

Kallelse till extra föreningsstämma för BRF Viking Karl den 18 oktober kl. 19.00

Styrelsen kallar till extra föreningsstämma för presentation samt beslut gällande två förslag till köp av del av vind. Det första förslaget är medlemmarna Martin och Daniella Aronssons (lägenhet 1601) förslag till köp av del av trapphus på plan 6, föreningens arkiv på plan 6, 0,5 kvm del av vind samt nuvarande förråd. Det andra är Sammy Hadfis (lägenhet 1404) förslag till köp av del av vind.

Plats:

Sammy Hadfis lägenhet på Vikingagatan 21.

Förslag till dagordning

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordföranden
4. Val av stämमosekreterare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämmans behöriga utlysande
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragande av förslag 1 gällande köp av del av trapphus på plan 6, föreningens arkiv på plan 6, 0,5 kvm del av vind samt nuvarande förråd inklusive frågor
9. Beslut gällande förslag 1 gällande köp av del av trapphus på plan 6, föreningens arkiv på plan 6, 0,5 kvm del av vind samt nuvarande förråd
10. Föredragande av förslag 2 gällande köp av del av vind inklusive frågor
11. Beslut gällande förslag 2 gällande köp av del av vind
12. Extrastämmans avslutande

Bifogat kallelsen:

Bilaga 1: Styrelsens kommentar

Bilaga 2: Förslag 1 gällande medlemmarna Martin och Daniella Aronssons förslag till köp av del av trapphus på plan 6, föreningens arkiv på plan 6, 0,5 kvm del av vind samt nuvarande förråd

Bilaga 3: Förslag 2 gällande medlemmen Sammy Hadfis förslag till köp av del av vind.

Bilaga 1: Styrelsens kommentar

Styrelsen är positiv till Martin och Daniella Aronsson (lägenhet 1601) och Sammy Hadfis (lägenhet 1404) presenterade förslag på köp av vind och trapphus.

Försäljningen av totalt 17,6 kvm yta på våning 6 ger föreningen en intäkt på en idag outnyttjad gemensam yta. Vi bedömer att ingen enskild medlem skulle påverkas starkt negativt av denna försäljning och ombyggnation.

Vänligen,

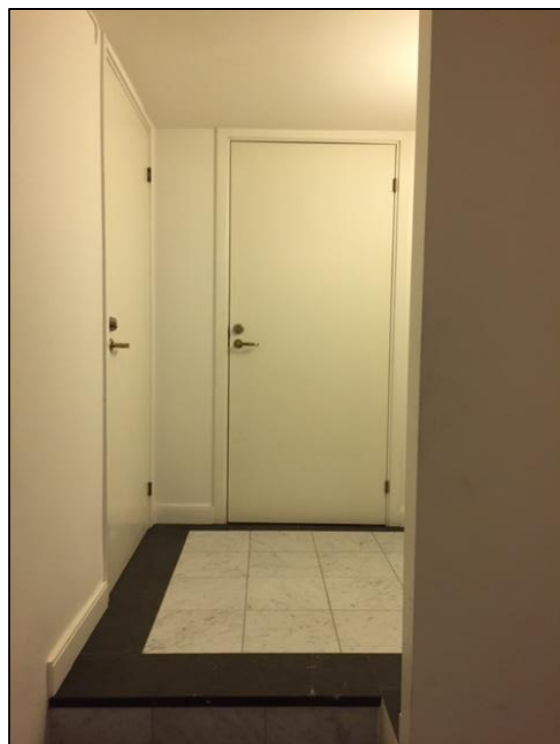
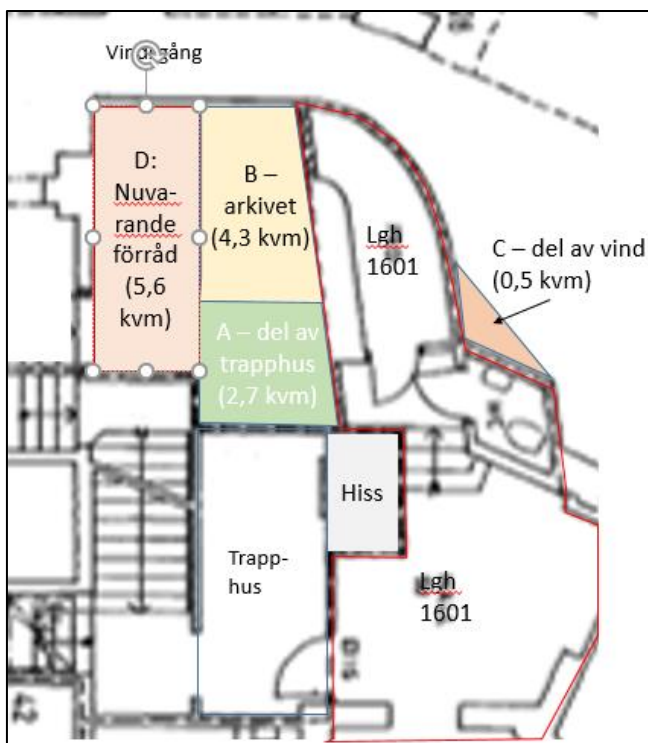
Styrelsen

Bilaga 2: Förslag 1 gällande medlemmarna Martin och Daniella Aronssons förslag till köp av del av trapphus på plan 6, föreningens arkiv på plan 6, 0,5 kvm del av vind samt nuvarande förråd

Medlemmarna Martin och Daniella Aronsson anholder om tillåtelse att köpa del av trapphuset på plan 6, föreningens arkiv på plan 6, en 0,5 kvm stor del av vinden samt nuvarande förråd. Avsikten är att göra om ytan till ett rum samt förråd som införlivas i Martin och Daniellas lägenhet på plan 6 (lägenhet 1601).

Beskrivning av del av trapphus på plan 6 som avses innefattas i köpet

Direkt till höger från hissen på plan sex ligger en trappa upp till ett 2,7 kvm stort kvadratisk område. I detta område finns dörren till föreningens arkiv samt en dörr in till förrådet tillhörande lägenhet 1601 (se bild nedan). Området bedöms inte användas av några andra medlemmar än Martin och Daniella då ingången till deras förråd finns där, samt sporadiskt av styrelsen de gånger tillträde till arkivet behövs. Området har en takhöjd på ca 2 meter. Området är markerat med "A" i bifogad ritning.



Beskrivning av föreningens arkiv

Dörren till arkivet återfinns rakt fram på bilden ovan, och arkivet är markerat med "B" i ritningen ovan. Arkivet är 4,3 kvm stort och innehåller idag ett fåtal pärmar och en bokhylla. Idag finns ett outnyttjat rum i källaren med hyllor dit nuvarande arkiv kan flyttas. Rummet i källaren är för litet för att använda som förråd, men tillräckligt stort för att hysa föreningens arkiv. Bedömningen är därför flytten av arkivet som följd av att Martin och Daniella köper nuvarande arkiv inte på något sätt påverkar medlemmarna i föreningen.

Beskrivning av del av vinden

För att effektivt kunna utnyttja ytan i lägenheten avser även Martin och Daniella att köpa ett 0,5 kvm stort område av nuvarande vindsyta. Området är även märkt med "C" i ritningen ovan. Ytan är idag oanvänd då den ligger som en triangel in mot Martin och Daniellas lägenhet i vindsgången. Stegen upp

till hissrummet kommer placeras närmare väggen och därmed inte störa gångtrafiken i vindsgången. Bedömningen är därmed att ytan inte idag används av någon medlem och att ingen medlem heller skulle bli negativt påverkade av att Martin och Daniella köper området. Nedan återfinns två bilder som visar området.



Beskrivning av nuvarande förråd

Område D i ritningen ovan är förrådet tillhörande lägenhet 1601 som nyttjas av Martin och Daniella. Ytan på förrådet är ca 5,6 kvm. Vid ombyggnationen kommer ingången till förrådet att ske genom lägenhet 1601, och det blir därmed en del av lägenhetsytan.

Beskrivning av byggnation

Ombyggnationen förväntas bli okomplicerad då det idag bara är gipsväggar som skiljer Martin och Daniellas lägenhet och de föreslagna områdena. Inget bygglov krävs för byggnationen i och med att bärande strukturer inte påverkas. I och med byggnationen kommer även Martin och Daniellas nuvarande badrum att delvis flyttas för att ge plats för passage till den nya ytan.

Föreslagen köpesumma

Vid kontakt med mäklare så har en prisnivå på råvind på 30 000 per kvadratmeter nämnts av tre oberoende mäklare. Detta får därmed anses vara en rimlig summa för fullgod råvind och föreslås gälla för området "C" i ritningen ovan. Arkivet samt delen av trapphuset utanför arkivet (märkt "A" och "B" i ritningen) som föreslås ingå i köpet har dock en takhöjd som under normal boendestandard, och det finns heller inga fönster i rumshöjd som ger utsikt. Dessa ytor bedöms därmed inte vara jämförbara med fullgod råvind, och förslaget är därmed att priset på dessa ytor blir 20 000 kronor. Nuvarande förråd (märkt "D" i ritningen) är en yta att jämföras med ytor "A" och "B". Dock är detta idag det externa

förrådet till lägenhet 1601. Vid köpet så kommer ingången till förrådet att ske genom lägenheten, och ytan inkluderas då i lägenheten. Lägenhet 1601 kommer dock inte få något nytt externt förråd varför värdet på ytan värderas till hälften av ytorna "A" och "B". Efter köp av nuvarande förrådsyta avskrivs rätten till externt ordinarie förråd för lägenhet 1601. Totalt föreslagen köpesumma för de fyra områdena som föreslås ingå i köpet blir därmed:

A: Del av trapphus:	20 000 kr * 2,7 kvm	= 54 000 kr
B: Arkivet:	20 000 kr * 4,3 kvm	= 86 000 kr
C: Del av vind:	30 000 kr * 0,5 kvm	= 15 000 kr
D: Nuvarande förråd:	10 000 kr * 5,6 kvm	= 56 000 kr
Totalt		= 211 000 kr

I tillägg kommer föreningen att få ökade årliga intäkter genom att avgiften för lägenhet 1601 kommer höjas.

Beräkning av andelstal, insats och avgift

Vid beräkning av nytt andelstal för lägenhet 1601 (övriga andelstal i föreningen förblir oförändrade), ny insats för lägenhet 1601 (övriga insatser i föreningen förblir oförändrade) samt ny avgift kommer enligt gällande regler samma beräkningsmetodik som använts vid beräkning av nuvarande andelstal, insats och avgift användas. Dvs. nytillkommen yta kommer behandlas på samma sätt som övrig yta inom föreningen. Vid beräkningen kommer en av föreningen anlita jurist användas för att tillse att föreningens intresse tillgodoses. Kostnaderna kommer dock tas av Martin och Daniella för att inte föreningen ska behöva ta några kostnader som påföljd av försäljningen.

Summering av förslag

Medlemmarna Martin och Daniella Aronsson (lägenhet 1601) avser köpa del av trapphus om ca 2,7 kvm ("A" i ritningen), föreningens arkiv ca 4,3 kvm ("B" i ritningen), del av vind ca 0,5 kvm ("C" i ritningen) samt nuvarande förråd ("D" i ritningen) till en total summa av 211 000 kronor. Detta motsvarar 1,9 månaders inbetalningar av alla medlemmars månadsavgifter, dvs vinsten per medlem i föreningen är ungefär 1,9 månadsavgifter. I tillägg kommer den årliga intäkten till föreningen att öka i och med att lägenhet 1601 kommer få ökad avgift. Den exakta ytan kommer att fastställas genom uppmätning innan kontrakt med föreningen skrivs. Ytorna som Martin och Daniella avser köpa går inte för någon annan än innehavarna av lägenhet 1601 att utnyttja på något bra sätt då de omgärdas av en bärande betongstomme som skiljer arkivet och delen av trapphuset som avses från resterande vind. Förslaget bedöms därmed inte påverka någon annan medlem negativt idag, och det påverkar heller inte framtida användning av vindsytorna negativt.

Bilaga 3: Förslag 2 gällande medlemmen Sammy Hadfis förslag till köp av del av vind.

I södra hörnet av den gemensamma vinden finns en yta som idag används som extraförråd av en medlem med tillfälligt behov av förvaring. Ytan utgör inget ordinarie förråd utan hägnades in till följd av att det lämnades oönskade föremål där som föreningen sedan fick ombesörja bortforsling av. Ytan är cirka 4,5 kvadratmeter och placeringen återges på nedanstående skiss.

Sammy Hadfi (lgh 1404 på Vikingagatan 21) anhåller om föreningens tillstånd att köpa denna yta i syfte att skapa en mer funktionell planlösning. Ytan ligger i direkt anslutning till lägenhetens övre plan och ovanför lägenhetens nedre plan. Ingen annan lägenhet i föreningen ligger i anslutning till den berörda ytan.

Byggnationen kommer innefatta att nuvarande trappa upp till ovanvåningen görs om, vilket kommer beröra nuvarande bärande bjälklag. Erforderliga konstruktionsritningar från auktoriserad konstruktör samt bygglov kommer inhämtas för att säkerställa att byggnationen inte påverkar någon del av huset på ett negativt sätt. Detta kommer också att regleras i kontraktet mot föreningen.

Vid kontakt med mäklare så har en prisnivå på råvind på 30 000 per kvadratmeter nämnts av tre oberoende mäklare. Detta får därmed anses vara en rimlig summa för fullgod råvind vilket ytan som avses anses vara. Sammy erbjuder därmed detta kvadratmeterpris vilket skulle ge ett tillskott på cirka 135 000 kr till föreningens kassa. Innan upprättande av kontrakt kommer ytan att uppmätas för att bestämma exakt pris.

