



Extra föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s i Stockholm Brf Fredhäll kallas härmed till extra föreningsstämma i Åsö Gymnasiums aula, Blekingegatan 55, Stockholm.

Söndagen den 30 maj 2010 klockan 16.00
Insläpp från 15.00 Kom i tid!!

Förslag till dagordning:

1. Mötet öppnas
2. Val av ordförande för mötet
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare
4. Fråga om kallelse behörigen skett
5. Godkännande av röstlängd
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. **Beslut om berörda medlemmar i HSB Brf Fredhäll ska ges möjlighet att bygga balkonger i enlighet med beviljat bygglov.**
Dagordningspunkten är en konsekvens av det uppdrag styrelsen fått av tidigare föreningsstämmor.
Beslutsunderlag kommer att delas till alla medlemmar samt läggas ut på föreningens hemsida www.brffredhall.se under samma vecka som mötet hålls.
10. Information från styrelsen
11. Mötet avslutas

Regler för röstning:

Bostadsrättsbeviset (gröna boken) eller överlåtelseavtal eller legitimation skall tas med till stämman och uppvisas vid ingången till stämmolokalen.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter har medlemmen endast en röst.



Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Regler om fullmakt

Om du inte kan vara med på extra stämman den 30 maj, kan du lämna en fullmakt där någon röstar i ditt ställe.

Detta gäller enligt § 13 i våra stadgar om fullmakt:

- Fullmakten ska vara skriftlig, dagtecknad och underskriven av den som lämnat fullmakten (fullmaktsgivaren). Fullmakten får vara högst ett år gammal. **Det måste framgå att fullmakten gäller enbart för den extra föreningsstämman den 30 maj.**
- **Fullmäktigen (ombudet) får bara företräda en medlem.**
- Fullmäktigen måste vara närvarande på stämman.
- Följande personer kan vara ombud:
 - Annan medlem i Brf Fredhäll
 - Medlems maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, eller barn.

Välkommen till extrastämman!

Styrelsen - HSB Fredhäll.

Beslutsunderlag omröstning om balkonger

På extra föreningsstämma 2010-05-30 ska medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening i Fredhäll besluta om föreningen ska tillåta att de medlemmar som idag saknar balkong på egen bekostnad ska få låta utföra balkonger. Detta är underlaget inför det beslutet. Beslutet är mycket viktigt och styrelsen hoppas att så många som möjligt kommer till stämman så att beslutet blir så demokratiskt som möjligt.

Oavsett vad du tycker är det viktigt att du kommer till stämman, själv eller via ett ombud, och röstar!

Först en kort bakgrund:

Det är inte styrelsen som har begärt bygglov för att bygga balkonger. Ansökan inlämnades av en byggfirma, WMP Balkong AB, gjort på uppdrag av en grupp intresserade som vill bygga balkong. Detta har skett med styrelsens "godkännande". Även annan än fastighetsägare kan alltså ansöka om bygglov.

Styrelsen har sedan fått i uppdrag att undersöka frågan vidare och lägga fram beslutsunderlag för en extra stämma som ska ta ställning till balkongbygget.

Bygglovet utformning:

Samtliga bygglov ligger på föreningens webbplats www.brffredhall.se
Enligt handläggaren på stadsbyggnadsnämnden gäller bygglovet för föreningens samtliga fastigheter även om alla fastighetsbeteckningar inte står angivna på bygglovet.
Handläggaren har också förklarat följande:

Det är inte i strid med bygglovet att bygga spridda balkonger. Men det står inte direkt på bygglovet. På bygglovsritningarna är balkonger inritade för alla lägenheter som idag saknar balkong (med några undantag samt för lägenheter som ligger för lågt för att kunna bygga balkong men de kan bygga fransk balkong).

Däremot måste vi bygga parbalkonger enligt bygglovsritningen. Men observera att ingen kan tvingas bygga balkong. Om du vill bygga balkong men inte din granne bredvid, då får ni försöka lösa det!

Det här innebär att föreningen tar en risk om vi bygger spridda balkonger. När byggtiden är avslutad (om drygt tre år) kan någon anmäla att föreningen inte har byggt i enlighet med bygglovet. Då kan stadsbyggnadsnämnden förelägga oss att antingen riva uppförda balkonger eller bygga exakt efter bygglovet. Idag saknas praxis i högre instans hur nämnden måste agera.

Handläggaren på stadsbyggnadsnämnden är också mycket tveksam till om nämnden kommer att bevilja ett kompletterande bygglov där det klart framgår att vi kan bygga spridda balkonger.

Eftersom igen kan tvingas att bygga en balkong, innebär ett föreläggande att bygga balkonger efter bygglov att kostnaden för detta får slås ut på alla medlemmar i föreningen, **inklusive dem som redan byggt balkong**, via en höjd avgift.

Kostnaden för ett sådant bygge kan uppgå till 20-30 miljoner beroende på hur många balkonger som redan är byggda. Ett lån på det beloppet (förutsatt att vi får låna så mycket pengar) innebär en avgiftshöjning på runt 30 procent (30 miljoner kronor till 5 % ränta på 20 år)

Idag saknas dessutom praxis från högre instans om föreningen kan åläggas att utföra balkongarbete exakt efter beviljat bygglov.

Föreningen tar alltså en risk om vi bygger spridda balkonger.

Överklagande av bygglov:

På stämman kommer vi att förklara om enskild medlem kan överklaga bygglov och hur detta går till.

Plats för stämman

Stämman hålls i aulan på Åsö gymnasium, Blekingegatan 55, Stockholm.

Om du har fysiska svårigheter att ta dig till Åsö gymnasium, kommer en buss att avgå söndag 14.30 och ytterligare en buss 14.45 från förvaltningsexpeditionen på Adlerbethsgatan 17. Vi ordnar också transport hem efter stämman. Observera att bussen i första hand är till för dem som har fysiska svårigheter att ta sig till och från Åsö gymnasium.

Stämman börjar 16.00, men eftersom vi hoppas att många kommer, ber vi dig vara där i tid.

Insläppet börjar 15.00. Du prickas av mot lägenhetsförteckningen.

TA MED DIG LEGITIMATION eller BOSTADSRÄTTSBEVIS. Om du nyligen har köpt lägenhet ta med dig överlåtelseavtal. Men det måste kompletteras med legitimation! Annars kommer du inte in på stämman!

Du kommer att få tre röstkort efter avprickning:

- Ett vanligt röstkort
- Ett grönt med texten JA och ditt lägenhetsnummer
- Ett rött med texten NEJ och ditt lägenhetsnummer.

Varför förklaras nedan.

Så här fattas beslutet

Tillbyggnad av balkonger anses vara en sådan omfattande förändring att varje enskild bostadsrättsinnehavare ska godkänna förändringen ”gått med på beslutet” som det står i bostadsrättslagen.

Men för att inte en enda bostadsrättsinnehavare ska kunna blockera ett beslut har man en regel i **bostadsrättslagen 9 kap 16§ punkt 2** som innebär följande:

1. **Två tredjedelars majoritet av de röstande på stämman.**
Observera att det inte går att förhandsrösta. Du måste vara närvarande på stämman eller lämna fullmakt. Läs mer om fullmakt nedan.
2. **Godkännande av hyresnämnden.**
Om föreningen med två tredjedelars majoritet beslutar att vi ska bygga balkonger, ska beslutet godkännas av hyresnämnden.

Röstningen

Vid omröstningen kommer det att finnas två lådor, en för Ja en för Nej. Alla som röstar lägger sitt röstkort i JA eller Nej lådan.

När alla röstat räknar rösträknarna igenom rösterna i respektive låda.

Om röstningen utfaller så att rösterna för ett ja till balkongbygge inte uppgår till två tredjedelar av de röstande, faller frågan. Då blir det inga balkonger.

Om röstningen utfaller så att antalet ja röster är två tredjedelar av de röstande, har föreningen beslutat att bygga balkonger.

Rösträknarna kommer då att efter stämman pricka av hur de närvarande har röstat. Det måste vi nämligen veta inför nästa steg.

Om extrastämman beslutar att bygga balkonger med två tredjedelars majoritet ska frågan alltså även avgöras av hyresnämnden. Där företräds föreningen av styrelsen.

Inför hyresnämndens beslut kan du som röstat nej och/eller du som inte deltog på stämman och som inte vill ha balkonger, skicka in din avvikande åsikt med motivering till hyresnämnden. Det kommer att finnas en blankett om detta på stämman. Blanketten kommer också att läggas ut på hemsidan och finnas på vår förvaltningsexpedition på Adlerbethsgatan 17.

Tänk också på följande:

- **Ingen kan tvingas bygga balkong.**
- **Om du röstar ja till att bygga balkong, innebär inte det att du sedan måste bygga. Det kan du avgöra senare.**
- **Detsamma gäller för dig som röstar emot balkonger. Om det blir beslut om att bygga balkonger, kan du ångra dig och anmäla intresse att bygga balkong.**

Kostnaden för balkong.

Om stämman röstar för att bygga balkonger, kommer alla kostnader för bygget som uppstår efter den 30 maj finansieras av de som anmäler intresse och/eller bygger balkong. Mer om detta nedan.

Det är tyvärr mycket svårt, mycket svårare än vad styrelsen insåg från början, att ange exakta kostnader.

Kostnaderna består av entreprenörens pris för själva balkongbygget samt kringkostnader.

Kringkostnader är arvode till projektledare, framtagande av anbudsunderlag, anbudsarbetet, arvode till kvalitetsansvarig som ska övervaka arbetet, byggmöten, lönekostnader och andra kostnader för föreningens personal som är direkt hänförliga till balkongbygget mm.

Det som komplicerar dels byggarbetet, dels kostnads kalkyl är att upptagning av dörr måste ske så att dörrfoder inte avviker från ursprungligt dörrfoder. Det är alltså inte tillåtet att sätta in ett insticksfoder. Då blir det foder på foder, vilket bygglovet förbjuder.

Det kan alltså bli fråga om ett omfattande och relativt svårt arbete med dörren till balkongen. Dessutom måste dragnings av nya rör och placering av radiatorer lösas på ett tillfredsställande sätt. Det kan innebära att priset för balkong kan variera, dels pga balkongens bredd, dels pga av dörrarbetet.

Att kostnadsberäkna ett sådant bygge innebär att den som utformar anbudsunderlaget måste besiktiga lägenheterna vilket i sig innebär en kostnad som styrelsen inte anser ska bekostas av dem som inte är intresserade eller inte har möjlighet/behov av att bygga en balkong.

Ju fler som bygger, ju lägre blir naturligtvis kringkostnaderna. Men styrelsen tror att kostnaden kommer att uppgå till minst 100 000 kronor per balkong. Fransk balkong blir naturligtvis billigare.

När vi vet hur många som vill bygga då kan vi ta fram en bättre prisbild.

Observera att ROT avdrag inte gäller för balkongbygge. Det beror på att balkong i detta avseende inte anses tillhöra lägenheten .

Underhåll

De som idag har balkong betalar för underhållet av balkongen (målning av balkonggolv och dess undersida, reparationer av plåt, infästen i fasaden mm) via årsavgiften.

För dig som bygger till balkong blir årskostnaden för detta cirka 900- 1 200 kronor om året.

Intresseanmälan

Om stämman beslutar att bygga balkonger kommer styrelsen att utforma en intresseanmälan med en sista dag för anmälan. Efter det är det omöjligt att anmäla intresse.

Det innebär att om du tänker sälja är det en god idé att skicka in en intresseanmälan eftersom det iten går att anmäla intresse i efterhand.

Intresseanmälan är inte bindande för att bygga själva balkongen

Styrelsen måste dock veta hur många som är intresserade och vilka lägenheter det rör sig om. Annars går det inte att utforma ett anbudsunderlag.

En intresseanmälan är förenad med vissa kostnader. Det kan röra sig om provborrning i väggen för att ta reda på hur fasaden är utformad för att kunna sätta upp dragstag, inventering av hur lägenheten ser ut, ta fram underlag för kostnad för dörr etc.

Kostnaden för detta är svår att avgöra, men den som anmäler intresse ska betala in 10 000 kronor på ett särskilt konto. Om kostnaden blir mindre, återbetalas naturligtvis överskjutande belopp.

Kontrakt för bygge

Med utgångspunkt från de som anmält intresse kommer styrelsen vi att utforma ett anbudsunderlag för att få fram en så exakt kostnad som möjligt.

När styrelsen vet hur mycket ett bygge kommer att kosta kommer vi att utforma ett bindande kontrakt för dem som vill delta i balkongbygget. Kostnaden ska betalas i förväg på ett särskilt konto.

Efter slutbesiktning (alternativt efter två års garantitid) regleras kontot och alla balkongbyggare får tillbaka eventuellt överskott.

Om du skrivit på kontrakt för balkongbygge och därefter överlåter bostadsrätten kommer föreningen att innehålla inbetalt belopp till dess slutreglering sker. Detta gäller även om den nye ägaren avstår från att bygga.

Bygget

1. Balkong får inte byggas om bottenplattan ligger lägre än tre meter från marknivån. Det innebär att om du bor på nedre botten kan bara bygga fransk balkong.
2. Balkongen kommer att vara att 1,10 meter djup. Kolla gärna med ett bord och en stol så du vet vad det innebär. Bredden är 2,30 till 3,20 beroende var balkongen ligger.
3. Föreningen blir byggherre. Bygganmälan är förberedd och kommer att lämnas in i tid så att bygglovet inte förfaller. Vår tidigare konslut har stor erfarenhet av sådana här byggen och kommer att vara kvalitetsansvarig, det vill säga den som övervakar att entreprenören följer offerten, sitter vid med vid byggmöten med mera som ett stöd för föreningen.

Sämre ljustläpp

Titta gärna på webben där vi har lagt ut några exempel.

Regler om fullmakt.

Om du inte kan vara med på extra stämman den 30 maj, kan du lämna en fullmakt där någon röstar i ditt ställe.

Detta gäller enligt § 13 i våra stadgar om fullmakt:

- Fullmakten ska vara skriftlig, dagtecknad och underskriven av den som lämnat fullmakten (fullmaktsgivaren). Fullmakten får vara högst ett år gammal.
- Det behöver inte framgå av fullmakten hur fullmäktigen (ombudet) ska rösta . Det räcker att det står att ”härmed befullmäktigar jag, fullmaktsgivaren, Fullmäktigen att för min räkning rösta på extra stämman för Brf Fredhäll den 30 maj 2010.” Det måste alltså framgå att fullmakten gäller just och enbart för extra stämman den 30 maj.
- **Fullmäktigen (ombudet) får bara företräda en medlem.**
- Fullmäktigen måste vara närvarande på stämman.
- Följande personer kan vara ombud:
 - Annan medlem i Brf Fredhäll
 - Medlems maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, eller barn.

Varmt välkommen till stämman!

Styrelsen
2010-05-25



Så här tycker styrelsen:

Styrelsen avråder stämman från att bygga balkonger med hänvisning till den risk som föreningen tar om vi bygger spridda balkonger och senare kan drabbas av ett krav på att antingen riva uppförda balkonger eller bygga ytterligare balkonger. Bakgrunden är redovisad i början av beslutsunderlaget.

Styrelsen har att förvalta och underhålla föreningens hela fastighetsbestånd. Det innebär att vi måste se till föreningen som helhet och ha en planering för föreningens ekonomi som svarar mot underhållsplan, driftskostnader och oförutsedda utgifter.

Vi har också ett mål att försöka hålla nere avgifterna så mycket som möjligt.

Styrelsen tycker att projektet är för osäkert för att genomföras.

Dessutom vet vi inte om politikerna i stadsbyggnadsnämnden eller tjänstemännen bestämmer sig för att ha en praxis som innebär att bygglov ska följas in i minsta detalj.

Om föreningen tvingas till sådana åtgärder innebär det också att vi frångått en viktig princip: att kostnaden för balkonger ska bäras av dem som vill ha balkong. Ett åläggande innebär utgifter för samtliga medlemmar, även för dem som idag har balkong, för dem som inte vill ha balkong och för dem som byggt nya balkonger.

Sist men inte minst har stadsmuseet avstyrkt bygglov med hänvisning till att våra fastigheter är skyddsvärda.



FULLMAKT

Fullmaktsgivaren

Namn	Personnummer	
Postutdelningsadress	Postnummer	Ort
Lägenhetsnummer		

Fullmäktigen

Namn	Personnummer	
Postutdelningsadress	Postnummer	Ort

Härmed befullmäktigar jag, Fullmaktsgivaren, Fullmäktigen att för min räkning rösta på ordinarie föreningsstämma/extra stämma för HSB:s Brf Fredhäll den ____/____ 20____.

Fullmakten upphör att gälla när ordinarie föreningsstämman/extra stämman är avslutad.

Fullmaktsgivarens underskrift

Ort	Datum
Namnsteckning	Namnförtydligande