

Ombyggnadsförslag 1

Nya bostadslägenheter

1. Inledning

- 1.1. Detta förslag innehåller förutsättningar, villkor och regler för hur byggnation av nya bostadslägenheter skulle fortgå efter ett jakande beslut vid HSB BRF Fredhäll i Stockholms (nedan Föreningen) årsstämma 2021-05-23.
- 1.2. Det omröstningen av detta ombyggnadsförslag gäller är om Föreningen på vinden och i de olika byggnaderna på dess fastigheter skall få bygga nya bostadslägenheter och upplåta dem med bostadsrätt för försäljning på den öppna marknaden.
- 1.3. För mer information om varför detta förslag lagts till årsstämman för beslut och vad fördelarna och respektive nackdelarna är, se informationsbladet med rubriken Informationsbrev angående Ombyggnadsförslag 1 & 2 daterat 2021-05-07..

2. Ombyggnationen

2.1. Vad skall byggas

- 2.1.1. Förslaget innebär tillstånd för Föreningen att bygga nya bostadslägenheter i dess byggnader.
- 2.1.2. Vid en byggnation av nya bostadslägenheter kommer även andra besläktade ombyggnationer eventuellt behöva utföras för att kunna bygga de nya bostadslägenheterna. Det kan röra sig om till exempel eventuella ombyggnationer av värmesystem, ventilationssystem, nya fönster, förlängning av hiss, byggnation av nya förrådsutrymmen för medlemmarna eller andra nödvändiga byggnationer.
- 2.1.3. Finns det andra underhållsarbeten som med fördel kan samordnas med dessa byggnationer skall styrelsen fatta beslut om att utföra dessa i samordning med de aktuella ombyggnationerna.

- 2.1.4. Föreningens styrelse kommer självständigt att fatta beslut om vilka ombyggnationer som är nödvändiga för att nya bostadslägenheter skall kunna byggas i Föreningens byggnader.
- 2.1.5. Föreningen har som målsättning att bygga så många nya bostadslägenheter som är möjligt under förutsättningarna i detta förslag.

2.2. Var skall de byggas

- 2.2.1. Bostadslägenheterna skall byggas uppe på vinden i Föreningens byggnader, förutsatt att tillstånd erhålls av relevanta myndigheter.
- 2.2.2. Bostadslägenheterna skall uppföras på vinden i Föreningens byggnader. På vinden finns det flertalet olika ytor men de kan främst delas upp i **1)** tomma ytor som inte används till något alls eller som korridorer, **2)** byggnadstekniska ytor som idag används av byggnadstekniska skäl såsom ventilationsutrymmen, rördragningar o.s.v. **3)** förrådsytor och ytor som idag utgör vindsförråd för Föreningens medlemmar.
- 2.2.3. Föreningen har rätt att bygga eventuella nya bostadslägenheter på alla ovan tre ytor och Föreningens styrelse kommer självständigt avgöra vilken yta som skall tas i anspråk för bostadslägenheterna. Uppstår dock en situation där det går att välja mellan yta av karaktär 1-2 och 3 skall styrelsen dock välja yta 1-2 framför yta 3.

2.3. Hur skall de byggas

- 2.3.1. Vid ett jakande beslut på årsstämman för detta ombyggnadsförslag kommer Föreningen genom sin styrelse att påbörja processen att utreda hur en ombyggnation av de nya lägenheterna skulle kunna se ut mer praktiskt.
- 2.3.2. Föreningens styrelse kommer självständigt bestämma processen för hur ombyggnationerna i byggnaderna kommer se ut.
- 2.3.3. Generellt kan det sägas att styrelsen kommer följa denna ordning men de får välja arbeta annorlunda om de anser att det är att föredra. **1)** Inhämta

godkännande för ombyggnationen hos Hyresnämnden 2) Projektering, ex. undersökning av platser där de nya bostadslägenheterna skulle kunna uppföras, undersökning av kapaciteten av husens system, tillståndsansökningar såsom bygglov o.v.s, framtagande av underlag ex. ritningar (allt ovan kan komma att ske med hjälp av utomstående konsulter). 3) Upprättande av ekonomisk plan, budget för att sedan gå vidare till upphandling, Föreningen upphandlar entreprenaderna och andra tjänster som krävs för att kunna uppföra de nya bostadslägenheterna. 4) Ombyggnation av delar av råvind till bostadslägenheter sker i enlighet med gällande regler på området. 5) Bostadslägenheterna färdigställs.

2.4. Vad händer när lägenheterna är färdigställda

- 2.4.1. När bostadslägenheterna är färdigställda kommer Föreningen upplåta dessa med bostadsrätt och erbjuda dem till försäljning på den öppna marknaden.
- 2.4.2. Föreningen kommer då via sin styrelse ingå avtal med mäklare och sälja de nya bostadslägenheterna på öppna marknaden. Följaktligen även avgöra om de erhållna buden på bostadsrätterna som kommer in är att betrakta som skälliga eller ej.
- 2.4.3. Vid skäligt erhållna bud på bostadsrätterna kommer nu styrelsen i Föreningens namn sälja dessa.

3. Andelstal

3.1. Nya bostadsrätterna

- 3.1.1. Föreningens styrelse kommer i samband med upplåtandet av bostadsrätterna besluta om vilken insats som skall åsättas varje ny bostadsrätt och vilken avgift denna skall ha.
- 3.1.2. Föreningens styrelse skall åsätta de nya bostadsrätterna ett andelstal som i största möjliga mån är i linje med hur andelstalen ser ut för de befintliga bostadsrätterna inom Föreningen.

- 3.1.3. Föreningens styrelse kan komma att omräkna Föreningens andelstal, detta skall dock ej används som ett första val och får endast göras om de nya bostadsrätterna inte kan åsättas ett andelstal på ett tillfredsställande sätt utan en omräkning. Det skall alltså endast användas som en sekundär lösning.

4. Påverkan för medlemmar

4.1. Flytt av förråd

- 4.1.1. I och med ett jakande beslut på årsstämman för detta ombyggnadsförslag innebär det att Föreningens styrelse ges rätten att flytta medlemmars vindsförråd och medlemmarna har genom årsstämman godkänt detta. Det för att ge plats för att kunna bygga de nya bostadslägenheterna
- 4.1.2. Medlemmarna vars förråd flyttas skall ges ett likvärdigt förråd på en annan plats inom Föreningens fastigheter.
- 4.1.3. Med likvärdigt förråd menas en ett förråd med förrådsyta som till golvyta är lika stort som medlemmens förråd innan flytten. Taknivån för förråden får variera men får inte understiga 1,9 m.
- 4.1.4. Föreningen skall sträva efter att erbjuda medlemmarna ett nytt förråd närmast möjligt till medlemmens boendeadress.

4.2. Störningar under byggnationstiden

- 4.2.1. Under byggnationstiden kan det förekomma besvär såsom buller, damm, otillgänglighet för hissar o.s.v. Medlemmarna godkänner detta om ett jakande beslut ges på årsstämman för detta ombyggnadsförslag. Byggtider där bullrande arbete förekommer kommer att tidsbegränsas.
- 4.2.2. Föreningens styrelse har rätten och kan komma att utifrån de specifika omständigheterna som negativt påverkar respektive medlem under byggnationstiden att ta eventuella beslut i Föreningens namn om nedsättning av bostadsrättsavgift.

4.3. Efter färdigställandet

- 4.3.1. Vid jakande beslut av detta ombyggnadsförslag på årsstämman godkänner medlemmarna att ny bostadsyta kan komma att byggas ovan befintliga medlemmars bostadsrätter. Medlemmarna kan således ej kräva ersättning för nya normala ljud från grannar som bor ovanför.

5. Bemyndigande och befogenheter

5.1. Vad får Föreningens styrelse göra

- 5.1.1. Föreningens styrelse ges genom ett jakande beslut på årsstämman för detta ombyggnadsförslag ett bemyndigande med fullständiga befogenheter från medlemmarna genom omröstningen på årsstämman att utföra vad som är beskrivet i ombyggnadsförslaget.
- 5.1.2. Föreningens styrelse ges alltså genom det breda bemyndigandet ovan i punkt 5.1.1 breda befogenheter att ta beslut om olika sorters byggnationerna, dels direkt knutet till de nya bostadslägenheterna eller andra byggnationer de anser nödvändiga för att byggnationerna av de nya bostadslägenheterna skall bli av.

Det innebär alltså att Föreningens styrelse har bemyndigats och getts befogenheter att välja vad som skall byggas inom ramen för detta ombyggnadsbeslut, hur byggnationerna skall gå till och var de skall ske.

- 5.1.3. Föreningens styrelse har alltså även bemyndigats och getts befogenheter att inhandla konsulthjälp, ingå avtal med entreprenörer eller andra nödvändiga handlingar som anses nödvändiga i och med detta ombyggnadsförslag.
- 5.1.4. Föreningens styrelse har vidare bemyndigats och getts fulla befogenheter att även sälja de eventuella nybyggda bostadslägenheter genom att upplåta dem med bostadsrätt.

Vidare får de även åsätta de nya bostadsrättslägenheterna en insats, avgift och andelstal. De får även påkalla en omräkning av Föreningens andelstal om detta anses nödvändigt för att sätta de nya andelstalen för

de aktuella bostadsrättslägenheterna. Detta är dock en sekundär lösning som styrelsen endast skall vidta sekundärt.

- 5.1.5. Föreningens styrelse har även bemyndigats och getts fulla befogenheter att flytta medlemmars vindsförråd till andra platser utifrån vad som är beskrivet i punkt 4.1.1 till 4.1.4. Vidare får Föreningens styrelse besluta om eventuella avgiftsnedläggningar eller hyresreduceringar som de bedömer är skälliga.

6. Beslutets giltighetstid

6.1. Hur länge gäller ombyggnadsförslaget

- 6.1.1. Vid ett jakande beslut för detta ombyggnadsförslag på Föreningens årsstämma gäller beslutet tills byggnationerna är färdigställda.
- 6.1.2. Om byggnationerna ej påbörjats inom tre år från och med årsstämmobeslutet upphör detta ombyggnadsförslag att gälla.
- 6.1.3. Beslutet kan även upphöra i förtid om det beslutas på om detta på en ny årsstämma om inga byggnationer påbörjats.

7. Ombyggnadsförslag 1 i förhållande till Ombyggnadsförslag 2

7.1. Företråde

- 7.1.1. Om årsstämman godkänner Ombyggnadsförslag 1 och 2 kan det uppkomma situationer där samma yta skulle kunna bebyggas i enlighet med bägge förslagen. I sådana fall skall Ombyggnadsförslag 2 ha företräde framför ombyggnadsförslag 1.

Det innebär alltså att medlemmen som vill bygga ut sin bostadsrätt skall få göra det till bekostnad för Föreningens egna byggnation av en helt ny bostadslägenhet.

- 7.1.2. Vad som är reglerat i punkt 7.1.1 innebär att arbetet med projekteringen i enlighet med detta ombyggnadsförslag endast skall påbörjas direkt om Ombyggnadsförslag 2 blir nekat och Ombyggnadsförslag 1 blir godkänt. Om både Ombyggnadsförslag 1 och 2 blir godkända skall Föreningens styrelse invänta relevanta besked i enlighet med intresseanmälningarna

från medlemmar och antalet ingångna bindande avtal i enlighet med Ombyggnadsförslag 2. Det för att undvika onödiga kostnader som annars skulle kunna uppstå.