåtit ytor inne i byggnaderna som har införlivats i befintliga lägenheter. Kvadratmeterpriset har då varit 30 000 kr och andelstalet har justerats utifrån hur stor ytan har varit. I ett av fallen omfattade ytan även en befintlig balkong som i enlighet med våra stadgar inte räknades med vid prissättningen och justeringen av andelstalet.

I samtliga nämnda fall har medlemmen svarat för och bekostat all projektering, ansökan om bygglov och samtliga övriga myndighetstillstånd samt myndighetskontakter som erfordras för byggnationen. Där det har varit aktuellt med ombyggnader har medlemmen varit beställare av samtliga arbeten och byggherreansvaret har åvilat medlemmen. Medlemmen har också svarat för att hela projektet genomförs i enlighet med gällande myndighetsföreskrifter samt att erforderliga tillstånd och anmälningar avseende projektet inhämtades samt gjordes.

Mot bakgrund av tidigare upplåtelser föreslår vi därför att ansvarsfördelning görs på samma sätt som vid tidigare upplåtelser och att vi betalar en upplåtelseavgift i nivå med vad föreningen tidigare sålt utomhusyta för dvs. ca 5000 kr/kvm. Vi har inga mätningar på terrassens yta i nuläget och föreslår därför att denna fråga regleras i ett senare skede. Exakta mått kommer behöva tas fram i samband med bygglovsansökan.

Ändring av stadgarna för att möjliggöra att medlemmar bekostar underhållskostnader för tillbyggnader – i förevarande fall och för framtida fall

När samtliga lägenheter i en förening har balkong brukar underhållskostnaden för balkongen ingå i avgiften. Så är fallet i vår förening. I föreningar där man har låtit innehavare bygga en ny balkong eller ta en yta i anspråk för eget bruk på mark- eller taknivå har detta reglerats genom att medlemmen får betala ett tillägg på sin avgift. Tillägget avser således endast nya balkonger, takterrasser, franska balkonger, altaner och uteplatser.

För att det ska vara möjligt för föreningen att ta ut en särskild avgift för balkong, markyta, altan eller takterrass måste det framgå uttryckligen av stadgarna. Bostadsrätterna (Sveriges äldsta bostadsrättsförening som vi är medlemmar i, www.bostadsratterna.se) rekommenderar att det formuleras på följande sätt:

”För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.”

Om det rör sig om upplåtelse av en yta som införlivas i bostaden justeras andelstalet därefter. Detta är redan reglerat i stadgarna. I förevarande fall kommer själva trappan och angränsande område att betraktas som införlivat i lägenheten.

Beträffande underhållsansvaret regleras detta redan för balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång i § 13 p. 2 i stadgarna.

Det finns ytterligare två lägenheter som har likvärdiga förutsättningar att bygga takterrass som förevarande lägenheten. Undertecknade har inte närmare utrett möjligheter för andra

lägenheter i föreningen för liknande åtgärder men stadgeändringen förenklar processen för framtida initiativ.

För att frågan om underhållskostnaden ska kunna läggas på den medlemmen som nyttjar ytan bör stadgarna anpassas. Ändringen är intressant för förevarande fall och för kommande fall.

Fördelar med byggandet av nu aktuell takterrass liksom likartade projekt

Den ytan som är aktuell i förevarande fall kan i dagsläget inte användas och det finns ingen användning vare sig för yttertaket eller utrymmet mellan ytter- och innertaket. Föreningen har idag ett underhållsansvar för taket. Genom att upplåta ytan för takterrass kommer innehavarna av lägenheten bidra till föreningens intäkter med ett engångsbelopp och genom att löpande betala en högre avgift till föreningen. Det innebär att en yta vars underhåll tidigare bekostats av föreningen framöver bekostas av den medlemmen som innehar lägenheten med nyttjanderätt till terrassen.

Utöver ökade intäkter för föreningen har den här typen av standardhöjande åtgärder en positiv verkan på områdets attraktionskraft och snittpriserna vid försäljning.

Det är viktigt att föreningen gör en intäkt genom förändringen och att kostnaderna för förändringen bärs av medlemmen som bygger. Förslag på förändringar är underställda krav på bygglov eller liknande tillstånd som prövas av Stadsbyggnadskontoret. Om stämman bifaller vår motion blir vårt nästa steg att även försöka vinna bifall hos Stadsbyggnadskontoret.

Anna Rogalska Hedlund och Niklas Hedlund med barn
Innehavare av lägenhet 0775

Styrelsens svar till motion "...om takterrass till lägenhet 0775 på Fatburs kvarngata 28",
förslag 1

Styrelsen bedömer att projektet är ett större ingrepp i bjälklag samt takkonstruktion, som alltid är och förblir föreningens ansvar. Projektet förändrar ett idag slätt och helt tak till en terrasskonstruktion samt med en konstruktion i vindsnivå för utgång till terrass. Projektet medför en framtida risk för föreningen i och med en mer komplicerad konstruktion än i nuvarande utformning.

Styrelsen anser att informationen i nuläget för att beräkna framtida underhåll, renovering samt risker och därmed kostnader för föreningen inte är tillräckliga. Det är dels de långsiktiga riskerna men även förhållandena i genomförande av projektet, där båda delar inkluderar osäkerheter.

Det är komplicerat att beräkna risker och potentiella framtida kostnader för både löpande underhåll och framtida renovering av hela konstruktionen. Därmed är det inte heller möjligt att beräkna lämplig nivå på engångsbelopp samt uttag av avgift, som dels bör täcka underhåll och renovering samt ge intäkt till föreningen. Styrelsen anser att det i nuläget inte finns tillräckligt underlag för att bedöma att motionen är till gagn för föreningen.

Styrelsen rekommenderar årsstämman att rösta *nej* till motionen, (förslag 1).

Styrelsens svar till motion "...om takterrass till lägenhet 0775 på Fatburs kvarngata 28",
förslag 2

Styrelsen ser att det kan finnas behov av stadgeändring för att reglera eventuella avgifter för terrasser och liknande i framtiden. Förslaget innehåller standardskrivningar. Styrelsen önskar dock utreda olika alternativ vidare, för att klargöra om procentsatser och skrivningar lämpar sig för just vår förening och våra framtida behov.

Styrelsen rekommenderar årsstämman att rösta *nej* till motionen, förslag 2.

