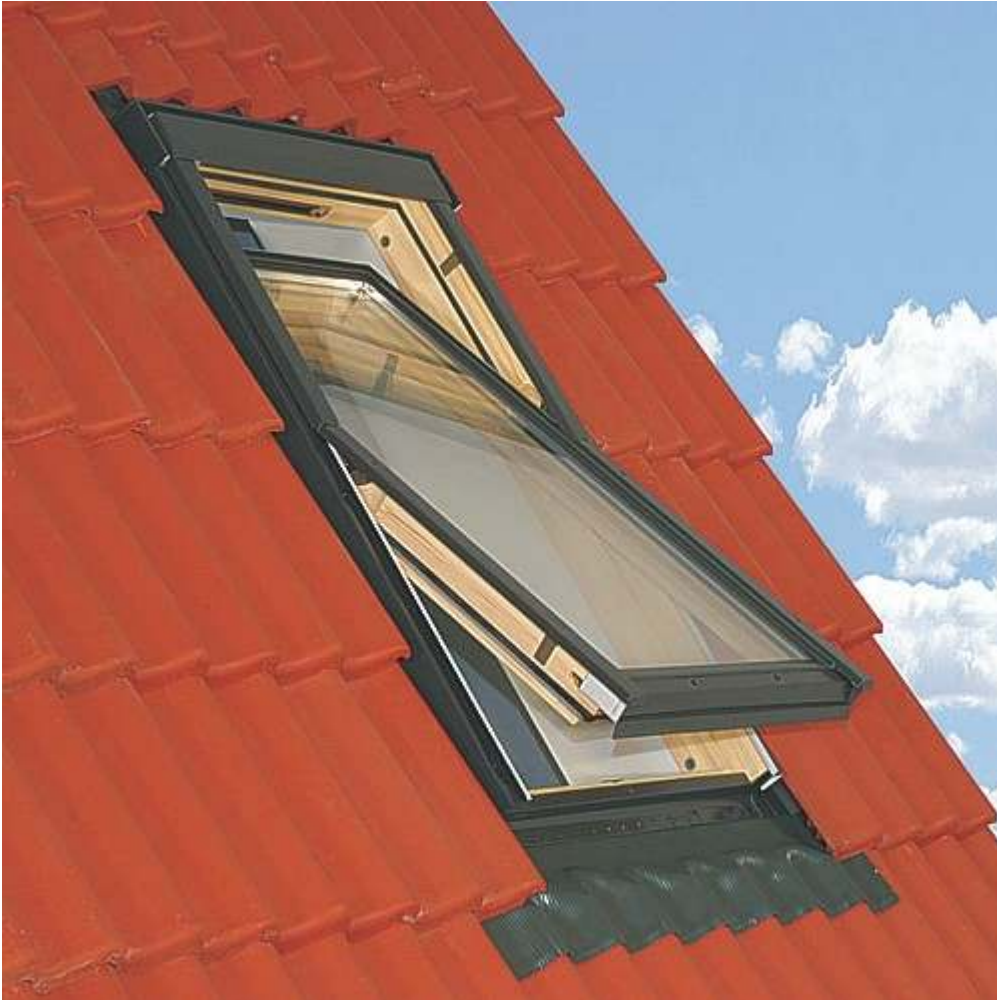


Vindsutbyggnad Brf Betel



Ett förslag utarbetat av Vindsgruppen 2009

Inledning och historik	2
Förutsättningar för vindsutbyggnad	3
Brandsäkerhet och utrymningsvägar	3
Vindsutbyggnad	3
Torkvindar och vindsförråd	3
Planlösning	4
Exteriör	4
Fördelar för Brf Betel	4
Ekonomi	5
Beräkning av köpeskilling	5
Ekonomiskt exempel	6
Förslag till beslut	7
Förslaget stämman ska besluta om	7
Arbetsgång vid positivt beslut	8

Inledning och historik

Bostadsrättsföreningen Betel byggdes 1931 och var främst en arbetarstadsdel för varvs- och hamnarbetare eller anställda på SKF. Lägenheterna var små och bestod i första hand av välplanerade 1:or och 2:or i funktionalistisk anda, med stora gårdar för de barnrika familjerna. Idag ställs högre krav på standard och boyta vilket föranlett att barnfamiljer blivit trångbodda i Betels relativt små lägenheter. Av de 225 ursprungliga lägenheterna från 1930-talet finns samtliga kvar men föreningen har främjat sammanslagning av lägenheter för de trångbodda. Ett sjuttioal av de ursprungliga 225 lägenheterna har blivit hopslagna. I ett ytterligare led att öka kvarboende och stabilitet finns det ett stort intresse att utnyttja de torkvindar som idag i praktiken står outnyttjade. Bostadsrättsföreningen Betel har satsat på en stor och modern tvättstuga med många torkrum och andra tekniska torkmöjligheter, vilket gör att behovet av torkvindar inte längre är så stort.

Våren 2007 skickade en av Brf Betels medlemmar in en motion gällande möjlighet till att få bygga vindsvåning ovanför sin lägenhet. Styrelsen och medlemmarna begärde mer detaljerad beskrivning för att kunna fatta beslut i frågan. En vindsgrupp upprättades för att utreda frågan och lägga fram ett förslag vid kommande årsstämma. Ärendet har parallellt med vindsgruppens arbete handlagts hos Stadsbyggnadskontoret. Hösten 2007 inkom förslag att ge avslag på ansökan för det enskilda bygglovet beträffande ombyggnad av en specifik lägenhet. Stadsbyggnadskontoret lade fram krav på en övergripande planändring. Betel skulle ta fram en plan som omfattade samtliga ytor tilltänkta för utbyggnad, det vill säga torkvindarna. Föreningen ansökte om en sådan planändring och de enskilda medlemmarna skulle sedan då ansöka om sina respektive bygglov. Våren 2008 begärde Betels styrelse skyndsam handläggning. Efter detta har handläggningstiden fortlöpt och Betel erhöll ett svar först våren 2009. Stadsbyggnadskontoret hade då lämnat ett positivt svar:

Kontoret delar bostadsrättsföreningens uppfattning att det är ett värde att ta till vara gamla torkvindar för förtätning i en centralt belägen stadsdel vilket bland annat ger ett ökat utbud av lägenheter och lägenhetsstorlekar.

Stadsbyggnadskontoret distrikt söders svar till Brf
Betel, inkom 2009-03-09

Därför har vindsgruppen nu arbetat fram ett förslag till föreningen för att rösta ja till vindsutbyggnad. Förslaget är att upplåta föreningens vindsutrymmen för utbyggnad enligt

den plan som här presenteras. De boende på våning tre ges i vårt förslag möjlighet att utöka lägenhetsytan genom att inreda vindsutrymmet i enlighet med det här förslaget.

Förutsättningar för vindsutbyggnad

När frågan om utbyggnad togs upp på tidigare årsstämma uppstod en del frågetecken som behövt redas ut. Vindsgruppen redovisar nedan de förutsättningar som gäller inför vindsutbyggnaden:

Brandsäkerhet och utrymningsvägar

Passagen över vindsförrådet som länkar samman trappuppgångarna parvis, klassas enligt gällande brandskyddsregler inte som en utrymningsväg. Detta innebär att dagens utformning av Betels vindsutrymmen, med stora öppna ytor i trämaterial, utgör en förhöjd risk vid brand. Vid en utbyggnad på vinden kommer de nya lägenhetsytorna utgöra separata brandceller och därmed öka fastighetens totala brandsäkerhet. Genom att göra om vindsytan till lägenhetsyta kan eventuell brand begränsas och sprids inte lika lätt till grannar.

Vindsutbyggnad

Lägenhetsinnehavare på tredje våningen skall erbjudas möjlighet att bygga upp på vinden. Eftersom bjälklaget mellan våning tre och vinden inte kommer ljudisoleras får man endast bygga ovanför sin egen lägenhet. De som idag bor på våning tre och inte önskar att bygga ut kommer således inte att få nya grannar ovanför den egna lägenheten.

Efter kartläggning av vilka som vill bygga ut kommer en ny planering av vindsförrådets placering göras. De nya förråden som byggs skall storleksmässigt motsvara det tidigare.

Torkvindar och vindsförråd

Vindsgruppens förslag är att ta bort torkvindar och erbjuda motsvarande yta för utbyggnad av lägenheter. Beroende på vilka som bygger upp kommer vindsytan antingen att göras om till lägenhet eller användas för omplacering av vindsförråd. Efter kartläggning av vilka som vill bygga upp kommer en planering av vindsförrådets placering att upprättas. De nya förråden som byggs skall storleksmässigt motsvara de tidigare. **Ingen skall i samband med ombyggnationen, komma att bli utan vindsförråd. Vindsförråd kan heller inte avyttras. Ingen skall heller behöva få förrådet flyttat till en annan trappuppgång. Dock kan den som bygger upp välja att införliva sin vindsförrådsyta i den nya boendeytan.**

Planlösning

De inre planlösningarna kommer att vara individuella beroende på lägenhetens utformning. Eftersom man bara kommer få bygga ovanpå sin egen lägenhet kommer vindsutrymmet anpassas efter denna. Varje lägenhet behöver ansöka om ett eget bygglov innan utbyggnad kan ske. En kontrollplan kommer att upprättas och skall följas upp i samband med utbyggnad. Varje utbyggnad kommer att besiktigas av en utomstående besiktningsman. För föreningens byggnadstekniska detaljer exempelvis plåtarbete, isolering, ventilation skall besiktning ske av utomstående/oberoende besiktningsman. Denna besiktningsman skall vara godkänd av föreningens styrelse.

Exteriör

Med hänsyn till Betels kulturella och arkitektoniska värden betonar vindsgruppen att fasaden inte kommer att påverkas. Eftersom varje tillbyggd lägenhet behöver ljusinsläpp kommer fönster att sättas in vilket kommer att påverka takets utseende. Det finns två typer av lösningar: fönsterkupor eller takfönster. Eftersom vi på förhand inte vet vilka lägenhetsinnehavare som kommer välja att inreda vinden, kan placeringen av fönsterkupor bli oregelbunden. Betels taktytor skulle då få ett asymmetriskt utseende vilket gör takfönster till ett mer lämpligt alternativ.

Fördelar för Brf Betel

Föreningens attraktionskraft kommer att öka om möjlighet ges att bygga ut med fler stora lägenheter. En effekt av större lägenheter är att människor kan bo kvar längre i sin lägenhet då familjen växer. Omsättningen på större lägenheter är lägre än för 1:or och 2:or. Föreningen har tidigare stöttat sammanslagningar av lägenheter för att på så vis få ner utflyttningar. En utbyggnad av vindarna skulle ytterligare öka stabiliteten i föreningen.

En försäljning av vindsytorna innebär ett ekonomiskt tillskott till föreningen. Förslaget är att man utgår från 10 000:-/m² oinredd vindsyta och att detta pris sedan räknas upp enl. index (se vidare under "Ekonomi").

Föreningen kommer dessutom att få ökade hyresintäkter i samband med att avgift för hyra tas ut. För att stimulera uppbyggnad reduceras hyran för vindsdelen med 50 %. Hyresavgiften beräknas enligt Betels nuvarande avgiftsnivåer. Bostadsrättsinnehavaren som bygger upp på vinden erhåller således 50 % rabatt för den tillbyggda ytan. Denna

rabatt kvarstår fram till försäljning av bostaden och i samband med överlåtelse höjs avgiften till ordinarie nivå.

Ekonomi

Beräkning av köpeskilling

Vid försäljning av vindsytorna utgår man från rådande marknadspris för motsvarande yta. Marknadspriset reduceras sedan med förväntade byggkostnader för vindsutbyggnaden samt de arkitekt-, bygglovs- och besiktningkostnader som kan förväntas uppstå. Förslaget för köpeskilling för 2010 är 10 000:-/m² oinredd vindsyta, ett pris som sedan räknas upp enl. index.

För att motverka spekulering föreslår vindsgruppen att en depositionsavgift motsvarande 1/3 av köpeskillingen för vindutrymmet utgår för att få bygga ut. Denna summa skall erläggas till föreningen i samband med varje enskild bygglovsansökan.

Ekonomisk uppställning med exempel

- Förutsättningar:
 - Pris för vindsyta 10 000 kr/ m²
 - För den yta som motsvarar eget disponibelt vindsförråd betalas halva m²-priset om förrådet införlivas i den nya lägenhetsytan.
 - Hyresintäkt 57 kr/ m²/mån (Full hyra efter försäljning)
 - Hyresintäkt 28.50 kr/ m²/mån (Vid uppbyggnad reducerad med 50%)
 - Boyta räknas vid snett tak från den punkt där takhöjden når 190 cm + ytterligare 60 cm mot yttervägg.
 - I exemplet nedan räknas på 1, 5, 10 eller 20 st. som bygger upp med 30 kvm och att reducerad hyra utgår. Vidare räknas med att 5 kvm utgörs av eget förråd.
 - Uppvärmningskostnad bör vara oförändrad vid vindsuppbyggnad då man får en isolering av vinden som tidigare saknades.

- **Föreningen**
 - Intäkt/vindsuppbyggnad: 25 m² à 10 000 + 5 m² à 5 000 = 275 000 kr
 - Antal uppbyggare
 - 1 (30 kvm) 5 (150 kvm) 10 (300 kvm) 20 (600 kvm)
 - Intäkt
 - 275 000 1 375 000 2 750 000 5 500 000 kr
 - Hyresintäkter per år vid reducerat pris
 - 1 5 10 20
 - 10 260 51 300 102 600 205 200 kr
 - Utgifter
 - Arkitektkostnader för planändring: 50 000 – 75 000 kr
 - Planändringsansökan hos Göteborgs Stad 50 000 – 75 000 kr
 - Ombyggnadskostnader i samband med flytt av vindsförråd, samt ev. omdragning av befintlig elinstallation ca 10 000 kr per uppbyggnad?
 - 1 5 10 20
 - 10 000 50 000 100 000 200 000 kr

- **Utgifter för boende som bygger upp**
 - Köp av vindsyta vid 30 m² 275 000 kr
 - Byggnadskostnader ca 450 000 kr (15000/ kvm - behöver kalkyleras!)
 - Ritning
 - Byggnadslov
 - Material
 - Arbete
 - Hyresutgifter 855 kr / månad vid reducerad hyra

Förslag till beslut

Det finns idag ett stort behov av större lägenheter i såväl föreningen som stadsdelen Masthugget. Föreningen har varit positiv till sammanslagningar för att öka antalet stora lägenheter. Syftet med detta har varit att öka stabiliteten i föreningen och främja ett långsiktigt boende. Förslaget om vindsutbyggnad bidrar ytterligare till detta. Föreningen kommer dessutom få ett ekonomiskt tillskott.

Förslaget som stämman har att besluta om:

- Boende på våning tre ska ges möjlighet till vindsutbyggnad, förutsatt att yta för vindsutbyggnad finns att tillgå.
- Vindsutbyggnad får endast ske ovanför egen lägenhet.
- Torkvindar kommer på sikt att försvinna.
- Ingen skall i samband med vindsutbyggnaden förlora sitt vindsförråd. Förråd kan ej heller avyttras.
- Vindsförråd kan komma att flyttas men ingen skall få förrådet flyttat till en annan trappuppgång.
- Endast liggande takfönster kommer att sättas in i samband med vindsutbyggnaden.
- Priset för vindsutrymmet är 10 000:- /m². För den yta som motsvarar eget disponibelt vindsförråd betalas halva m²-priset om förrådet införlivas i den nya lägenhetsytan.
- Hyresavgift utgår för utbyggd yta.
- Reducering med 50 % av hyresavgiften utgår till de som köper vindsyta. Hyresavgiften höjs sedan till 100 % vid försäljning/överåtelse.
- Betels styrelse ansvarar för att regler för vindsutbyggnaden upprättas och följs.
- Varje enskild vindsutbyggnad skall ske i samråd med styrelsen.

Inför extrastämman rörande vindsutbyggnad lägger vindsgruppen fram följande förslag för omröstning och beslut:

- **Att de boende på våning tre ges möjlighet att bygga upp på vinden.**

Arbetsgång vid positivt beslut

Om stämman väljer att rösta ja till detta förslag kommer en trolig arbetsgång att bli enligt följande.

1. Arkitektbyrå anlitas för att utarbeta ett förslag på planändring.
2. Ansökan om planändring lämnas in till Stadsbyggnadskontoret.
3. Efter att planändring godkänts kan enskilda medlemmar i samråd med Betels styrelse ansöka om enskilda bygglov för respektive lägenhet.
4. Vid varje enskild vindsutbyggnad skall en upprättad kontrollplan följas och besiktigas av utomstående besiktningsman.