

# Ombyggnadsförslag 2

## Utbyggnad av befintliga medlemmars bostadsrätter

### 1. Inledning

- 1.1. Detta förslag innehåller förutsättningar, villkor och regler för hur byggnation av utbyggnad av befintliga medlemmars bostadsrätter 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 medlemmar till Föreningen på vinden i de olika byggnaderna på Föreningens fastigheter skall få bygga ut sina befintliga bostadsrätter.
- 1.3. För mer information om varför detta förslag lagts fram 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 genom styrelsen låta vissa av sina medlemmar att köpa loss vindsyta från Föreningen. Det för att de skall kunna bygga ut ytan på sina befintliga bostadsrätter. Det görs genom att föreningen upplåter denna vindsyta till medlemmarna med bostadsrätt.
- 2.1.2. Vid utbyggnad av de befintliga bostadsrätterna kommer även andra besläktade ombyggnationer eventuellt behöva utföras för att kunna bygga ute de befintliga bostadsrätterna. Det kan röra sig om till exempel eventuella ombyggnationer av värmesystem, ventilationssystem, nya fönster, byggnation av nya förrådsutrymmen för medlemmarna eller andra nödvändiga ombyggnationer.

- 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 dessa utbyggnader av bostadsrätterna skall kunna ske i Föreningens byggnader.
- 2.1.5. Föreningen har som målsättning att låta alla de medlemmarna som vill och kan under förutsättningarna i detta förslag bygga ut sina befintliga bostadsrätter.

## **2.2. Var skall de byggas**

- 2.2.1. Utbyggnaderna av de befintliga bostadsrätterna skall ske uppe på vinden i Föreningens byggnader, förutsatt att tillstånd erhålls av relevanta myndigheter.
- 2.2.2. Utbyggnaderna skall ske uppe 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. Föreningens styrelse har rätt att låta medlemmar bygga ut sina bostadsrätter på alla ovan tre ytor och Föreningen styrelse kommer självständigt avgöra vilken yta som skall tas i anspråk för utbyggnaderna av bostadsrätterna. 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.
- 2.2.4. Den vindsyta som får bebyggas i enlighet med detta ombyggnadsförslag är vindsyta som är direkt ovanför en befintlig medlems bostadsrätt eller yta som är vägg i vägg med en befintlig bostadsrätt som redan är bebyggd uppe på vinden.

## 2.3. Hur skall de byggas

- 2.3.1. Vid ett jakande beslut på årsstämman för detta beslut kommer Föreningen genom sin styrelse att påbörja processen att utreda hur en utbyggnad av de befintliga bostadsrätterna 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. Efter ett jakande beslut på detta ombyggnadsförslag på årsstämman skall Föreningens styrelse ta fram en intresseanmälan för alla medlemmar som innehar en potentiell möjlighet att utföra en utbyggnation av sin bostadsrätt.

För att behålla sin möjlighet att potentiellt få bygga ut sin bostadsrätt måste medlemmen svara att denne är intresserad av detta inom det av styrelsen satta svarsintervallet på den utskickade intresseanmälan. Sker ej detta har medlemmen inte längre någon rätt att utföra en utbyggnad av sin bostadsrätt i enlighet med detta ombyggnadsförslag.

- 2.3.4. 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 svar på en av styrelsen utgiven intresseanmälan till aktuella medlemmar. **2)** Inhämta godkännande för ombyggnationen hos Hyresnämnden **3)** Undersökning av platser där utbyggnader kan ske. **4)** Bindande avtalsskrivning med relevanta medlemmar angående köpet av vindsytan och i övrigt vilka reglerna som gäller vid byggnationerna. **5)** Projektering, 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). **6)** Medlemmarna själva påbörjar utbyggnationer på vinden i enlighet med gällande regler på området och den kravspecifikation som Föreningen genom styrelsen ställer i de bindande avtalen. **7)** Utbyggnaderna färdigställs.

## 2.4. Vem får bygga

2.4.1. Det kommer finnas två olika sorters grupper av medlemmar som kommer ha möjlighet att utföra utbyggnationer av sina bostadsrätter. Grupp **1)** Medlemmar i Föreningen som är innehavare av en bostadsrätt som ligger direkt under vinden. **2)** Medlemmar som redan har en bostadsrätt med en bebyggd del som är belägen uppe på vinden.

2.4.2. Medlemmar som befinner sig i gruppkategori ett (1) enligt punkt 2.3.1. har förtur framför medlemmar i gruppkategori två (2) i förhållande till vindsytan som är belägen ovanför deras bostadsrätt.

Det innebär att om en medlem från både gruppkategori ett och två vill bygga ut sin bostadsrätt på en yta som är belägen ovanför en av de befintliga bostadsrätterna har kategori ett förtur till ytan.

2.4.3. En medlem i kategori ett får maximalt bygga ut sin bostadsrätt i enlighet med detta ombyggnadsförslag med den vindsytan som är belägen direkt ovanför dennes befintliga bostadsrätt. En kategori två medlem får maximalt bygga ut sin lägenhet med en yta av samma storlek som den ytan som denna redan har bebyggd på uppe på vindens våningsplan.

## 2.5. Kostnader

2.5.1. Föreningen kommer stå för kostnaderna för arbetet med att undersöka vilka medlemmar som är intresserade, få ett godkännande från hyresnämnden, alla kostnader hänskjutna till flytt av medlemmarnas vindsförråd, undersöka vilka ytor som skulle gå att upplåta/sälja till relevanta medlemmar, framtagande av relevanta avtalsunderlag mellan Föreningen och medlemmarna, övergripande projektledare, ändringar av andelstal och övriga kostnader som Föreningens styrelse anses nödvändiga för att möjliggöra dessa utbyggnader.

2.5.2. Medlemmen som har möjlighet att bygga ut sin bostadsrätt måste själv stå för alla kostnader direkt kopplat till detta. Det innebär att medlemmen själv kommer behöva stå för entreprenadkostnaderna för utbyggnaderna, kostnaderna för ex. förlängning av stammar el-stigare, ventilation, fönsterupptagning os.v, en procentuell del av den Föreningen tagna

kostnaden för bygglov och projekteringskostnader eller andra kostnader som Föreningens styrelse anser lämpligt.

- 2.5.3. Alla kostnader som kommer åsamkas medlemmen måste definieras tydligt specificeras i de bindande avtalen mellan Föreningen och den medlemmen.

## **2.6. Priset**

- 2.6.1. Priset Föreningen via styrelsen skall erbjuda de aktuella medlemmarna att köpa vindsyta för, är **15 000** kr per kvadratmeter (m<sup>2</sup>) vindsyta. Priset skall gälla hela den aktuella vindsytan och vara detsamma per kvadratmeter där takhöjden är 100 cm eller högre. All yta med takhöjd under 100 cm erbjudes medlemmen vederlagsfritt, under förutsättning att medlemmen köpt den avgiftsbelagda ytan.

## **2.7. Vad händer när utbyggnaderna är färdigställda**

- 2.7.1. När utbyggnaderna är färdigställda kommer en av Föreningen utvald besiktningsman utföra en slutbesiktning av respektive utbyggnad. Efter utförd slutbesiktning kommer föreningen påbörja att debitera den nya färdigställda bostadsrättsytan med bostadsrättsavgift (årsavgift). Om ej en slutbesiktning skett inom ett år från och med påbörjandet av en utbyggnad av en medlem får Föreningen börja ta ut en bostadsrättsavgift av denna medlem ändå.

## **3. Andelstal**

### **3.1. Nya bostadsrätterna**

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

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 sedvanliga 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 breda befogenheter att ta beslut om olika sorters byggnationerna dels direkt knutet till utbyggnaderna av bostadsrätterna eller andra byggnationer de anser nödvändiga för att utbyggnaderna skall bli kunna 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, var de skall ske, vem som får rätten till utföra utbyggnader och hur de skall bekostas.

- 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 vindsyta till befintliga bostadsrättsinnehavare genom att upplåta den med bostadsrätt.

Vidare får de även åsätta dessa bostadsrätter med en ny 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. Förhållandet mellan ombyggnadsförslag 1 och 2**

### **7.1. Företräde**

- 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.



