

Proposition inför föreningsstämman år 2026

Förlängning av avtalet med MPG angående konvertering av vindskontor till lägenheter

Bakgrund

Bygglov hade beviljats innan några medlemmar i en grannfastighet fick igenom "återställande av försutten tid" och kunde överklaga bygglovet och slutligen vinna, vilket resulterade i att MPG inte kunde börja bygga. (Stockholms stad hanterade delgivningen av bygglovsbeslutet som medförde processer om återställande av försutten tid.) Nuvarande avtal med MPG gruppen löper ut 2026-10-15. MPG har uttryckt en stark önskan om att förlänga avtalet. MPG har skickat in en detaljplaneändring som matchar påbyggnaden utan att den ska kunna överklagas på denna punkt, beräknad tid innan bygglov är ca 2 år. Alla förberedelser är genomförda.

Vid eventuell förlängning bör vissa punkter ses över tillsammans med en entreprenadjurist:

- Avtal med MPG moderbolag JLA Invest AB. (Nuvarande avtal är signerat med MPG Byggrätter AB.)
- Ersättning vid varje enskild försäljning av bostadsrätter och inte som nu först efter att samtliga nya bostadsrätter sålts.
- Val av mäklare/mäklarfirma.
- Avtalets sluttid.
- Prissättning/fördelning.
- Hissförlängning till våning 7.
- Skadestånd vid eventuell kriminell aktivitet/dömmande dom.
- Ersättning vid konkurs.

Argument för att förlänga avtalet

- God ersättning. MPG erbjuder fast del 48 000 kr/BOA samt vinstdelning 50 % över 165 000 kr/BOA (i nuvarande avtal 34 000 kr/BOA samt vinstdelning 50/50 vid försäljning över 147 000 kr/BOA).
- Alla förberedelser är gjorda.
- En annan fastighetsutvecklare kan troligtvis inte erbjuda samma ersättning. MPG har lagt ner närmare 4 miljoner kr på detta projekt och önskar få chansen att nyttja genomfört arbete och gjord investering.
- Nytt tak på huset. Taket är i dåligt skick och måste enligt Nabo bytas ut inom de närmsta åren.
- Träet på vindskontoret är i dåligt skick och delar måste bytas ut.
- Förlängning av hiss till våning 7.
- Säkerhets- och branddörrar till samtliga lägenheter.
- MPG är öppna för omförhandling.

Argument mot att förlänga avtalet

- En omfattande byggnation innebär alltid risker, och föreningens ekonomi har förbättrats avsevärt sedan avtalet ingicks för fem år sedan. Vi är inte längre i samma behov av finansiering.
- Avtalet är skrivet med ett dotterbolag, moderbolaget MPG Group AB förklarades i konkurs 2025-05-26, det kan finnas frågetecken kring MPG gruppens ekonomiska förmåga att driva projektet.
- En förlängning av avtalet innebär att föreningen fortsatt måste anpassa renoveringar/underhåll efter en eventuell byggplan.
- En längre period av störningsmoment (projekteringen är beräknad till 18 månader; från byggstart till godkänd slutbesiktning).
- Det tillkommer merkostnader för projektledning, ÄTA etc. Dessa kostnader är svåra att estimeras.
- Vindsbygget kommer att medföra en flytt av vindsförråd till källare och garage, vilket resulterar i färre parkeringsplatser.
- Eventuell förskjuten fasadmålning.
- Bekostande från föreningen av säkerhets-/branddörr.

Förslag

Styrelsen ger stämman i uppdrag att fatta beslut om huruvida avtalet med MPG ska förlängas eller om planerna på byggnation och därmed stämmobeslutet från år 2019 ska upphävas.

Skulle stämman rösta för en förlängning av avtalet med MPG ska styrelsen ges mandat att anlita en entreprenadjurist för att omförhandla avtalet på ett för föreningen så fördelaktigt sätt som möjligt.