



GLEIPNERGRUPPEN

Brf Läraren 12

**Informationsunderlag avseende konvertering av vind till nya
bostadslägenheter**

2020-03-04



INNEHÅLL

1 BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	3
2 AFFÄRSUPPLÄGG	3
3 BYGGNADEN, DETALJPLANEN OCH FASTIGHETENS KULTURKLASSIFICERING.....	3
4 MÖJLIG PLANLÖSNING	4
5 KÄLLARE OCH FÖRRÅD	5
6 YTORNAS VÄRDE	7
7 UPPSKATTADE KOSTNADER OCH INVESTERINGAR KOPPLADE TILL PROJEKTET	7
8 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET	8
8.1 ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADSPOSTER.....	8
9 FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN	9
10 AVTALET MELLAN FÖRVÄRVAREN OCH FÖRENINGEN	9
10.1 SÄKERHET FÖR FÖRENING OCH ENSKILD MEDLEM	10
11 PÅVERKAN PÅ BOENDEMILJÖ	10
12 STÄMMAN.....	11
13 SAMMANFATTNING	12
14 SLUTSATSER	12
15 KONTAKT.....	12



1 BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Denna förstudie är framtagen av Gleipnergruppen AB på uppdrag av styrelsen inför en potentiell konvertering av vinden till nya bostäder. Förstudien utreder vad en konvertering av vinden innebär för förening, fastighet och medlemmar i syfte att medlemmarna utifrån underlaget ska kunna fatta beslut om att upplåta nya bostäder på vinden samt omfördela förråd från vind till källare.

Styrelsens avsikt är att genom projektet, effektivare utnyttja fastighetens ytor, utöka föreningens medlemsantal och förstärka föreningens ekonomi samtidigt som kommande renoveringar och investeringar i fastigheten kan finansieras.

Konvertering av vinden, uppskattas kunna tillföra föreningen två stycken nya lägenheter om totalt ca 167 kvm bostadsarea (BOA) och inbringa ca 4,5–5,3 mkr efter investerings- och underhållskostnader beroende av om hissen dras ned i källaren eller ej. Överskottet från en upplåtelse innebär att föreningen har möjlighet att amortera av sina lån och således bli en skuldfri förening samt att fler avgiftsbetalande medlemmar är med och delar på löpande kostnaderna och förtroendeuppdrag.

2 AFFÄRSUPPLÄGG

Ytorna kommer, om stämman bifaller styrelsens förslag, att upplåtas till en professionell fastighetsutvecklare. Denne kommer därefter utifrån bygglov, förhållanden och villkor överenskomna i avtalet att finansiera och färdigställa bostäderna vilka denne därefter säljer. Efter färdigställande kommer oberoende besiktningsman att kontrollera och granska utförda arbeten så att dessa är i enlighet med ställda krav och fackmannamässigt utförda. Under byggnationen kommer även föreningen att anlita en byggkontrollant vilken stödjer föreningen under projektets genomförande.

3 BYGGNADEN, DETALJPLANEN OCH FASTIGHETENS KULTURKLASSIFICERING

Byggnaden är uppförd år 1903 efter ritningar av David Jansson. Fasaden mot gatan har en symmetrisk komposition, med en centralaxel dominerad av en "vågformad" frontespis flankerad av burspråk på ömse sidor. Fönstren är original och har tillsammans med balkongerna en typisk jugendkaraktär. Sockelvåningen är av sten och porten omfattas av en rik ornamentik.

Detaljplanen är en bestämmelse över vad marken får användas till och vilken byggrätt som fastigheterna på denna har. Detaljplanen är till för att skydda den bebyggda miljöns utformning samt reglerar vilken typ av bygglov som får utfärdas i det aktuella området. Detaljplanen tar hänsyn till kulturhistoriska värden, riksintressen, strandskydd, fastighetsplaner, riskzoner med mera.

För fastigheten LÄRAREN 12 gäller detaljplan DP 88074 från 1989 vilken syftar till att bevara kvarterets bostadshus samtidigt som en skyddsbestämmelse(q1-märkning) mot förvanskning av byggnadens exteriör samt fasta inredning i trapphuset infördes.

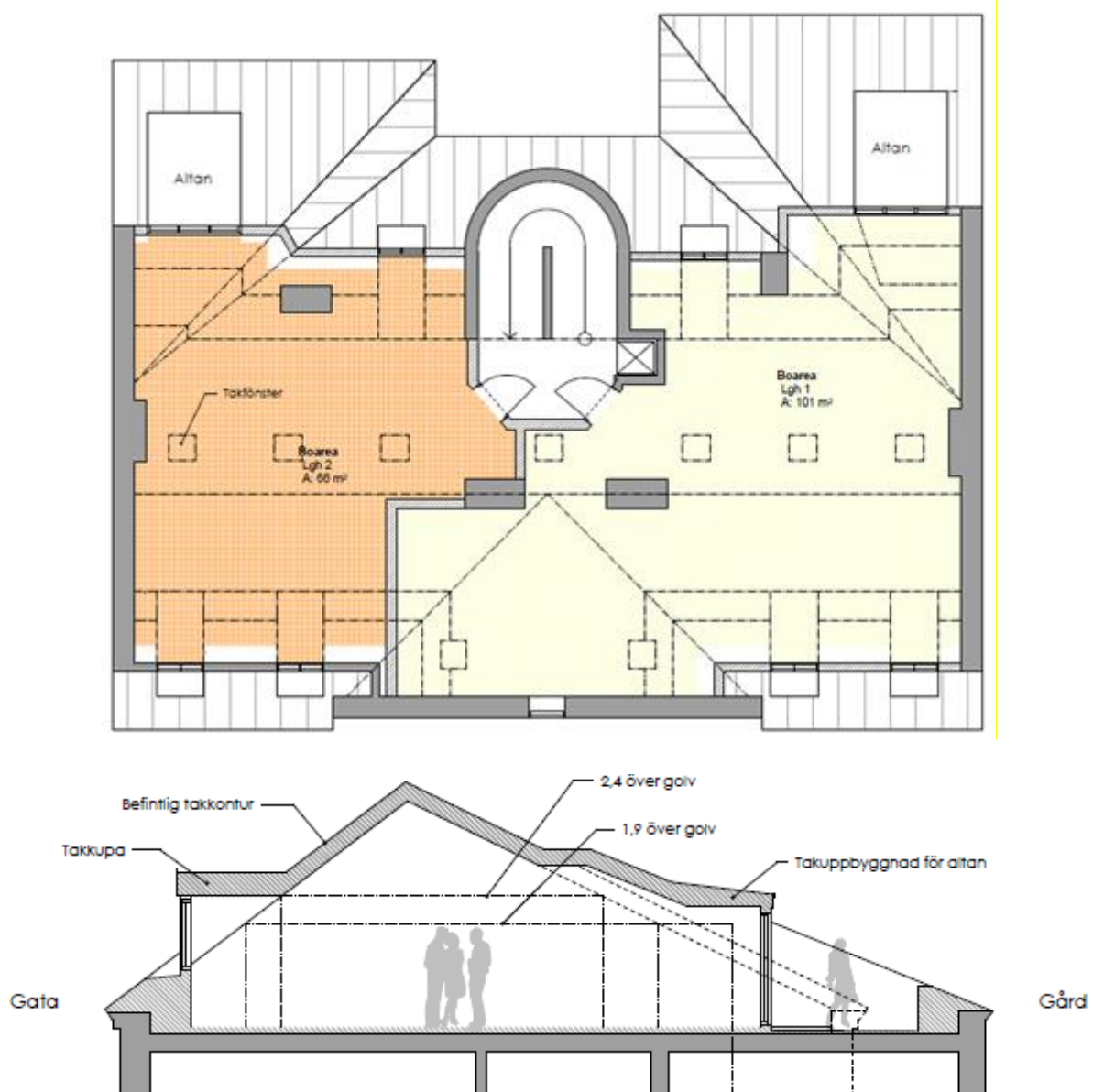
Fastigheten är grönmärkta enligt Stockholms stadsmuseum vilket många fastigheter från denna tidsepok är. Grön är den näst högsta kulturklassningen och innebär att fastigheten är särskilt värdefull från ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv.

Det medför att utformning av nya takkupor, takfönster, terrasser mm måste utformas mycket varsamt för att inte i allt för stor grad förändra fastighetens yttre karaktär. För mer information se: http://kartor.stockholm.se/bios/dpwebmap/cust_sth/kul/klassificering/DPWebMap.html

Generellt kommer alla yttre ändringar granskas noggrant, eventuellt även med stadsmuseet som remissinstans, pga. q1-märkningen i detaljplanen där bevarandaspekterna alltid är starkast mot gaturummet.

4 MÖJLIG PLANLÖSNING

Ett förslag om två lägenheter på vinden har tagits fram, 101 kvm BOA respektive 66 kvm BOA, totalt 167 kvm BOA. Förslaget innebär att hissen dras upp till vinden för att möta krav på tillgänglighet för nyproducerade lägenheter.



Förslag om två nya lägenheter på vinden, 66 och 101 kvm BOA, totalt 167 kvm BOA.

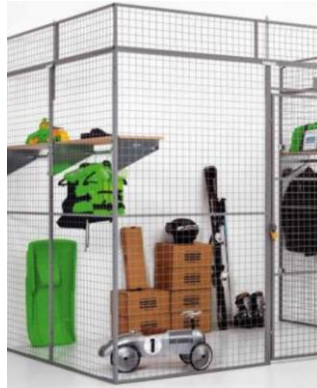


Förslaget ska ses som möjliga utformning för tillkommande lägenheter och kan ligga som underlag för ett eventuellt bygglovsarbete.

5 KÄLLARE OCH FÖRRÅD

Om stämman beslutar för att upplåta vinden för bostadsändamål innebär det att nuvarande vindsförråd behöver flyttas. Inför en sådan flytt kommer först utrymmet i källarplan att rustas upp för att skapa en trevlig och ljus miljö där de nya stålförråden sedan ska monteras. Förslaget innebär att torkrummet försvinner och ersätts med utrymme för nytt torkskåp.

Oönskade föremål lämnas kvar på vinden, sopsortering och bortforsling administreras av styrelsen i samband med att träförråden rivs och deponeras. Medlemmar som är i behov av bärhjälp kommer att tillhandahållas detta och nya förråd i källaren kommer finnas tillgängligt innan avflyttning från vindsförråd sker. Mer information om förrådsflytt kommer distribueras i god tid innan aktualisering.

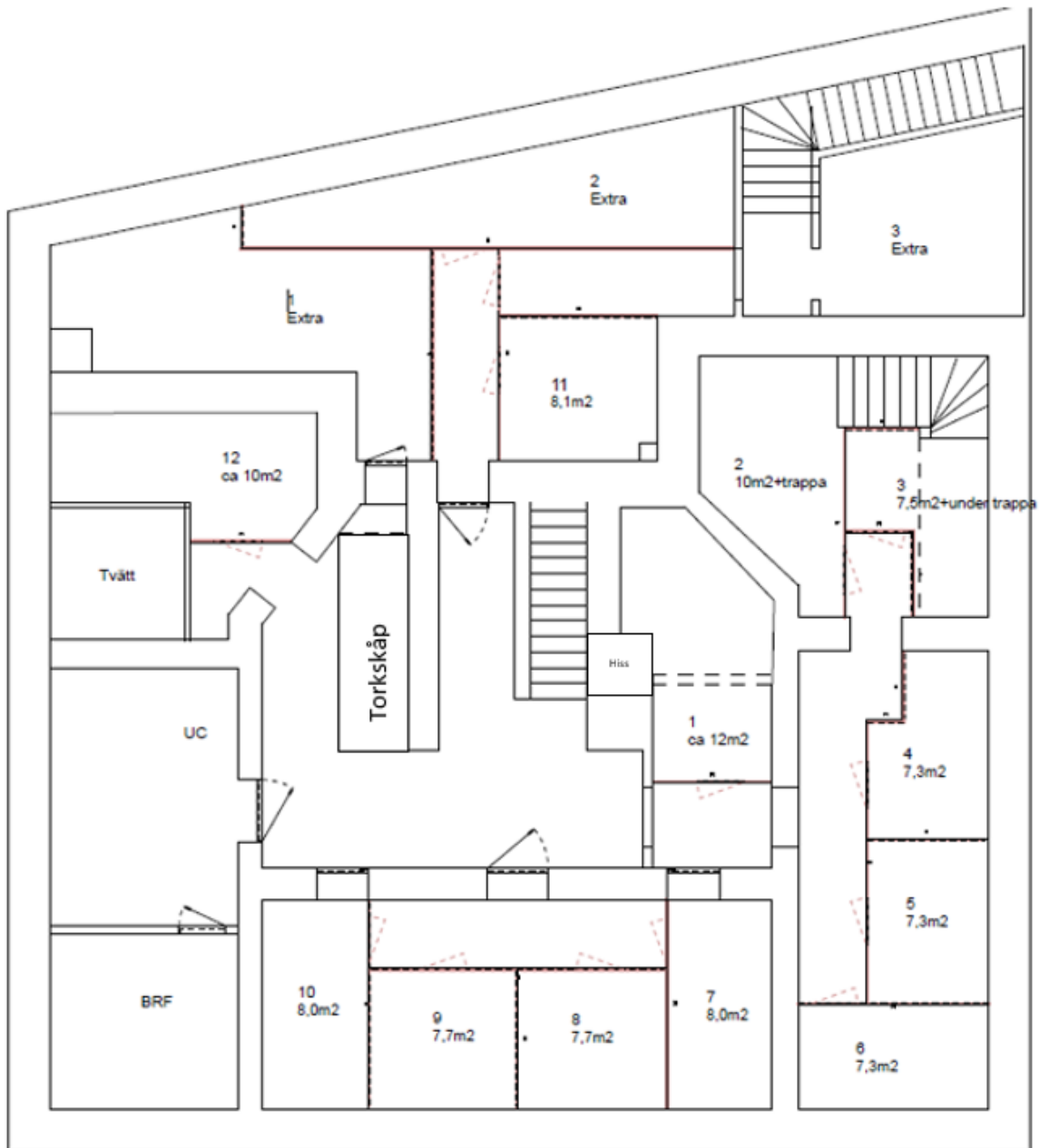


Exempel på ett stålförråd med tunna och hållfasta väggar.

Nedan illustreras ett förslag på hur förråden kan omdisponeras och placeras i husets källare för att ge befintliga och nya lägenheter ett nytt förråd vardera. För att skapa en bättre tillgänglighet kan hissen eventuellt också förlängas ned till källarplanet.



GÅRD



Förslag på placering av nya stålförråd och torkskåp i källarplan för befintliga- samt nyttillkommande medlemmar.

GATA



6 YTORNAS VÄRDE

Värdet för ytan på vinden uppskattas utifrån, storlek, komplexitet av ombyggnationen samt rådande marknadspris på de nytilkommande lägenheterna. Parametrar såsom adress, planlösning, våningsplan och volym (taknock/takhöjd) samt fastighetens skick och föreningens ekonomi vägs också in i värderingen.

Mot bakgrund av dessa värderingsgrunder utgör ytorna i föreningens fastighet ett attraktivt objekt. För att skapa förståelse för ekonomin i projektet har bostäderna värderats och produktionskostnaden uppskattas utifrån erfarenhet. Vidare har föreningens nuvarande årsavgifter utgjort beräkningsgrund för ytornas värde och tillkommande avgifter från dessa.

Uppskattat försäljningspris för ytorna är ca 50,000 SEK per kvm BOA.

Detta under förutsättning att omvärldsfaktorer såsom amorteringskrav, räntehöjningar etc. inte avsevärt påverkar det rådande marknadsläget.

7 UPPSKATTADE KOSTNADER OCH INVESTERINGAR KOPPLADE TILL PROJEKTET

Samtliga priser är angivna inklusive moms och innefattar även en viss säkerhetsmarginal (5%)

Nytt tak - ca 1,5 mkr

I samband med att vinden inreds läggs även taket om. Detta då det är väldigt förmånligt för föreningen att få arbetena utförda då ställning och personal redan är på plats. Ytterligare fördelar är att hela taket får garantier från en och samma aktör. Vidare blir även taket värmeisolerat vilket innebär att fastigheten sparar energi motsvarande mellan 5–10% av fastighetens energiutgifter.

Hiss - ca 800 tkr

Hissen höjs till vindsplanet och ingående komponenter byts ut, nya drivlinor, nytt apparatskåp installeras mm, säkerheten uppgraderas till gällande myndighetskrav. Sammantaget innebär detta att hissen blir tystare, energieffektivare och mer driftsäker. Möjlighet finns att också dra ned hissen till källarplanet (uppskattad kostnad ca 800 tkr).

Källare och förråd – 250 tkr

Installation av stålförråd och torkskåp, målning samt att energieffektiv belysning installeras.

Byggkontrollant- Ca 150 tkr

Byggkontrollant som stödjer styrelsen under projektets genomförandefas. Denne företrädar och bevakar föreningens intressen samt säkerställer att avtalade villkor uppfylls av involverade entreprenörer genom bland annat medverkan på byggmöten, besiktningar och kontroller under byggnationens gång.

Bygglov - Ca 100 tkr

Att föreningen ansöker om bygglov för ytorna inkluderat myndighetskostnader.



Övriga kostnader - Ca 300 tkr

Övriga kostnader kan exempelvis vara ökade driftkostnader för huset under byggnationsperioden och besiktningsman som granskar förvärvarens utförda arbeten samt oförutsägbara kostnader i anslutning till projektet.

8 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET

Nedanstående kalkyl bygger på kvalificerade uppskattningar samt konkreta offerter och redogör hur en inredning av ytorna kan komma att påverka föreningens ekonomi på kort och lång sikt. Ersättning för ytorna är baserad på ett pris om 50,000 kr per kvadratmeter BOA och genomsnittlig yta om 167 kvm BOA.

Intäkter, kostnader & investeringar	Kronor
50 000 x 167 kvm BOA	+8 350 000
Nytt tak	-1 500 000
Modernisering och förlängning av hiss till vindsplanet	-800 000
Källare & Förråd	-250 000
Byggkontrollant	-150 000
Bygglövsrelaterade kostnader	-100 000
Övriga kostnader	-300 000
Netto av försäljningen av vinden	+ 5 250 000

Som jämförelse skulle ett försäljningspris för vinden om 47 000 kronor per kvadratmeter inbringa en nettoeffekt om ca 4,7 mkr och vid ett försäljningspris om 53 000 kr per kvadratmeter 5,7 mkr.

Upplåtelsen av ytorna är skattebefriad för föreningen vilket innebär att den köpeskilling som upplåtelsen inbringar, minus omkostnader för underhållsarbeten och investeringar, blir föreningens nettoöverskott av projektet.

8.1 ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADSPOSTER

Räntebesparingar

Om föreningen använder del av överskottet till att amortera hela föreningens nuvarande lån om ca 2,8 mkr och räknat med en kalkylränta* på 3% motsvarar det över tiden en årlig räntebesparing om ca 84 000 kr/år. Föreningen blir således skuldfri och erhåller, efter amorteringen, också ett överskott om ca 2,5 mkr. Räknat på föreningens dagsaktuella räntesats om ca 1,5% medför projektet en årlig räntebesparing om ca 42 000 kr/år.

**En kalkylränta skall ta höjd för vad räntan kan tänkas bli under ett låns löptid.*

Ökade avgiftsintäkter

De nya lägenheterna genererar en ökad årlig avgiftsintäkt för föreningen på 42 084 kr räknat på genomsnittlig avgift om 252 kr/kvm/år och 167 kvm tillkommande BOA. Med schablonavdrag för driftkostnad (städ, el, avfallshantering mm.) om 250 kr/kvm/år medför det en neutral nettointäkt och således påverkas inte kassaflödet.



Reducerad uppvärmningskostnad

I samband med att vinden inreds isoleras också husets yttertak vilket medför en sänkt uppvärmningskostnad på mellan 5–10%, räknat på en sänkt uppvärmningskostnad på 7,5 % medför det en besparing om ca 15 000 kr per år.

Kassaflödesanalys	Årligt överskott 167 kvm BOA
Räntebesparing (3%)	+84 000
Ökade nettoavgiftsintäkter från nya medlemmar	+0
Reducerad uppvärmningskostnad	+15 000
Totalt	+99 000

Beroende på hur ränteläget utvecklas utgör den årliga besparingen ca 30 % av föreningens nuvarande avgiftsintäkter.

9 FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vid ett positivt stämmobeslut att upplåta ytorna finns möjlighet att antingen söka bygglov alternativt upplåta ytorna och låta förvärvaren söka bygglov. Bygglövsprocessen uppskattas pågå i ca 3–6 månaders tid.

Styrelsen väjer förvärvare baserat på bästa helhetserbjudande där ekonomi, erfarenhet och referenser noga granskas och utvärderas. Styrelsen förbehåller sig även rätten att förkasta samtliga anbud och välja att inte genomföra affären, i det fall inget av de anbud som inkommer bedöms uppfylla förväntan. Byggnationsprocessen uppskattas pågå i 8–10 månader. Tidsplan upprättas och distribueras i god tid i förväg av den förvärvare som styrelsen väljer att upplåta ytorna till.

10 AVTALET MELLAN FÖRVÄRVAREN OCH FÖRENINGEN

Ytorna upplåtes till en förvärvare vilken inreder dessa och parallellt med detta, på uppdrag av föreningen, utför eventuellt avtalade entreprenadarbeten på totalentreprenad (ABT06).

Avtalet anpassas utifrån projektets förutsättningar och tillser att föreningen inte bär någon onödig risk i samband med projektet och att förvärvaren utför byggnation enligt gällande lagar och byggregler. Avtalet omfattar vitesföreläggande för förseningar och skrivelser som begränsar och tydliggör förvärvarens arbetstider och övriga åtaganden men även garantier för färdigställande och utförande och säkerhet i form av bankgaranti mm. Avtalet som används är beprövat under många år. Förvärvaren kommer i enlighet med ABT06 att lämna en 5-årig garanti till föreningen på utförda arbeten och är under hela den 10-åriga ansvarstiden ansvarig för fel och brister som kan hänföras till att förvärvaren har varit vårdslös i sitt utförande.

I avtalet kommer även krav att ställas på att förvärvaren tillser att fastighetsfunktioner såsom ventilation, vatten och värme minst bibehåller likvärdig funktion som fastigheten har idag. Inför projektstart kommer föreningen via byggtekniskt ombud och tillsammans med förvärvaren att besikta och dokumentera omkringliggande ytor för att kunna reglera ansvar som åvilar förvärvaren.



10.1 SÄKERHET FÖR FÖRENING OCH ENSKILD MEDLEM

Fastighetsfunktioner

Föreningen kommer att friskriva sig från alla kostnader kring brister i fastighetsfunktioner såsom t.ex. vattentryck och elkapacitet, dessa bekostas uteslutande av förvärvaren. Föreningen kommer även att friskriva sig från alla former av dolda fel, så som brister i bjälklag mm. för att säkerställa att inga oönskade kostnader som inte känts till innan projektstarten uppkommer.

Konstruktion

Innan ombyggnationen av ytorna måste den förvärvare som vinner upphandlingen erhålla ett startbesked från stadsbyggnadskontoret. Konstruktionshandlingar för alla ingrepp i fastigheten ska redovisas och godkännas så som förstärkningar av golvbjälklag, takstolar samt terrassernas utförande mm. Att en komplett konstruktionshandling godkänns utgör ett villkor i avtalet för vilken förvärvaren svarar för alla kostnader

Ljud

En vanlig oro från medlemmar på underliggande våningsplan till vinden är att ljud från de nya medlemmarna och grannar ovan kan upplevas som störande. Ljudklass kategoriseras utifrån en skala A-D där A är den högsta klassningen. Föreningen kommer att avtala att ljudklass B uppfylls vilket innebär att ljud mellan lägenheter vertikalt och horisontellt kommer att begränsas. Som jämförelse är nyproduktionsstandard ljudklass C.

Brand

Förvärvaren kommer att ansvara för, samt finansiera alla kostnader som uppkommer i samband med projektet för att uppfylla gällande krav på brandsäkerhet och tillgänglighet för de nyproducerade lägenheterna. Att tillhandahålla erforderlig branddokumentation är också ett krav för att erhålla startbesked.

Trygghet för underliggande våningsplan

Det kommer att genomföras en för- samt efterbesiktning av underliggande lägenheter för att fotodokumentera status och säkerställa att förvärvaren, efter byggnationen återställer ev. uppkomna skador om det t.ex. skulle uppkomma mindre sprickbildning i takets puts till följd av vindsinredningen.

Tidsåtgång och viten:

Om projektet överskrider avtalad byggnationstid kommer förvärvaren dels att tvingas erlagga ett vite som stegrar snabbt vecka för vecka om de inte håller avtalad projekttid. Förvärvaren kommer också börja betala årsavgifter till föreningen från dagen projekttiden överstigs om de inte hunnit överlåta lägenheterna till fysiska medlemmar.

11 PÅVERKAN PÅ BOENDEMILJÖ

De första månaderna kommer arbeten pågå med att stärka upp takstommens bärande konstruktion samt ljudisolera mellanliggande bjälklag för vinden. Det är under denna initiala period som ljud oftast upplevs störande för ombyggnad av vinden till bostadslägenheter. Resterande tid kommer invändiga arbeten utföras med en betydligt lägre och mindre besvärande ljudnivå då även ljudisolering till nedanliggande våningsplan utförts. I avtalet med förvärvaren kommer även arbetstider och ljudnivåer att regleras.

In- och uttransport av material till vind sker genom en bygghiss mot gata vars placering sker i samråd med Polisen, Brandförsvaret samt Stadsbyggnadskontoret. Alternativ kommer materialtransport ske med en mobil kran som lämnar och hämtar material från vinden vid bestämda tidpunkter.

I god tid innan arbetena påbörjas kommer mer information att distribueras till medlemmarna.



Exempel på bygghiss placerad på gatan framför fasaden.

12 STÄMMAN

Styrelsen kommer att kalla till en extra föreningsstämma där medlemmarna får ta ställning till huruvida förråd ska flyttas från vind till källare och vind ska säljas och upplåtas för bostadsändamål.

Enligt bostadsrättslagen kräver beslutet avseende vindsförråden kvalificerad majoritet (67%). Att sälja och upplåta vinden till bostäder, enkel majoritet (>50%). Röstlängd baseras på de som på stämman närvarar eller röstar via fullmakt.

Vid ett positivt beslut på stämman kommer eventuella nej-röstande i förrådsfrågan att vara motpart till föreningen i Hyresnämnden och kan komma att kallas till hyresnämndsförhandling. Hyresnämnden är en medlare i hyres- och bostadsrättstvister. För mer information besök (www.hyresnamnden.se)

13 SAMMANFATTNING

- Ev. bygghiss och etablering kommer finnas på gatan under byggnationstid.
- Byggnation pågår ca 8–10 månader under arbetstid.
- Förbättrad ekonomi på kort sikt genom kapitaltillskott i form av köpeskilling.
- Möjlighet att finansiera hiss- och takarbeten.
- Nya brandsäkra stålförråd med möjlighet att bli tillgängliga med hiss.
- Fler medlemmar att fördela föreningens förtroendeuppdrag på.
- Värdeökning på befintliga lägenheter genom bättre föreningsekonomi och möjlighet att bli en skuldfri förening.
- Möjlighet att sänka nuvarande avgiftsnivåer för befintliga lägenheter samtidigt som underhållsarbeten på föreningens fastighet kan finansieras genom projektet.

14 SLUTSATSER

Att nyttja egna tillgångar i ett gynnsamt marknadsläge och därigenom skapa en positiv nettoeffekt på kassaflöde och bli en skuldfri förening, samtidigt som stora investerings- och moderniseringsåtgärder utförs i fastigheten är de uppenbara och stora fördelarna. Marknaden är historiskt väldigt fördelaktigt för upplåtelse då det låga ränteläget skapar förutsättningar för högre värden på ytorna.

Vidare medför en ombyggnation av vinden även att fastighetens värmeutsläpp reduceras genom isolering av undertaket på vinden samt att föreningens medlemmar får förbättrad tillgänglighet genom att hissen dras ned i källarplan. Sammantaget medför projektet positiva effekter med stärkt kassa samt understöd från fler medlemmar vilka kan förvalta fastigheten i framtiden.

15 KONTAKT

Om frågor uppstår är du välkommen att kontakta styrelsen på e-postadress:

