

FÖRSÄLJNING AV BYGGRÄTTEN PÅ TAKEN I BRF APELSINLUNDEN



2017-01-30

INFORMATION- OCH BESLUTSUNDERLAG FÖR
TAKPÅBYGGNADSPROJEKTET

1 BAKGRUND

Brf Apelsinlunden har utrett om fastigheten Klacklappen 1 har en byggrätt för att påföra två våningsplan på föreningens huskroppar.

Förening har anlitat Gleipnergruppen AB som projektpartner för att vägleda och bistå styrelsen samt sammanställa informationsunderlag och vid positivt utfall vid föreningsstämman förmedla byggrätten till ett externt byggbolag.

Detta dokument utgör beslut- och informationsunderlag och innehåller bland annat vad en påbyggnad av fastigheten innebär för föreningens medlemmar.

1.1 STYRELSENS REKOMMENDATION

Brf Apelsinlundens styrelse har kommit fram att vi rekommenderar våra medlemmar att rösta **nej** till projektet. Vi har sammanfattat följande aspekter att ta hänsyn till.

- Den hiss som var en starkt bidragande orsak till att vi ville undersöka detta projekt ytterligare har visat sig vara ekonomiskt oförsvarbar vid rådande marknadsläge. Skulle vi välja hiss försvinner alla andra positiva effekter medan de negativa kvarstår.
- Med 80 nya bostäder skulle det bli en extremt ohållbar parkeringssituation. Inga alternativ för att lösa det problemet har tagits fram av Gleipnergruppen. Styrelsen finner inga alternativ heller.
- De 80 nya mindre hushållen har ett helt annat livsmönster än våra nuvarande medlemmar. Styrelsen anser att det kommer leda till en hel del störningar och ett väldigt liv och rörelse i både trapphus och på gårdarna.
- Styrelsen har konstaterat att vår befintliga återvinningshantering och sophantering inte skulle kunna hantera den ökade belastningen som 80 nya hushåll skulle innebära. Det kommer sannolikt innebära slutet för våra sopnedkast.
- Styrelsen inser att vår nuvarande tvättstuga inte skulle kunna täcka det ökade behovet varför vi skulle behöva investera en del av vinsten till att lösa detta problem.
- En stor del av vinsten skulle behöva läggas på att återställa fasader och allmänna utrymmen, detta har inte kalkylerats för i detta förslag. Därför kommer vinsterna bli betydligt lägre när allt är hanterat.

- För att de vinster och siffror som gleipnergruppen redovisat skall stämma måste avgifterna ligga kvar på nuvarande nivå. Skall avgifterna sänkas förändras givetvis budget och projektet blir mindre fördelaktigt.
- Om vi genomför detta projekt igen om 5-10 år kommer de ekonomiska förutsättningarna vara mycket mer fördelaktiga för föreningen.

Sammantaget är styrelsens rekommendation att vi röstar nej. Givetvis står det alla medlemmar helt fritt att rösta i enlighet med er egen vilja och för vad ni tror är bäst för föreningen.

Inbjudan till extrastämman kommer eller har kommit och vi uppmanar samtliga medlemmar att rösta, genom närvaro eller ombud om närvaro inte är möjlig. då vi givetvis vill att beslutet är demokratiskt och tydligt.

Nedan finns mer detaljerad information sammanfattad av Gleipnergruppen som givetvis har ett visst egenintresse i att projektet blir av. Men för att ni som medlemmar skall ha så mycket och så korrekt information som möjlig vill vi givetvis att ni får ta del av detta.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT BYGGRÄTTEN SKA UPPLÅTAS

- Att föreningens medlemmar, med enkel majoritet (>50%) röstar för att sälja byggrätten.
- Att samtliga myndighetskrav uppfylls avseende tillgänglighet, brand etc.
- Att fastighetsfunktionernas kapacitet såsom el, värme och vatten klarar av alt. går att anpassa för att klara av två våningsplan till utan att på något sätt försämrats för övriga medlemmar.
- Att varje lägenhet efter ombyggnationen har minst ett förråd vardera

3 VAD ÄR OCH VAD SÄGER DETALJPLANEN?

Detaljplanen är en bestämmelse över vad marken får användas till och vilken byggrätt fastigheterna på denna har. Detaljplanen är till för att skydda den bebyggda miljöns utformning och 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 mer information (<http://www.raa.se/hitta-information/bebyggelseregistret/vanliga-fragor/>)

Fastigheten Klacklappen 1 är enligt stadsmuseets kulturklassificering grönmärkt vilket innebär att fastigheten har ett särskilt värdefull för stadsbilden och har ett kulturhistoriskt värde.

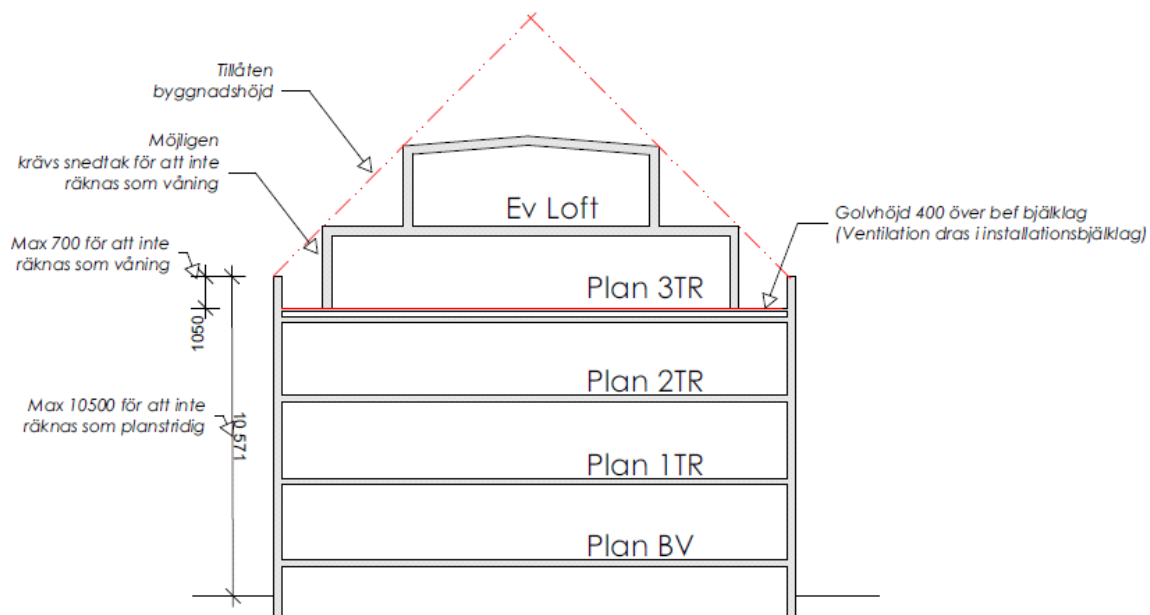


Kvarteret Klacklappen 1

Ur detaljplanen för Klacklappen 1 går att utläsa att tillåtet våningsantal är tre (3) stycken och tillåten byggnadshöjd är 10,5 m. Enligt ursprungsritningarna ska byggnadens takfot ligga 10,5 meter över markens medelnivå, det skulle i så fall innebära att byggnaderna följer gällande detaljplan och anses planenlig.

Enligt ovan resonemang och hänsyn taget till att husen idag uppfyller maximalt antal våningsplan, dvs tre (3) stycken enligt gällande detaljplan får takpåbyggnaden inte klassificeras som våning(ar). De måste i sådana fall klassificeras som en "vind". För att påbyggnaden inte ska klassas som våning utan istället som en vind får inte byggnadshöjden vara mer än 0,7 m över vindsbjälklagets översida. Se figur nedan.

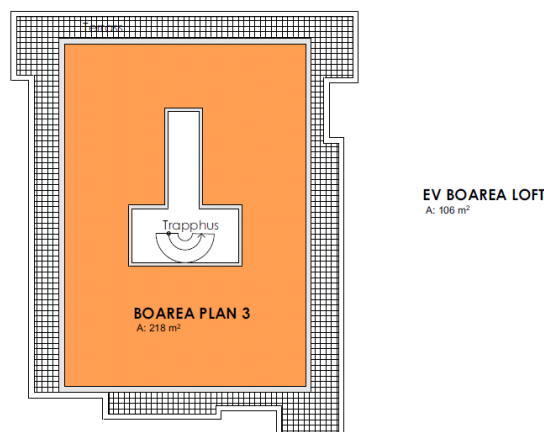
Ett sätt komma runt våningsdefinitionen är att påbyggnaden förses med snedtak, mer likt ett vanligt tak och då definieras som en vind, dock är osäkert om det går att få det estetiskt tilltalande.



Möjlig utformning av takpåbyggnaderna för att hålla sig inom gränserna för vad detaljplanen tillåter.

4 BYGGRÄTTENS UTFORMNING OCH STORLEK

Med utgångspunkt från ovan resonemang att takpåbyggnaden kan klassificeras som en vind och att föreningen har byggrätt för denna uppgår den totala försäljningsbara boarean (BOA) till ca 3240 kvm BOA, jämt fördelat på föreningens tio fastigheter. Av dessa utgör, för respektive huskropp det tillkommande våningsplanet ca 218 kvm samt 106 kvm loft. Se figur nedan.



Total försäljningsbar boarea per fastighetskropp uppgår till ca 324 kvm inklusive loftyta.

Om flera lägenheter byggs kommer viss BOA avgå för hall och korridorer mellan de nya lägenheterna och uppskattas till ca 10 % av den totala boarean, varvid total försäljningsbar BOA uppgår till ca 2916 kvm BOA.

Om lägenheter större än 35 kvadratmeter byggs ställs det krav på tillgänglighet att en hiss installeras i trapphuset. Om lägenheter om 35 kvm eller mindre byggs undkommer man tillgänglighetskravet på hiss samt kostnaden för installation av dessa. Se avsnitt 5 för information om hissar.

I detta underlag har beräkningar gjorts på mindre lägenheter med hänsyn tagit till den investeringskostnad som hissar medför samt osäkerheten att få igenom en hissinstallation i trapphusen.

5 HISS

Enligt de gällande tillgänglighetskraven för nyproduktion som finns ställs det krav på att det finns en hiss i fastigheten om lägenheter större än 35 kvm byggs. Det medför att om det skulle byggas större lägenheter än 35 kvm krävs det att en hiss installeras för att möta de tillgänglighetskrav som finns. En hiss ökar marknadsvärdet något på byggrätten men varje hiss kostar ca 2,7 MSEK att installera vilket skulle medföra en total investeringskostnad för föreningen på ca 27 MSEK.

6 BYGGRÄTTENS VÄRDE SAMT KALKYL

För att skapa en förståelse för ekonomin i projektet så har indikativa bud från entreprenörer samt tidigare försäljningar under det senaste halvåret utgjort grund för värderingen. Vidare har nuvarande årsavgifter utgjort beräkningsgrund för avgifterna från de nya takvåningarna.

Utifrån marknadspriset på takvåningar i området och prisnivån på de vindar och byggrätter som sålts på sistone uppskattas försäljningspriset för byggrätten till ca 10,000 SEK/kvm så länge inte yttre faktorer, amorteringskrav, oväntade räntehöjningar etc. påverkar marknaden mer än vad som förväntas i dagsläget. Med den uppmätta storleken innebär detta att byggrätten kommer kunna generera en köpeskilling om ca 29 MSEK (räknat på 2916 kvm BOA).

Upplåtelsen av ytan är skattefri för föreningen vilket medför att den köpeskilling som försäljningen inbringar, minus omkostnader blir föreningens nettoresultat av försäljningen.

6.1 KOSTNADER FÖR SIDOENTREPRENADER INK MOMS RÖRANDE BYGGRÄTTEN

I nedan kostnadskalkyl har det antagits att det byggs lägenheter om 35 kvm eller mindre, totalt antal nytillkomna lägenheter blir då ca 80 stycken, fördelat på föreningens tio huskroppar.

- Nya förråd för de nytillkomna lägenheterna i fastigheten inkl. montage (ca 80x 5000 SEK: 400 000 SEK)
Vartdera förrådet kostar ca 5000 SEK
- Iordningställande av källarytor för att installera förråd (ca 500 000 SEK)

- Övriga kostnader (ca 800,000 MSEK)

Här räknar vi in både konkreta kostnader och tar lite höjd för oförutsägbara kostnader då föreningen är stor med mycket ytor. Konkreta kostnader är kostnader för bl.a. besiktningsman och om föreningen väljer att anlita en teknisk sakkunnig/teknisk projektledare. Oförutsägbara kostnader behöver i regel inte tillämpas men det kan exempelvis vara driftkostnader för huset under byggnationstiden. I bästa fall blir de oförutsägbara kostnaderna närmast obefintliga.

Totala kostnader för entreprenadarbetena samt övriga kostnader: ca 1.3 MSEK

6.2 TOTALA SIDOENTREPRENADKOSTNADER INKLUSIVE INSTALLATION AV TIO HISSAR

- Installation av tio nya hissar (ca x 2,7 MSEK: 27 MSEK)

Totala kostnader för entreprenadarbetena samt övriga kostnader inklusive nya hissar: ca 28 MSEK

7 SÅ HÄR PÅVERKAS FÖRENINGENS EKONOMI AV ATT SÄLJA BYGGGRÄTTEN

En försäljning av byggrätten genererar ett överskott på maximalt 28 MSEK och ett direkt överskott om ca 25 MSEK efter avdragna entreprenads- och underhållskostnader för takpåbyggnaden.

Föreningens ekonomiska överskott och vinning blir således:

+ Direkt överskott av försäljningen om ca 25 MSEK som kan användas till att stärka upp föreningens ekonomi och amortera delar av det befintliga lånet på ca 45 MSEK.

+ Nya avgiftsintäkter från de blivande lägenheterna.

7.1 ÅRLIGT EKONOMISKT VÄRDE AV PROJEKTET

Projektets överskott om ca 25 MSEK kan med fördel användas till att lösa delar föreningens lån på ca 45 MSEK. Räknat på en långsiktig genomsnittlig ränta på ca 1,5 % innebär det en årlig räntebesparing årligen om ca 450,000SEK.

Samtidigt kommer de nya lägenheterna generera en ökad avgiftsintäkt för föreningen. Föreningens genomsnittliga avgifter är 502 SEK/kvm/år vilket skulle generera ca 1,45 MSEK i ökade avgiftsintäkter (räknat på 2916 kvm). Den schablonmässigt ökade driftkostnaden på nya lägenheter ligger på ca 300 SEK/kvm/år. Överskottet som avgifterna på de nya vindslägenheterna genererar efter avdrag för driftkostnader är 550,00 SEK/år.

Vårt samlade utfall av vindprojektet blir således enligt nedan:

Vid försäljningspris om 10,000 SEK/kvm och

vid snittränta över tid om 1,5%	
Årlig ränteförtjänst (1,5%)	450,000
Ökade avgiftsintäkter nya medlemmar	550,000
Totalt	1,000,000

Beroende av utfallet ovan utgör exempelvis det totala överskottet om hela ytan avyttras ca 30 % av föreningens nuvarande intäkter från årsavgifterna och kommer skapa förutsättningar för framtida avgiftssänkningar. Om föreningen väljer att installera hissar i vartenda trapphus kommer ekonomin inte nämnvärt påverkas jämfört med idag.

8 AVTALET MELLAN FÖRENINGEN OCH ENTREPRENÖREN

Avtalet mellan föreningen och den entreprenör som förvärvar byggrätten spelar en mycket viktig roll för projektet i sin helhet. Grundavtalet som används är beprövat under många år och kommer innan signering verifieras av en specialiserad entreprenadjurist från Andersson & Gustavssons entreprenadjuristbyrå.

Avtalet belyser några punkter som säkerställer föreningens intressen och trygghet i affären.

- **Fastighetsfunktionerna:** Föreningen kommer att friskriva sig från alla kostnader kring brister i fastighetsfunktioner såsom t.ex. vattentryck och elkapacitet, dessa bekostas uteslutande av entreprenören. Föreningen kommer även att friskriva sig från alla former av dolda fel för att säkerställa att inga oönskade kostnader som inte känts till innan projektstarten uppkommer.
- **Trygghet för underliggande lägenheter:** Det kommer att genomföras en förbesiktning av underliggande lägenheter för att kunna stämma av status och säkerställa att entreprenören ställs ansvarig för att återställa eventuella skador som uppkommer.
- **Bärighet:** Att en komplett konstruktionshandling godkänns utgör ett villkor i avtalet för vilken entreprenören svarar för alla kostnader, föreningen kommer inte stå för några kostnader om dessa inte skulle gå igenom och projektet inte kan genomföras.

- **Brandsäkerhet och tillgänglighet:** entreprenören 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.
- **Tidsåtgång och viten:** om projektet överskrider utsatt entreprenadtid kommer entreprenören dels att tvingas erlægga ett vite som stegrar snabbt vecka för vecka om de inte håller avtalad projekttid. Entreprenören kommer också börja betala årsavgifter till föreningen från dagen projekttiden går ut om de inte hunnit överlåta lägenheterna till dess.

9 SÅ HÄR PÅVERKAS MEDLEMMARNA AV PROJEKTET

Självklart är inte alla delar av projektet ensidigt positiva även om det är troligt att såväl föreningen som varje enskild medlem påverkas positivt i längden. Byggnationen kommer stundtals vara högljudd, vilket också är orsaken till att avtalet mot den eventuella entreprenören ska utformas på ett sätt som ställer stora krav på dennes verkan för bevarad trivsel och ordning i och kring fastigheten.

9.1 STÖRANDE ARBETE

Projektet uppskattas pågå i totalt ca 18–24 månader och kommer med största sannolikhet utföras i etapper. Med det menas att den entreprenör som förvärvar ytan kommer att börja produktionen i en huskropp, bygga klart denna och sedan förflytta sig nästa etapp av projektet. Varje deletapp uppskattas pågå i ca 8–10 månader där vissa etapper även kan överlappa varandra.

Det första tre månader kommer arbeten utföras med att stärka upp fastighetens bärande stomme. Detta medför en del bilande och det är under denna initiala period som mest ljud kommer upplevas som störande. Resterande tid kommer invändiga arbeten utföras i de nya lägenheterna och med en betydligt lägre ljudnivå för föreningens medlemmar.

In- och uttransport av material till vinden sker genom en bygghiss vars placering sker i samråd med polisen, brandförsvaret samt Stockholms stad och placeras så att dess störande inverkan minimeras för de boende.



Bygghiss placerad på gatan framför fasaden

Entreprenörens åtaganden kommer också att kontrolleras genom följande punkter:

- 1.) För att säkerställa att entreprenören inte drar ut på tiden kommer de att åläggas ett vite till föreningen om förseningar uppkommer.
- 2.) När vatten eller el stängas av tillfälligt för hela huset ska alla medlemmar meddelas i god tid i förväg.

10 STÄMMAN

Styrelsen kommer att kalla till en extra föreningsstämma där medlemmarna får ta ställning till huruvida byggrätten ska säljas.

Enligt bostadsrättslagen kräver beslutet om att sälja byggrätten enkel majoritet (>50%), av de som på stämman fysiskt närvarar eller röstar via fullmakt.

11 SLUTSATSER

Sammantaget är de huvudsakliga positiva aspekterna:

- Möjlighet att betala av en del av föreningens lån

- Minskade driftkostnader per lägenhet

Detta kan vägas mot de negativa aspekterna:

- Störande arbete i fastigheten under byggnationstiden
- Störande arbete i närmiljö under hela byggnationstiden
- Parkeringsplatser saknas för samtliga 80 medlemmar samt eventuella gäster
- Fester och spring i trapphusen kommer vara mycket vanliga
- Förändrad boendemiljö och ökad genomströmning av människor i området
- Ökad belastning på miljöstuga / sopsortering
- Behov av ny tvättstuga vilket inte räknats på i denna kalkyl

12 ÖVERGRIPANDE PRELIMINÄR TIDSPLAN

- April 2017 extrastämma
- April 2017-September 2017 eventuell hyresnämndsförhandling
- April 2017-Maj 2017 upphandling
- Oktober 2017 byggstart

13 KONTAKT

Om frågor uppstår, välkommen att kontakta styrelsen.