

Styrelsens svar på bl.a. Håkan Jonforsens framförda synpunkter i skrivelser daterade den 1 och 8 augusti 2021

Dokumentöversikt

| | |
|---|----|
| 1 Inledning | 2 |
| 1.1 Konstruktiv medverkan | 2 |
| 1.2 Underminerande av kompetens och trovärdighet | 3 |
| 1.3 Bakgrund till konverteringsprojektet | 3 |
| 2. Felaktigheter, påståenden och uppförstorade risker | 4 |
| 2.1 Marknadsmässig attraktionskraft | 4 |
| 2.2 Föreningens ekonomi | 6 |
| 2.3 Byggekostnader och förväntade intäkter | 7 |
| 2.4 Kulturhistoriska värden | 8 |
| 2.5 Utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid nybyggnation/ändrad användning | 9 |
| 2.6 Ansökan om bygglov | 9 |
| 2.7 Tidigare bygglovsprocesser i föreningen | 10 |
| 2.8 Fjärrvärmeledningar, vattenservice och ventilation | 11 |
| 2.9 Fönster och dagsljusinsläpp | 12 |
| 2.10 Tillgänglighet | 12 |
| 2.11 Problem/störningar för medlemmar under byggfasen | 13 |
| 2.12 Upphandlingsform | 14 |
| 2.13 Risker | 15 |
| 3. Möjligheter | 16 |
| 4. Projektets gång | 17 |
| 3.1 Genomfört och pågående | 17 |
| 3.2 Om bygglov beviljas | 17 |
| 3.3 Om bygglov EJ beviljas | 18 |
| 4. Avslutningsvis | 19 |



1 Inledning

Detta är huvudsakligen styrelsens svar på Håkan Jonforsens (HJ) skrivelser daterade den 1 och 8 augusti, men även kommentarer till det som dessförinnan har framförts av Kenneth Galde (KG).

1.1 Konstruktiv medverkan

Styrelsen kommer alltid att välkomna engagerade medlemmar, som på olika sätt konstruktivt vill medverka till att skapa mervärden för vår förening. Men att aktivt motarbeta styrelsens arbete, som i detta fall dessutom har stöd av ett stämmobeslut, är inte bara respektlöst mot oss som styrelse. Det är respektlöst gentemot oss alla som föreningsmedlemmar och individer - era grannar.

Vi som ingår i styrelsen är alla redan som det är hårt belastade av allt ideellt arbete vi lägger ner för vår förening, det vid sidan av heltidsarbete och familj. Att utöver det behöva hantera en arbetsmiljö med bittra anklaganden, hotfulla uppmaningar och förvrängd fakta i återkommande kommunikation från tidigare styrelsemedlemmar, det är inte bara otacksamt det är rent ut sagt för jävligt! Den här arbetsmiljön har vi levt med sedan extrastämman i december förra året. Och vi har så långt det har varit möjligt försökt att undvika en onödig konflikt i vår förening, genom att själva inte ge oss in i pajkastningen.

Det är därför tungt att - mitt under semestertider - tvingas lägga ner ytterligare tid på att hantera och bemöta alla dessa skrivelser med; felaktiga fakta, uppförstorade risker och underminerande av kompetens och trovärdighet för vår nuvarande styrelse.

Vi hoppas att informationen som följer ska ge er medlemmar ett mer rättvisande perspektiv, på olika sakfrågor och status i det projekt som går under namnet "Konvertering källare".

Vi vill samtidigt uppmana oroade medlemmar att höra av sig direkt till oss i styrelsen (sakkunnig Paul Holmgren) med era projektrelaterade frågor och funderingar, så att ni får rätt information.

1.2 Underminerande av kompetens och trovärdighet

Då detta med akademiska och yrkesmässiga meriter verkar vara av vikt, kan nämnas att **Paul Holmgren (PH) som leder projektarbetet från styrelsens sida, inte bara har en civilingenjörsexamen M.Sc. från KTH, med inriktning Bärande konstruktioner.** Han har även fördjupade kunskaper inom byggnadsstatistik och hållfasthetslära (stål och betong) där han under ett helt yrkesliv har varit verksam som konstruktör, uppdragsledare, avdelningschef och avslutningsvis vd i ett ledande konsultföretag inom bygg, anläggning, vattenbyggnad och geoteknik. Han har på konsultbasis arbetat för flera såväl nationella som internationella entreprenörer, Vägverket, Banverket (Trafikverket), Stockholm Stad m.fl kommuner. **Under de senaste sex åren har han ägnat sig åt fastighetsutveckling, inkluderande ett antal totalrenoveringar av lägenheter i Stockholm och i Frankrike.**

Mot bakgrund av detta, och med vetskap om att även Håkan Jonforsen (HJ) i grunden är civilingenjör, är vi delvis överraskade av de felaktigheter som framgår i sakframställan av olika byggtekniska frågor.

Vidare påstår Håkan Jonforsen (HJ) att hans tidigare framförda synpunkter inte har kommenterats av styrelsen. Detta stämmer inte, då styrelsen har besvarat HJs synpunkter under såväl informationsmötet den 18 mars (videoinspelning finns att tillgå) samt via mejl den 11 och 18 juni. Under årsstämman den 8 maj diskuterades dessutom HJs synpunkter mer ingående, där styrelsen i efterhand tog emot och tackade för en skriftlig redogörelse av dessa. Relevanta synpunkter har därefter tagits hänsyn till i de handlingar som utgör underlag till pågående bygglovsprocess.

1.3 Bakgrund till konverteringsprojektet

Idén till konverteringsprojektet föddes av Paul Holmgren (PH) under mitten av förra året. Då han med sin bakgrund i byggbranschen och erfarenhet av fastighetsutveckling, identifierade fastighetens källarlokal som en stor outnyttjad tillgång för föreningen. I julas delade PH dessa tankar med Kenneth Gralde (KG) under ett spontant samspråk utanför garageporten. Bl.a. om möjligheten att skapa en nedgång till källarlokalen via barnvagnsrummet. KG föreföll vid tidpunkten både positivt överraskad och entusiastisk, över dessa för honom nya och konstruktiva idéer. Denna positiva inställning höll i sig även under vårt informationsmöte den 18 mars i år.

Idén till konverteringsprojektet föddes alltså långt innan och helt fristående den utredning, som nuvarande styrelse beställde av fasadkonsulten Tomas Breiman (TB) i februari detta år. Där syftet med att kontakta TB var att inhämta ett professionellt utlåtande om skicket på vår fastighets fasader, som underlag till en nödvändig uppdatering av föreningens underhållsplan (<https://naktergalen27.se/underhallsplan/>). Ett beslut som nuvarande styrelse tog med lärdom av renoveringsprojektet för kungsbalkongerna. Vilket i föreningens underhållsplan är planerat av den gamla styrelsen till år 2028, med en budgeterad kostnad på 238 TSEK. Renoveringen av kungsbalkongerna genomfördes som bekant akut hösten/vintern 2020, till en kostnad på 1 009 TSEK. I föreningens underhållsplan är även en fasadrenovering planerad till år 2028, med en budgeterad kostnad på 1 499 TSEK.

I underhållsplanen står vidare *”Den normala livslängden för en putsad fasad är 35-45 år (desto fler renoveringar desto kortare livslängd).”* **Våra fasader har sedan byggåret 1923 genomgått flertalet renoveringar men aldrig totalt omputsats!**

När TBs utlåtande pekade mot ett långt mer omfattande och kostsamt renoveringsprojekt i närtid, likt fallet med kungsbalkongerna, valde styrelsen att gå ut med TBs rapport och kalla föreningsmedlemmarna till ett informationsmöte. Det var först inför detta informationsmöte som det aktualiserades att även lyfta en dialog om potentialen i att konvertera lagerlokalen i fastighetens källare till bostads- och/eller kontorsyta. Ambition med detta var att på ett positivt sätt ena och rädda föreningen från ytterligare slitsamma diskussioner, om hur vi som förening ska lösa kommande behov av större kapitaltillskott.

Till detta bör även tilläggas att vi som förening står inför en förändring av dagens situation, där vi inte kan räkna med en fortsatt stabil intäkt från dagens hyresgäst.

Se avsnitt 2.2 Föreningens ekonomi.

Styrelsen förordar ett genomförande av konverteringsprojektet av följande skäl:

- Ett gott marknadsläge med hög köpeskillning som följd
- Finansiering av nödvändig fasad- och fönsterrenovering
- Möjlighet att betala av föreningens lån
- Möjlighet till sänkta månadsavgifter
- Ökat marknadsvärde på fastigheten och därmed våra lägenheter

2. Felaktigheter, påståenden och uppförstorade risker

2.1 Marknadsmässig attraktionskraft

Håkan Jonforsen (HJ) skriver *“Om vi är stolta över nuvarande lägenheter gäller, enligt min mening, motsatsen för de nya och jag tror inte att någon av våra medlemmar skulle vilja byta bostad och flytta ner i källaren.”*

Det bör uppmärksammas att vi alla i den här föreningen, tillhör en privilegierad skara ägare till attraktivt belägna bostäder på Östermalm. Det är många som skulle vilja bo som vi. För att inte tala om alla yngre människor som skulle uppskatta läget i förhållande till såväl barnomsorg och grönytor som högskolor, universitet och citypuls. Det kanske är svårt att föreställa sig, men det finns faktiskt en rätt stor målgrupp för den typ av bostadsobjekt som vårt konverteringsprojekt syftar till att realisera. Något som har bekräftats i kontakt med flera olika mäklare.

HJ skriver *“Köpeskillingen för ”brukbar” yta kan uppskattas till max 80 000 kr /m² och 20 000 kr/m² (högt räknat) för ”döytor”. Högre pris per m² kan nog inte påräknas med hänsyn till omständigheterna.”*

Detta uttalande tyder inte bara på bristande kunskap om rådande utveckling på bostadsmarknaden. Det är också ett exempel på en ren felaktighet, eftersom ett marknadsvärderat kvadratmeterpris gäller för bostadens totala boendeyta.

Det existerar överhuvudtaget ingen dynamisk prissättning av kvadratmeter på bostadsmarknaden, där du för en och samma bostad budar/betalar ett annat kvadratmeterpris för exempelvis vardagsrummet med utgång till balkong, än för badrummet utan fönster.

Det av oss tidigare angivna spannet för ett marknadsvärderat kvadratmeterpris på 80-100 TSEK per kvadratmeter, är baserat på en sammanvägd bedömning efter återkommande samtal med olika fastighetsutvecklare och mäklare, med erfarenhet av konverteringsprojekt, verksamma i Stockholmsområdet.

Som bakgrund till detta är det allmänt känt att befintliga fastigheter i våra storstäder har ökat kraftigt i värde under det senaste decenniet. Vilket inledningsvis skapade en trend med konvertering av råvindar till bostäder. Något som har visat sig vara lönsamt för både bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. Som ett nästa steg i denna utveckling, ökar nu intresset för att ta tillvara på och förädla fastighetsytor belägna helt eller delvis under markplan. Allt i takt med att kvadratmeterpriserna skjuter i höjden.

Nedanstående diagram visar bygglovsärenden i Stockholm kommun, baserade på konverteringsprojekt liknande vårt (cirka 250 st under åren 1995 - 2015). Observera att diagrammet inte inkluderar de senaste årens utveckling under en period då priserna verkligen skjutit i höjden.



Källa: Antal ärenden för källare, bostad och lokal fördelat per år i Stockholms kommun

Många av dessa ärenden har förverkligats och många har haft samma typ av utmaningar som vårt projekt. *Ingen* av de arkitekter, konsulter eller fastighetsutvecklare som vi har varit i kontakt med, och som har dokumenterad erfarenhet av konverteringar, har efter att de tagit del av våra förutsättningar hävdad att detta projekt skulle vara totalt ogenomförbart eller alltför tekniskt och ekonomiskt riskfyllt. Snarare tvärtom – ”*bästa tänkbara läge på Östermalm*”, ”*hög takhöjd*”, ”*bra utgångspunkt med tre plus tre fönster*”, ”*god tillgänglighet*”, ”*öppen yta med relativt få störande bärande väggar*” o.s.v.

Sammanvägda utlåtanden, inklusive uttalanden från välrenommerade mäklare som Richard Lagerling - vilken är väl bekant med vår fastighet - gör gällande att vi har mycket bra förutsättningar för en lyckad konvertering och ett attraktivt erbjudande rakt ut på den öppna marknaden. Det är inte många andra föreningar som har samma fina grundförutsättningar som vår!

2.2 Föreningens ekonomi

Håkan Jonforsen (HJ) skriver *“Föreningen har i dagsläget en kassa på ca 1,2 MSEK. Kostnaderna för planerade åtgärder för fönster och fasad åt söder kan finansieras inom denna ram. Åtgärder på den norra fasaden ligger minst 5 år fram i tiden. Nuvarande avgiftsnivå ger ett årligt överskott på mer än 100 000 SEK och vi har en årlig amortering på befintliga lån på 115 000 SEK. Dessa lån kan höjas till ursprunglig nivå om och när pengar så behövs. Således, om föreningen sköts väl, har vi om 5 år minst 1 MSEK i ytterligare tillgängligt kapital, och vid behov kan något ytterligare kapital lånas utan höjning av avgiftsnivån, eller snarare kan avgiftsnivån sänkas om amorteringstiden förlängs.”*

Med hänsyn till förvaltningen av vår gamla fastighet, där vi har en historik av återkommande kostsamt och oplanerat underhåll, **kan föreningen inte räkna med att årligen avsätta ett kapitalöverskott på drygt 100 TSEK som Håkan Jonforsen (HJ) påstår.**

För verksamhetsåret 2020 uppstod ett större underskott i föreningens ekonomi (-731 TSEK inklusive avskrivningar på -217 TSEK). P.g.a. de delbetalningar som gjordes under året (556 TSEK) för att täcka oplanerade kostnader som uppstod, kopplat till renoveringen av kungsbalkongerna och cykel-/soprummet.

För att täcka underskottet, och återställa medel avsatta till planerat underhåll, upptog föreningen i början av innevarande år ett lån på 1,5 MSEK. För detta förhandlade styrelsen fram en räntesats på 0,7%, med en amorteringstid på 20 år (ränta 10 500 SEK + amortering 75 000 SEK = 85 500 SEK årligen). Observera att amorteringen i sammanhanget kan betraktas som en indirekt kapitalinsats. **Den 25 %-iga avgiftshöjningen för föreningsmedlemmarna som detta resulterade i, ger i dagsläget ett marginellt teoretiskt överskott i föreningens kassa på 31 750 SEK (0,25 * årsavgifter 469 000 SEK = 117 250 SEK - ränta och amortering 85 500 SEK).**

Föreningens kassa ligger idag på ca 1,2 MSEK, men reduceras efter stundande fönsterentreprenad (kostnad 330 TSEK) till 870 TSEK.

Detta bör beaktas med hänsyn till den fasadrenovering som vi står inför. Där fasadexperten Tomas Breiman har bedömt att våra fasader befinner sig i ett likvärdigt dåligt skick, och rekommenderar en total nedknackning och omputsning relativt omgående. Detta i en samordnad entreprenad, vilket är ekonomiskt mest fördelaktigt, till en **beräknad kostnad på 1 755 TSEK enligt dagens prisläge. En bedömning som Håkan Jonforsen (HJ) och även Kenneth Gralde (KG) avfärdar, med hänvisning till den underhållsplan som de själva ligger bakom (<https://naktergalen27.se/underhallsplan/>).** Enligt denna krävs en mindre fasadrenovering först om 7 år, till en kostnad på 1 499 TSEK. KG anser sig dessutom vara mer kompetent än en fasadexpert, på att bedöma kostnaden för en i hans tycke onödig totalrenovering av våra fasader. Där han i sin motion till årsstämman beräknar kostnaden för en totalrenovering till 2-2,5 MSEK. Vilket är en klar överdrift inte minst i förhållande till de snålt tilltagna kostnadsberäkningar, som förekommer i föreningens underhållsplan. **Se gärna våra övriga kommentarer om tilltron till föreningens underhållsplan, när det kommer till beräknade tidpunkter och kostnader, under avsnitt 1.3 Bakgrund till konverteringsprojektet.**

Till fasadrenoveringen, i samma entreprenad, **tillkommer en kostnad för renovering av gårdsmuren på ca 100 TSEK.**

Utöver dessa kostnader tillkommer, enligt underhållsplanen, ytterligare 503 TSEK i kostnader för *periodiserat* underhåll de närmaste 5 åren.

År 2021: 96 TSEK

År 2022: 114 TSEK

År 2023–2026: 293 TSEK

Sammanlagt har vi, inom de närmaste 5 åren, beräknade kostnader för ett *planerat* underhåll på 2 688 MSEK. Till detta tillkommer oplanerade kostnader som vi varken kan förutse eller bortse ifrån.

Ovanstående fakta borde med all tydlighet påvisa föreningens oförmåga att, med nuvarande förutsättningar, kunna avsätta finansiella medel för ens *planerat* underhåll. Som ett bevis på detta ser vi historiskt återkommande situationer, där tidigare styrelser har behövt hantera behov av ett ökat kapitaltillskott. Medföljande slitsamma diskussioner i vår förening om formen för detta (ref. ökade kapitalinsatser från medlemmarna alternativt upptagande av lån för föreningen som helhet).

Härutöver bör tilläggas att vår förening sannolikt står inför ökade kostnader för löpande förvaltning i närtid. Eftersom dagens låga kostnadsnivå, baseras på en hög grad av ideella insatser av föreningsmedlemmar utanför styrelsen. Något som idag inte sker.

Vi kan heller 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 inom kort 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 avsnitt 2.13 Risker.

Mot bakgrund till allt detta, kan vi i den nuvarande styrelsen inte med gott samvete säga att föreningens ekonomi befinner sig på en tillfredsställande nivå.

2.3 Byggekostnader och förväntade intäkter

I de initiala kalkylerna, som ingick i beslutsunderlaget till stämman den 8 maj, redovisades vissa kostnadsposter separat från byggekostnaden per kvadratmeter. **Sammantaget hamnar den beräknade totalkostnaden för konverteringen på 3,25-3,75 MSEK.** Vilket motsvarar ett kvadratmeterpris på ca 35 TSEK (konsultkostnader relaterat till el- och VVS-arbeten mm är på sedvanligt vis inräknade). **En enligt sakkunniga i överkant tilltagen byggekostnad.**

Enligt Håkan Jonforsen (HJ) utgör denna byggekostnad endast en *baskostnad* och adderar olika kostnadsposter ovanpå denna. Enligt hans egna beräkningar landar man då i en **total byggekostnad på (minimum) 6 015 TSEK. Vilket motsvarar ett kvadratmeterpris på ca 56 TSEK. En fantasisumma i sammanhanget, som helt saknar förankring i verkligheten och som tydligt påvisar HJs okunnighet på området. Vidare illustrerat av en helt orimlig jämförelse mellan vårt källarprojekt och ombyggnationerna av Liljevalchs samt Östermalmshallen.**

Vi upprepar - Vi har mycket bra förutsättningar för en lyckad konvertering och ett attraktivt erbjudande rakt ut på den öppna marknaden (se avsnitt 2.1 Marknadsmässig attraktionskraft).

Detta bevisas inte minst genom att vi redan på ett tidigt stadie i detta arbete, fick ett **indikativt bud/samarbetsförslag från en erfaren fastighetsutvecklare (konverteringsexpert)** vilken skriver:

”Lokalen hyrs idag ut till en antikhandlare, så det finns vatten och avlopp samt bra takhöjd på ca 2,75 m vilket säkerställer att man kan uppnå ställda krav via BBR på min 2,40 m. Ej många bärande delar som avkräver avvaxling vilket skapar stor flexibilitet för att säkra en bra planlösning.”

Fastighetsutvecklaren uppskattar marknadsvärdet, efter en genomförd konvertering, till minst 80 TSEK/kvm. Det initiala affärserbjudande som har presenterats för oss, skulle resultera i en nettointäkt på 3 245 TSEK. En intäktsnivå som, tillsammans med angivet marknadsvärde, bekräftar vår nuvarande kostnads- och intäktsanalys som rimlig och rättvisande.

Efter fortsatta samtal med sakkunniga, om kostnadspåverkan i linje med de till Stadsbyggnadskontoret senast inskickade handlingarna, bedöms våra initiala kalkyler fortfarande hålla. Där ovan nämnda fastighetsutvecklare sa, citat *”Ni ligger definitivt inte i underkant i kostnadsintervallet”*.

Observera att våra kalkyler i dagsläget bygger på bedömningar efter återkommande samtal med olika fastighetsutvecklare och mäklare, med erfarenhet av konverteringsprojekt, verksamma i Stockholmsområdet. Kalkyler som, efter ett eventuellt beviljande av bygglov och inför samråd till byggstart, kräver ytterligare bearbetning och kvalitetssäkring. Se avsnitt 3.2 Om bygglov beviljas.

Beträffande konsultkostnader så besitter vi i vår förening en samlad kompetens som vi kan komma långt med i detta fall, utan behov av att upphandla extern expertis. Det innebär att vi kan hålla konsultkostnader nere på en rimlig nivå. Som ett exempel på detta kan nämnas att den tidigare styrelsen, under Kenneth Graldes (KG) ledning, i samband med extrastämman i december förra året spenderade 59 TSEK av föreningens pengar på; juridisk konsultation (44 TSEK) och uppdrag till Svensk Fastighetsvärdering (15 TSEK). Detta, utöver syftet att förstärka argument för kapitalinsatser, för att möjliggöra hanteringen av en digital stämma. Kompetens som vi i föreningen redan besitter, vilket genomförandet av årets digitala stämma var ett bevis på. Mer om detta i avsnitt 3.2 Om bygglov beviljas.

2.4 Kulturhistoriska värden

Enligt ”Varsamhetskrav och förbud mot förvanskning” i PBL (8 kap.17 §) framgår att ändring av byggnader ska utföras varsamt. Med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ordet ”värden” anger att det är önskvärda egenskaper som ska tas tillvara. Om byggnaden är en särskilt värdefull byggnad så får den inte förvanskas. **Detta kan medför vissa begränsningar, för vilka tekniska lösningar som är möjliga att genomföra för en kulturhistorisk byggnad som vår grönklassade fastighet (näst högsta klassificering).**

De tekniska lösningarna som berörs med avseende på detta, är dels de förändringar som vi behöver göra för ett ökat dagsljusinsläpp via befintliga fönster (se avsnitt 2.9 Fönster och dagsljusinsläpp). Samt byte av befintlig garageport, med justering av befintlig ramp, för en ökad tillgänglighet vid entré från gatuplan (se avsnitt 2.10 Tillgänglighet). **Vi anser att samtliga åtgärder kan genomföras med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska,**

miljömässiga och konstnärliga värden. Där ett byte av nuvarande garageport, till en port som utseendemässigt harmonierar mer med fastighetens huvudentré, får anses vara en direkt värdehöjande åtgärd för vår fastighet. Vi välkomnar därför beskedet från Stadsbyggnadskontoret (SBK) om att lämna våra handlingar på remiss till Stockholm Stadsmuseum.

2.5 Utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid nybyggnation/ändrad användning

Självklart har vi som byggherre ett ansvar att se till att regelverken Plan- och bygglagen (PBL), Plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) efterföljs på bästa sätt. I grunden är det samma egenskapskrav som ska tillämpas såväl vid uppförande av en ny byggnad som vid ändring av en befintlig. **Vid ändring ska man dock enligt 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF alltid ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar när kraven tillämpas. Vid ombyggnad får man därför anpassa och göra avsteg från de allmänna råden (s.k. bör-krav) med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet, samt därutöver:**

- om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar, och
- om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning.

Vilket även innebär att hänsyn ska tas till begränsningar för olika tekniska lösningar, som gäller för en kulturhistorisk byggnad som vår grönklassade fastighet (se avsnitt 2.4 Kulturhistoriska värden). **Kraven för nya byggnader är med andra ord aldrig direkt tillämpliga vid ändring av en befintlig.**

2.6 Ansökan om bygglov

Styrelsen har ett formellt mandat att hantera beslutsunderlag, såsom i detta fall en bygglovsprocess, utan att det behöver föregås av ett stämmobeslut. Dock anser vi i den nu sittande styrelsen, till skillnad från tidigare styrelser i vår förening (se avsnitt 2.7 Tidigare bygglovsprocesser i föreningen) att hantering av beslutsunderlag i större föreningsärenden, bör föregås av informationsmöte och/eller stämma med föreningens medlemmar. Vilket i detta fall har skett. **Styrelsen agerar m.a.o. i linje med ett stämmobeslut, om att hantera en bygglovsansökan med en budget på 50 TSEK för kompletterande underlag till bygglovshandlingar. Vi redovisar löpande utkomsten av detta arbete.**

Håkan Jonforsen (HJ) skriver vidare, *“Avslag i ett tidigt skede beror dock ofta på att planbestämmelserna inte tillåter föreslagen bebyggelse. För ett arkitektkontor är det dock ovanligt att inlämnade handlingar skulle innebära ett direkt avslag på grund av att grundläggande krav enligt plan- och bygglagen inte tillgodoses. Vi har dessutom drabbats av detta två gånger. Eftersom bygglov inte innebär att vi får börja bygga direkt utan enbart utgör en början på en lång process av tekniska frågor (tekniskt samråd) innan startbesked kan ges, kommer nya problem att behöva lösas genom mer eller mindre genomgripande förändringar i vår fastighet. Varför finns inte alla kärl i soprummet inritade? Varför är längden på cykelställen i nerfällt läge inte korrekt inritade?”*

Observera att vi har fått svaret ”Er ansökan kan inte beviljas enligt nuvarande förslag”, från vår handläggare på Stadsbyggnadskontoret (SBK). Vilket INTE innebär ett avslag på vår bygglovsansökan. Ett avslag, d.v.s. att vår ansökan inte uppfyller de krav som ställs i Plan- och bygglagen, dess förordningar och bestämmelser, avgörs i Byggnadsnämnden.

Generellt lägger man inte ner mer arbete på initiala bygghandlingar, än vad som krävs för att starta själva bygglovsprocessen. D.v.s. handlingarna kompletteras och förfinas under själva ansökningsprocessen, med hänsyn till de synpunkter handläggaren framför. Allt annat vore slöseri med tillgängliga medel. Då ett beviljande av bygglov är långt ifrån garanterat, helt oavsett

handlingarnas omfattning och detaljrikedom. **Observera att vi i detta läge hanterar en bygglovsprocess, där vi för närvarande befinner oss i en fas av kompletteringar av bygglovshandlingar, i kommunikation med en handläggande tjänsteman. Att få denna typ av svar från en handläggare under processens gång är mer en regel än ett undantag. Följt av möjligheten att inkomma med ändringar eller kompletteringar.**

2.7 Tidigare bygglovsprocesser i föreningen

Håkan Jonforsen (HJ) skriver bl.a. *“Konverteringsprojektet skiljer sig i högsta grad från alla hittillsvarande projekt i föreningen. Alla tidigare projekt av betydelse har avsett nödvändiga underhållsåtgärder som varit relativt enkla att definiera och där anbuden relativt lätt kunde jämföras genom begäran om förtydliganden. Föreningens kostnader fram till ett kontrakt har då varit noll eller begränsade. Det bör påpekas att de ritningar som lämnas in är långt ifrån de som krävs enligt kontorets exempelsamling. Därefter redovisar Styrelsen alternativ som man anser vara tillfyllest. Enligt min mening är det naturliga sättet att hantera bygglovsansökningar på ett seriöst sätt att först ta reda på alla fakta som påverkar projektet, sedan på basis av dessa försöka åstadkomma bostäder av god kvalitet som uppfyller de krav som finns.”*

Dessa påståenden innehåller flera felaktigheter. Vår förening har genom åren genomfört ett antal bygglovsprocesser, i syfte att förädla tidigare oexploaterade fastighetsytor för ökat värdetillväxt. Bygglovsprocesser där man har upparbetade kostnader för extern expertis och en inlämnad bygglovsansökan, innan man överhuvudtaget väljer att informera föreningsmedlemmarna.

Konvertering av vind till bostad

År 2011 genomfördes en bygglovsansökan för att omvandla vinden till bostadsyta. Den dåvarande styrelsen, under Kenneth Graldes (KG) ledning, anlidade då en extern arkitekt för framtagande av handlingar. Vi vågar påstå att **konvertering av en vind är ett långt mer komplext och riskfyllt projekt än konvertering av en källare.** Ett sådant projekt har dessutom en betydligt längre byggtid. För vår fastighet hade det även krävt **en höjning av hela takkonstruktionen**, för att få en tillfredsställande rumshöjd och boendemiljö. **Vilket hade fått en enorm inverkan på fastighetens utseende och därför inte godkändes av Stadsmuseet (bygglovsansökan ej beviljad).** Vidare hade projektet krävt att hissen förlängts upp till vinden (ref. krav för boyta större än 35 kvm). Vilket med förutsättningarna i vår fastighet är en långt mer komplicerad historia, än en ev förlängning av hissen ner till källarplanet.

Ändrad användning av lokal till bostad

År 2014 genomfördes en bygglovsansökan för ändrad användning av lokal till en bostad på ca 14 kvm. **Den dåvarande styrelsen, även då under KGs ledning, beslutade självständigt och utan föregående information till föreningsmedlemmarna att starta upp detta projekt.** I kallelsen till årsstämman står att läsa *“Som framgått av tidigare information anser styrelsen inte att föreningens ekonomi är optimal. Mot denna bakgrund har styrelsen undersökt möjligheten att ombilda den lokal som idag används som styrelseexpedition. Förfrågan till Boverket respektive Stockholms Stadsbyggnadskontor (SBK) har resulterat i att styrelsen beslutat att lämna in en ansökan om bygglov.”* I den efterföljande, fåordiga texten om potentialen med detta skriver man *“Det råder idag stor brist på bostäder och det föreligger nu en trend att ombildningar sker även av mycket små lokaler till ”compact living”. Den bedömning styrelsen har gjort efter avstämning med värderingsman, innebär att med mycket stor sannolikhet kommer en sådan ombildning att vara mycket attraktiv för en förstagångsköpare och därmed ge föreningen ett icke obetydligt kapitaltillskott. Efter kostnader för iordningställande är det styrelsens uppfattning att minst 1 MSEK kan komma att tillföras föreningen vilket ger möjlighet att amortera av de topplån och det*

mellanfristiga lånet som finns. Effekten blir då att inför 2015 kan avgifterna sänkas med cirka 15-20%. En mera detaljerad kalkyl kan av naturliga skäl inte göras förrn projektet genomförs och utfallet är klart. Det finns ett antal saker som återstår att göra men förutsatt att bygglov beviljas yrkar styrelsen på att stämman bifaller att projektet genomförs skyndsamt.”

Ett mer detaljerat beslutsunderlag än så erbjuds inte till föreningsmedlemmarna.

Ändrad användning av lokal till bilgarage

Senare samma år (2014) genomfördes ytterligare en bygglovsansökan för att återställa källarlokalen till ett bilgarage med tre parkeringsplatser till försäljning. Detta på en trång yta delat med inklämda cykelplatser och en underdimensionerad sophantering.

Styrelsen, under KGs ledning, startade **även då självständigt detta projekt utan föregående information till föreningsmedlemmarna.** I detta fall **anlitades dessutom både en extern arkitekt, Kontrollansvarig (KA) och entreprenör för det fortsatta arbetet.** Dessutom, **innan föreningen fick projektet presenterat för sig** för första gången i kallelsen till en extrastämman, **sades hyresgästen upp. Projektet bordlades dock då stämman röstade ner förslaget.** Och styrelsen var tvungen att hantera ett **återkallande av uppsägningen av hyreskontraktet.**

I samtliga ovan nämnda fall av bygglovsprocesser i vår förening, har handlingarna inte i närheten upprättats med den nivå av detaljrikedom och utredningsmaterial, som HJ påstår vara norm för en bygglovsansökan. **Faktum är att ingen av föreningens tidigare bygglovsprocesser har hanterats ens i närheten av den nivå av professionalism och samverkan med föreningsmedlemmarna, som just nu sker i vårt konverteringsprojekt.**

2.8 Fjärrvärmeledningar, vattenservice och ventilation

Vårt projekt ska givetvis inte på något sätt äventyra eller försvåra åtkomligheten till väsentliga driftsfunktioner i vår fastighet. Den direkta kontrollen ska självklart bibehållas.

Fjärrvärmeledningarna som tidigare försåg vår fastighet med värme är plomberade.

Ledningarna är dock fortfarande aktiva och går genom källarvåningen till angränsande fastigheter. För dessa ledningar kan vi konstatera att föregående styrelse har missat att teckna erforderliga servitutsavtal med definierad nyttjanderätt. **Vid samtal med entreprenadansvarig person hos Stockholm Exergi, så framgår att det åligger dem att antingen ta bort dessa rör helt, eller om vi så önskar omplacera dem till ett för oss önskvärt läge. Kostnaden tillfaller Stockholm Exergi.**

De inkommande vattenledningarna samt våra avstängningsventiler för kallvatten, recirkulerande varmvattensystem och Stockholm Vattens mätare måste som även Håkan Jonforsen (HJ) påtalar flyttas. **Men det är varken omöjligt eller riskfyllt, då detta är ett vanligt ingrepp i samband med ombyggnationer i äldre fastigheter.** Ett tänkbart alternativ är att vattenmätaren placeras bakom en låsbar dörr, i anslutning till det nya nedre trapphuset på källarplan. **Denna typ av frågor är såklart väldigt viktiga att hantera i det fortsatta projektarbetet och kommer, i det fall bygglov beviljas och noggrant gås igenom med sakkunnigt VA-företag.**

Angående värmeisolering av väggarna nere i källarlokalen. Det som styrelsen har sagt är att föreningar i samband med större ombyggnationer passar på att tilläggsisolera ytterväggarna. Men vi delar HJs synpunkter här, avseende den minimala vinsten med en tilläggsisolering i detta fall. Samt den påtalade risken med fuktproblem. **Ingen tilläggsisolering planeras.**

Erforderligt ventilationssystem blir troligtvis ett mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning, ett så kallat FTX-aggregat. Ett system som bidrar till minskad risk för

fuktproblem, motverkar eventuellt höga radonhalter (vi har låga värden) samt ökar boendekomforten. Därmed kan även kraven för ventilation enligt BBR 6:25 uppfyllas. **Hur ventilationsdragningen ska genomföras återstår att utreda i nästa fas, som följer efter ett eventuellt beviljande av bygglov** (se avsnitt 3.2 Om bygglov beviljas). **Diskussion har redan inletts med sakkunnig.**

2.9 Fönster och dagsljusinsläpp

Med hänvisning Håkan Jonforsens (HJ) resonemang gällande dagsljusinsläpp, vill vi betona att vi med stöd av en ljuskonsult har gjort dagsljusfaktorberäkningar, utifrån *våra* gällande förutsättningar. Där dessa förutsättningar inkluderar efter antal mindre åtgärder för ökat dagsljusinsläpp.

Två av fönstren in mot gården behöver utökas i höjddled, från karmyttermåtten 500 till 800 mm. Vilket innebär **installation av två mindre lokala ljusbrunnar** (se tidigare, på hemsidan bifogat fotomontage) för dessa fönster. Dessutom krävs ett **återställande av ursprungligt källarfönster** (idag en ställucka) till höger om utgången till gården. Utöver detta behöver **fönsterglasen bytas ut till hela glasytor utan spröjs, mot såväl gården som gatan.** Där fönstren mot gatan behöver ett utökat inbrottskydd i form av säkerhetsglas alternativt attraktivt tunt säkerhetsgaller. **Baserat på dessa åtgärder så uppfyller fönster och dagsljusberäkningar gällande normkrav.** De planerade fönsterna in mot gården är av typen vikkfönster d.v.s. öppningsbara inåt.

Dessa åtgärder möjliggörs enligt BBR, som anger att för äldre byggnader gäller de regler som var aktuella när de byggdes, eller senast ändrades. Före den 1 juli 2009 godkändes fyra millimeter tjockt planglas i bostäder, vid en glasbredd om högst 1,0 meter (tjockare glas godkändes för större glasbredd). Vid enbart underhåll, till exempel byte av en trasig glasruta, gäller även fortsatt dessa regler. Vid ett glasbyte finns det dock inget som hindrar fastighetsägaren att samtidigt passa på att förbättra säkerheten enligt gällande nybyggnadskrav, om och där så är lämpligt. Vilket alltså innebär att vi har möjlighet att byta ut dagens källarfönster med glasrutor som har spröjs, till glasrutor utan spröjs, i syfte att uppnå ett större dagsljusinsläpp. Självfallet med avsikten om att dessa utseendemässigt ska ha en tidsenlig stil förenlig med tiden för husets uppförande.

Vi anser att samtliga av dessa åtgärder kan genomföras med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (se avsnitt 2.4 Kulturhistoriska värden). Det räcker med att ta en promenad längs med Karlavägen för att se exempel på liknande lösningar. Vi välkomnar därför beskedet från Stadsbyggnadskontoret (SBK) om att lämna våra handlingar på remiss till Stockholm Stadsmuseum.

2.10 Tillgänglighet

Som vi har beskrivit, i avsnitt 2.5 Utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid nybyggnation/ändrad användning, tar man **hänsyn till byggnadens förutsättningar.** Vilket i vårt fall spelar in när det gäller utformning av den ramp som krävs för tillgänglig entré med rullstol från gatuplan. **Här har vi i samråd med en tillgänglighetskonsult, utformat en lösning som har ett par avsteg från de i BBR angivna allmänna råden (de s.k. bör-kraven).**

En ramp **bör** ha:

- ha minst 2 meter långa vilplan, *avsteg:* vilplanet på vår ramp blir 1 meter
- ha en höjdskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen, *avsteg:* höjdskillnaden på vår ramp blir 0,7 meter

- ha en total total höjdskillnad på 1,0 m
uppfylls
- ha en fri bredd på minst 1,3 m
uppfylls
- vara fri från hinder, och
uppfylls
- ha ett minst 40 mm högt avåknings skydd om det finns nivåskillnader mot omgivningen
uppfylls

I övrigt uppfyller rampen gällande ska-krav på lutning (1:12). Vår lösning inkluderar en ledstång monterad ute efter hela rampens längd (till vänster vid nedgång från gatuplan). **Kompletterat med en ny port, försedd med dörrautomatik som medger passage med rullstol, utgör detta enligt tillgänglighetskonsulten en fullt tillgänglig lösning trots de smärre avstegen från bör-kraven enligt BBR.** Ett byte av nuvarande garageport, till en säkerhetsklassad port som utseendemässigt harmonierar mer med fastighetens huvudentré, får för övrigt anses vara en direkt värdehöjande åtgärd för vår fastighet.

Med hänvisning till de av Håkan Jonforsen (HJ) framförda skräckexempel, på vad man som rullstolsbunden kan tvingas utstå när man försöker ta sig in i vår fastighet; Vi undrar hur vederbörande resonerar kring en lösning, i det fall en befintlig medlem i huset blir rullstolsbunden?

Det finns för övrigt inga planer på en pågjutning av själva betonggolvet i sop-/cykelrummet, vilket framhävs som en farhåga med hänvisning till funktionen i våra cykelställ.

Vi har inga tillgänglighetskrav på att förlänga hissen ned till källarplanet. Vår tillgänglighetskonsult har dock angivit att hissen, i det fall vi väljer att förlänga denna ner till källarplanet, *kan* göras tillgänglig. Detta om den sittbänk som nu finns där görs vikbar. För övrigt, enligt de senaste ändringarna i våra bygglovshandlingar (inskickade till Stadsbyggnadskontoret 2021-07-28) ingår nu erforderligt förrådsutrymme inom ramen för källarplanets nya planlösning. Vilket gör att det inte finns något behov av att avsätta del av föreningens utrymme uppe på vinden, till vindsförråd för fler medlemmar. Förslaget om att förlänga hissen bygger på rena mervärden med en hiss som går hela vägen ner till källarplanet. Se avsnitt 3. Möjligheter.

2.11 Problem/störningar för medlemmar under byggfasen

Efter samtal med sakkunniga bedöms själva byggtiden till ca 4 månader efter beviljande av bygglov. Styrelsen väljer dock att ta höjd för en byggtid på ca 6-7 månader, som säkerhetsmarginal till dagens kända förutsättningar.

Det är dock oundvikligt att en byggnation innebär mer och mindre störande moment i olika byggfaser. Vilket främst påverkar våra medlemmar i lägenheterna på bottenplanet, närmast det högra trapphuset. Dock kommer vi inför en eventuell byggstart att ha tillgång till hela källarlokalen, varför det inte finns något behov av att lagra byggmaterial i själva sop-/cykelrummet.

Håkan Jonforsen (HJ) skriver *“Hissen kan inte användas under 6-9 månader när hisschaktet ska förlängas neråt, hål i hisschaktväggen i befintliga murväggar tas, både i källarplanet och in mot nuvarande tvättstuga. In mot tvättstugan måste befintliga fundament i f d hissmaskinrummet bilas bort liksom del av eller hela inbyggnaden runt rummet.”*

Här gör Håkan Jonforsen (HJ) en hel del antaganden baserade på ren spekulat

Redan i våras genomfördes en första byggteknisk analys av sakkunnig; Patrik Fröberg (PF) från Hissen AB (det företag som sköter driften av vår hiss). Därefter fick vi ett anbud från dem som vi har använt för våra kalkyler som ingick i underlaget till årsstämman.

Förutom **de rent hisstekniska justeringarna**, som enligt PF innebär ca 3-4 veckors avstängning, så krävs en sänkning av befintlig golvnivå i botten av hisschaktet. Detta arbete, med tillhörande betonggjutning, görs av en annan entreprenör men startar och sker parallellt med de hisstekniska justeringarna. **Efter att de hisstekniska justeringarna har slutförts är hissen åter i bruk. Det helt oavsett kvarvarande arbete nere i och i anslutning till hisschaktet.** Detta möjliggörs genom att man vid sådana här arbeten installerar en provisorisk stålkonstruktion i nivå med nuvarande ”träbjälklag”. **Hissen kan alltså inte åka längre ner än dagens bottennivå, innan arbetet är fullständigt klart.**

Vi har inga tillgänglighetskrav på att förlänga hissen ned till källarplanet. Förslaget om att förlänga hissen bygger på rena mervärden med en hiss som går hela vägen ner till källarplanet. Se avsnitt 3. Möjligheter.

Vad gäller arbetet med rampen, med tillhörande betonggjutningen, så utgör det en ytterst begränsad störning. Vi kommer att kunna belasta och gå på ytan ca 2 dygn efter gjutningen, då betonggjutningen har uppnått ca 70% av sin hållfasthet. M.a.o. gjuter vi på en fredag så kan rampen belastas på söndagen. Cyklarna kan under denna period förvaras inne på gården, för de som inte känner sig trygga med att parkera sin cykel i befintliga cykelställ på Rådmansgatan.

2.12 Upphandlingsform

Vi förstår inte Håkan Jonforsens (HJ) utläggning om att driva projektet i egen regi. Det måste vara någon form av missuppfattning, för givetvis har vi inte tänkt att själva utföra byggarbeten eller ens med egen anställd personal. Vi har i underlaget till årsstämman presenterat några initiala tankar kring entreprenadformer och arbetet framåt. Men vi är långt ifrån klara över hur ett eventuellt byggprojekt kan komma att se ut. Det är inte heller något som värt att lägga tid och energi på, innan vi överhuvudtaget *vet* om vi får ett bygglov (se avsnitt 4. Projektets gång).

De flesta föreningar som har en dold tillgång, som exempelvis outnyttjad vind- eller källaryta, vänder sig i regel till professionella fastighetsutvecklare eller specialister på bostadskonvertering inom befintligt fastighetsbestånd. Fastighetsutvecklarens koncept bygger på att man erbjuder föreningen ett helhetslösning, för att optimera försäljningsvärdet och säkerställa en trygg och smidig resa genom hela processen.

Det går vanligtvis till så här:

- Fastighetsutvecklaren genomför en enkel förstudie i samarbete med arkitekter och entreprenörer (motsvarande det styrelsen har gjort). Där bestämmelser och gällande detaljplan ses över och marknaden analyseras i samarbete med lokala mäklare.
- Därefter presenteras ett bud direkt till styrelsen. När en överenskommelse upprättas de avtal som krävs för att genomföra ett förvärv av projektobjektet. En fastighetsjurist, specialist på bostadsrättsföreningar med erfarenhet av denna typ av arbete, medverkar ofta i denna fas.
- Därefter tar fastighetsutvecklaren fram underlag för en bygglovsansökan (motsvarande det styrelsen har gjort).
- Om och när bygglov har beviljats, och startbesked är godkänt, påbörjas byggnationen.
- När lägenheterna är klara, besiktigade och slutintyg har utfärdats av Stadsbyggnadskontoret (SBK) påbörjas försäljningsarbetet. Vilket ofta sker via etablerade mäklare i samarbete med inredningsstylist.

Givet det arbete som redan har utförts av styrelsen har vi, efter ett eventuellt beviljande av bygglov, ett enormt attraktivt marknadserbudande till ett sådant här upplägg om det skulle vara önskvärt även för vår förening. Men det kräver att vi tillsätter en projektgrupp för att upprätta nödvändiga och tydliga; styrdokument, tekniska beskrivningar och ritningar inarbetade i en Rambeskrivning. Se avsnitt 3.2 Om bygglov beviljas.

2.13 Risker

Med varje projekt medföljer risker, så också i detta projekt. En riskbedömning bör dock ske med rimlighet i förhållande till förutsättningarna. Där grunden till ett lyckat projekt ligger i att planera och genomföra projektet stegvist. Allt i takt med en ökad kunskap om förutsättningar för *aktuella* behov. Vilket är precis vad vi gör i detta projekt, där vi just nu arbetar för ett beviljande av bygglov i linje stämmobeslutet den 8 maj (se avsnitt 2.6 Ansökan om bygglov). För detta finns ingen anledning att vare sig bränna tid eller kostnad på vidare utredningar och kompletteringar av underlag, som inte krävs i handläggningen av vår bygglovsansökan. **Av det vi vet idag tyder allt på att både förutsättningarna och potentialen med detta projekt vida överskrider riskerna.**

Riskerna ska för övrigt vägas mot riskerna med att *inte* genomföra projektet. Då vi som förening står inför en förändring av dagens situation, där vi bl.a. inte kan räkna med en fortsatt stabil intäkt från dagens hyresgäst. Se avsnitt 2.2 Föreningens ekonomi.

Vi vill poängtera att vi i styrelsen inte är naiva nog att tro att vi kan klara allt nödvändigt arbete på egen hand. Däremot krävs en samarbetsvillighet inom föreningen, för att hålla såväl risker som kostnader nere på en rimlig nivå. Mer om detta i avsnitt 3.2 Om bygglov beviljas.

Vad gäller brandskydd så är det överhuvudtaget viktigt att säkerställa det, för såväl person- som egendomsskydd, i vår fastighet. **Byggtekniska frågor relaterat till brandskydd hanteras löpande i projektarbetet. Och kommer, i det fall bygglov beviljas, noggrant gå igenom med sakkunnig expertis baserat på *aktuella* förutsättningar.** Se avsnitt 3.2 Om bygglov beviljas.

Vad gäller brandrisk är det värt att påpeka att **denna del av källaren inte har renoverats i modern tid.** Styrelsen gjorde för ett tag sedan ett besök i lokalen och vi blev riktigt förvånade när vi konstaterade att lokalen var fylld från golv till tak med brännbara föremål. Det i kombination med gamla eldragningar innebär en ganska hög brandrisk. **Om en brand skulle starta inne i lokalen med dagens förutsättningar, skulle brandutveckling ske fruktansvärt snabbt!**

Vad gäller fuktproblem i fastighetens källare, så är de ställen som Håkan Jonforsen (HJ) nämner avskilda från konverteringsprojektet. Motsvarande problem har så vitt vi vet *inte* identifierats längs med den del av murgrunden, som kommer att utgöra ytterväggar för de nya lägenheterna. Vi vågar dessutom påstå att de två lokala ljusbrunnarna, med tillhörande installation av nya avlopps- och dräneringsrör, kommer att minska risken för fuktinträning utmed dessa väggpartier. De lokala fördjupningarna i dessa ljusbrunnar kommer att fyllas med dränerande material, där en markränna fångar upp och transporterar dagvattnet ner till befintlig dräneringsbrunn. Dessa för övrigt grunda ljusbrunnar måste såklart regelbundet rensas. Och det bör ske en årlig kontroll av dräneringssystemets funktion.

För övrigt **vad gäller risk för vatteninträngning från murgrunden ner källaren** så är det värt att överväga om vi ska schakta ur något djupare längs med hela murgrunden mot gården, i samband med arbetet med ljusbrunnarna, för att kontrollera status och om så krävs förbättra dagens dränering.

I samband med detta bör man även kontrollera funktionen i dagens dräneringsbrunnar på gården, för vilka det finns misstankar om behöver rensas på en djupare nivå.

Vi anser att vi i ett genomförande av konverteringsprojektet, har goda möjligheter att förbättra säkerheten i vår fastighet. Där vi utöver installation av en ny säkerhetsklassad port ner till vårt cykelförråd, även får möjligheten att finansiera och genomföra en nödvändig modernisering av; brandskydd, eldragningar och dränering för vår källare. Dessutom bör vi med bostäder i källarplanet få en säkrare förvaring av våra cyklar och barnvagnar. Då vi undviker som nu att det frekvent forslas större saker och ting in och ut genom garageporten, vilket gör att den relativt ofta lämnas obevakat vidöppen.

3. Möjligheter

Förlängning av hissen ner till källarplanet

En hiss som går hela vägen ner till källarplanet kan potentiellt höja marknadsvärdet på bostäderna i källarplanet. Dessutom skulle det kunna skapa ett mervärde för medlemmar boende högre upp i vår fastighet. Då man genom att öppna upp sidoutgångarna till hissen även på källarplanet, från hissen får direktaccess till; tvättstuga, gästrum och bastu. **Vi har, efter en första analys i samråd med sakkunnig entreprenör, därför inkluderat denna åtgärd i våra initiala kalkyler och handlingar för bygglovsansökan. Om detta är fullt ut byggtekniskt och ekonomiskt rimligt att genomföra återstår att utreda i nästa fas, som följer efter ett eventuellt beviljande av bygglov.** Se avsnitt 3.2 Om bygglov beviljas. Se även avsnitt 2.12 Problem/störningar för medlemmar under byggfasen, för mer information om byggtekniska aspekter kopplat till hissen.

Utökning av säljbar boyta

Om vi skulle välja att avstå en förlängning av hissen, så minskar vi inte bara de byggtekniska riskerna i projektet. Det uppstår även en möjlighet att utöka storleken på den ena lägenheten (lägenhet 2 på planritningen) med ca 3,4 kvm.

Försäljning till juridisk person

Enligt en av de mäklare som vi har talat med råder idag en enorm brist på tillgängliga övernattningslägenheter, för veckopendlade företagare som inte önskar bo på hotell. Han menar därför att vi bör överväga att erbjuda lägenheterna till försäljning för juridisk person. Vilket han bedömer skulle höja marknadsvärdet ytterligare. Det ska dock ställas i relation till vår förenings ambition om att ha medlemmarna boende stadigvarande i huset. Vilket i regel skapar ett större intresse för att engagera sig i föreningens styrelsearbete och löpande förvaltning. Vilket är en grundförutsättning för att fortsatt hålla föreningens löpande kostnader nere på en låg nivå.

Differentierade andelstal

Föreningen har enligt tillfrågad jurist och väletablerad mäklare rätt att tillämpa differentierade andelstal, som underlag för beräkning av föreningsavgiften. Vilket innebär att vi exempelvis, för var och en av dessa två likvärdiga lägenheter, skulle kunna ta ut en månadsavgift på ca 2 TSEK. Det skulle ge föreningen en årlig intäkt på 48 TSEK, vilket motsvarar hälften av dagens hyresintäkt från källarlokalen.

4. Projektets gång

3.1 Genomfört och pågående

Förstudie dec 2020-maj 2021

Styrelsen genomförde initialt en förstudie, med input från olika arkitekter, konsulter, fastighetsutvecklare och mäklare med erfarenhet av konverteringsprojekt. I syfte att undersöka projektets potential utifrån såväl ekonomiska som byggtekniska aspekter.

Informationsmöte den 18 mars

Resultat från förstudien presenterades för medlemmarna under ett informationsmöte.

Föreningsstämma den 8 maj

Inför årsstämman i maj genomförde styrelsen ett omfattande arbete, med att skriftligt sammanfatta resultatet från förstudien och efterföljande analyser. Detta resulterade i ett **enhälligt stämmobeslut** om att ge styrelsen i uppdrag att, med en budget på 50 TSEK för komplettering av underlag, ansöka om bygglov (se avsnitt 2.6 Ansökan om bygglov).

Bygglovsansökan den 20 maj-pågående

Just nu pågår en bygglovsprocess, där vi för närvarande befinner oss i en fas av **kompletteringar av bygglovshandlingar, i kommunikation med en handläggande tjänsteman**. I dagsläget har vi upparbetat ca 13 TSEK av den budget som fastställdes av stämmobeslut (50 TSEK). Detta p.g.a. det enorma arbete som hittills har lagts ner på projektet av framförallt **Paul Holmgren (PH)**. Som vi övriga i styrelsen anser **förtjänar ett Stort Tack från medlemmarna för sina insatser så här långt**. Tack vare PHs ideella insatser kommer vi sannolikt att understiga gällande budget med god marginal.

3.2 Om bygglov beviljas

Tekniskt samråd

Det första som sker är att vår handläggare kallar till ett tekniskt samråd. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt.

Startbesked

Efter genomförande av tekniskt samråd ska handlingar kompletteras och slutlig kontrollplan upprättas. Först när dessa har blivit godkända lämnas startbesked. Om bygglovbeslutet har kungjorts och startbeskedet erhållits så har vi rätt att påbörja byggnationen. Vilket ska ske tidigast efter fyra veckor och senast innan 2 år har passerat sedan startbesked.

Informationsmöte

Efter erhållet startbesked är det dags att kalla föreningsmedlemmarna till ett informationsmöte. Där vi bl.a. behöver diskutera formerna för etablering av den projektgrupp, som ska leda arbetet med kompletteringar av underlag till stämmobeslut för beslut om byggstart.

Etablering av projektgrupp

Nuvarande underlag behöver kompletteras inför stämmobeslut om byggstart. Bl.a. förfinade analyser av; entreprenadformer, ekonomiska kalkyler, riskbedömningar mm. För detta arbete ser vi i styrelsen det som önskvärt att förena den, för konverteringsprojektet relevanta, kompetens som representeras av olika medlemmar i vår förening. För att som en projektgrupp samarbeta under färdigställandet av

beslutsunderlag till stämmobeslut om byggstart. Projektgruppen kommer även att besluta om entreprenadform samt upprätta och skicka ut ett förfrågningsunderlag (FU) till utvalda entreprenörer. Inkomna anbud ska därefter utvärderas och adderas till beslutsunderlaget. Även alternativet beskrivet i 2.12 - försäljning till professionella fastighetsutvecklare skall här beaktas.

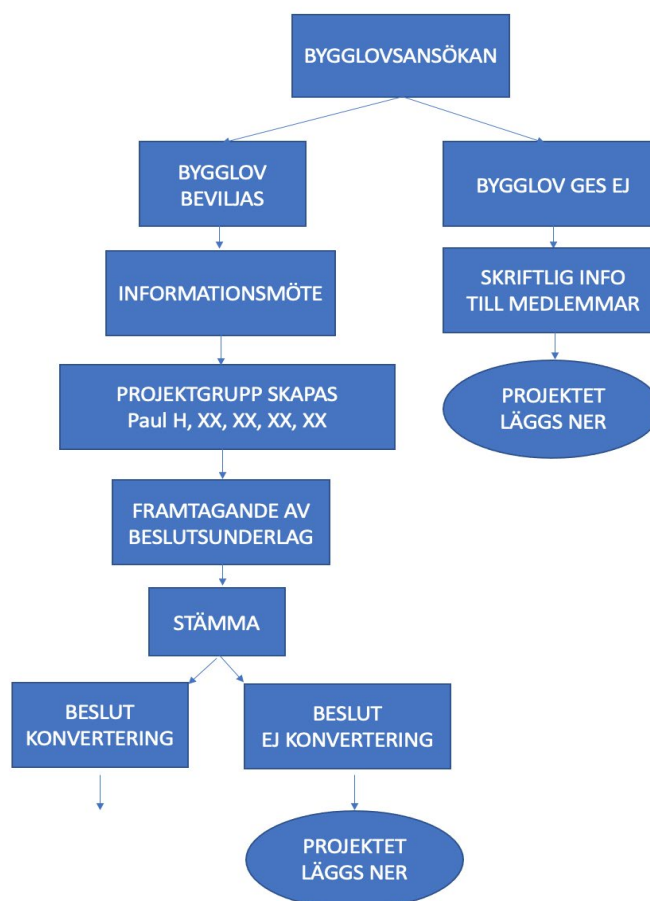
Styrelsens ambition och målsättning är att verka för god grannsämja och ett respektfullt samtalsklimat i vår förening. Vilket vi tror och hoppas kan stödjas av ett sådant här initiativ.

Föreningsstämma (beslut om byggstart)

Efter en sammanställning av allt beslutsunderlag är det dags att kalla medlemmarna till stämma för beslut om byggstart. Vilket kräver en kvalificerad majoritet. D.v.s. 2/3 av, närvarande eller via fullmakt representerade, medlemmarna måste stödja ett beslut om byggstart. Vid denna tidpunkt ska projektets förutsättningar vara ordentligt genomlysta.

3.3 Om bygglov EJ beviljas

Får vi ett definitivt avslag på vår bygglovsansökan, ja då lägger styrelsen givetvis ner konverteringsprojektet.



4. Avslutningsvis

Den övergripande vision som uttryckts i dokumentet ”Vision-2030” - ”*Skapa Stockholms bästa bostadsrättsförening alla kategorier*” - är i grunden bra och något som även den nuvarande styrelsen ställer sig bakom. Många delar inryms i denna högt satta ambition, inte minst en god grannsämja och ett respektfullt samtalsklimat inom vår förening. Något som vi i styrelsen har en uttalad ambition och målsättning att verka för.

Vår förhoppning är därför att vi framåt kan lägga tid och energi på att samverka istället för att motverka. Och att Kenneth Galde och Håkan Jonforsen, med sina värdefulla kunskaper och erfarenheter från ett mångårigt styrelsearbete för vår förening, har förmågan att svälja lite av sin stolthet och stora kontrollbehov. Som uppenbarligen har fått sig en törn då de ej längre ingår i styrelsen, med tillgång till den fulla insyn i alla frågeställningar som det innebär.

Avslutningsvis tycker vi att det vore ytterst olyckligt att hasta fram ett beslut, om att lägga ner hela projektet innan vi ens har ett fullgott beslutsunderlag på plats.