



Förstudie

- **Informations- och beslutsunderlag avseende konvertering av vind till nya bostadslägenheter**

2026-05-07

INNEHÅLL

1 BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	3
2 PROJEKTGENOMFÖRANDE	3
3 BYGGNADEN, DETALJPLANEN OCH FASTIGHETENS KULTURKLASSIFICERING	3
4 MÖJLIG PLANLÖSNING.....	4
5 FÖRRÅD.....	9
6 YTORNAS VÄRDE	13
7 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET (FÖRENINGENS NETTO).....	13
8 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET.....	14
9 ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADSPOSTER	14
10 AVTALET MELLAN FÖRVÄRVAREN OCH FÖRENINGEN	15
10.1 SÄKERHET FÖR FÖRENING OCH ENSKILD MEDLEM.....	15
11 PÅVERKAN PÅ BOENDEMILJÖ	16
12 STÄMMAN	16
13 SAMMANFATTNING.....	16

1 BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Denna förstudie är framtagen av styrelsen inför en potentiell konvertering av vinden till nya bostäder. Förstudien utreder vad en konvertering av vinden innebär för förening, fastighet och medlemmar i syfte att medlemmarna utifrån underlaget ska kunna fatta beslut om att upplåta nya bostäder på vinden.

Sammanfattningsvis påvisar förstudien att föreningen, genom en konvertering av vinden till bostäder, effektivare kan nyttja fastighetens ytor, utöka föreningens medlemsantal och förstärka föreningens ekonomi samtidigt som eventuellt kommande renoveringar samt investeringar kan finansieras.

Ett förslag för en konvertering av vinden i BRF Stormyrötösen har tagits fram, vilket uppskattas kunna tillföra föreningen 23 nya lägenheter om totalt ca 750 kvm bostadsarea (BOA).

2 PROJEKTGENOMFÖRANDE

Föreningen kommer konvertera vinden genom att antingen saluföra vinden efter beviljat bygglov alternativt gå in i en partnerskapsmodell där utvald projektpartner ansvarar för och bekostar hela processen med startbesked, upphandlar, finansierar och genomför byggnation av lägenheterna och tillser att slutbesked utfärdas. Föreningen erhåller vid projektpartnerskap, efter genomfört projekt mellan 70 - 80 % av projektets överskott som fastställs utifrån slutförsäljningspris av de färdigställda lägenheterna. Vid ett partnerskap behöver inte föreningen ligga ute med några kostnader förknippat med själva lägenhetsbyggnationerna utan enbart för entreprenadarbetena som omfattar takomläggning, säkerhetsdörrar samt byggnation av källare och förråd. Kalkylen i förstudien är dock utformad utefter en fast ersättning från försäljning av vinden till en utvecklare. Projektpartnerskap blir endast aktuellt om det visar sig ha en större ekonomisk fördel för föreningen vid upphandling.

Om föreningsstämman röstar ja berörande förrådsflytt och upplåtelse av vinden till bostadsändamål kommer bygglovet att avgöra hur stor del av vinden som faktiskt kan bli till ny bostadsyta. När bygglov beviljats kommer vinden efter en anbudsprocess antingen att säljas till en utvecklare för en fast ersättning alternativt upplåtas till utvald projektpartner som tillser att lägenheterna färdigställs i enlighet med bygglovet. projektpartnererna kommer utifrån bygglov, förhållanden och villkor överenskomna i avtalet att finansiera och färdigställa lägenheterna som därefter säljs till fysiska personer. Efter färdigställande kommer auktoriserad besiktningsman att kontrollera och granska utförda arbeten så att dessa är i enlighet med ställda krav och fackmannamässigt utförda och en inspektör utsedd av Stockholms stad kommer granska och verifiera att byggnationerna utförts i enlighet med gällande myndighetskrav och att de uppfyller plan- och bygglagen.

3 BYGGNADEN, DETALJPLANEN OCH FASTIGHETENS KULTURKLASSIFICERING

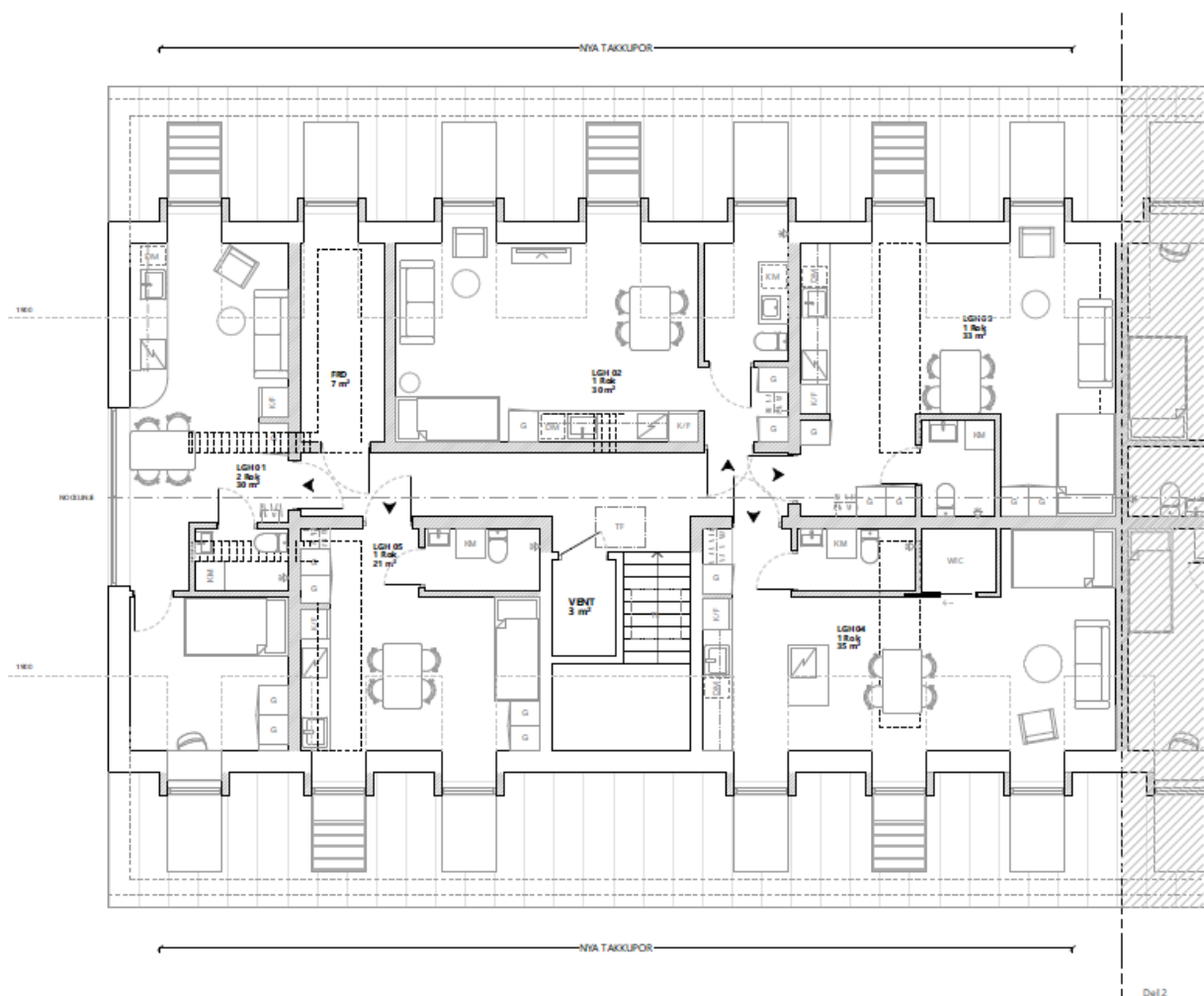
Fastigheten Stormyrötösen 2 omfattas av stadsplan Pl.1498A från 1935. Planen reglerar byggnadshöjden för gårdshuset till 36,3. Vid en bygglovsansökan kommer kommunen bland annat att pröva förslagets hänsyn till husets kulturhistoriska värden, samt möjligheten att utrymma

de nya bostäderna vid händelse av brand. Fastigheten är gulklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att den har en positiv inverkan på stadsbilden, ett visst kulturhistoriskt värde och omfattas av Plan- och bygglagens förbud mot förvanskning. Det är inget hinder mot att ändra byggnadens fasad och tak, men de ändringar som föreslås kommer att behöva vara varsamma och ta hänsyn till byggnadens befintliga karaktärsdrag. Brandutrymning från vinden kan ske via trapphus och räddningstjänstens stegbil. Vid enkelsidiga bostäder mot västra gården bör brandkonsult konsulteras att uppställningsplats för brandbil godkänns. Om större bostäder än 35 m² önskas måste hiss byggas och det bedöms möjligt antingen om del av bostäder tas i anspråk lika grannhuset alternativt att mitten av trappan tas i anspråk. Med hänsyn till ovanstående aspekter bedömer vi att vinden är väl lämpad för att inreda till en ny vindsbostad.

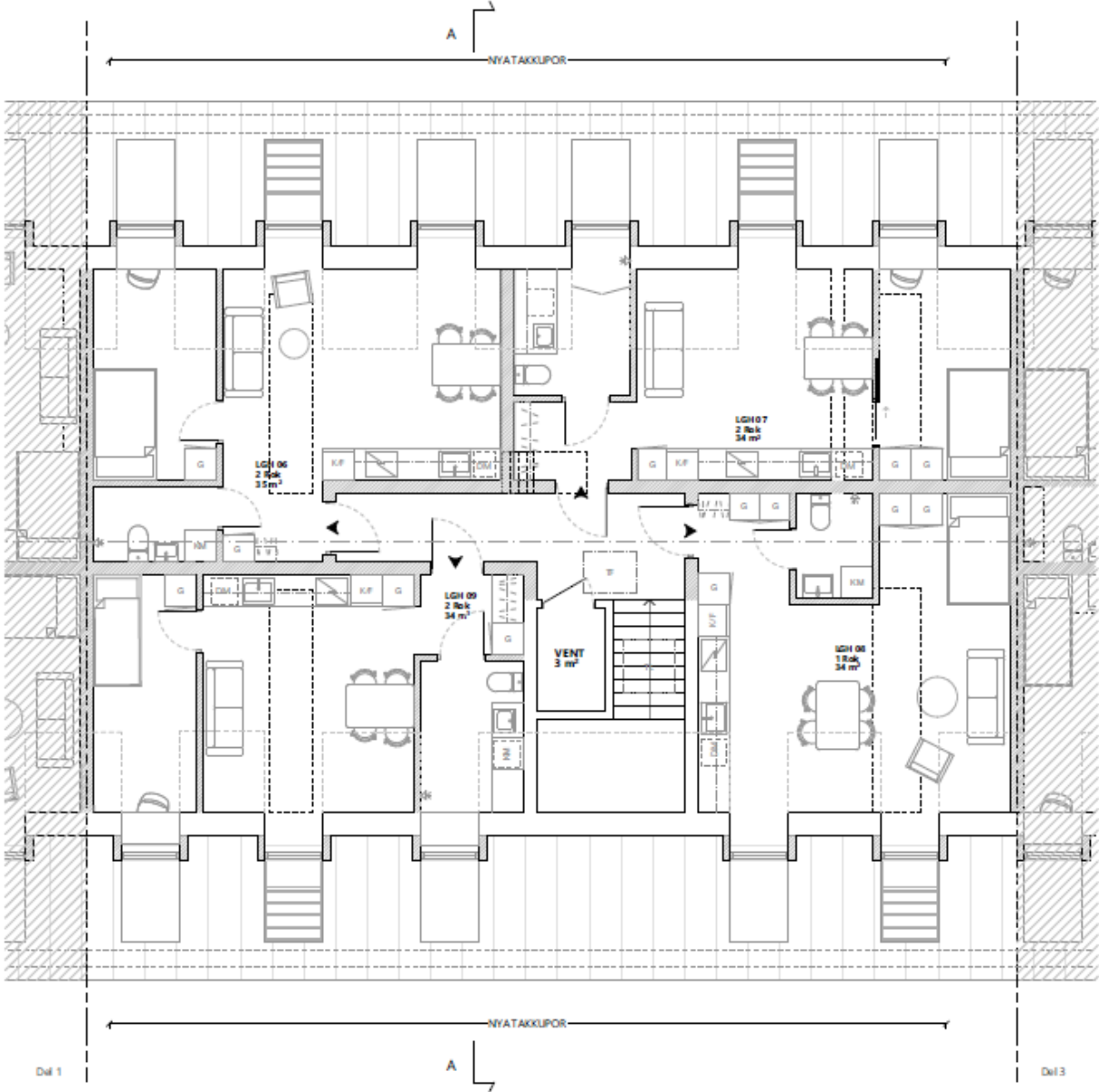
4 MÖJLIG PLANLÖSNING

Om bygglov som är inskickat beviljas så skulle det innebära att den nuvarande vinden blir till nya bostäder om ca 750 kvm BOA fördelat på 23 st bostäder. Se skisser nedan.

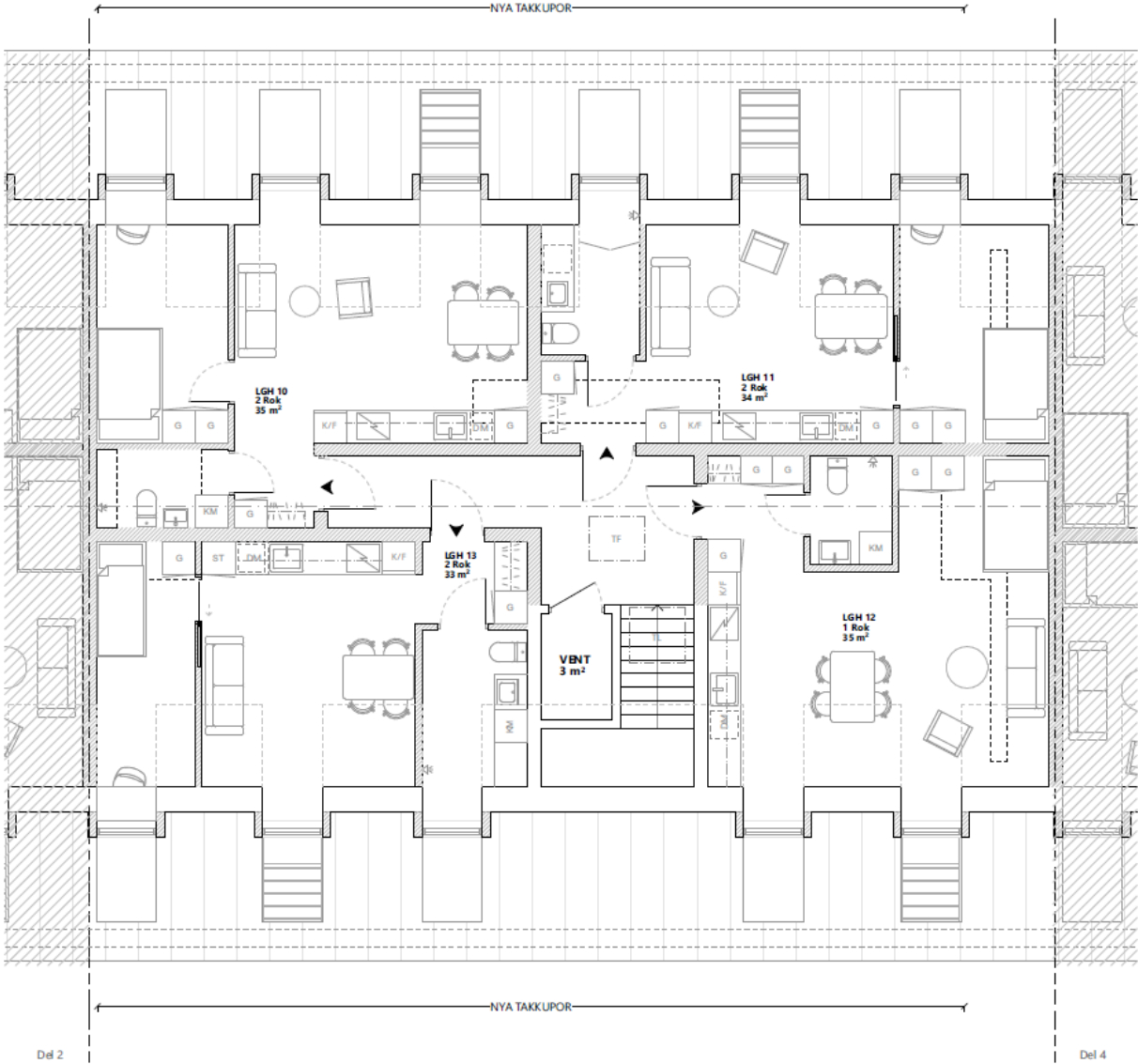
Planskisser vind



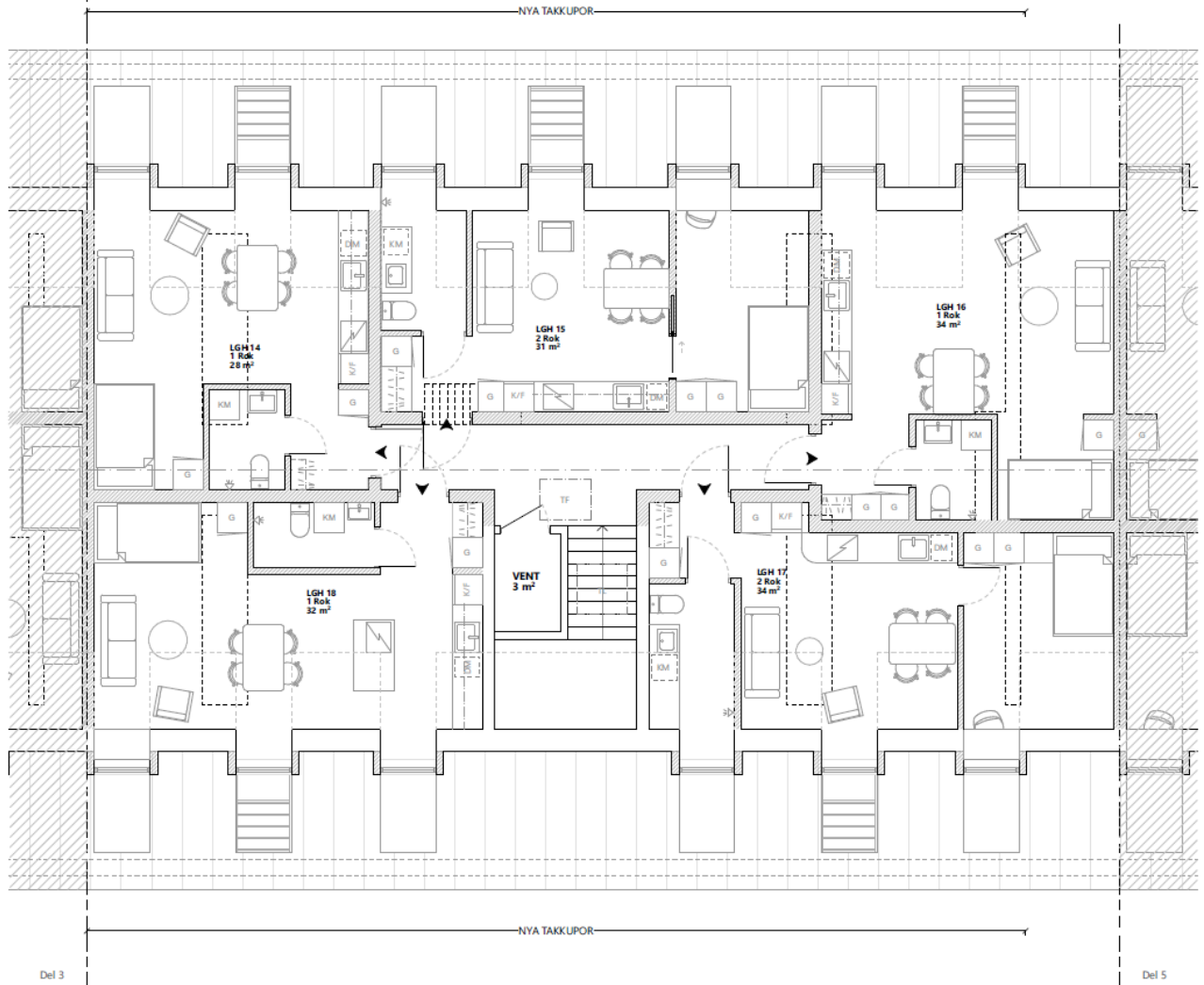
Ola hanssonsgatan 1



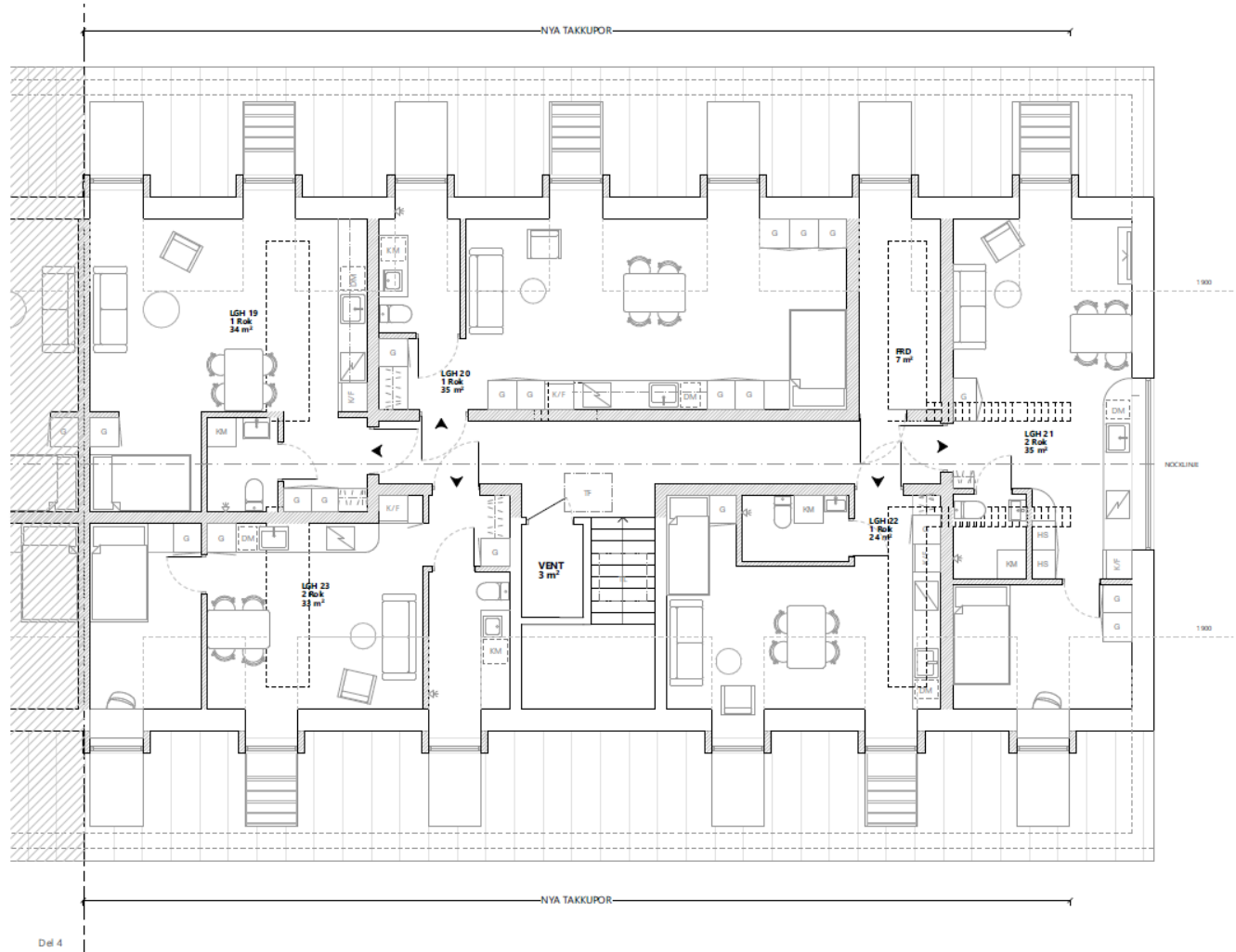
Ola Hanssonsgatan 3



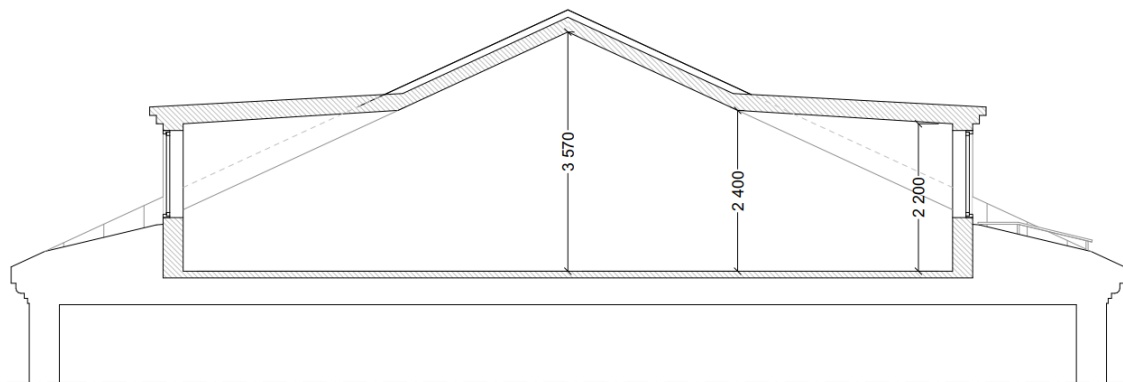
Ola Hanssonsgatan 5



Ola Hanssonsgatan 7



Ola Hanssonsgatan 9



Sektion A-A

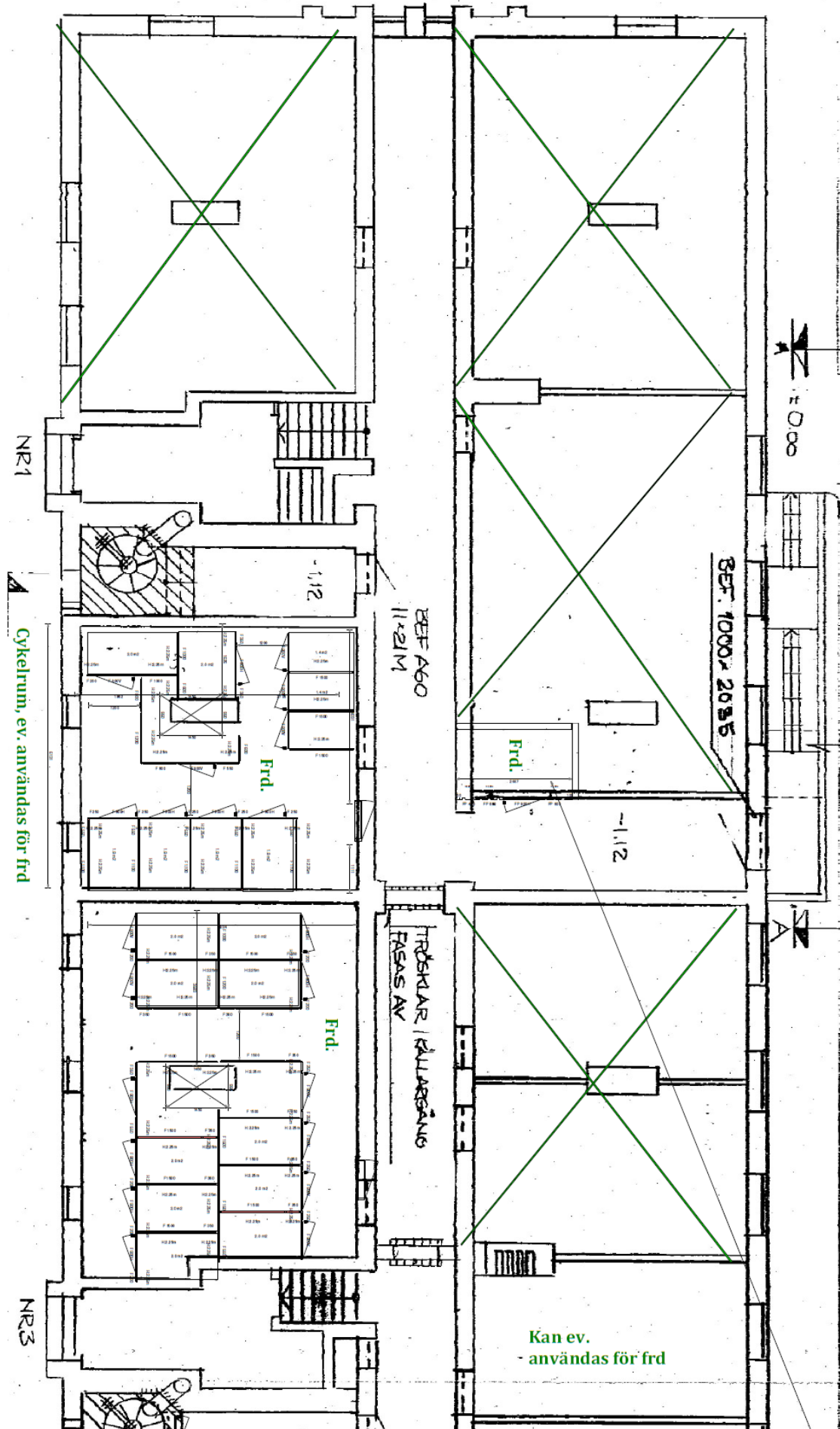
Sektionskiss Vind

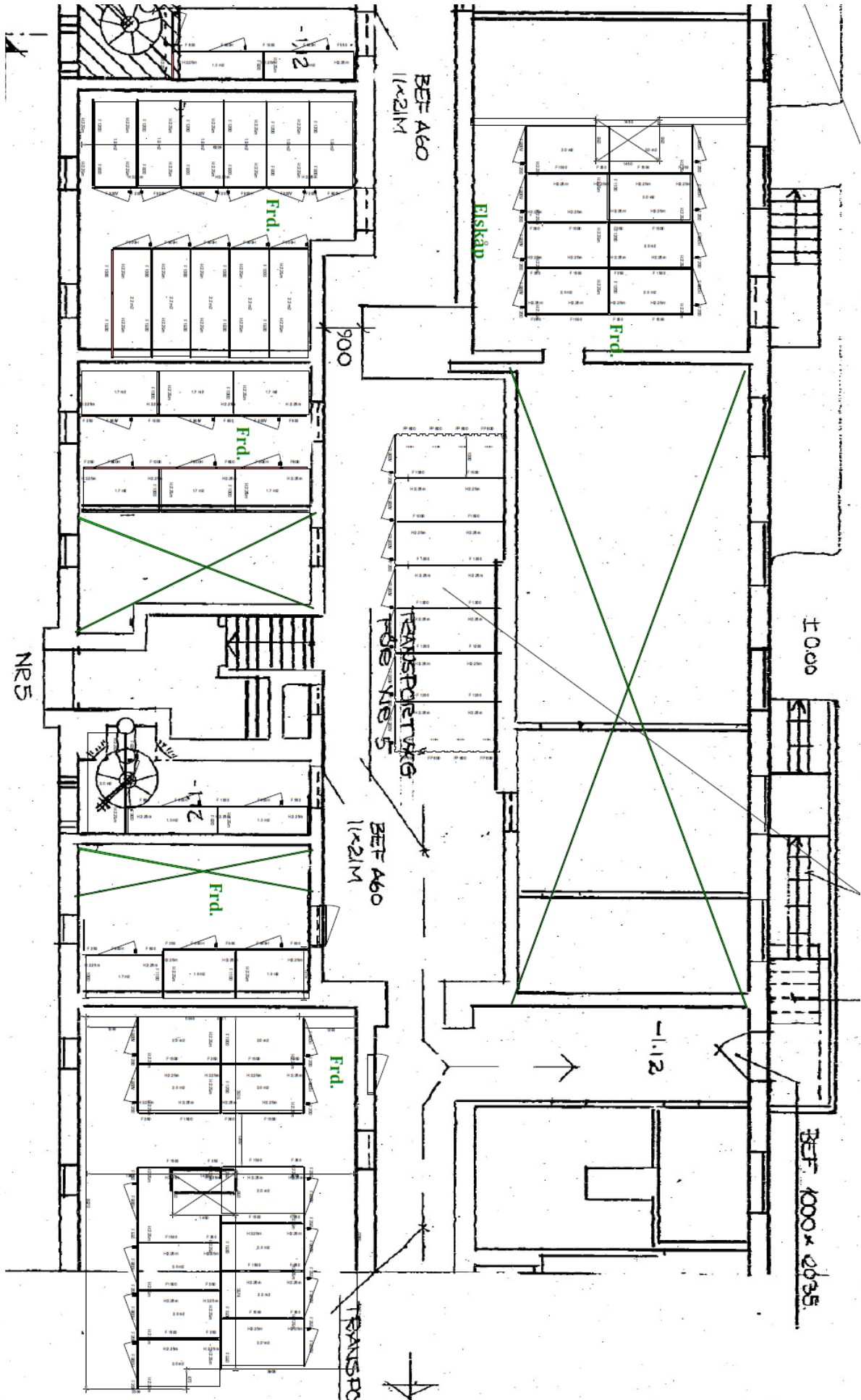
Förslaget ska ses som möjlig utformning för tillkommande lägenhetsyta och ligger som grund till bygglovsansökan.

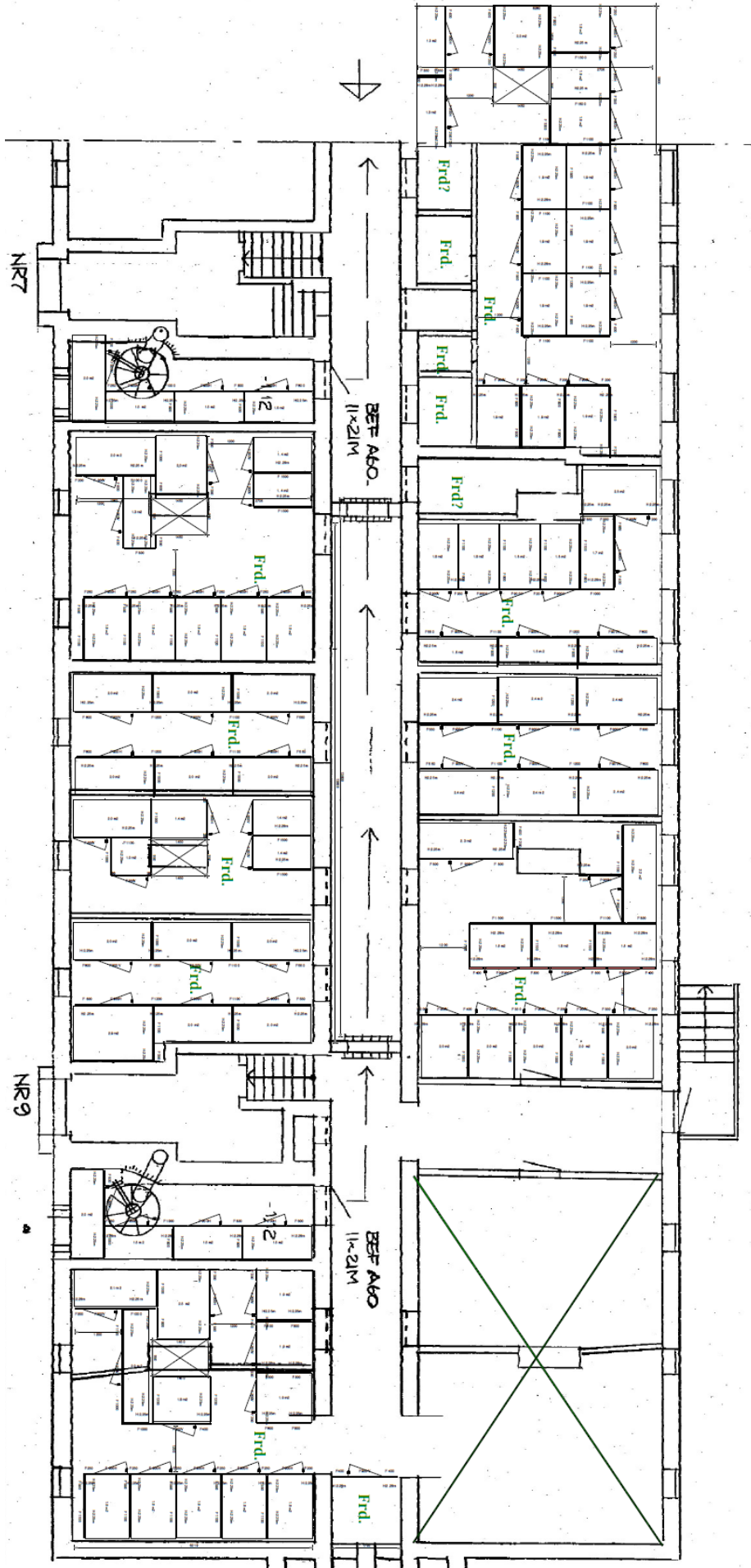
5 FÖRRÅD

Om stämman bifaller förslaget om att upplåta yta på vinden för bostadsändamål medför det att nuvarande vindsförråd behöver flyttas till källarplan. Inför en sådan flytt kommer först utrymmet i källarplan att renoveras med ljusa väggar och energieffektiv närvarobelysning kommer att installeras samt att nya ytoptimerade stålförråd kommer monteras. **Se förrådsskisser nedan.**

HJALMAR SÖDERBERGS VÄG







6 YTORNAS VÄRDE

Värdet för ytan på vinden uppskattas utifrån, storlek, komplexitet av ombyggnationen samt rådande marknadspris på de nytillkommande lägenheterna. Parametrar såsom adress, planlösning, våningsplan och volym (taknock/takhöjd) samt fastighetens skick och föreningens ekonomi vägs också in i värderingen.

Mot bakgrund av dessa värderingsgrunder utgör ytorna i föreningens fastighet ett attraktivt objekt. För att skapa förståelse för ekonomin i projektet har bostäderna värderats av mäklare och produktionskostnaden uppskattas utifrån erfarenhet. Vidare har föreningens nuvarande årsavgifter utgjort beräkningsgrund för ytornas värde och tillkommande avgifter från dessa.

Uppskattad intäkt för ytorna är ca 35,000 SEK per kvm BOA.

Detta under förutsättning att omvärldsfaktorer såsom amorteringskrav, räntehöjningar etc. inte avsevärt påverkar det rådande marknadsläget.

7 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET (FÖRENINGENS NETTO)

UPPSKATTADE KOSTNADER OCH INVESTERINGAR KOPPLADE TILL PROJEKTET

Samtliga priser angivna inklusive moms.

Nytt tak – ca 7 mkr

Hela taket byts ut till ny dubbelfalsad plåt (ställningskostnad inräknad).

Källare & förråd - ca 650 tkr

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

Nya Säkerhetsdörrar - ca 2,9 mkr

Vid konvertering av vinden faller de befintliga trapphusen in under BBR kraven vilket betyder att samtliga trapphusdörrar måste uppfylla dagens brandsäkerhetskrav.

Estimerat antal ca 146 st

Övriga kostnader - Ca 400 tkr

Övriga kostnader kan exempelvis vara ökade driftkostnader för huset under byggnationsperioden, besiktningsman som granskar förvärvarens utförda arbeten, konsulter innan- och under byggnationstiden samt oförutsägbara kostnader i anslutning till projektet.

8 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET

Nedanstående kalkyl bygger på kvalificerade uppskattningar och redogör hur en inredning av ytorna kan komma att påverka föreningens ekonomi på kort och lång sikt.

YTA	750 kvm
Intäkt	35 000 * 750 = 26 250 000 kr
Nytt tak	- 7 000 000
Nya förråd & källararbeten	-650 000
Nya Säkerhetsdörrar	-2 900 000
Övriga kostnader	-400 000
Netto	+ 15 300 000 kr

Upplåtelsen av ytorna är skattebefriad för föreningen vilket innebär att den köpeskilling som upplåtelsen inbringar, minus omkostnader för underhållsarbeten och investeringar, blir föreningens nettoöverskott av projektet.

9 ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADSPOSTER

Räntebesparing*

Om föreningen sätter in överskottet om ca 15,3 mkr till att amortera av dom befintliga lånen skulle det innebära en räntebesparing om ca 535 500kr

Ökade avgiftsintäkter *

De nya lägenheterna genererar en ökad årlig avgiftsintäkt för föreningen på 729 750 kr vid 750 kvm tillkommande BOA räknat på genomsnittlig avgift om 973 kr/kvm/år.

Reducerad uppvärmningskostnad*

I samband med att vinden inreds isoleras också husets yttertak vilket medför en schablonmässigt sänkt uppvärmningskostnad på 10%.

Kassaflödesanalys	750 kvm BOA
Årlig räntebesparing vid amortering (3,5%)	+535 500
Ökade avgiftsintäkter från nya medlemmar	+ 729 750
Reducerad värmekostnad (10%)	+ 94 000
Totalt	+ 1 359 250

Den årliga räntebesparingen och intäktsökningen motsvarar ca 31 % av föreningens nuvarande avgiftsintäkter.

**Alla siffror för föreningen är hämtad från uppgifter från årsredovisning 2025.*

10 AVTALET MELLAN FÖRVÄRVAREN OCH FÖRENINGEN

Ytorna upplåtes för att inredas och parallellt med detta, på uppdrag av föreningen, utförs eventuellt avtalade entreprenadarbeten på totalentreprenad (ABT06).

Avtalet anpassas utifrån projektets förutsättningar och tillser att föreningen inte bär någon onödig risk i samband med projektet och att förvärvaren utför byggnation enligt gällande lagar och byggregler. Avtalet omfattar vitesföreläggande för förseningar och skrivelser som begränsar och tydliggör förvärvarens arbetstider och övriga åtaganden men även garantier för färdigställande och utförande. Avtalet som används är beprövat under många år. Förvärvaren kommer i enlighet med ABT06 att lämna en 5-årig garanti till föreningen på utförda arbeten och är under hela den 10-åriga ansvarstiden ansvarig för fel och brister som kan hänföras till att förvärvaren brustit i sitt utförande.

I avtalet ställs även krav på att fastighetsfunktioner såsom ventilation, vatten och värme minst bibehåller likvärdig funktion som fastigheten har idag. Inför projektstart kommer föreningen via byggtekniskt ombud och tillsammans med förvärvaren att besikta och dokumentera befintligt skick, omkringliggande ytor och övriga förutsättningar för att säkerställa att efterlagning utförs där så erfordras.

10.1 SÄKERHET FÖR FÖRENING OCH ENSKILD MEDLEM

Konstruktion

Innan ombyggnationen av ytorna måste ett startbesked utfärdas av en inspektör från stadsbyggnadskontoret. Konstruktionshandlingar för alla ingrepp i fastigheten ska redovisas och godkännas så som förstärkningar av golvbjälklag, takstolar samt terrassernas utförande mm. Att en komplett konstruktionshandling godkänns utgör ett villkor i avtalet.

Ljud

En vanlig oro från medlemmar på underliggande våningsplan till vinden är att ljud från de nya medlemmarna och grannar ovan kan upplevas som störande. Enligt avtal ska ljudklass som motsvarar krav vid nyproduktion uppfyllas vilket innebär att ljud mellan lägenheter vertikalt och horisontellt kommer att begränsas.

Brand

I åtagandet ingår att ansvara för, samt finansiera alla kostnader som uppkommer i samband med projektet för att uppfylla gällande krav på brandsäkerhet och tillgänglighet för de nya lägenheterna. Att tillhandahålla erforderlig branddokumentation är också ett krav för att erhålla startbesked och slutbesked.

Trygghet för underliggande våningsplan

Det kommer att genomföras en för- samt efterbesiktning av överliggande lägenheter för att fotodokumentera status och säkerställa att eventuell skada återställs t.ex. om skulle uppkomma sprickbildning i tak/väggar till följd av ombyggnationen.

Tidsåtgång och viten:

Byggtiden bedöms pågå i 12 månader. Arbetstiden är begränsad och byggnationsarbeten sker vardag mellan kl 8-17. Om projektet överskrider avtalad byggnationstid kommer föreningen ha rätt till ett vite som stegrar snabbt vecka för vecka om inte avtalad projekttid följs. Föreningen kommer även att erhålla årsavgifter från dagen projekttiden överstigs även om de nya lägenheterna inte hunnit överlåtas.

11 PÅVERKAN PÅ BOENDEMILJÖ

De första månaderna kommer arbeten pågå med att stärka upp vindens bärande konstruktion samt förstärka och ljudisolera mellanliggande bjälklag för vinden. Det är under denna initiala period som ljud oftast upplevs störande för ombyggnad av vinden till bostadslägenheter. Resterande tid kommer invändiga arbeten utföras med en betydligt lägre och mindre besvärande ljudnivå då även ljudisolering till nedanliggande våningsplan utförts. I avtalet med förvärvaren kommer även arbetstider och ljudnivåer att regleras.

In- och uttransport av material till vind sker genom en bygghiss mot gata vars placering sker i samråd med Polisen, Brandförsvaret samt Stadsbyggnadskontoret.

I god tid innan arbetena påbörjas kommer mer information att distribueras till medlemmarna.

12 STÄMMAN

Styrelsen kan kalla till en extra föreningsstämma där medlemmarna får ta ställning till huruvida förråd ska omfördelas på vinden eller flyttas i sin helhet samt om vinden ska upplåtas för bostadsändamål.

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

Vid ett positivt beslut på stämman kommer eventuella nej-röstande att vara motpart till föreningen i Hyresnämnden och kan komma att kallas till hyresnämndsförhandling. Hyresnämnden är en medlare i hyres- och bostadsrättstvister. För mer information besök (www.hyresnamnden.se)

13 SAMMANFATTNING

- Ev. bygghiss och etablering kommer troligtvis placeras mot gatan under byggnationstiden.
- Byggnation pågår ca 12 månader under arbetstid.
- Avgående förrådsyta på vinden.
- Förbättrad ekonomi på kort sikt genom kapitaltillskott i form av köpeskilling.
- Förbättrad ekonomi på långsikt genom räntebesparingar efter amorterade lån.
- Lägre energikostnader genom att fastighetens tak isoleras.
- Fler medlemmar att fördela föreningens förtroendeuppdrag på.
- Värdeökning på befintliga lägenheter.
- Möjlighet att sänka nuvarande avgiftsnivåer för befintliga lägenheter kontra att höja.