

Brf Skogsvägen

Information oktober 2014

Utbyggnad av 4orna i Brf Skogsvägen

Föreningen månar om att kunna erbjuda en varierad boendemiljö i vårt fina område. Idag finns lägenheter med 1-4 rum och kök. De 56 fyrorna är placerade vid gavlarna på respektive huskropp och det finns möjlighet att bygga ut dessa med 16 kvm – från 97,5 kvm till 113,5 kvm. Den totala utbyggnaden är 25 kvm varav 16 kvm boarea och 9 kvm ej mätvärt utrymme på grund av otillräcklig takhöjd. Efter utbyggnad har lägenheten 6 rum och kök. Boarea är uppmätt med oberoende part i september 2014.

Bakgrund, utbyggnader 2004 - 2014

Under föreningsstämman 2004 inkom en motion om att få bygga ut bostadsrätter med 4 rum och kök med 16 kvm. Utbyggnaden skulle ske genom att taket ovanför entré höjdes och därmed möjliggör för fler rum och kvadratmeter. Föreningen godkände på föreningsstämman den 12 maj 2005 utbyggnaderna och bygglov m.m. beviljades. I föreningen har 14 bostadsrättshavare i 4or byggt ut sina bostadsrättslägenheter. Utbyggnaderna har betalats av bostadsrättshavarna medan föreningen har betalat kostnader för ritningar, bygglov, konsulter/arkitekter och juridisk expertis. Dessa kostnader har sedan betalats av de bostadsrättsinnehavare som byggt ut via ansökningsavgiften på 5 000 kr.

I dagsläget har dessa utbyggnader inte formellt reglerats, vilket innebär att både ansvars- och kostnadsfördelning är otillfredsställande, både för den som äger bostadsrätten och för föreningen.

Under revisionen för 2013 års redovisning anmärker revisorerna på att föreningen inte följer lagen och att utbyggnaderna måste regleras av styrelsen. Detta för att utbyggnaden är betald och ägs av den bostadsrättsinnehavare som byggt ut (eller av den som bostadsrättshavaren som byggde ut sålt till) medan utbyggnaden står upplåten på föreningens mark och byggnader.

Ansvar

Från ett flertal aspekter är det mycket viktigt att utbyggnader på bostadsrättslägenheter även formellt sätt är att anse som del av bostadsrätten. Lagen ställer här upp regler för när en tillbyggd yta är att anse som bostadsrätt. Om föreningen och medlemmarna inte tillser att ytan blir upplåten med bostadsrätt får det konsekvenser, både för föreningen och för den enskilde medlemmen. Exempelvis är inte stadgarna tillämpliga på utbyggnaderna, vem som har underhållsansvaret blir oklart. Ur försäkringssynpunkt kan det också bli så att den tillbyggda ytan får ett väsentligt sämre försäkringsskydd än den ursprungliga byggnaden.

Vid beräkning av föreningens årsavgifter, som bl.a. ska täcka föreningens kapital- och underhållskostnader, är det av stor vikt att ytan som används som bostadsyta i föreningen är korrekt angiven. Om så inte är fallet kommer inte årsavgifterna att på ett riktigt sätt avspegla respektive bostadsrättslägenhets korrekta andel av föreningens kostnader.

Det ovan beskriva förfarandet ska inte innebära ekonomisk vinst eller förlust vare sig för föreningen eller för bostadsrättshavaren. Syftet är endast att den utbyggda ytan ska bli upplåten med bostadsrätt och få samma "status" som den ursprungliga bostadsrätten samt att få en rättvis fördelning av föreningens kostnader. För att komma tillrätta med de ovan angivna problemen har det därför beslutats att den utbyggda ytan ska upplåtas med bostadsrätt genom en s.k. tilläggsupplåtelse.



Brf Skogsvägen

Reglering av en utbyggd bostadsrätt

För att reglera en utbyggd bostadsrättslägenhet kan två olika metoder användas.

Den första metoden är att skriva ett arrendeavtal mellan föreningen och den bostadsrättsinnehavare som byggt ut. I praktiken blir det bostadsrättsinnehavaren som äger tillbyggnaden och föreningen tar ut hyra för att den står upplåten på föreningens mark och egendom. Nackdelen med detta förfarande är att arrendeavtalet inte följer med bostadsrätten vid en ev. försäljning. Föreningen måste alltså teckna nytt avtal med den nya bostadsrättsinnehavaren varje gång bostadsrätten säljs. Föreningens stadgar är inte tillämpliga på utbyggnaden då den inte är en del av bostadsrätten. Frågan om ansvar och underhåll förblir oreglerade även om det skulle gå att skriva in i arrendeavtalet. Hela metoden blir juridiskt mycket komplex och administrativt svår att hantera.

Den andra metoden är att utbyggnaden införlivas som en del av bostadsrätten. Processen är att en föreningsstämma beslutar att den utbyggda delen ska tillföras bostadsrätten i en så kallad tilläggsupplåtelse. I samband med denna process ska stämman även besluta om ändrade insatser i förhållande till yta. Detta påverkar även bostadsrätternas andelstal och därmed även årsavgiften. Bostadsrättsinnehavaren behöver inte skjuta till pengar till den ökade insatsen, denna anses redan som fullbetald i och med att bostadsrättsinnehavaren själv bekostat utbyggnaden.

Exakt vilken den nya årsavgiften blir beror på hur många bostadsrätter som införlivar sin utbyggnad samtidigt. En indikation är en ökning om cirka 1 047 kr per månad för 16 kvm extra boarea. I praktiken ökar avgiften för den som införlivar och sjunker för föreningens övriga 167 bostadsrätter (om än bara marginellt) då samtliga andelstal räknas om. Den totala summan av alla årsavgifter förblir alltså lika.

För att åtgärda revisorernas anmärkning att reglera utbyggnaderna på ett lagligt sätt tog styrelsen ett beslut i augusti 2014. Det mest förmånliga för föreningen och föreningens samtliga medlemmar är att införliva utbyggnaden som en del av bostadsrätten. Därför ska samtliga som byggt ut ges möjlighet att införliva sin utbyggnad alternativt återställa bostadsrätten till ursprungligt skick. Styrelsen har planerat in en extra föreningsstämma med anledning av detta. Framtida ansökningar om att få bygga ut sin bostadsrätt kommer alltid att hanteras enligt processen för tilläggsupplåtelse och införlivning sker på nästkommande föreningsstämma.

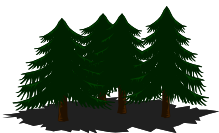
Försäljning av en utbyggd 4:a där utbyggnaden inte är reglerad

Vid en försäljning av en icke reglerad och utbyggd bostadsrätt är säljaren skyldig att informera mäklaren och köparen. Köparen förbinder sig i samband med kontraktsskrivandet att införliva den utbyggda delen i bostadsrätten, och är därmed införstådd med att t ex avgiften höjs från och med dagen för införlivelse.

Om du vill bygga ut

Ansökan om tillstånd att bygga ut finns på hemsidan.

Bostadsrättsinnehavaren (brh) ansöker om bygglov hos styrelsen för utbyggnad inom bygglovs villkor. Brf Skogsvägen deltar inte i upphandlingen av utbyggnaden. Utbyggnaden måste, till alla delar och utan undantag, se likadana ut oberoende av vem som bygger eller när det byggs. Ett krav är också att utbyggnaden följer samtliga av föreningen utfärdade bestämmelser samt att hela arbetet utförs fackmannamässigt.



Brf Skogsvägen

Information oktober 2014

Brh som bygger ut bekostar hela bygget själv. Separata avtal om tilläggsupplåtelse skrivs och införlivelse genom tilläggsupplåtelse samt ändring av insats beslutas på närmast kommande extra eller ordinarie föreningsstämma.

Eventuell framtida ökning av bostadsvärdet tillfaller brh vid försäljning.

Bestämmelser för utbyggnad av fyrarumslägenheter i Brf Skogsvägen

Ett skriftligt avtal ska ingås med medlemmen där han bekräftar att följa regler och ritningar samt att följande framgår:

1. Alla kostnader och all byggverksamhet, inkl. handlingar, ritningar mm belastar den som vill bygga ut sin 4-rumslägenhet
2. Föreningen tillhandahåller generella konstruktionsritningar som brh förbinder sig att använda.
3. Byggnadslov från Upplands Väsby Kommun bekostas av brh.
4. Brh betalar in 5 000 kronor till föreningen för administration och ritningar m.m.
5. Uppvisande för styrelsen att det finns en bankgaranti på minst 150 000 kronor.
6. Byggnadsarbetet ska utföras fackmannamässigt och föreningen skall meddelas om vem som är entreprenör för utbyggnaden (företag, organisationsnummer mm). Finner föreningen att entreprenören är svartlistad eller saknar F-skattebevis, kan styrelsen ogiltigförklara ansökan om utbyggnad.
7. Hela byggnadsansvaret åligger brh.
8. Nymålning av den utbyggda lägenheten bekostas i sin helhet av brh som byggt ut och det ska ske så snart utbyggnaden är klar. Brh skall utan undantag följa föreningens färgkoder.
9. Byggnationen ska påbörjas senast 3 månader efter att styrelsen godkänt ansökan och vara slutförd senast efter 6 månader.
10. En godkänd slutbesiktning av oberoende besiktningsman ska inlämnas till styrelsen senast 3 månader efter slutförande av utbyggnationen.
11. Efter genomförd utbyggnad ska utbyggnaden införlivas som en del av bostadsrätten genom en så kallad tilläggsupplåtelse. Detta sker på nästkommande extra eller ordinarie föreningsstämma.
12. Brh ska betala ev. egna skattekonsekvenser.
13. Brh ansvarar för sina kontakter med panthavare och försäkringsbolag.
14. Brh godkänner att förhöjd årsavgift utgår från och med stämmans beslut att godkänna tilläggsupplåtelse och justerad insats.