

Protokoll extra föreningsstämma i Brf Ljungbyhus

Datum: 16 september 2014

**Antal närvarande
röstberättigade medlemmar: 34**

Antal fullmakter: 5

§1 Mötet öppnades.

§2 Dagordningen godkändes.

§3 Till ordförande för stämman valdes Claes Wessberg.

Vid behandlandet av §9 och §10 tog Kajsa Palo över ordförandeskapet.

§4 Till sekreterare för stämman valdes Niklas Andersson.

§5 Till justeringsmän tillika rösträknare valdes Monika Larsson och Hans Dahlbom.

§6 Stämman beslutade att extra föreningsstämman utlysts i stadgeenlig ordning.

**§7 Röstlängden fastställdes och godkändes av stämman.
34 röstberättigade medlemmar samt 5 stycken fullmakter.**

§8 Fråga gällande ombyggnad av kontorsrum på våning 8 till lägenheter. Se bilaga 1.

Beslut: Stämman beslutade att bifalla frågan med mer än 2/3 majoritet.

§9 Fråga gällande att utöka uteplatser till lägenheter på första våningen. Se bilaga 1.

Beslut: Stämman beslutade att frågan återremitteras till styrelsen.

§10 Fråga gällande utökning av två takterrasser på våning 8. Se bilaga 1,

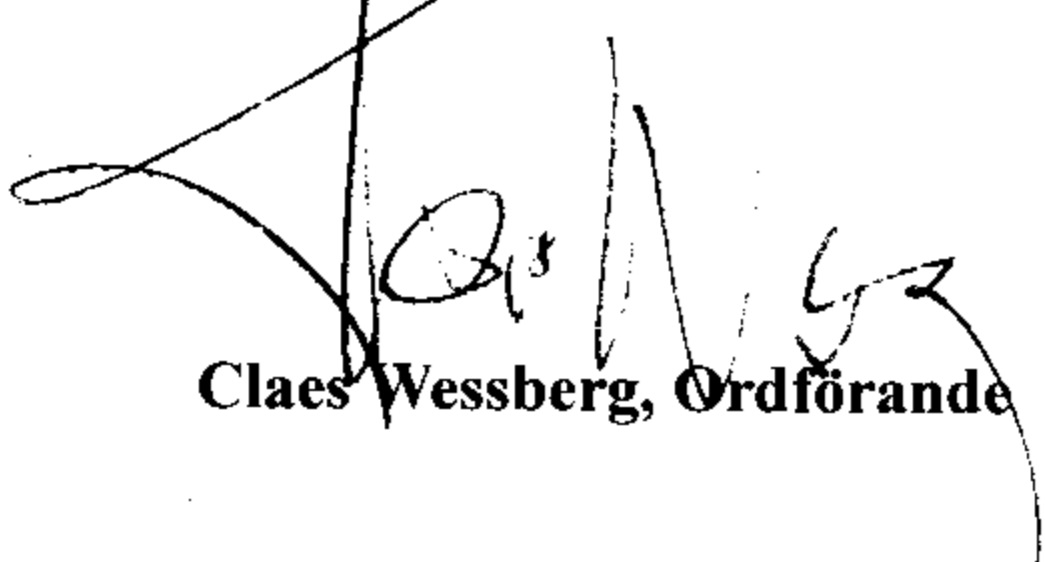
Beslut: Stämman beslutade med röstsiffrorna 27 för och 12 mot att bifalla frågan med förbehållet att föreningen (Brf Ljungbyhus) står som ansvariga för ombyggnaden. I efterhand debiteras lägenhetsinnehavarna den faktiska kostnaden.



§11

Mötet avslutades.

Malmö den 16 september 2014



Claes Wessberg, Ordförande



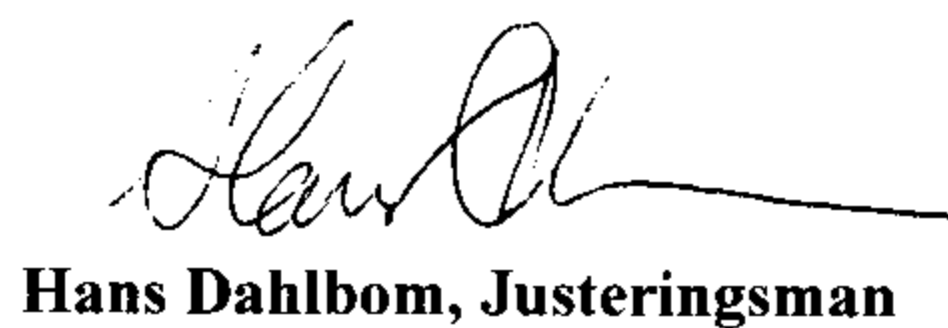
Kajsa Palo, Ordförande §9 och §10



Niklas Andersson, Sekreterare



Monika Larsson, Justeringsman



Hans Dahlbom, Justeringsman

Brf Ljungbyhus

2014-09-09

Information till extra stämma den 16 september 2014, kl 18.30

Lokal: vindsutrymme vån 8, Nicoloviusgatan 8

Underlag till punkterna 8-10 på dagordningen.

8. Beslut om ombyggnad av kontorsrum på våning 8 till lägenheter.

9. Beslut om att utöka uteplatser till lägenheter på första våningen.

10. Beslut om utökning av två takterrasser på våning 8.

Följande dokumentation lämnas:

- Sidorna 2-5, kalkyl för ombyggnad av vindsvåningar samt ritningsunderlag.
- Sidorna 6-7, styrelsens förslag till upplåtelse av extra yta för uteplatser och takterrasser.
- Sidorna 8-13, ansökan från Ken Henningson för ombyggnad och utökning av takterrass.

Styrelsen för Brf Ljungbyhus



Brf Ljungbyhus

Vindsvåningar - Preliminär kalkyl

Förutsättningar: 2 st Vindsvåningar med en yta av ca 55 m²

Byggkostnad 2 x 20 000: -/m² x 55 m² = 2 200 000:-

Försäljningspris 2 x 25 000: -/m² x 55 m² = 2 750 000:-

Möjlig vinst = **550 000:-**

Vid en låneränta på 3% minskar föreningens lånekostnad med ca **16 000:-/ år**

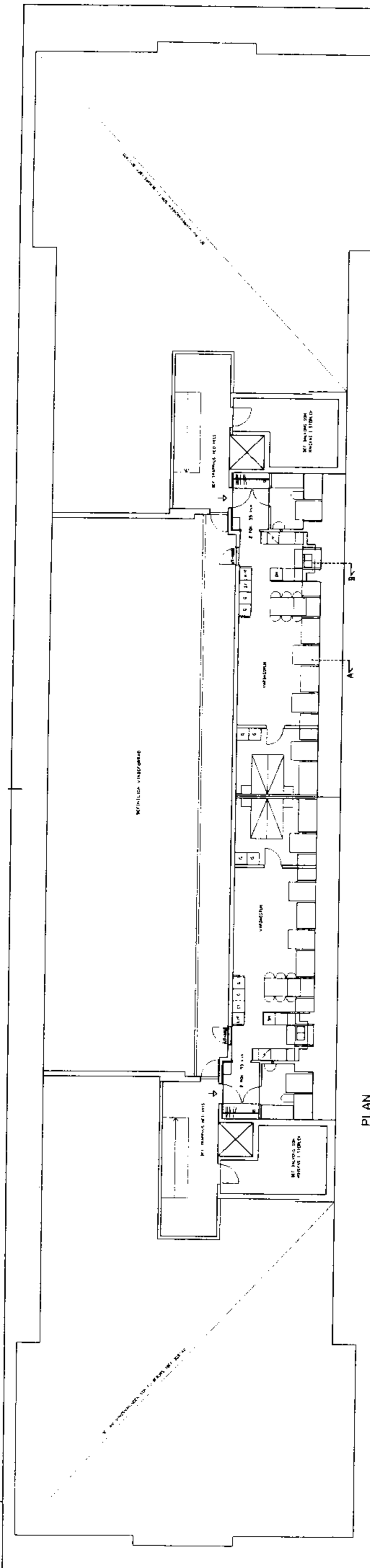
Avgiftsökning 2 x 450: -/m² x 55 m² = 49 500: -/år

Ökade utgifter 2 x 250: -/m² x 55 m² = 27 500: -/år

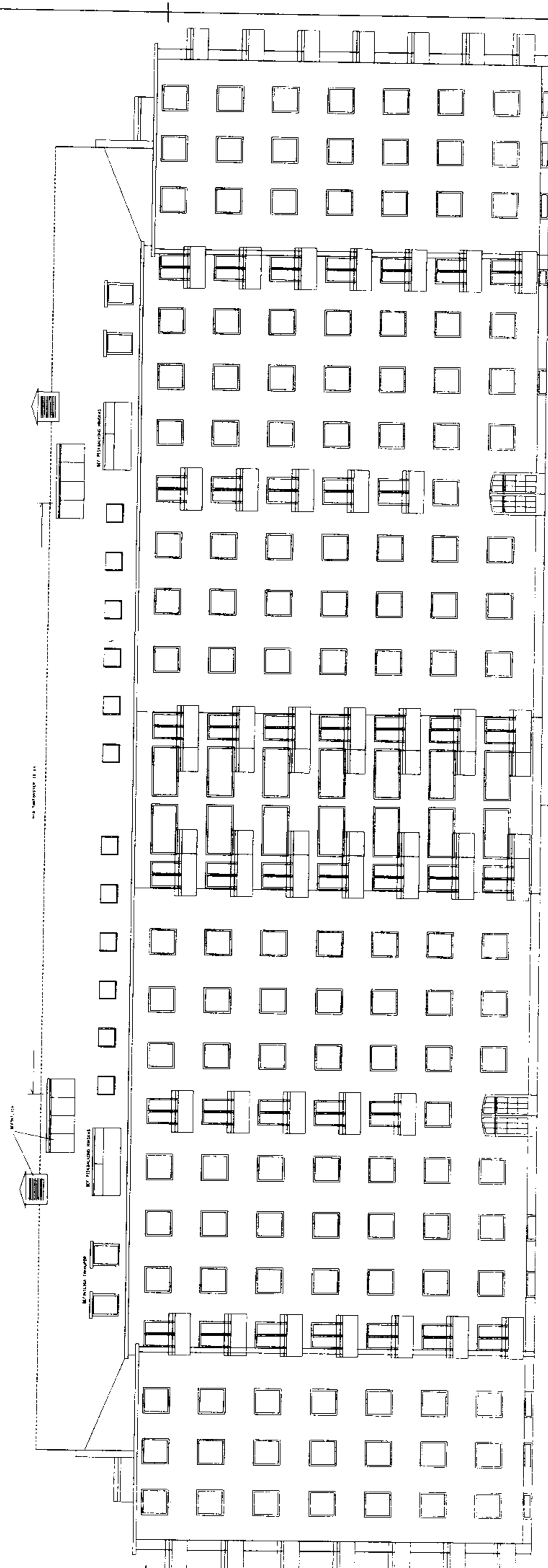
Intäktsökning = **22 000: -/år**

Totalt ger utbyggnaden ett tillskott till föreningens ekonomi av minst 36 000: -/år

Bilagor 3 st ritningar



PLAN

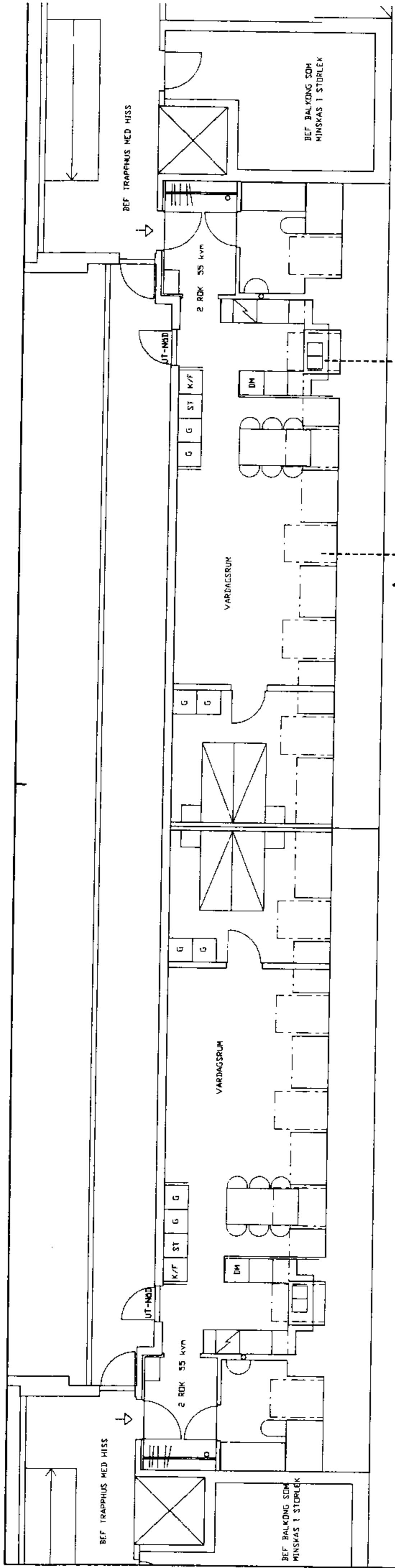


FASAD MOT ÖSTER

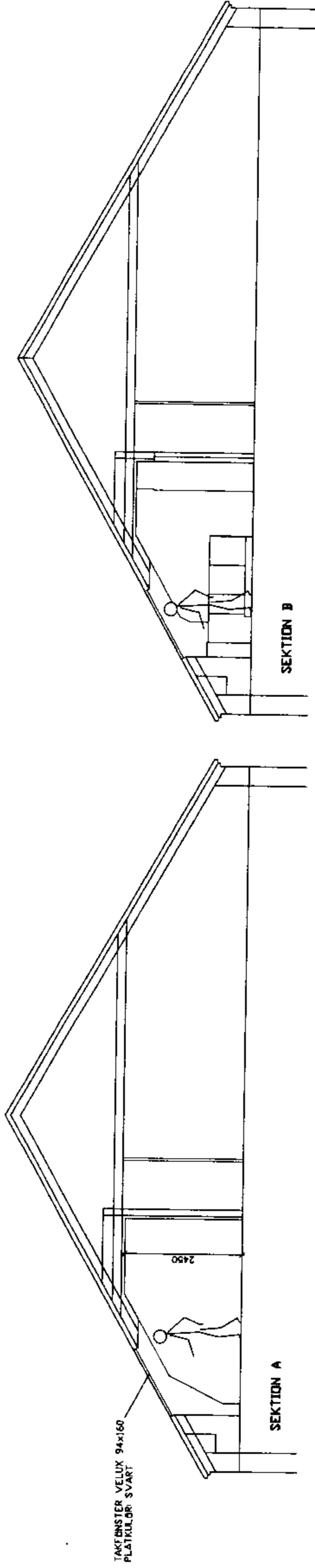
BYGGÅ	BYGGNINGSÅR	2020	DA 1/18
ERNFORS&JACOBSON	LJUNGBYHUS 10		
ARKITEKTER	MALMÖ K: N		
BYGGNINGSFÖRVALTARE	VINDSREDDNING		
BYGGNINGSFÖRVALTARE	PLAN O FASAD MOT ÖSTER SKALA 1:100/A		
Malmö 140702 Bengt Jacobson	A.1		

BYGGLOVSRTITNING

[Handwritten signature]

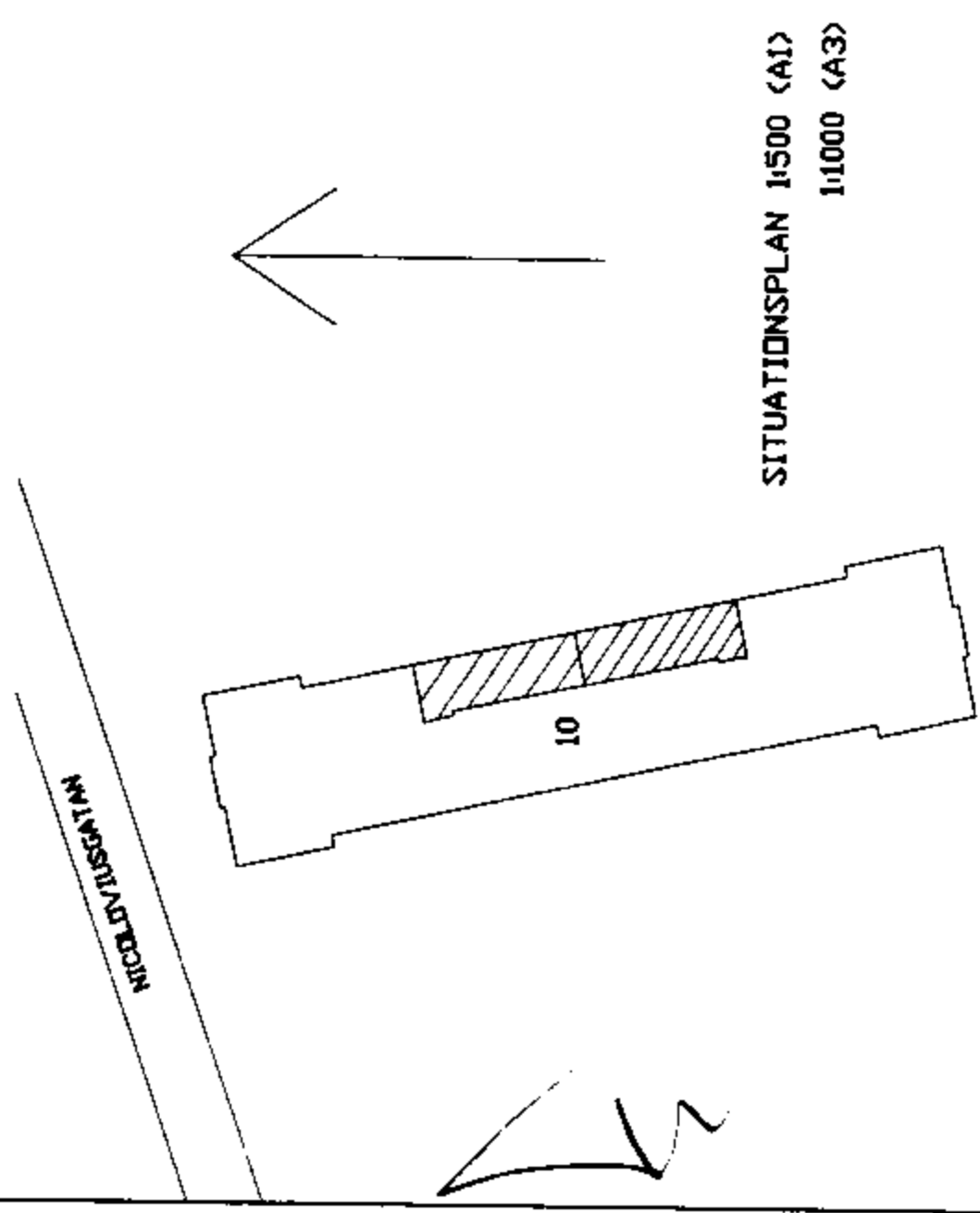


PLAN



SEKTION A

SEKTION B



SITUATIONSPLAN 1:500 (A1)
1:1000 (A3)

A		TEXT KOMPL.	BJ	140814
BETÄN	ÄNDNINGEN AVSEER	STOR	DATE	
BYGGA		LJUNGBYHUS 10		
ERNFORS&JACOBSON		MALMÖ K:N		
ARKITEKTER		VINDSKREDDNING		
STÅL, KONSTRUKTION AV, GÄLLERÅS 1, SVEBODEN 1, MALMÖ		1:100 / A3		
Malmö 140702 Bengt Jacobson		PLANEN, SEKTIONER		
		SKALA 1:50/A1		
		A.2		
		A		

BYGGLOVSRTNING

Extra föreningsstämma 16/9 2014

Underlag till punkt 9 och 10 på dagordningen. Utbyggnad av takterrasser och uteplatser.

Förlaget nedan har tagits fram av styrelsen för Brf Ljungbyhus. Ordförande i föreningen, Claes Wessberg och styrelseledamoten Niklas Andersson är båda, som ägare till bostadsrätt med takterrass resp. bostadsrätt med uteplats, jäviga och har inte deltagit i framtagande av underlaget.

Utgångspunkten för vårt förslag är att vi ska undvika att ändra på andelstalen i föreningen. Anledningen är att det är en komplicerad åtgärd. Det är också viktigt att de avtal föreningen sluter med enskilda medlemmar inte strider mot bostadsrättslagen eller våra stadgar. Vidare ska beslut som tas i föreningen inte på något otillbörligt sätt gynna eller missgynna någon medlem (likställighetsprincipen).

Vårt förslag bygger på en lösning där medlem som önskar utöka terrass resp. uteplats får betala en månadsavgift för nyttjandet av mark- eller takytan. Ytan kommer inte att tillhöra bostadsrätten liksom vad gäller övriga balkonger och uteplatser.

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark kan tas med enkel majoritet på stämman.

Förslag för utbyggnad av takterrasser

1. Utformningen av terrassen beskrivs i bifogade ritningar. Nuvarande terrass kommer att bli ca 25 kvm större, alltså dubbelt så stora.
2. Medlem ska själv ansöka om byggnadslov för utökningen av terrassen samt ansvara för tillbyggnaden. Medlem bekostar själv hela tillbyggnaden samt avgiften för byggnadslovet.
3. En jurist med kunskaper om bostadsrättsföreningar ska ta fram ett upplåtelseavtal. Avtalet ska vara utformat så att det även blir giltigt vid en eventuell försäljning av bostadsrätten. Medlem ska själv ombesörja detta samt stå för alla kostnader. Med fördel anlitas den jurist som Fastighets AB Frontnine rekommenderar.
4. Föreningen utser en byggkontrollant som ska besiktiga ritningar och terrassen efter färdigställandet. Medlemmen betalar kontrollantens kostnader.
5. Medlem betalar en årsavgift på 300 kr/kvm. För den enskilde medlemmen innebär det en avgiftshöjning på ca 625 kr/mån. Intäkten för föreningen blir ca 15 000 kr per år för båda terrasserna. Avgiften kan ändras enligt samma principer som gäller för avgiftsändringar i föreningen. Kostnaden för utbyggnaden, som medlemmen själv bekostar, är beräknad till ca 100 000 kr per terrass.



Förslag uteplatser

1. Medlem kan förlänga sin uteplats i husets längdriktning, högst halva avståndet till grannens uteplats. Uteplatsen ska inhägnas på samma sätt som den befintliga uteplatsen. Alla kostnader för uteplatsens ombyggnad och framtida skötsel bekostas av medlemmen själv.
2. Krävs bygglov för förändringen ska medlem själv ansöka och bekosta de avgifter som är kopplade till bygglovet.
3. En jurist med kunskaper om bostadsrättsföreningar ska ta fram ett hyreseavtal. Avtalet ska vara utformat så att det även blir giltigt vid en eventuell försäljning av bostadsrätten. Medlem ska själv ombesörja detta samt stå för alla kostnader. Med fördel anlitas den jurist som Fastighets AB Frontnine rekommenderar.
4. Säger medlem upp hyresavtalet ska marken återställas till ursprungligt skick. I detta ingår återplantering i enlighet med angränsande gemensamma planteringar. Föreningen utser en byggkontrollant som ska besiktiga ritningar och uteplatsen efter färdigställandet. Medlemmen betalar kontrollantens kostnader.
5. Medlem betalar en årsavgift på 300 kr/kvm. Avgiften kan ändras enligt samma principer som gäller för avgiftsändringar i föreningen. Intäkten för en lägenhet som utökar sin uteplats med 10 kvm blir 3 000 kr per år.



Förslag till ombyggnad och utökning av takterass

Befintliga takterrasser på husets norr respektive sydsida föreslås, i samband med fasadrenovering och takbyte, byggas ut enligt följande:

Den befintliga terrassen breddas med ca 2,5m på väst- respektive ostsidan vilket ger en utökad yta på ca $2 \times 12,5 \text{ m}^2$, totalt 25 m^2 enligt bil. 1.

Den marginella ändringen av husets utseende framgår av bil. 2 och 3 samt 4 (före) och 5 (efter).

Utbyggnaden kommer att fordra bygglov och en konstruktör måste vidimera att utbyggnaden är tekniskt möjlig. Jag är beredd att ta dessa kontakter i samråd med befintlig entreprenör.

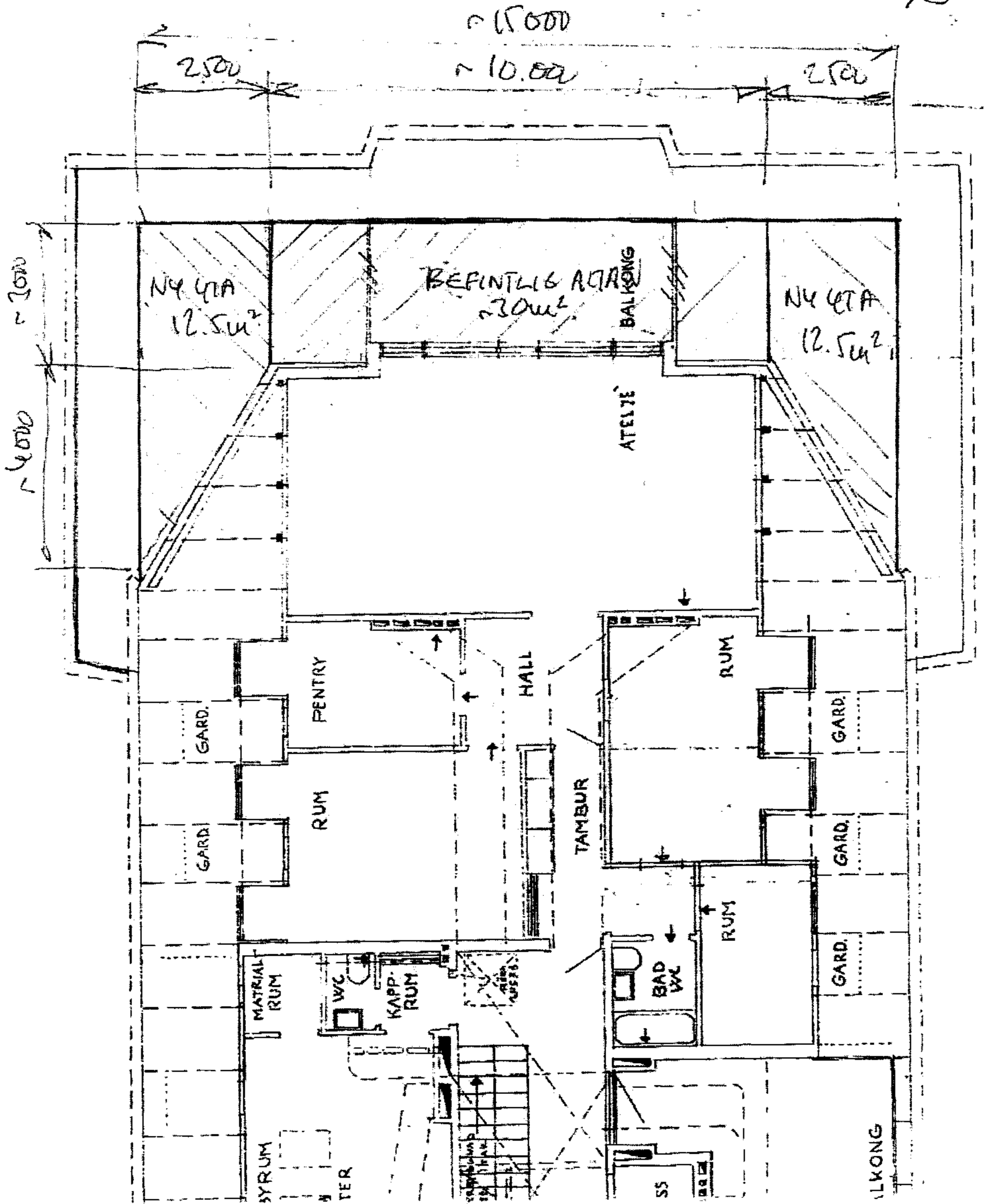
Ekonomiskt är lägenhetsinnehavarna beredda att ta på sig merkostnaden för utbyggnaden samt för bygglov och konstruktörsarbete och är dessutom beredda att inom ramen för föreningens stadgar ta en eventuell utökad månadskostnad för den utökade terrassytan.

För föreningen innebär förslaget ett bidrag till takrenoveringen och eventuellt ökade framtida inkomster från månadsavgifterna.

2014-07-27

Ken Henningson efter samråd med Claes Wassberg

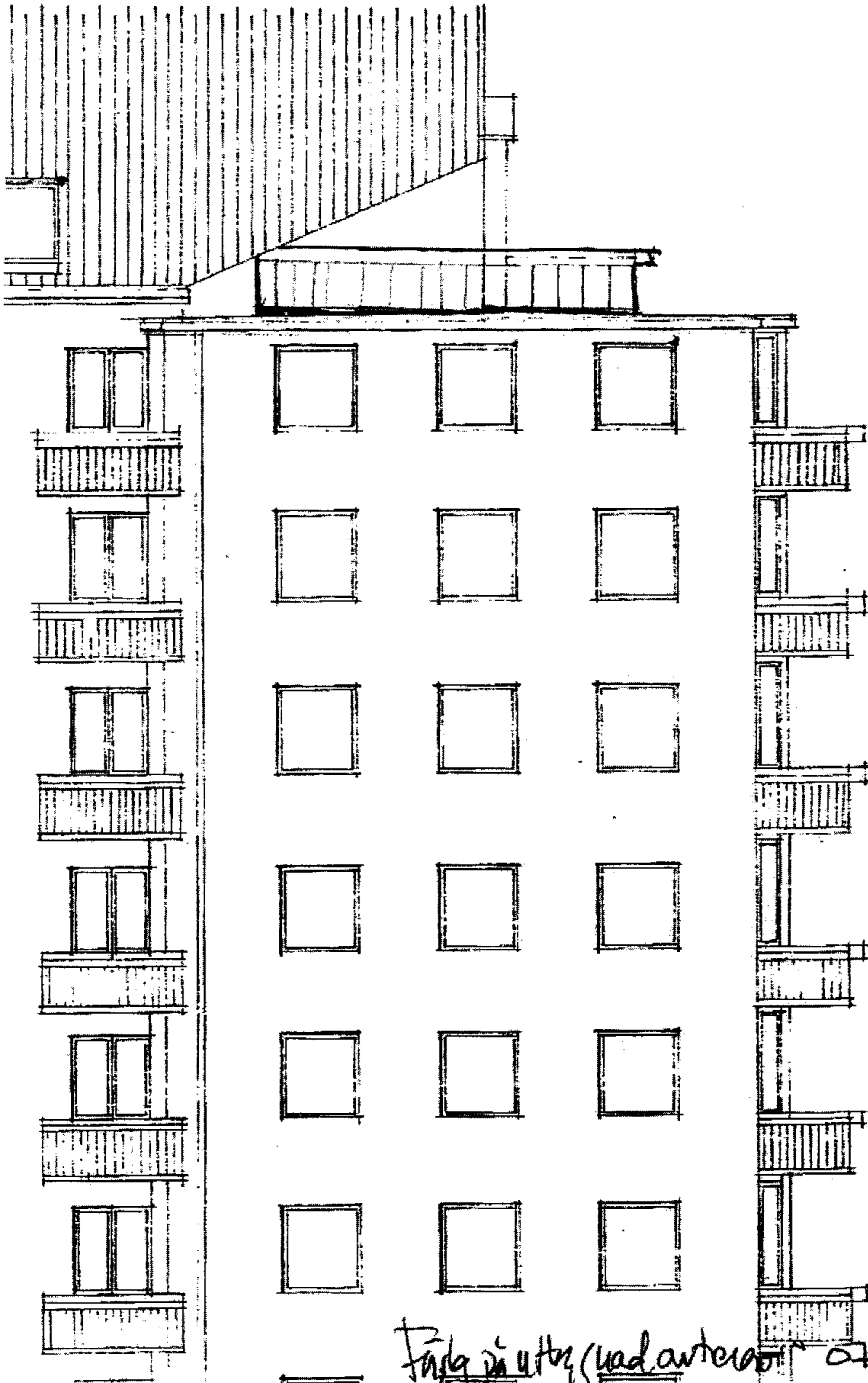




Förslaget om byggnad av terran
2217

1:100

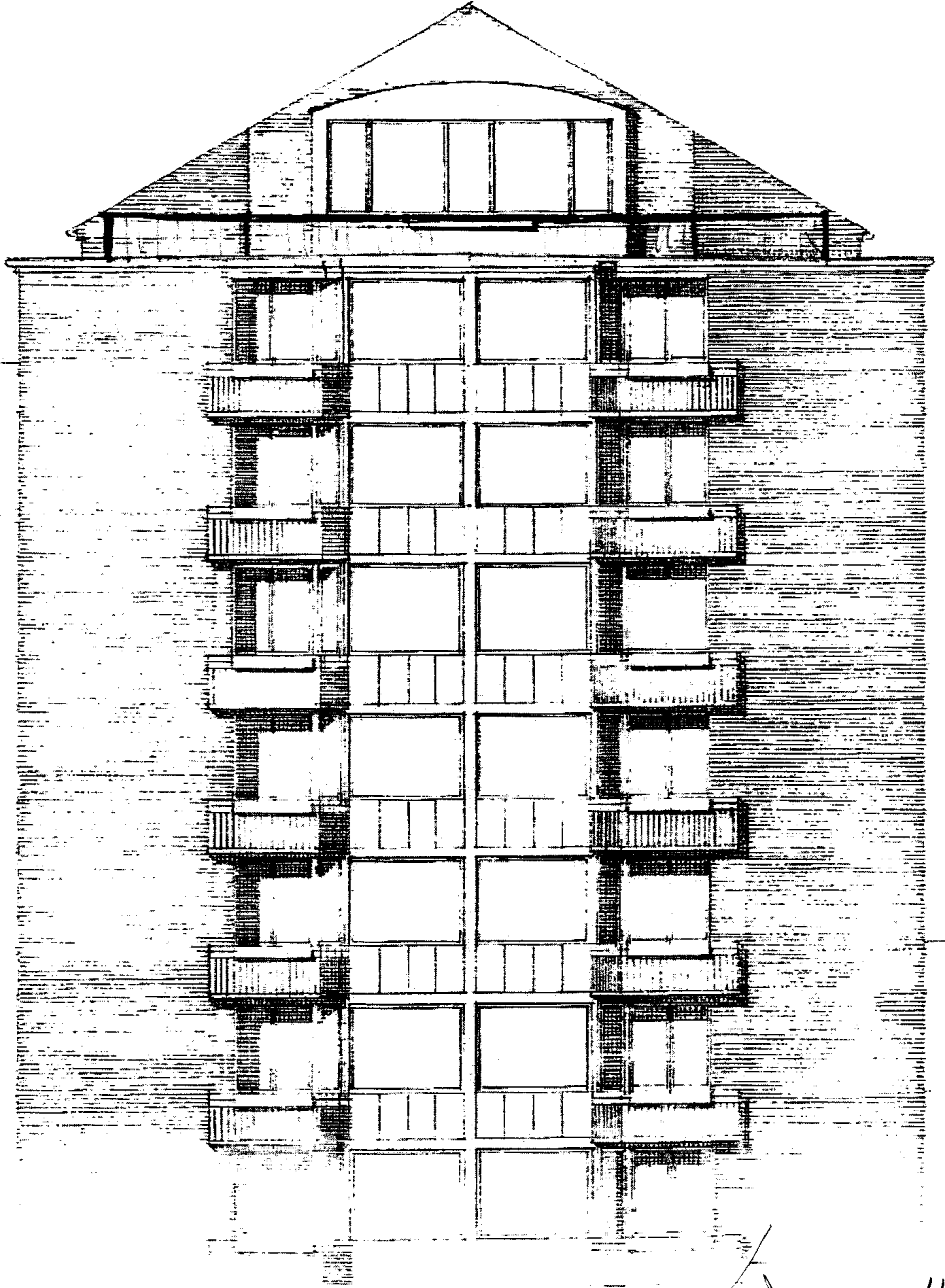
② 18



Indg på utby (vad avser) 071112

11

3



L

11

Upp från Nicoloviusgatan FÖRST OMRÅDET UAA.

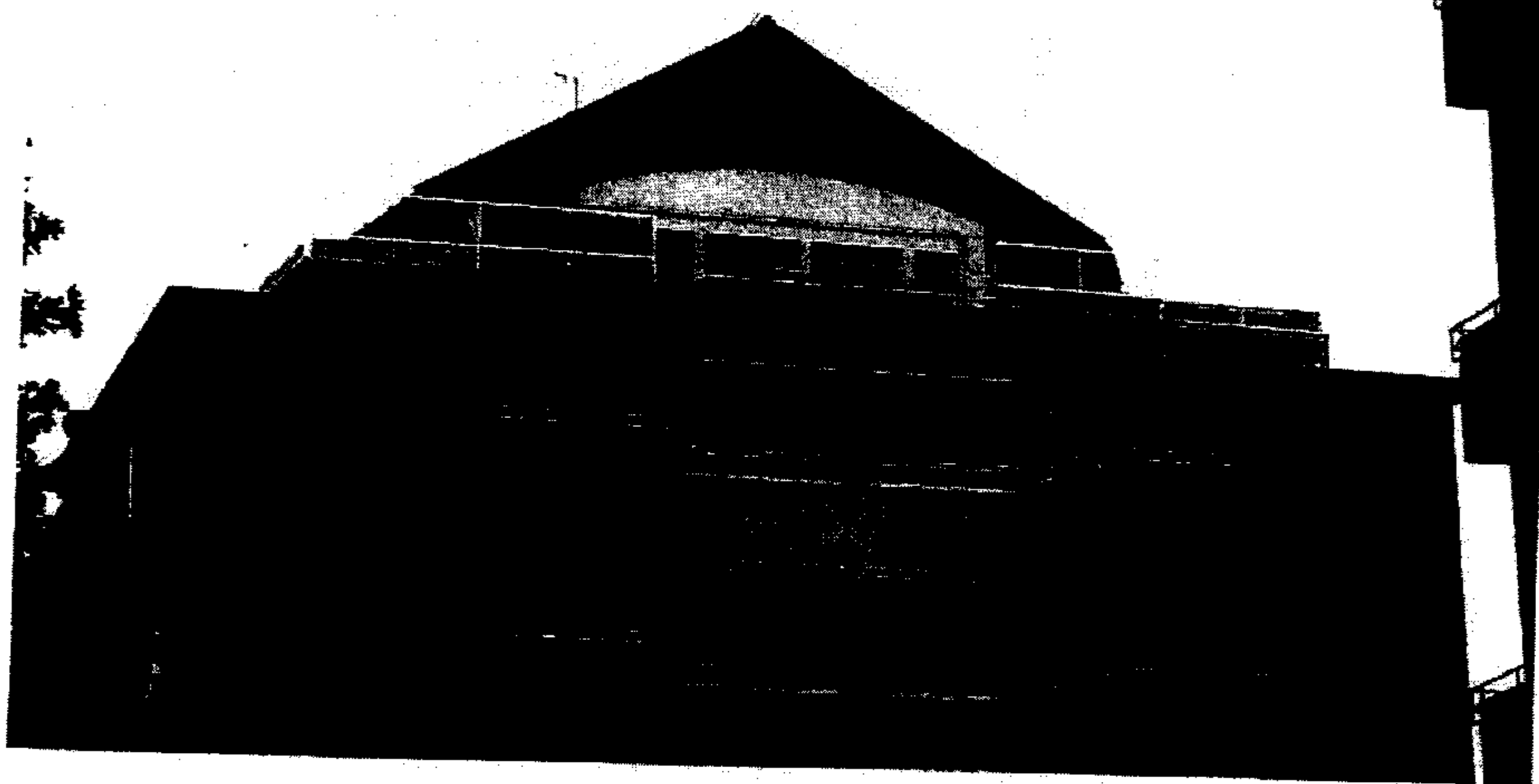
14



571117 / 12

U4 från Nicoloviusgatan. Efter ombyggnad.

5



U4

13