

KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm kallar härmed samtliga medlemmar till EXTRA föreningsstämma med anledning av

- Styrelsens förslag om att ge möjlighet till att bygga balkong
- Styrelsens förslag om ändring av vädringsbalkonger på Rutger Fuchsgatan 1 samt Östgötagatan 70
- Nödvändiga ändringar i föreningens stadgar givet stämman bifaller styrelsens förslag.

När: torsdag den 14 december kl. 19.00 Plats: Sal Sofia ,Pumpan , Färgagårdstorget 1

Till mötet har entreprenör Fästab AB inbjudits för att informera om föreslaget balkongbygge

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Utomståendes närvarorätt
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden räkna röster och justera protokollet
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Styrelsen föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen uppdraget att låta uppföra balkonger/franskt fönster i enlighet med bygglovet och ingå avtal som innebär att kostnader förknippade med balkongbygget betalas av de medlemmar som väljer att bygga balkong. (enkel majoritet krävs för bifall. Om avslag behöver ej p. 10 prövas.)
10. a. Styrelsen föreslår att stämman beslutar att uppföra föreslagna balkonger i enlighet med förslag till utförande, se bilaga (2/3-dels majoritet krävs för bifall)
10. b. Styrelsen föreslår att stämman beslutar att ändra befintliga vädringsbalkonger till franska fönster på Rutger Fuchsgatan 1 och Östgötagatan 70 i enlighet med förslag till utförande, se bilaga (2/3-dels majoritet krävs för bifall)
11. Styrelsen föreslår att stämman beslutar att § 11 i föreningens stadgar ändras till följande; (enkel majoritet krävs för bifall på första stämman)
Nytt stycke: "De lägenheter som har försetts med balkong eller terrass mot gården ska årligen erlägga en särskild balkongavgift vilken beslutas av styrelsen och kan uppgå till högst 2 % av prisbasbeloppet. Lägenheter som försetts med fransk balkong ska på motsvarande sätt erlägga en årlig avgift vilken beslutas av styrelsen och kan uppgå till högst 1 % av prisbasbeloppet."
12. Föreningsstämmans avslutande

Stockholm 2017-11-30

HSB Brf Kungshuset Tre Portaler

Styrelsen

Beslutsunderlag och förslag till beslut

Beslut om styrelsens förslag att bygga balkonger (punkt 9)

Bakgrund

Våren 2017 bestämde sig styrelsen för att tillsätta en balkonggrupp bestående av Michael Englund, styrelseledamot och Stefan Renold, föreningsmedlem och denna grupp fick i uppdrag att genom en "gallupundersökning" undersöka förutsättningarna för att de boende, med fönster inåt gården, skulle kunna bygga egna balkonger. Det informerades på årsstämman i april 2017 om de tänkta planerna. Då intresset var stort beslöt styrelsen att gå vidare och som ett första steg söka bygglov för att se vad som kunde godkännas.

Beviljat bygglov

Bygglovet, som nu är beviljat, ger tillstånd till att:

- Boende på plan 1 – 4 på Östgötagatan och Rutger Fuchsgatan har möjlighet till balkong (1,40 m djup x 2,40 m bred).
- Boende på plan 5 på Östgötagatan och Rutger Fuchsgatan har möjlighet till likadana terrasser som finns på den norra delen mot gården på plan 5.
- Boende på Ringvägen som har fönster mot gården, samt boende på Östgötagatan och Rutger Fuchsgatan i bottenvåning, har möjlighet till franska fönster (inåtgående dörrar med galler framför i samma höjd som balkongerna).

Det är speciellt viktigt att notera att Stadsbyggnadskontoret har i bygglovet tagit hänsyn till de regler som gäller för insyn och ljusinsläpp och de ritningar som nu föreligger är inom ramen för dessa villkor. Ritningar och bygglov har hållits tillgängliga för samtliga medlemmar inför extra stämma.

Val av entreprenör

Genomgång har gjorts initialt av flera olika byggföretag varav offerter har inhämtats från två olika byggföretag med erfarenhet av att bygga balkonger på liknande fastigheter. Förslaget i detta dokument innebär att vi anlitar Fästeb AB. Valet att anlita Fästeb AB baseras dels på att de har stor erfarenhet att bygga balkonger på hus liknande vårt. En annan anledning är att andra föreningar har rekommenderat Fästeb AB samt att de ingett ett professionellt och förtroendefullt bemötande i all kontakt. Vidare erbjuder Fästeb AB en helhetslösning. Det uppskattas vara marginell prisskillnad mellan de olika entreprenörerna.

Processgång

Informationsmöte och extrastämma den 14 december 2017 med Fästeb AB.

Beslut tas huruvida styrelsen ska ges uppdraget att påbörja byggnation av balkonger via den valde entreprenören Fästeb AB.

Givet att stämman röstar ja så händer följande:

- Den utsedda entreprenören, Fästeb Bygg AB, kommer påbörja förberedelsearbetet – göra hållfasthetsberäkningar, söka starttillstånd etc.
- Fästeb besöker alla berörda lägenheter för att mäta och ta upp beställning på saker utöver vad som ingår i fastpris (ex persienner, lås på dörrarna, nytt element).
- Avtal tecknas mellan förening och medlem som bygger balkong, varvid hela kostnaden för balkongen betalas in till föreningen. Detta för att utesluta risker med utebliven betalning från medlem i ett senare skede, då det är föreningen som beställare som blir betalningsskyldig
- Fästeb beställer material.

- Bygget beräknas starta under juni (det som tar lång tid är starttillståndet samt att få materialet). Byggtiden beräknas till ca 2 månader (under v. 28-31 ligger bygget nere pga. Semesterperiod då ställningen tas bort).
- Efter avslutad byggnation anlitar föreningen en besiktningsman för slutbesiktning av balkongerna
- Entreprenören rättar till eventuella framkomna anmärkningar från besiktningen och först därefter slutfaktureras förening
- Ägandet av balkongerna övergår till bostadsrättsföreningen

Ekonomi

Hela balkongprojektet betalas av var och en som önskar bygga balkong/fransk dörr och belastar ingen annan medlem i föreningen. Det är föreningen som beställare av balkongerna som är betalningsansvarig.

Priset för en balkong är ca 110,000 kr och för en fransk balkong ca 50,000 kr.

Det som ingår (förutom det uppenbara, en färdig balkong/fransk balkong inkl. dörrar och lister) är att elementet flyttas till den sidan rören kommer ifrån.

Balkongfond

Föreningen kommer att äga balkongerna. En balkongfond inrättas för att säkerställa att kostnader för framtida underhåll endast belastar de medlemmar som har balkong/terrass/fransk balkong.

Insättning till balkongfonden görs i samband med betalning av månadsavgiften.

Balkongavgiften vilken beslutas av styrelsen kan uppgå till 1,5 % -högst 2 % av prisbasbeloppet.

Lägenheter som försetts med fransk balkong ska på motsvarande sätt erlägga en årlig avgift vilken beslutas av styrelsen och kan uppgå till högst 1 % av prisbasbeloppet. (Prisbasbelopp 44 800 kr för år 2017) vilket motsvarar en månadskostnad på ca 60 kr (2017 års nivå). Lägenheter som försätts med fransk balkong motsvarande ca 25 kr per månad.

Värdeperspektiv

Att bygga balkong innebär mervärde för medlemmarna samtidigt som värdet på bostadsrätterna stiger. Generellt sett stiger bostadsrättens värde mer än den totala kostnaden att bygga balkongen.

Juridik

Stämmans beslut

På stämman kommer en omröstning att genomföras. Då eventuellt byggande av balkonger/vädringsbalkonger kommer att påverka fastighetens utformning krävs kvalificerad majoritet (2/3 av rösterna på stämman) för ett giltigt beslut. Varje lägenhet har en röst och det går bra att ge fullmakt till annan medlem att rösta i ens ställe.

- EN röst FÖR innebär att du som medlem accepterar förslagen ovan, oavsett om du själv vill eller kan bygga balkong.
- EN röst EMOT innebär att du som medlem inte accepterar förslagen ovan, oavsett om du själv vill eller kan bygga balkong.

Utöver ovan måste varje berörd bostadsrättshavare, som ej röstat för bifall för föreslaget balkongbygge behöva ge sitt uttryckliga samtycke (skriftligt) till uppförande av balkongförslaget. Detta för att säkerställa att berörda medlemmar röstat för eller gett sitt samtycke i efterhand. Berörd bostadsrättshavare kan lägenhetsinnehavare betraktas som får en balkong ovan sin lägenhet alternativet får ökad insyn/utsikt.

OBS!

Ingen förbinder sig att bygga balkong i samband med denna extrastämma.

Beslut om styrelsens förslag att ändra befintliga vädringsbalkonger till franska fönster (punkt 10b)

Bakgrund

En förstudie har genomförts avseende att utreda behovet av en renovering av föreningens kungs- och vädringsbalkonger.

I avsaknad av konstruktionshandlingar så har beslut fattats om att genomföra en s.k. pilotrenovering på en av balkongerna för att säkerställa omfattning av en renovering och innan nästa steg tas.

Pilotrenovering på en avgränsad del av kungs balkonger sker med start januari 2018 och en mer omfattande totalrenovering inklusive vädringsbalkonger beräknas ske under 2019. Stockholms Betongkonsult är anlitade som projektledare. I förstudien stod det klart att vädringsbalkongerna har nått slutet av sin tekniska livslängd och måste renoveras. Mot bakgrund av det samtidigt pågående balkongprojektet se punkt 8 så vill styrelsen föreslå en nedmontering av befintliga vädringsbalkonger och att ersätta dessa med s.k. franska fönster i trapphusen Östgötagatan 70 samt Rutger Fuchsgatan 1. Vädringsbalkonger på Ringvägen 112 föreslås behållas och renoveras.

Det i punkt 9 nämnda bygglovets innehåller ett godkännande av att bygga franska balkonger på dessa adresser.

Funktionalitet och ekonomi

Styrelsen motiverar detta förslag med att medlemmarna på Östgötagatan och Rutger Fuchsgatan erbjuds att bygga egen balkong och därmed får egen motsvarande funktionalitet. För samtliga föreningens medlemmar så är det också positivt ur ett ekonomiskt perspektiv då det blir betydligt billigare att ersätta med franska balkonger

Antagande av nya stadgar (punkt 11)

Styrelsen föreslår att föreningens stadgar ändras i enlighet med följande:

Bakgrund

I ovan nämnda förslag till beslut om att bygga balkong (punkt 8) beskrivs att en extra avgift ska tas ut av de bostadsrättshavare som idag har terrass och de som får ny balkong/franskt fönster. Denna avgift ska regleras i föreningens stadgar och beräknas på sätt som anges nedan. Efter genomförd renovering av kungs balkonger och av rättviseskäl kan det komma att bli aktuellt med att motsvarande avgift debiteras de som har en kungs balkong, kan tidigast bli aktuellt 2019.

Styrelsen beslutar om storleken på månadsavgift. De lägenheter som har försetts med balkong eller terrass mot gården ska årligen erlägga en särskild balkongavgift vilken beräknas till 1,5 % av prisbasbeloppet (Prisbasbelopp 44 800 kr för år 2017) vilket motsvarar en månadskostnad på ca 60 kr (2017 års nivå). Lägenheter som försätts med franska fönster ska på motsvarande sätt erlägga ett årligt belopp om 0,6 % av prisbasbeloppet vilket motsvarar ca 25 kr per månad.

Stadgeändring måste, för att bli giltig, antas av två på varandra följande stämmor. Efter beslut på nästföljande stämma så är avsikten att så snart balkonger är slutbesiktigade, troligtvis hösten 2018, så kommer avgiften att debiteras tillsammans med månadsavgiften till föreningen.

För de medlemmar som önskar deltaga genom ombud

”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall visa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.”

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas

_____ att företräda
(Namn på den som ska företräda bostadsrättshavaren)

_____ lägenhetsnummer _____
(Namn på bostadsrättshavaren)

vid extra föreningsstämma i HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm
torsdag den 14 december 2017.

Fullmakten gäller endast under den aktuella extrastämman rörande balkongbygge.

(kryssa i) Jag ger mitt samtycke till förslagen att bygga balkonger, ta bort vädringsbalkonger samt ändring av stadgar

Stockholm den ____/____ 2017

Namnunderskrift