

Proposition vid ordinarie föreningsstämma den 2020-06-30 i Brf Spettet 8

Brf Spettet 8, "Föreningen", beslutade på föreningsstämman år 2016 att ansöka om bygglov för att uppföra balkonger och vindsaltaner på Föreningens fastighet. Bygglov beviljades senare samma år för balkonger och vindsaltaner. Balkonger har därefter byggts. Några vindsaltaner uppfördes inte.

Johan Swartz och Lisa-Mee Swartz, "makarna Swartz", är medlemmar i Föreningen och innehar sedan hösten år 2018 bostadsrätten till lägenhet nr 14 i Föreningen.

Makarna Swartz önskar uppföra en vindsaltan till lägenhet nr 14 i enlighet med 2016 års beviljade bygglov.

Makarna Swartz önskar även installera en braskamin, uppföra ett takfönster och även sätta upp markiser på lägenhetens fönster mot innergården.

Makarna Swartz vill anlita egen entreprenör för arbetena.

Stockholm stad har beviljat bygglov för vindsaltanen år 2016. Den 2018-11-02 har Stockholm stad meddelat startbesked i bygglovsärendet från år 2016 för altan mot gård, eldstad samt ändring av bärande takkonstruktion.

Stockholm stad har därefter den 2018-12-19 meddelat bygglov för ett takfönster och samtidigt meddelat startbesked för den åtgärden.

Makarna Swartz har i början av år 2019 låtit uppföra ett takfönster i sin lägenhet. Makarna Swartz har samtidigt låtit utföra vissa förberedande arbeten för att installera en braskamin och uppföra vindsaltan.

Den vindsaltan som makarna Swartz önskar bygga, innebär en förändring av lägenhet nr 14. En del av det befintliga innergolvet i köket, kommer efter en sådan ombyggnad att utgöra en del av altangolvet.

En sådan förändring av lägenhet nr 14 kräver att Föreningen först måste återköpa bostadsrätten till lägenhet nr 14, att befintlig panthavare till lägenhet nr 14 lämnar skriftligt godkännande, att bostadsrätten till lägenhet nr 14 därefter upphör enligt beslut på föreningsstämma, varefter lägenheten i förändrad form upplåts med bostadsrätt på nytt till makarna Swartz.

Förfarandet medför att flera avtal behöver upprättas; ett Överlåtelseavtal med bilaga Godkännande av befintlig panthavare, ett Upplåtelseavtal samt ett Ombyggnadsavtal. Föreningen har anlitat Fastighetsägarna Service Stockholm AB, som har tagit fram de tre avtalen. Avtalen bifogas, [bilaga 1-3](#).

Överlåtelseavtalet är tänkt att ingås *innan* och i anslutning till en föreningsstämma som ska besluta om bostadsrätten till lägenhet nr 14 ska upphöra. Upplåtelseavtalet och Ombyggnadsavtalet är tänkt att ingås efter och i anslutning till föreningsstämma som *har beslutat* att bostadsrätten till lägenhet nr 14 ska upphöra.

För att propositionen ska kunna beslutas om på föreningsstämman behöver Överlåtelseavtalet vara undertecknat av Föreningen och makarna Swartz vid stämman.

I Överlåtelseavtalet regleras villkoren för Föreningens återköp av bostadsrätten till lägenhet nr 14. Köpet är bland annat villkorat av att befintlig panthavare i bostadsrätten till lägenhet nr 14 skriftligen godkänner att bostadsrätten upphör. Köpet är även villkorat av att föreningsstämma beslutar att bostadsrätten till lägenhet nr 14 upphör, och att Föreningen och makarna Swartz därefter ingår

Upplåtelseavtal av bostadsrätten till den förändrade lägenheten som får nr 14a i Föreningens lägenhetsförteckning.

Enligt Överlåtelseavtalet och Upplåtelseavtalet ska köpeskillingen för lägenheten kvittas mot makarna Swartz erläggande av insats och upplåtelseavgift enligt Upplåtelseavtalet. Det vill säga att transaktionerna innebär att ingen av parterna uppbär någon ersättning från den andre parten.

Samtidigt som Upplåtelseavtal ingås, ska Föreningen och makarna Swartz ingå Ombyggnadsavtalet. Ombyggnadsavtalet reglerar villkoren enligt vilka makarna Swartz får bygga vindsaltan, installera braskamin, bygga takfönster och sätta upp markiser på. Bland annat ska gällande bygglov följas och ska alla åtgärder utföras på makarna Swartz egen bekostnad.

Föreningen har anlitat egen teknisk konsult som biträtt Föreningen med att bland annat granska konstruktionsritningar för altanen.

Som ett led i ovanstående förfarande som avser återköp och beslut om att bostadsrätten till lägenhet nr 14 upphör, och därefter upplåts på nytt i förändrad form till makarna Swartz samtidigt som Ombyggnadsavtalet ingås, föreslår Styrelsen följande.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att bostadsrätten till lägenhet nr 14 i Föreningen upphör, och att stämman samtidigt beslutar att ge styrelsen i uppdrag att upplåta bostadsrätt till lägenhet nr 14a till makarna Swartz i enlighet med överenskommets Upplåtelseavtal.