

Styrelsens framställan angående ”Röda Stugan” – Kopparmora 2:226

Bakgrund:

Åtskilliga motioner har genom åren lämnats in i ambition att säkerställa Röda stugans existens i framtiden. Ämnet väcker känslor på grund av ett kulturhistoriskt värde men också ett ännu större affektionsvärde. Förslagen har varit allt från att sälja marken till att återuppbygga originalstugan till sin forna glans, samtidigt som tiden har sin gång och obönhörligt nöter på husets väderbitna struktur.

I februari 2021 så utfördes en statusbesiktning på Röda Stugan i syfte att dels få reda på fastighetens skick och dels att ta fram en kostnadsestimering för att restaurera de påtalade felen. Besiktningen påvisade att stugan har ett stort eftersatt underhållsbehov.

På stämman 2022 gavs Styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp bestående av engagerade medlemmar med uppgiften att utreda saken ytterligare. Under våren tillsattes arbetsgruppen som i sin tur till Styrelsen lämnade sin rapport i augusti. Styrelsen redovisar härmed framkomna alternativ nedan för stämman 2023 att beslut om:

Alternativ 1 – Restaurera Röda stugan

Kostnad 3-4 miljoner kr

En kostnadsestimering gjordes utifrån besiktningen 2021 som resulterade i att det skulle kosta cirka 770 000 kronor att åtgärda de omedelbara felen, bromsa försämring och säkerställa byggnadens skal. En restaurering av byggnaden är svår att uppskatta kostnaderna för då skadorna i byggnaden inte går att fullt utvärdera. Men att rusta upp stugan till ett mer användbart syfte (exempelvis golv och allmän interiör) skulle betyda en omfattande investering, uppskattas till ca 3-4 miljoner kr.

Alternativ 2 – Riva Röda stugan

Kostnad 250-350 000 kr

Med tanke på att skicket på bygganden är så undermåligt är ett av alternativen att riva byggnaden. Rivning kräver lov från kommunen och det är oklart om lov medges med tanke på husets ålder och sammanhang. Den uppskattade kostnaden för rivning baserar sig på en tidigare intagen offert. Bedömningen är att kostnaden ligger på mellan 250-350 000 kr.

Alternativ 3 – Ändra användningsområde till bostad

Kostnad 3-5 miljoner kr

Kostnaderna blir desamma som för alternativ 1, från ca 3 miljoner och uppåt. För att ändra ändamål av fastigheten krävs att en mindre avvikelse från detaljplan medges av kommunen. Arbetsgruppens förslag var att detta ansöks för att ge Samfälligheten större handlingsfrihet. Föreningen skulle därefter kunna hyra ut huset och samtidigt fortsatt ha full rådighet över fastigheten.

Alternativ 4 – Riva röda stugan & uppföra ”ny byggnad”

Kostnad 1-1,5 miljoner kr

Ett annat alternativ är att riva byggnaden och iordningsställa en ny enklare isolerad byggnad. Styrelsen har tagit in offert för en sådan byggnad på ca 125 kvm. Syftet skulle vara att medlemmar kunde boka byggnaden som en samlingslokal.



Alternativ 5 – Sälja fastigheten i befintligt skick

Intäkt marknadspris

Samfälligheten säljer fastigheten via mäklare till högstbjudande. Köpare övertar alla risker med fastigheten och byggnaden. Samfälligheten förlorar rådigheten över fastigheten.

Styrelsen föreslår:

- Att stämman beslutar ett av ovan alternativ för Styrelsen att gå vidare med
- Att stämman ger Styrelsen i mandat att påbörja åtgärder för det alternativ som beslutas