

## **KALLELSE**

### **TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA BRF KRISTINEBERGS STRAND**

**TID: TORSDAG DEN 13 FEBRUARI 2014 KL.19:00**  
**PLATS: RODDKLUBBEN NERE VID VATTNET**

Medlemmarna i brf Kristinebergs Strand kallas härmed till extra föreningsstämma för beslut avseende byggnation av lägenheter på föreningens tak.  
Styrelsens förslag finns på sidan 2 och 3.

#### **DAGORDNING**

- §1 VAL AV STÄMMOORDFÖRANDE
- §2 ANMÄLAN AV ORDFÖRANDES VAL AV SEKRETERARE
- §3 GODKÄNNANDE AV RÖSTLÄNGD
- §4 FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING
- §5 VAL AV TVÅ PERSONER ATT JÄMTE STÄMMOORDFÖRANDE JUSTERA PROTOKOLLET SAMT VAL AV RÖSTRÄKNARE
- §6 FRÅGA OM KALLELSE BEHÖRIGEN HAR SKETT
- §7 STYRELSENS REDOVISNING AV FÖRSLAG TILL BYGGNATION AV LÄGENHETER PÅ FÖRENINGENS TAK
- §8 BESLUT OM FÖRENINGEN SKA GENOMFÖRA BYGGNATION AV FÖRENINGENS TAK I ENLIGHET MED STYRELSENS FÖRSLAG
- §9 FÖRENINGSTÄMMANS AVSLUTANDE

## STYRELSENS FÖRSLAG ATT BYGGA LÄGENHETER PÅ TAKET

En sammanfattning av styrelsen förslag gällande byggnation på taket som utgör beslutsunderlag vid extra föreningsstämma den 13 februari 2014

### 1. ALLMÄNT

Under hösten 2013 konkretiserades förslaget kring en byggnation av lägenheter på taket. Informationsmöten anordnades för att dels beskriva tankarna samt att få medlemmarnas åsikter kring vilka frågor som var viktiga. En "Frågor och Svar" sammanställdes och kommunicerades. Frågor via hemsidan har besvarats löpande.

Under december och början av januari har styrelsens fokus varit på att slutföra förhandlingar med externa parter för att säkerställa förutsättningarna för ett eventuellt beslut.

Förutom detta underlag finns ett tidigare utskickat informationsblad samt "Frågor och Svar" vilka båda även finns tillgängliga på vår hemsida.

### 2. STYRELSENS UPPDRAG

Styrelsen uppdrag har, i enlighet med beslutet på årsstämman i maj 2012, varit att arbeta fram ett konkret förslag angående byggnation på taket baserat på ett samarbete med GGB Properties (tidigare refererat till som Projektbolaget). Hur detta samarbete är utformat beskrivs i punkt 4.

Vår målsättning har varit att med hänsyn taget till föreningens ekonomi på lång sikt, försöka ta fram ett så bra förslag som möjligt för oss som förening, att gemensamt besluta om.

### 3. VAD STÄMMAN SKA BESLUTA OM

Styrelsens förslag är att genomföra byggnationen tillsammans med en extern part till de villkor som beskrivs i detta dokument. Enligt den kalkyl som styrelsen gjort kommer detta möjliggöra en avgiftssänkning om ca 20 %.

Beslutet stämman ska fatta är om föreningen vill bygga lägenheter på taket i enlighet med detta förslag eller inte.

Stämman kommer inte ta beslut i detalj om vad som ska byggas. Handläggning av bygglov och arbete med kompletteringar kan komma att dra ut på tiden. Det känns därför naturligt att vi som förening tar beslut om vi faktiskt vill genomföra detta innan ytterligare arbete läggs ned. Om förslaget behöver omarbetas på ett sätt som påverkar styrelsens kalkyl så måste en ny stämma hållas och nya förutsättningar kommuniceras.

### 4. SAMMANFATTNING AV ÖVERENSKOMMELSEN

#### 4.1 Roller och ansvar

Detta förslag baseras på att Föreningen överlåter ansvaret som byggherre till en tredje part, i detta fall GGB Properties. Samarbetet regleras i ett Genomförandeavtal mellan parterna och det är sedan GGB som upphandlar en entreprenör som ska utföra byggnationen. Anledningen till detta förfarande är främst för att minimera eventuella ekonomiska risker för Föreningen.

Sammanfattningsvis innebär det att:

- GGB ansvarar för alla kostnader inför byggstart; bygglov, upprättande av handlingar, besiktningar etc.
- GGB ansvarar för upphandling av entreprenör som ska utföra exploateringen.
- GGB ansvarar och står för alla kostnader kring att bygga lägenheterna samt säkerställa att fastigheten och dess funktioner inte påverkas.
- GGB ansvarar för kostnader i samband med hissar, lägenhetsförråd till de nya lägenheterna och gemensamma takterrasser.
- Föreningens kostnader begränsas till det arbete som granskning av avtal och beräkningar av avgifter och insatser medför, samt kostnader för egen sakkunnig vid besiktningar, byggmöten och granskning av entreprenör.
- GGB står för alla kostnader i samband med försäljning av lägenheterna.

# BRF KRISTINEBERGS STRAND

---

## 4.2 Kommersiella villkor

Även om det är Föreningen som äger och formellt säljer lägenheterna så tillfaller hela försäljningslikviden GGB. Som säkerhet för Föreningen kommer 10 % av beloppet deponeras på ett särskilt spärkonto.

### Överenskommelsen innebär att:

Föreningen erhåller en ersättning från GGB bestående av en fast del samt möjlighet till bonus

- Den fasta ersättningen är på 10 MSEK varav 1 MSEK betalas i samband med byggstart och resterande del när försäljningen är avslutad och slutbetalning erhållits.
- Bonus baseras på det genomsnittliga försäljningspriset per kvadratmeter för samtliga lägenheter. I intervallet från och med 67 000 kr till 75 000 kr utgår bonus med 225 000 kr för varje helt tusental det genomsnittliga kvadratmeterpriset ökar med. För varje helt tusental över 75 000 kr som det genomsnittliga kvadratmeterpriset ökar utgår bonus med 125 000 kr.

I samband med projektet kommer ett antal förbättringsarbeten genomföras i fastigheten där parterna delar på vissa kostnader samt utnyttjar om möjligt befintlig entreprenör för att nå kostnadsfördelar.

## 4.3 Försäkringar, garantier och kvalitetssäkring

GGB måste få Föreningens godkännande i valet av entreprenör.

Dessutom måste entreprenören ha relevant erfarenhet, F-skattsedel, säte i Sverige samt inte ha begått t ex skatte- eller bokföringsbrott. Under exploateringen kommer även Förening ha en egen kontrollant vid besiktningar och insyn i kvalitetsarbetet.

GGB tillser att försäkringar såsom Allriskförsäkring, Ansvarsförsäkring, Färdigställandeförsäkring och byggfelsförsäkring tecknas och att Föreningen är medförsäkrad.

Ansvarstiden gällande byggfelsgarantier mm är 10 år och Föreningen ska tillskrivas samma rätt att rikta krav mot Entreprenören som GGB. Sammantaget ger detta Föreningen en trygghet både under och efter exploateringen.

Frågor besvaras av styrelsen för brf Kristinebergs Strand som lättas nås på [info@brfkristinebergsstrand.se](mailto:info@brfkristinebergsstrand.se) eller telefon till ordförande **Tommy Sörstrand 076-898 89 87**

Har du inte möjlighet att delta själv på stämman kan du via ombud och fullmakt ändå lämna din röst på stämman. Som ombud är annan medlem, medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn över 18 år berättigad. Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakt finns att hämta på [www.brfkristinebergsstrand.se](http://www.brfkristinebergsstrand.se)

## **PROTOKOLL**

fört vid Bostadsföreningens Kristinebergs Strands  
extra föreningsstämma den 13 februari 2014

### **§ 1 Val av ordförande**

Till ordförande av stämman valdes Tommy Sörstrand.

### **§ 2 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare**

Ordförande anmälde Wictor Stiebel till protokollförare

### **§ 3 Godkännande av röstlängd**

Förteckning över vid stämman närvarande personer upptar 63 röstberättigade medlemmar. Röstlängden godkändes Bilaga 1.

### **§ 4 Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes

### **§ 5 Val av justerare och rösträknare**

Att utöver ordföranden att justera stämmoprotokollet valdes Staffan Jönsson och Mikael Larsson. Dessa personer valdes även till rösträknare

### **§ 6 Fråga om stämman är behörigen utlyst**

Stämman bekräftade att stämman var stadgeenligt utlyst.

### **§ 7 Styrelsens redovisning av förslag till byggnation av lägenheter på föreningens tak**

Johan gick igenom det förslag som presenterats i samband med kallelsen.  
Vissa frågor inkom efter dragningen.

### **§ 8 Beslut om föreningen ska genomföra byggnation av föreningens tak i enlighet med styrelsens förslag**

Ordförande föreslog en sluten omröstning. Stämman biföll förslaget. Stämman gick till omröstning.

Omröstningen fick följande utfall:

Nej: 7

Ja: 56

Stämman godkände med över 2/3 majoritet styrelsens förslag.

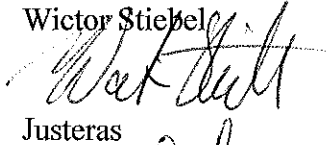
### **§9 Avslutning av stämman**

Ordföranden tackade stämman och förklarade mötet avslutad.

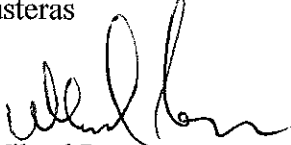
Mötet avslutades.

Vid protokollet

Victor Stiebel



Justeras



Mikael Larsson

Tommy Sörstrand



Staffan Jönsson