

Till Förvärvaren av råytan

Stockholm 2024-12-11

## Förvärv av råyta som ska inredas till bostäder

Bostadsrättsföreningen Finnberget Sicklaön 37:24 ("Föreningen") har oinredda utrymmen (råyta/ råtor) i Föreningens hus som är möjliga att upplåta med bostadsrätt och inreda till bostad. För en bostadsrättsförening är en inredningsbar yta värdefull. Till fördelarna hör att Föreningen får intäkter genom att upplåta råytorna, det vill säga att råytorna görs om till bostadsrätt och kan säljas. Det viktigaste är dock att det kan betyda långsiktiga ekonomiska fördelar för Föreningen. Genom att råytorna görs om till "betalande" ytor kommer någon att betala årsavgifter för ytan för all framtid. Dessutom betyder inredande av råytorna att Föreningen sprider ut flera olika kostnader på större ytor, vilket betyder minskade årsavgifter för samtliga medlemmar i Föreningen.

Inför upplåtelsen av dessa ytor kommer Föreningen i enlighet med Föreningens "Policy för Brf Finnberget Sicklaön 37:24 avseende upplåtelse och avyttring samt övrigt nyttjande av föreningens hus och mark" att erbjuda Föreningens medlemmar visning av råytorna som ni som medlemmar har möjlighet att förvärva och därefter få upplåten med bostadsrätt för att sedan inreda som bostad.

Det är viktigt att känna till att en medlem i Föreningen inte kan förvärva en sådan råyta enbart i syfte att inreda till bostad för att sedan hyra ut den nya lägenheten i andra hand. Om råytan förvärvas i syfte att byggas om till bostad ska den nyttjas som permanentbostad och en medlem kan inte vara bosatt på två ställen i Föreningen. Förvärvaren kan däremot tillåtas att förvärva råytan som upplåts med bostadsrätt och inreds till bostad för att sedan säljas (överlåtas) till någon som kan träda in som medlem i Föreningen. Om förutsättningar för sammanslagning av råytan som inreds till bostad med befintlig bostadsrätt föreligger kan Föreningen även godkänna den typen av förvärv.

Förvärvaren tar över Föreningens byggherreansvar i samband med upplåtelsen av råtan och förväntas anlita seriösa entreprenörer med rätt fackkunskap och behörigheter för projektering och utförande av ombyggnadsprojektet i sin helhet. Ombyggnadsåtgärder som innebär en väsentlig förändring kräver alltid styrelsens tillstånd och väsentlig förändring av Föreningens hus och mark kräver stämmobeslut. De villkor som Föreningens styrelse uppställer för att tillåta ombyggnadsprojektets genomförande kommer att regleras i ett ombyggnadsavtal som ingås mellan förvärvaren av råtan och Föreningen. De huvudsakliga villkoren för ombyggnadsprojektet finns sammanfattade här nedan och dessa utgör minimumvillkor vid ett förvärv av en råta i Föreningen som ska byggas om och inredas för bostadsändamål. Villkoren kommer att utvecklas närmare i ombyggnadsavtalet som parterna ska underteckna i samband med upplåtelsen.

## Upplåtelsen

Föreningen upplåter till medlemmen oinredd råta där ytan anges med en ungefärlig kvadratmeteryta i Föreningens fastighet. Medlemmen ska inreda råtan till bostadslägenhet/er. Föreningen har i dagsläget råtor som kommer att tillskapa totalt fem nya bostadsrättslägenheter varav en lägenhet på Finnbergsvägen 3, två lägenheter på Finnbergsvägen 22 och två lägenheter på Finnbergsvägen 40. De nya trapphusen som tillskapas i anslutning till de nya lägenheterna på Finnbergsvägen 22 och Finnbergsvägen 40 kommer inte att ingå i upplåtelseerna utan utgör gemensamhetsutrymmen som Föreningen ansvarar för. I det enskilda upplåtelseavtalet regleras vilken råta som varje upplåtelse avser, råtans storlek, ca kvadratmeter per lägenhet och bostadsyta, en köpeskilling som är uppdelad på preliminär insats respektive upplåtelseavgift samt en preliminär årsavgift. För att räkna fram preliminär årsavgift måste Föreningen ta fram ett andelstal för den upplåtna ytan. Årsavgift kommer att utgå från och med dagen för tillträdet.

Råtan upplåtes för bostadsändamål. Om medlemmen är en juridisk person förbinder sig den juridiska personen att efter godkänd slutbesiktning överlåta/försälja bostadsrätten/bostadsrätterna i enlighet med Föreningens stadgar till en fysisk person som kan träda in som medlem i Föreningen.

Tilläggsavtal kan vid behov komma att behöva upprättas efter att lägenheten är färdigställd och slutlig areauppmätning har ägt rum, varvid justering av yta, årsavgift och insats samt upplåtelseavgift kan komma att äga rum. Justering sker i enlighet med Upplåtarens

(Föreningens) stadgar och lag. Den totala köpeskilling som förvärvaren (medlemmen) erlägger kan komma att påverkas av dessa justeringar.

## Villkor för genomförande av ombyggnadsprojektet

- Förvärvaren ansvarar för kostnaderna för bygglovsprocessen för Projektet, vilket inkluderar kostnaden för upprättandet av samtliga handlingar som har legat till grund för Föreningens bygglovsansökan samt för upprättande av ombyggnadsavtal/ upplåtelseavtal och eventuellt tilläggsupplåtelseavtal sam för den juridiska och byggnadstekniska rådgivningen som Föreningen har erhållit inom ramen för Projektet. Upplåtelseavtalet/ ombyggnadsavtalet kommer reglera villkoren mellan Förvärvaren och Föreningen. Förvärvaren ansvarar för samtliga juridiska kostnader och byggprojektkontrolls kostnader vilka erläggs i förskott innan tillträdet.
- Om kommunen inte meddelar startbesked eller om andra myndighetstillstånd som erfordras för Projektets genomförande inte medges upphör upplåtelseavtalet att gälla i sin helhet. Förvärvaren har inte rätt till ersättning av Föreningen, av vad slag det än må vara, för de kostnader och arbeten som är hänförliga till Projektet.
- Förvärvaren bekostar och svarar för att besiktning utförs av den yta som ska förvärfas. Besiktningen syftar till att säkerställa ytans skick och status liksom intilliggande områden. Speciellt att tekniska system såsom VA, VVS och värme är fullgoda för tillskapandet av nya lägenheter, samt att fasad inte kräver åtgärder. Efter det att Förvärvaren granskat besiktningsprotokollet har denne rätt att träda ur Avtalet. Förvärvaren ska skriftligen meddela Föreningen om huruvida Förvärvaren väljer att fullfölja Avtalet eller inte. Väljer Förvärvaren att träda ur Avtalet återgår samtliga förpliktelser (förutom redan nedlagda kostnader) och ingen part har rätt att ställa krav på den andre.
- Förvärvaren har inte rätt att överlåta Avtalet till annan utan Föreningens skriftliga godkännande.
- Förvärvaren ansvarar för kostnaderna för samtliga myndighetstillstånd, samråd, kontroller m.m. som erfordras för Projektet. Förvärvaren svarar vidare för att de

handlingar som krävs för erhållande av slutbesked upprättas och i dialog med Föreningen ges in till Nacka kommun. Föreningen förpliktar sig att vara behjälplig med att inkomma med de underlag som Nacka kommun efterfrågar.

- Förvärvaren ska vara byggherre för ombyggnationen och Föreningens byggherreansvar kommer således genom ombyggnadsavtalet att överlåtas på förvärvaren som i sin tur kan reglera detta ansvar i förhållande till de entreprenörer som anlitas för ombyggnadsprojektet.
- Förvärvaren svarar gentemot Föreningen att bestämmelserna i Miljöbalken efterföljs.
- Förvärvaren svarar för och bekostar all projektering med undantag för bygglovsansökan.
- Förvärvaren ska innan entreprenadarbetena får påbörjas till Föreningen överlämna kopia på tidplan, etableringsplan, besiktningsplan, kvalitets- och miljöplan, arbetsmiljöplan, uppgift om planering och projektering (Bas-P) och byggarbetsmiljösamordnare för utförande (Bas-U), ritningar, försäkringsbevis och eventuella övriga erforderliga myndighetstillstånd. Förvärvaren ska samtidigt överlämna kopia på sin organisationsplan för ombyggnaden med uppgift om bland annat arbetsledning och dess behörighet, samt redovisa de entreprenörer och eventuella underentreprenörer som Förvärvaren avser att anlita vid ombyggnadsprojektet.
- Upprättande av kontrollplan är redan slutförd och kontrollansvarig enligt PBL har redan utsetts av Föreningen och godkänts av Nacka kommun inom ramen för bygglovsprocessen.
- Förvärvarens ansvar för arbetsmiljö finns bland annat reglerat i arbetsmiljölagen och AFS 2009:2. Förvärvaren åtar sig att tillse att arbetsmiljölagstiftning följs, och ska bland annat utse Bas-P och Bas-U samt upprätta arbetsmiljöplan som ska överlämnas till Föreningen senast vid startmötet.

- Vid byggnadsarbetenas utförande är det av största vikt att störningar av boende och lokalhyresgäster i fastigheten minimeras. Av denna anledning ska byggnadsarbetena förläggas till dagtid helgfria vardagar mellan klockan 07.00 – 18.00. Störande arbeten, t.ex. bilningsarbeten ska förläggas till mellan klockan 08.00 – 17.00. Arbeten av akut karaktär, t.ex. vid fara för hälsa och egendom, utförs fritt oavsett tid.
- Föreningen tillhandahåller delade personalutrymmen och toalett i Föreningens fastighet för Förvärvarens entreprenörer att nyttja under entreprenadtiden.
- Förvärvaren svarar för att personalförteckning och legitimationsplikt för personal utförs i enlighet med AMA AF 12 AFD.344 (elektronisk personalliggare).
- Förvärvaren ansvarar för att ta fram en teknisk beskrivning för utförande av entreprenaden i sin helhet och denna måste godkännas av Föreningen innan ombyggnadsarbetena får påbörjas. All tillkommande ledningsdragning som erfordras för ombyggnaden ska i första hand ske genom befintliga kanaler i fastigheten. Om sådan ledningsdragning helt eller delvis inte kan ske på detta sätt svarar Förvärvaren för samtliga kostnader för ny ledningsdragning, vilket först får äga rum efter Föreningens godkännande. På samma sätt ska Förvärvaren svara för och bekosta alla ändringar, justeringar eller ombyggnader i systemen för att fastigheten i övrigt inte ska vidkännas försämringar i dessa funktioner. Föreningens godkännande ska inhämtas först. Sådana åtgärder ska utföras av Förvärvaren och därvid ske efter kontroll av och godkännande av anläggningsägaren/Föreningen och i omedelbart samband med övriga arbeten.
- Det åligger Förvärvaren att tillgodose att samtliga punkter i bygglovet är utförda för att få slutbesked och att följa nybyggnadskraven för byggnation av bostäder enligt Boverkets byggregler, BBR, innehållande föreskrifter och allmänna råd till vissa krav i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF. Det åligger också Förvärvaren att införskaffa sig tillräckligt med kunskap om omständigheterna på plats inför förvärvet. Föreningen ska under projektering samt utförandet i produktion ha rätt till full insyn i projektet som helhet för att säkerställa att

förvärvaren utför byggnationen av bostaden och tillgodoser kvalitén gällande värme, ventilation, sanitet, säker el och vatten, konstruktion och kvalitet i utförande och att tillgodose kraven för brand, tillgänglighet och akustik. Fönster/partier och dörrar ska vara lika befintligt utförande i området och klara dagens ljud- och brandkrav, inför beställning av fönster och dörrar/partier ska Förvärvaren söka ett skriftligt godkännande av Föreningens ombud innan beställning sker.

- Förvärvaren svarar för och bekostar erforderlig ombyggnad eller förstärkning av bärande konstruktioner i tak, väggar och golv samt i bjälklag som föranleds av ombyggnaden. Vid konstruktionsförändringar ska ritningar och beräkningar först redovisas för och godkännas av Föreningen. Sådant godkännande av Föreningen medför dock inte att ansvaret för konstruktionsförändringarna därmed överförs på Föreningen, utan ansvaret för ombyggnadsåtgärderna ligger på Förvärvaren.
- Förvärvaren ska ansvara för brandskydd i enlighet med AMA AF 12 AFD.55, AFD.551 och AFD.5512 för Lägenheten. Förvärvaren svarar för erforderliga brandskyddsåtgärder och brandevakueringsåtgärder som sammanhänger med ombyggnaden, som i sig först ska kontrolleras och godkännas av Föreningen. Förvärvaren svarar för att vid utförandet av s.k. heta arbeten följa Brandskyddsföreningen Sveriges säkerhetsregler för brandfarliga heta arbeten. Förvärvaren ansvarar för att projektera brandskyddet så att brandkraven för lägenheten uppfylls och svarar för upprättandet av brandskyddsdokumentation och erforderliga utrymningsvägar.
- Förvärvaren svarar för att myndighets tillgänglighetskrav uppnås inom Ytan.
- Förvärvaren svarar för att återställa trapphusen, mark och andra gemensamma ytor med utförande och ytskikt lika befintligt vid ombyggnadsprojektets slutförande.
- Ombyggnaden ska påbörjas inom tre månader efter förvärvet av ytan och ska slutföras i enlighet med upprättad och av Föreningen godkänd tidplan för entreprenaden. Ombyggnationen ska vara slutförd senast 12 månader efter förvärv av ytan.

- Föreningen har rätt att ta del av samtliga ritningar och övriga handlingar som ska ligga till grund för ombyggnadsarbetenas genomförande. Samtliga handlingar som upprättas och inges i kopia till Föreningen, såsom entreprenadavtal, besiktningsutlåtanden, relationsritningar, byggmötesprotokoll samt slutbesked m.m.
- Senast vid slutbesiktningen ska Förvärvaren lämna över relationshandling samt instruktioner för drift och underhåll enligt respektive teknisk beskrivning, vidimerade protokoll från samtliga provningar samt utförda och godkända egenkontroller till Föreningen.
- Föreningen har rätt utse sakkunnig kontrollant som på Föreningens uppdrag har rätt att följa ombyggnaden. Förvärvaren ska svara för kostnaden för Föreningens kontrollant. Uppdraget för Föreningens kontrollant kommer att utföras till ett fast pris som fastställs i samband med kontraktsskrivningen. Föreningens kontrollant ska ha tillträde till ytan, och ska tillsammans med Föreningen kallas till samtliga byggmöten och besiktningar.
- Föreningens övriga konsultkostnader, såsom juridisk och byggteknisk konsultation, som uppstår till följd av genomförandet av Projektet kommer att slutligt regleras i samband med tilläggsupplåtelsen för slutlig justering av fastställd boyta som äger rum efter godkänd slutbesiktning. Dessa kostnader ska fördelas procentuellt på samtliga förvärvare av råtorna för de fem nya bostadsrättslägenheterna. Kostnaderna fördelas utifrån en andel som fastställts utifrån respektive lägenhets boyta.

### **Försyn och besiktning**

- Syn av arbetsområdet ska genomföras innan ombyggnationen påbörjas samt efter färdigställt projekt. Förvärvaren ska kalla till syn senast en vecka före arbetenas påbörjande. Eventuella skador/brister ska dokumenteras och skriftligt protokoll upprättas av förvärvaren och signeras av båda parter. Där syn uteblir betraktas arbetsområdet som felfritt och utan skador vid entreprenadens början.

- Förvärvaren svarar för och bekostar att besiktning av ombyggnadsarbetena, bl.a. slutbesiktning och garantibesiktning, äger rum enligt detta avtal och i enlighet med ABT 06:s regelverk. Om Förvärvaren är en privatperson kommer motsvarande regler att föras in i ombyggnadsavtalet. Besiktningarna ska verkställas av opartisk, certifierad besiktningsman och Föreningen och dess utsedde kontrollant ska kallas till samtliga besiktningar.
- Senast vid slutbesiktningen ska auktoriserat uppmättningsföretag genomföra uppmätning av den nya lägenhetens boyta och eventuella biyta i enlighet med Svensk Standard SS 2009:21054.

### **Äganderättsövergång**

- Äganderätten till inredning och maskinell utrustning som tillförs fastigheten och som normalt enligt jordabalken 2 kapitlet utgör fast egendom eller tillhör därtill (fastighetstillhör), övergår utan ersättning till Föreningen varefter de tillförs fastigheten.
- När ombyggnaden är godkänd vid slutbesiktning och ytan helt färdigställd, fördelas underhållsansvaret för lägenheten och byggnaden i övrigt i enlighet med Föreningens ekonomiska plan, stadgar och bostadsrättslagen.

### **Ansvar mm**

- Om Förvärvaren efter anmodan, dock senast inom en (1) månad från anmodan, inte fullgör någon eller några av förpliktelserna i Avtalet äger Föreningen på Förvärvarens bekostnad själv fullgöra förpliktelsen.
- Förvärvaren ska ersätta Föreningen för skada som Förvärvaren genom bristande fullgörelse av Avtalets förpliktelser, eller på annat sätt genom vårdslöshet orsakar Föreningen med anledning av ombyggnaden. Förvärvaren svarar även för Föreningens skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av ombyggnationen.

- Förvärvaren ska till Föreningen utge vite med 10 000 kronor per påbörjad vecka som tiden för ombyggnaden överskrider.
- Förvärvaren ska även ersätta Föreningen dess kostnader för nedsättning i avgift/hyra eller annan ersättning till medlem, hyresgäst eller tredje man på grund av skador orsakade av ombyggnaden, häri ingår även skadeståndsanspråk som kan ställas på fastighetsägaren i enlighet med miljöbalken.
- Förvärvaren svarar för att Förvärvaren och samtliga entreprenörer som Förvärvaren ingår avtal med ska ha allriskförsäkring och ansvarsförsäkring i enlighet med försäkringsbranschens beskrivning av minimiomfattning för allriskförsäkring och ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring enligt ABT 06 kap 5 § 23. Förvärvaren svarar vidare för att Förvärvaren och i förekommande fall övriga entreprenörer därutöver ska ha s.k. ROT-försäkring samt allriskförsäkring avseende egendom tillhörig Föreningen, Föreningens medlemmar samt i förekommande fall andra nyttjanderättshavare i fastigheten. Föreningen och i förekommande fall Förvärvaren ska vara medförsäkrad. Föreningen ska erhålla intyg (försäkringsbevis) på dessa försäkringar innan byggstart. Förvärvaren ansvarar för att dessa försäkringar är giltiga under hela ombyggnadstiden och således uppdateras löpande.
- Förvärvaren är därtill skyldig att teckna en byggherreförsäkring.
- Förvärvaren har uppmanats att själv bilda sig en uppfattning om existerande ytor och möjlighet till exploateringen av dessa ytor. Förvärvaren har beretts tillfälle att besiktiga ytan och har även i övrigt undersökt samtliga förutsättningar för ombyggnationens genomförande och svarar för alla eventuella bristande förutsättningar för Avtalets genomförande. Föreningen friskrives härutöver från allt ansvar till följd av inredandet av ytorna för de fel och brister som uppstår i de ombyggda och inredda lägenheterna, vilket kommer regleras mer utförligt i ombyggnadsavtalet/ upplåtelseavtalet.
- Förvärvaren har före upplåtelsen uppmanats att noggrant förvissa sig om arbetsområdets belägenhet och utseende, arbetsförhållanden,

framkomstmöjligheter m.m. så att Förvärvaren är fullt införstådd med de faktorer, förhållanden och omständigheter som kan påverka entreprenaden/Projektet.

- Förvärvaren har rätt och skyldighet att efter godkänd slutbesiktning överlåta ytan/lägenheten till fysisk person, och ska skriftligen anmäla sådan överlåtelse och Föreningen ska pröva Förvärvarens ansökan om medlemskap i enlighet med Föreningens stadgar och bostadsrättslagen.
- Föreningen ansvarar för att lägenheten tilldelas ett lägenhetsnummer i Lantmäteriets lägenhetsregister.
- Överlåtelse till fysisk person ska ske senast tre (3) månader från godkänd slutbesiktning av den tillskapade lägenheten/inredda Ytan.

-----

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE STOCKHOLM AB

Therése Andersson Kasinsky  
Fastighetsjurist/Gruppchef AO Juridik

Anette Krisning Brolin  
Fastighets- och bolagsjurist