

Bakgrund

Det s.k. källarprojektet avser en konvertering av en källarlokal i föreningens fastighet, som i dagsläget upplåts som varulager uthyrd till en antikhandlare, till två mindre lägenheter för avyttring på den öppna marknaden. Något som förväntas inbringa en anseelig intäkt till föreningskassan att nyttja till framtida underhåll och avbetalning på föreningens banklån (i dagsläget 3 432 TSEK).

Under perioden jan-apr 2021 genomfördes en förstudie, i syfte att utreda projektets genomförbarhet och lönsamhetspotential. Resultatet från förstudien sammanställdes i ett beslutsunderlag till årsstämman den 8 maj, där ett *enhälligt* stämmobeslut fattades om att ge styrelsen i uppdrag att ansöka om bygglov, med en budget på 50 TSEK för komplettering av bygglovshandlingar. Efter bygglovsansökan till Stadsbyggnadskontoret (SBK) inlämnad den 20 maj, följde en period med diverse revideringar och kompletteringar av bygglovshandlingar via en handläggare vid Stadsbyggnadskontoret. Där bygglovshandlingarna bl.a. genomgick en granskning av Stockholm Stadsmuseum, för bedömning av projektets inverkan på fastighetens kulturhistoriska värden (ref. grönklassad fastighet). Efter en slutkomplettering av bygglovshandlingarna den 7 september gick vår ansökan vidare till beslut. Den 20 september fick föreningen slutligen besked om att bygglov hade beviljats efter godkännande i Stadsbyggnadsnämnden.



Vi har just avklarat steg 2 i byggprocessen, där nästa stämmobeslut ska tas inför steg 5.

Mer information i bilaga 6 under punkten 1.3 Bakgrund till konverteringsprojektet.

Kulturhistoriska värden

Våra bygglovshandlingar har utöver en noggrann granskning av handläggaren på SBK även granskats av Stockholm Stadsmuseum. Som i bygglovsbeslutet uttalar sig enligt följande:

”Utformning

Fastigheten är grönklassificerad enligt stadsmuseets inventering. Grön klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Föreslagen ny sidoport mot gata är väl utformad och bidrar till en god form-, färg-, och materialverkan och återskapar en utformning som är anpassad till dess ursprungliga utförande samtidigt som den tydligt utformas som en sekundär entré till byggnaden.

Föreslagen utformning mot gård med förstoring av två sockelfönster med tillkommande ljusgropar bedöms ha en liten negativ inverkan på byggnadens kulturhistoriska värden då åtgärden utförs på sluten innergård och begränsat till sockelpartiet. Ljusgroparna innebär en marksänkning med stödmurar med en största höjd om 40 cm vilket inte bedöms utgöra ett hinder enligt planens bestämmelser.”

Sammanfattningen av experterna på Stockholm stadsmuseum är:

”Åtgärderna bedöms utföras varsamt och inte förvanska byggnaden”

Ljusbrunnar in mot gården (två fönster)

Fönster in mot gården

För två fönster installeras en mindre lokal ljusbrunn. Där fönstrets underkant sänks med 30 cm. Detta är den enda förändringen som görs på fasaden.



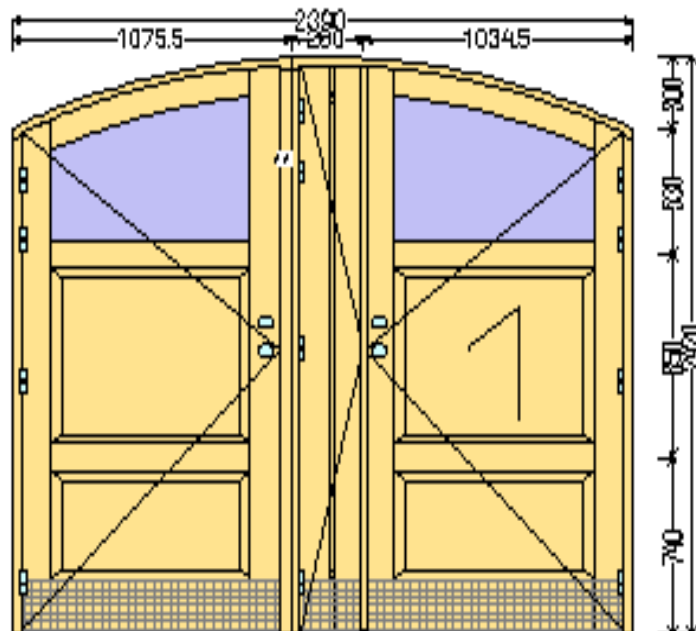
Före



Efter

Garageporten

Nuvarande port med entrén från gatuplan ersätts med en ny, modernt säkerhetsklassad port med dörrautomatik. Portens utförande blir i ek, med samma nyans och handtag som huvudentrén, och sparkplåt i mässing.



Till dessa yttre förändringar tillkommer återställande av ett tidigare källarfönster in mot gården (idag en stållucka) samt byte av fönster ut mot gatan med oförändrat utseende.

Mer information i bilaga under punkten 2.4 Kulturhistoriska värden.

Ekonomi

Trots att föreningens ekonomi i grunden är god med en låg belåningsgrad, står vi inom de närmaste åren inför stora underhållskostnader relaterat till vår snart 100-åriga fastighet. Därutöver kan vi inte räkna med en fortsatt stabil intäkt från dagens hyresgäst. Då konsthandlarparet, som idag hyr den aktuella källarlokalen upplåten som lager, bägge är i 80-årsåldern. Det är därför rimligt att anta att deras verksamhet i närtid kommer att upphöra. Vilket sannolikt medför kostnader för en modernisering av nuvarande lokal för att attrahera en ny hyresgäst. Något som vi oavsett vilket bör överväga p.g.a. alla gamla eldragningar som i sig utgör en ren säkerhetsrisk (se Risker längre ner i detta dokument).

Mer information i bilaga 6 under punkten 2.2 Föreningens ekonomi samt punkten 2.3 Byggkostnader och förväntade intäkter.

Problem/störningar för medlemmarna under byggfasen

Vi har tidigare informerat om att den föreslagna **förlängningen av hissen inte utgör del av tillgänglighetskraven**. Varför det står oss fritt att välja bort denna åtgärd om så önskas. Efter en närmare analys av för- och nackdelar med denna åtgärd är **styrelsens uppfattning att hissen inte ska förlängas! Vi undviker därmed den beräknade avstängningsperioden på 3-4 veckor**. Utöver minskade kostnader tillkommer i och med detta en möjlighet att utöka boytan för den ena lägenheten med drygt 3 kvm, vilket ger en ökad försäljningsintäkt. Då vårt bygglov omfattar en lösning med fällbart vilplan och plattformshiss för rullstol, för passage via garaget, kommer inget störande arbete med pågjutning av nuvarande ramp att ske. Det som framför allt kan upplevas störande, om än lokalt och tidsbegränsat, är den öppning av bjälklaget som behöver ske inne i det gamla barnvagnsrummet.

Övriga arbeten utanför själva källarlokalen berör...

- installation av två mindre ljusbrunnar med fönsterbyten ut mot gården
- återställande av ett tidigare källarfönster ut mot gården (idag en ställucka)
- fönsterbyten ut mot gatan
- installation av en ny garageport

...med begränsade lokala störningar.

Byggarbetet kommer i övrigt att begränsas till själva källarlokalen, med access via garageporten, dagtid under vardagar med regelbunden städning för största möjliga hänsynstagande till boende i huset.

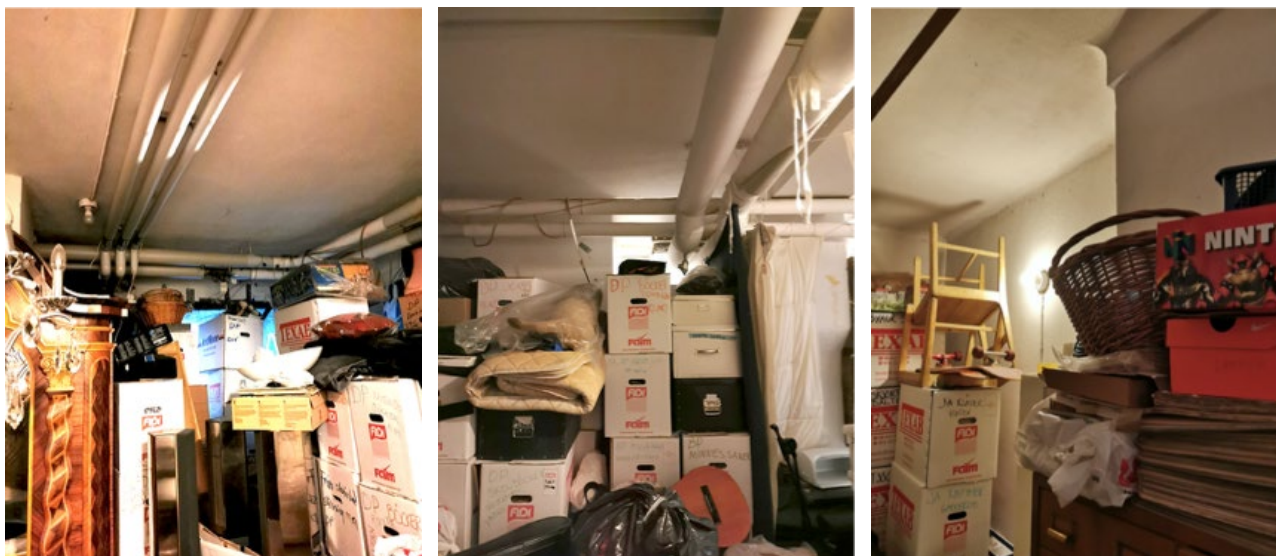
Mer information i bilaga 6 under punkten 2.11 Problem/störningar för medlemmar under byggfasen samt bilaga 9 (Bygglovshandlingar).

Risker

Alla byggprojekt innehåller olika typer av risker, vilka successivt identifieras och hanteras genom olika steg i byggprocessen. I det steg vi befinner oss just nu (bygglovsprocessen) handlar det om att hantera risken för att kostnaden för bygglovshandlingar drar iväg. Något som vi hittills inte har sett några tecken på.

Vad gäller tidigare påtalade risker med fastighetens försörjningssystem, med ledningar och avstängningsventiler som befinner sig i källarlokalen, så kommer dessa driftsfunktioner att projekteras så att föreningen har fortsatt full kontroll. Se bilaga 6 (sid 11) under punkten 2.8 Fjärrvärmeledningar, vattenservice och ventilation.

Till detta ska tilläggas brandrisken med källarlokalens nuvarande skick och användning. Med gamla elinstallationer och förvaring av brännbart material från golv till tak (se bilder). Vilket i kombination med den nuvarande hyresgästens höga ålder (konsthandlarparet är bägge i 80-årsåldern) understryker behovet av att i närtid förändra dagens situation.



Bilder tagna i källarlokalen upplåten som varulager till en konsthandlare

Mer information i bilaga 6 under punkten 2.13 Risker.

Nuläge

Av de 50 TSEK som styrelsen enligt tidigare stämmobeslut har att förfoga över, för komplettering av bygglovshandlingar, kvarstår i dagsläget ca 37 TSEK. Detta efter ett enormt ideellt arbete nedlagt av Paul Holmgren. Utöver kostnader för bygglovshandlingar tillkommer avgiften för bygglov som vi uppskattat är 19 TSEK. Observera att kvarvarande steg i bygglovsprocessen - tekniskt samråd, startbesked och arbetsplatsbesök - ingår i denna avgift.

Det är viktigt att varje medlem tänker igenom fördelarna med att låta bygglovsprocessen fortgå. Där ett viktigt arbete återstår, efter tekniskt samråd och startbesked, med att förfina och komplettera de nuvarande bygglovshandlingarna att fungera som fullgott förfrågningsunderlag till entreprenörer. För det är först när vi har genomgått en analys- och förhandlingsprocess med entreprenörer/fastighetsutvecklare, kopplat till projektets alla ingående delar, som vi på allvar kan förhålla oss till val av exempelvis entreprenadform med relaterade risker och kostnader. Och det är först då som vi som förening är redo att fatta beslut om att starta ett byggprojekt.

Mer information i bilaga 6 under punkten 2.12 Upphandlingsform samt 3.2 Om bygglov beviljas.

M.a.o. risken förenad med det beslut vi just nu står inför - att låta styrelsens arbete fortgå i linje med tidigare stämmobeslut - är i princip lika med noll. Där motsvarande risk med att avbryta hela projektet är att gå miste om ett ansevärt kapitaltillskott i föreningens kassa. **Styrelsen yrkar därför på att tidigare stämmobeslut ligger fast, där bygglovsprocessen fortgår med en budget på 50 TSEK för kompletteringar av bygglovshandlingar fram till nästa stämmobeslut om byggstart.**