

Proposition årsmöte 2022-04-26

Förslag att bygga om lokaler på Kompassgatan 14 och 16

Bakgrund

För några år sedan upptäcktes för höga halter av markradon på Kompassgatan 16, vilket utan grundlig sanering hindrade vidare uthyrning av lokalen. Om detta åtgärdas går dock lokalen att använda. För närvarande nyttjas den som förråd för föreningens byggmaterial.

Våren 2021 ställde styrelsen frågan i "Betelbor"-gruppen på Facebook, på anslagstavlan i tvättstugan och på webben om vad medlemmarna tyckte vi ska göra av lokalen. Gensvaret var stort och förslagen flera. Idéer som återkom igen och igen var gemensamhetslokal med bastu/relax/träning, att bygga ny gästlägenhet. Att sälja nuvarande gästlägenhet – om det blir ny i dessa lokaler – var också ett förslag.

Sedan dess har det visat sig att även den intilliggande lokalen på Kompassgatan 14, står utan hyresgäst och kan tas med i planerna om stämman vill detta.

Med utgångspunkt från önskingar kring bastu/relax och idéer om att detta skulle kunna kombineras med en ny gästlägenhet samt försäljning av en eller två lägenheter vill styrelsen föreslå för stämman att Kompassgatan 14 och 16 får ändrad användning.

Styrelsen har diskuterat flera olika förslag. Dessa har främst varit:

- Att endast skapa en eller två gästlägenheter och att nuvarande gästlägenhet säljs och finansieras i så fall projektet.
- Att endast skapa gemensamhetsutrymme i form av bastu, relax och träning (ingen förändring av nuvarande gästlägenhet)
- Att både skapa en eller två gästlägenheter och bastu, relax och träning och att nuvarande gästlägenhet säljs och finansieras i så fall projektet.
- Att skapa en eller två gästlägenheter, bastu, relax och träning, en liten enrumslägenhet som säljs och att nuvarande gästlägenhet säljs också säljs.

Förslagen kan innebära att båda lokalerna eller bara den ena (Kompassgatan 16) tas i anspråk.

Styrelsen har landat i att såväl en ny placering av gästlägenheter som bastu/relax/träning tjänar medlemmarna bäst och om vi dessutom kan finansiera det med försäljning av nuvarande gästlägenhet samt ytterligare en lägenhet finns det mycket god ekonomi i förslaget.

Mer om ekonomin i projektet

Om nuvarande gästlägenhet säljs inbringar den utöver köpeskillingen en fast inkomst i form av månadsavgift till föreningen. Likaså om det byggs en "säljlägenhet". Den inbringar både en rejäl klumpsumma men sedan också en inkomst för all framtid i form av månadsavgiften. En gemensamhetslokal skulle också kunna inbringa en viss inkomst om en avgift per nyttjande/bokning läggs till.

Uppgraderad gästlägenhet och medlemsnytta för betelbor

Nuvarande gästlägenhet ligger mitt i en trappuppgång med grannar bredvid, över och under. En gästlägenhet på Kompassgatan skulle bli mer isolerad från grannar och med egen ingång från gatan.

Den höga takhöjden i lokalerna möjliggör byggen av loft på delar av utrymmen vilket möjliggör att ytor kan användas mycket effektivt.

Vi tror att ett gemensamhetsutrymme i föreningen med bland annat en bastu är en kvalitetshöjning i boendet som också kan ge möjlighet till ökad trivsel och social samvaro i föreningen.

Styrelsen föreslår därför stämman att uppdra åt styrelsen att arbeta för en inriktning där båda lokalerna tas i anspråk för att tillskapa:

- en ny gästlägenhet (som vid behov kan delas på två med gemensamt kök och WC/dusch),
- en lokal för bastu/relax/träning
- en liten etta som föreningen säljer (med reservation för att vi idag inte vet om det går att skapa en lösning som möter byggreglerna)
- försäljning av nuvarande gästlägenhet

