



GLEIPNERGRUPPEN

Brf Berghällen 15

- Informations- och beslutsunderlag avseende konvertering av vind och lokal till ny bostadsyta



2025-01-09



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



1 BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Denna förstudie är framtagen av Gleipnergruppen AB på uppdrag av styrelsen inför en potentiell konvertering av yta på föreningens två vindar samt lokalyta till ny bostadsyta. Förstudien utreder vad en konvertering av ytorna innebär för förening, fastighet och medlemmar i syfte att medlemmarna utifrån underlaget ska kunna fatta beslut om att upplåta bostadsyta på ytorna 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 mellan 7–10 nya lägenheter, 4–5 nya lägenheter i bottenplan och mellan 3–5 nya lägenheter på fastighetens två vindar. Tillkommande bostadsarea (BOA) i ett basscenario, där det tillkommer åtta nya lägenheter är 300 kvm BOA och uppskattas inbringa ca 4 mkr efter investerings- och underhållskostnader. Vidare innebär nya bostäder att föreningen får fler avgiftsbetalande medlemmar som är med och delar på löpande kostnaderna och förtroendeuppdrag. Utifrån dagens avgiftsnivå beräknas löpande avgiftsintäkter från nya medlemmar förstärkas om ca 226 tkr per år. Överskottet från en upplåtelse innebär också att föreningen har möjlighet att amortera delar av sina lån och därmed sänka belåningsgraden med ca 30 % alternativt investera och bekosta kommande renoveringar och investeringar.

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 kan även föreningen att anlita en professionell sakkunnig vilken stödjer föreningen genom byggnationen.

3 BYGGNADEN, DETALJPLANEN OCH FASTIGHETENS KULTURKLASSIFICERING

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.

Fastigheten Berghällen 15 omfattas av stadsplan C 226 från år 1987. Planen reglerar byggnadshöjden till 34 respektive 35 meter över havet. Vidare regleras användningen till bostäder. Där utöver står det att halva vinden får inredas till bostäder.

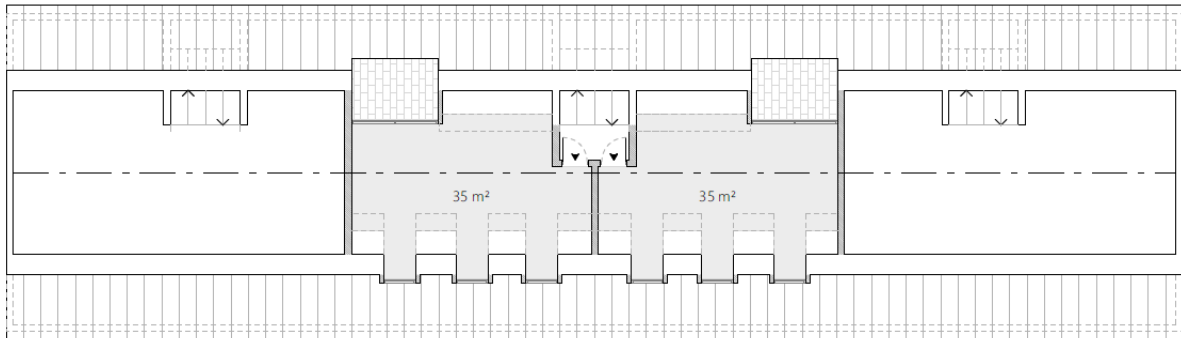
Vid en bygglovsansökan kommer kommunen bland annat att pröva förslagets hänsyn till husets kulturhistoriska värden. Det kulturhistoriska värdet på byggnaderna är okänt, men antagningsvis kommer ändringar behöva utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens befintliga karaktärsdrag.



Med hänsyn till ovanstående aspekter bedöms att vindarna och lokalen på Berghällen 15 är väl lämpade för att inreda till nya bostäder.

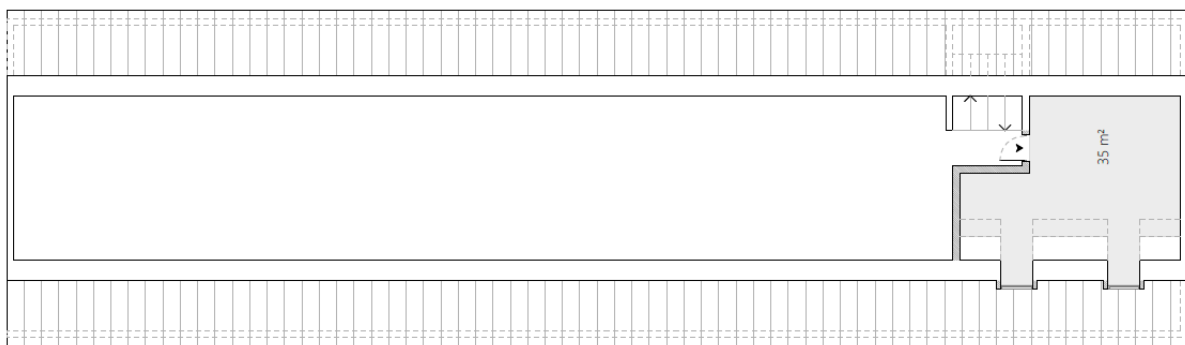
4 MÖJLIG PLANLÖSNING

I och med att husen inte är utrustade med hiss så får lägenheter på vinden, enligt gällande regelverk, högst uppgå till 35 kvm BOA. Tillsammans med detaljplanens bestämmelse om att högst halva vinden får inredas är nedan förslag framtaget om två lägenheter om 35 kvm BOA, totalt 70 kvm BOA med ingång från adress Gjuteribacken 4B. Övrig del av vinden lämnas orörd med förråd.

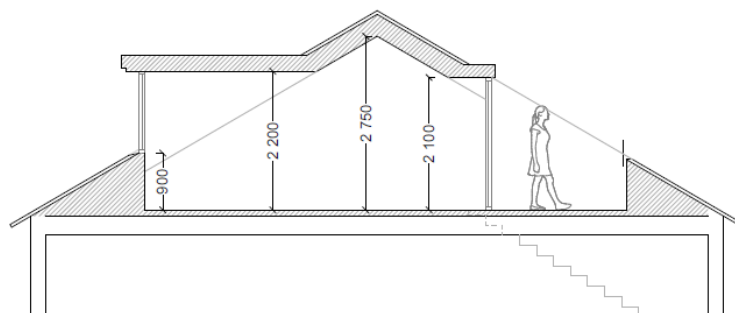


Förslag om två nya lägenheter på adress Gjuteribacken 4B om totalt 70 kvm BOA.

På adress Gjuteribacken 6 finns enbart ett trapphus som går upp till vinden och således finns enbart möjlighet att uppföra en lägenhet om 35 kvm BOA på vinden om inte övrig vindsyta ska blockeras. Övrig yta på vinden blir i förslaget kvar som förrådsyta.



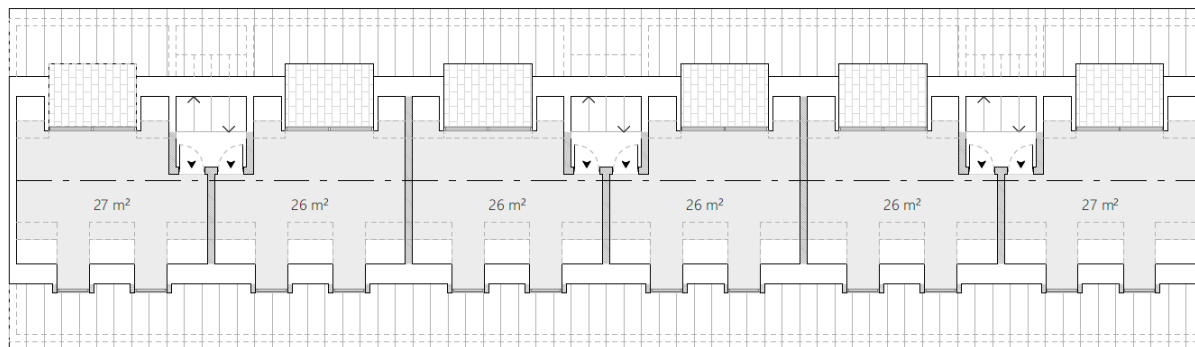
En lägenhet om 35 kvm BOA med uppgång på Gjuteribacken 6C.



Sektion där förslag till ny terrass och takkupa visualiseras.

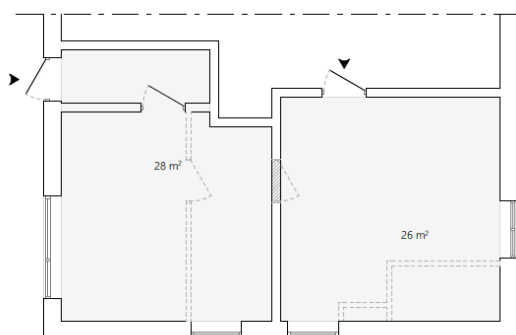


En möjlighet kan vara att testa att få igenom en inredning av hela vinden för Gjuteribacken 4 i stadsbyggnadsnämnden, innebärande att politikerna får besluta om möjligheten att godkänna att hela vinden inreds och då i strid med gällande detaljplan. Denna förstudie spekulerar inte om möjligt utfall i stadsbyggnadsnämnden utan påvisar att möjligheten finns. Om ett sådant förslag skulle godkännas så finns möjlighet att uppföra sex lägenheter i storlekarna 26 och 27 kvm om totalt ca 158 kvm BOA, dvs ytterligare ca 88 kvm BOA på vinden.

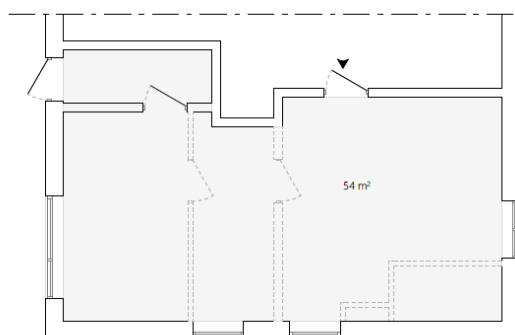


Gissningsvis planstridigt förslag om sex lägenheter om totalt ca 158 kvm BOA, kan eventuellt gå att få igenom i stadsbyggnadsnämnden.

På adress Gjuteribacken 6C finns en lokal om ca 54 kvm BOA belägen, vilken kan upplåtas som lägenhetsyta för antingen en stor lägenhet eller två mindre lägenheter om 28 resp. 26 kvm BOA. Högst ersättning för ytan för föreningen skulle alternativet med två lägenheter generera.

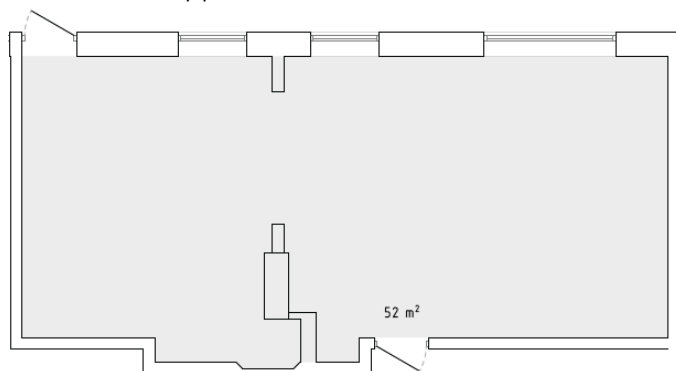


Alt. 1



Alt. 2

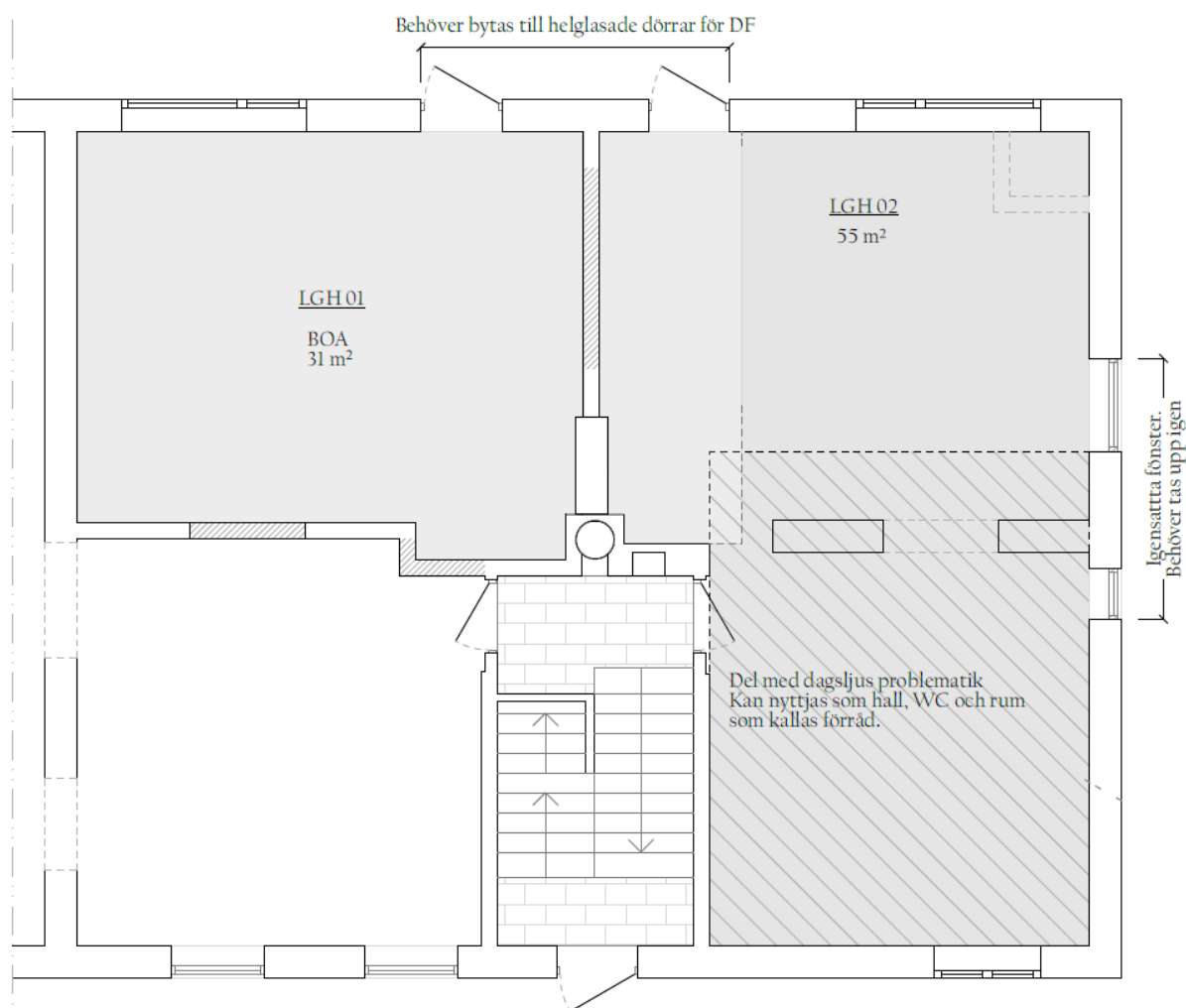
På gjuteribacken 6 finns det även en lokal som vetter emot adress Gjuteribacken 4, där en lägenhet om ca 52 kvm BOA kan uppföras.



Lokal på adress gjuteribacken 6 som byggs om till en lägenhet om ca 52 kvm BOA.



På Gjuteribacken 4 finns en lokal som kan uppföras som två lägenheter om ca 31 kvm BOA och 55 kvm BOA, av den sistnämnda ligger del av boarean under mark och benämns tekniskt sätt som biarea men i denna förstudie har vi karakteriserat all yta som boarea. Viss yta för denna tänkta lägenhet kommer också att ha ett begränsat ljusinsläpp men man kan placera toalett, förråd och hall på denna yta för att optimera lägenheten.



Lokal som kan göras om till två nya lägenheter om 31 kvm BOA samt 55 kvm BOA.

Förslagen ska ses som möjliga utformning för tillkommande lägenhet och kan ligga som underlag för ett eventuellt bygglovsarbete.

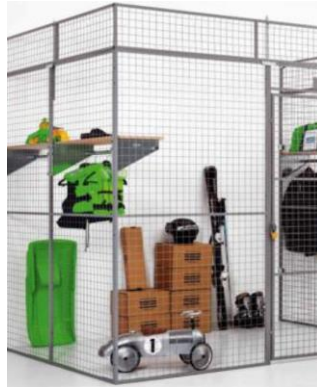
5 KÄLLARE OCH FÖRRÅD

Om stämman beslutar för att upplåta vindarna, eller del av vindarna för bostadsändamål medför det att delar av nuvarande vindsförråd behöver flyttas till källarplan. Förslaget nedan har tagit höjd för att alla förråd på vinden i Gjuteribacken 4 flyttas och en del av förråden på vinden för Gjuteribacken 6.

Fastigheten har skyddsrum i båda husen vilka nyttjas som förråd, cykelrum samt en tom yta inom adress Gjuteribacken 6A har också tagits i anspråk för nya förråd.



Inför en sådan flytt kommer först utrymmet i källarplan att rustas upp för att skapa en trevlig och ljus miljö där nya ytoptimerade stålförråd sedan kommer monteras.



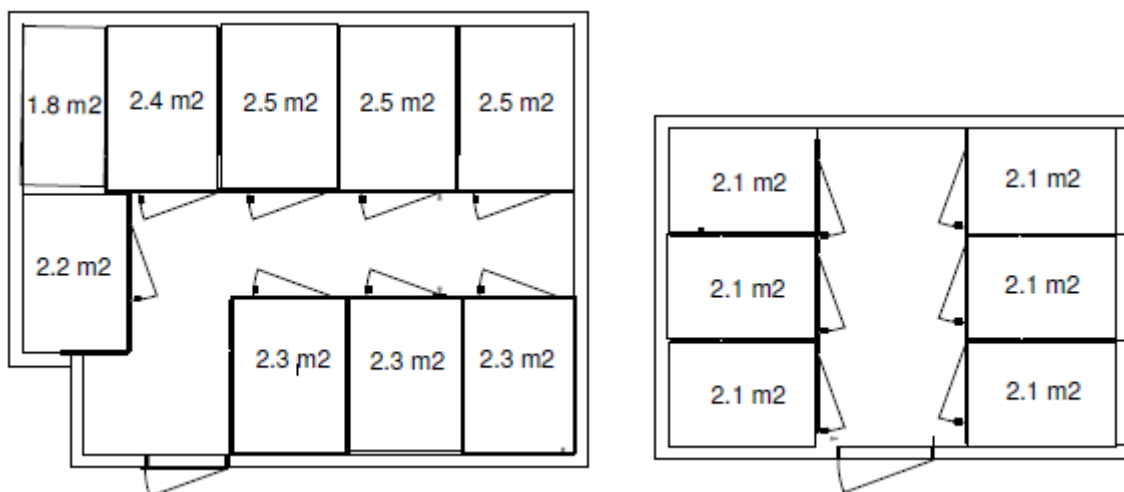
Exempel på ett stålförråd med tunna och hållfasta väggar.

Nedan illustreras ett förslag på hur 38 förråd i storlekar 2–3 kvadratmeter kan uppföras i källarplan, ritningarna är enbart för att visualisera hur stora förråd som kan tänkas tillskapas och antal och storlek på förråden kan justeras efter hur stor yta som kan tas i anspråk för vindarna. Möjlighet finns också att ytoptimera förråd på kvarvarande del av vindar.

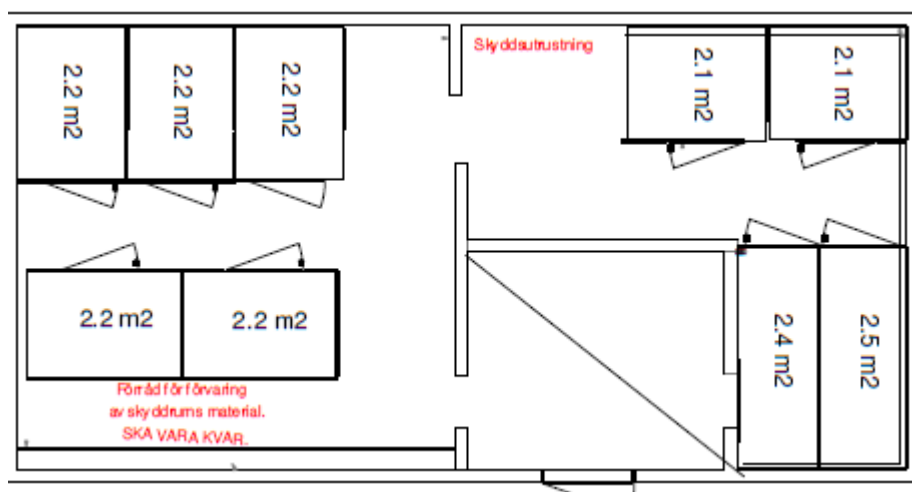


Illustration av hur 15 nya förråd kan uppföras i befintligt skyddsrum samt befintligt cykelrum på adress gjuteribacken 4.





15 nya förråd, t.v. befintlig tom yta på adress Gjuteribacken 6 samt befintligt cykelrum.



Nio nya förråd inom befintligt skyddsrum med adress Gjuteribacken 6.

6 YTORNAS VÄRDE

Värdet för ytan på vinden uppskattas utifrån, storlek, komplexitet av ombyggnationen samt rådande marknadspris på den nytillkommande lägenheten. 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.

Uppskattad intäkt för vindsytorna är ca 12,000 SEK per kvm BOA och för lokalytorna (för två mindre lägenheter) är den uppskattade intäkten 18,000 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 angivna inklusive moms.

Källare och förråd – 250 tkr

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

Byggkontrollant- Ca 200 tkr

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

Bygglov - Ca 150 tkr

Att föreningen ansöker om bygglov för ytorna inkluderat myndighetskostnader från Stadsbyggnadskontoret.

Övriga kostnader - Ca 200 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.

Intäkter, kostnader & investeringar	Kronor
18 000 x 56 kvm BOA (Lokalyta)	+3 510 000
12 000 x 105 kvm BOA (Vind)	+1 260 000
Källare & Förråd	-250 000
Byggkontrollant	-200 000
Bygglov	-150 000
Övriga kostnader	-200 000
Netto	+ 3 970 000

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 hela överskottet till att amortera en del av föreningens nuvarande lån, räknat med en kalkylränta* på 4%, motsvarar det över tiden en årlig räntebesparing om ca 158 800 kr/år.



Alternativt används intäkten för att finansiera kommande investeringar och renoveringar i fastigheten. Denna förstudie påvisar den räntebesparing en upplåtelse och byggnation av vinden påverkar föreningens ekonomi utifrån nutida situation. I samband med att del av vinden inreds så är en rekommendation att delar av taket som inte berörs av en sådan inredning läggs om.

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

*** Uppgift hämtat från årsredovisning 2022.*

Ökade avgiftsintäkter

De nya lägenheterna genererar en ökad årlig avgiftsintäkt för föreningen på 121 720 kr räknat på genomsnittlig avgift om 753 kr/kvm per år och 300 kvm tillkommande BOA. Med schablonavdrag för driftkostnad om 280 kr/kvm per år medför det en nettoavgiftsintäkt om 141 900 kr.

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 2,5 % (en lägre siffra då omfattningen av hur stor del av vinden som kan inredas är osäker) medför det en besparing om ca 12 060 kr per år.

Kassaflödesanalys	Årligt överskott 300 kvm BOA
Räntebesparing (4%)	+158 800
Ökade avgiftsintäkter från nya medlemmar	+141 900
Reducerad uppvärmningskostnad	+12 060
Totalt	+312 760

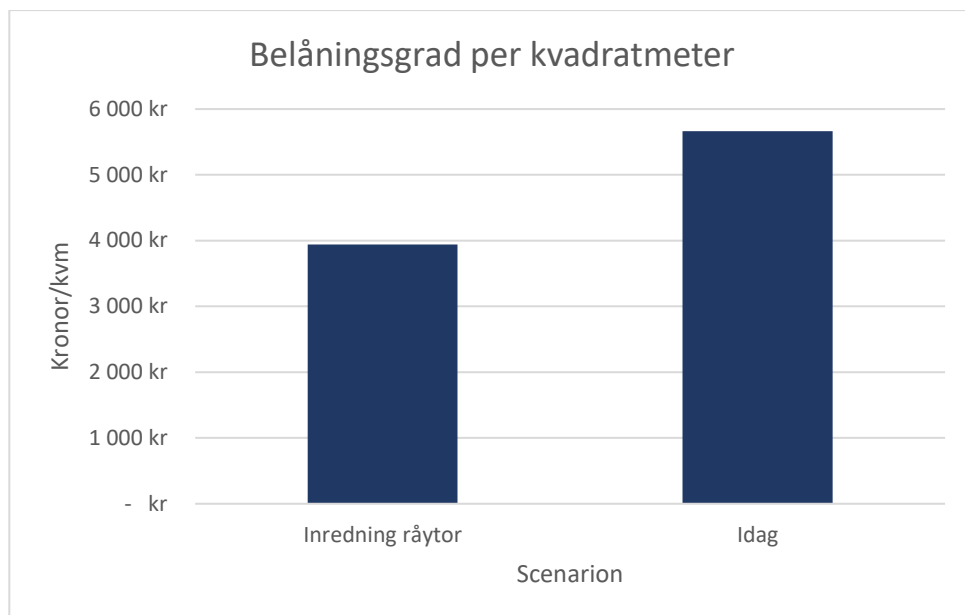
Beroende på hur ränteläget utvecklas utgör den årliga besparingen ca 17 % av föreningens nuvarande avgiftsintäkter.

8.2 EKONOMISK PÅVERKAN FÖR FÖRENING OCH ENSKILD MEDLEM

Räknat på scenariot att det genom konvertering av ytor i fastigheten tillförs 300 kvm BOA och att hela överskottet som en upplåtelse genererar, efter avdrag för investerings- och underhållskostnader nyttjas för amortering av befintliga lån, minskar föreningens totala skuldsättning med ca 30 %. Det genom att delar av befintliga lån amorteras och kvarvarande lån späds ut på ytterligare 300 kvm BOA.

Belåningsgraden i föreningen betraktas idag som normal för äldre fastigheter. Om föreningen upplåter ytor till nya bostäder kan den teoretiska belåningsgraden sjunka från 5 665kr/kvm till 3 943 kr/kvm. Alternativt investeras överskottet i kommande underhåll och renoveringar i fastigheten.





Visualisering av belåningsgrad i fastigheten idag och vid inredning av vinden till bostadsyta.

En upplåtelse av ytorna behöver inte innebära att föreningen kan amortera hela beloppet, ovan graf är enbart för att skapa en förståelse för ekonomin i projektet och visualisera alternativ.

9 TIDSRAM

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 4–8 månaders tid.

Innan byggnationen kan påbörjas ska stadsbyggnadskontoret utfärda ett startbesked, det medför att förvärvaren av ytorna ska inkomma med efterfrågad dokumentation för att få påbörja ombyggnationen. Denna process kan ta allt från någon månad till flera månader och beror helt av vart i processen man ligger med val av förvärvare.

Byggnationsprocessen uppskattas pågå i 6–8 månader.

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. 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 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

Konstruktion

Innan ombyggnationen av ytorna ska ett startbesked från stadsbyggnadskontoret utfärdas. 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. Föreningen kommer att avtala att en ljudklass enligt nyproduktionsstandard uppfylls, vilket innebär att ljud mellan lägenheter vertikalt och horisontellt kommer att begränsas och vara bättre än fastigheten i övrigt.

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 sprickbildning i takets puts till följd av vindsinredningen.

Tidsåtgång och viten:

Om projektet överskrider avtalad byggnationstid kommer förvärvaren dels att tvingas erlagga ett vite 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 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- och lokalyta ska säljas och upplåtas för bostadsändamål.

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



Vid ett positivt beslut på stämman kommer eventuella nej-röstande 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)

12 SAMMANFATTNING

- Ev. bygghiss och etablering kommer finnas på gatan under byggnationstid.
- Byggnation pågår ca 6–8 månader under arbetstid, för lokalerna är tiden ungefär 4-5 månader.
- Avgående förrådsyta på vinden.
- Förbättrad ekonomi på kort sikt genom kapitaltillskott i form av köpeskilling.
- Möjlighet att finansiera kommande renoveringar och investeringar.
- Fler medlemmar att fördela föreningens förtroendeuppdrag på.
- Värdeökning på befintliga lägenheter genom bättre föreningsekonomi.
- Möjlighet att sänka föreningens skuldsättning.
- Möjlighet att sänka nuvarande avgiftsnivåer för befintliga lägenheter samtidigt som underhållsarbeten på föreningens fastighet kan finansieras genom projektet.

13 KONTAKT

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

