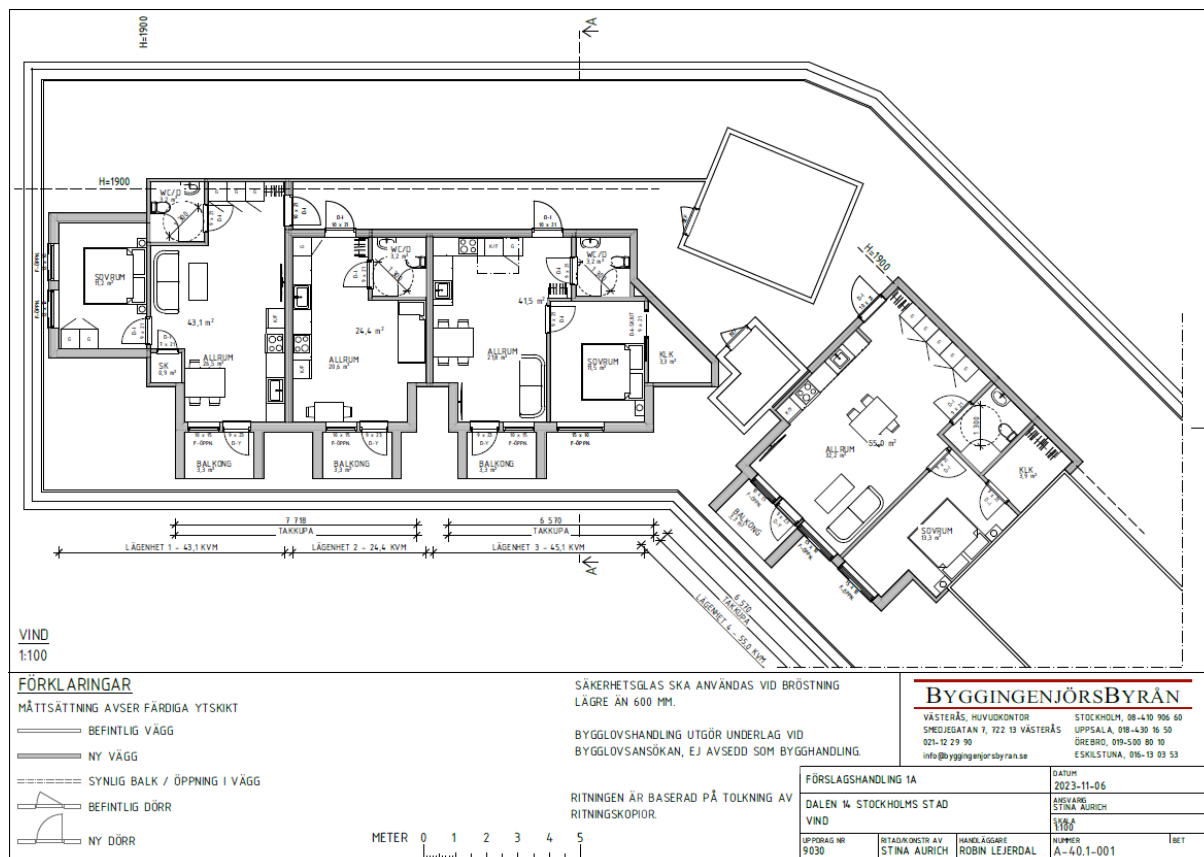
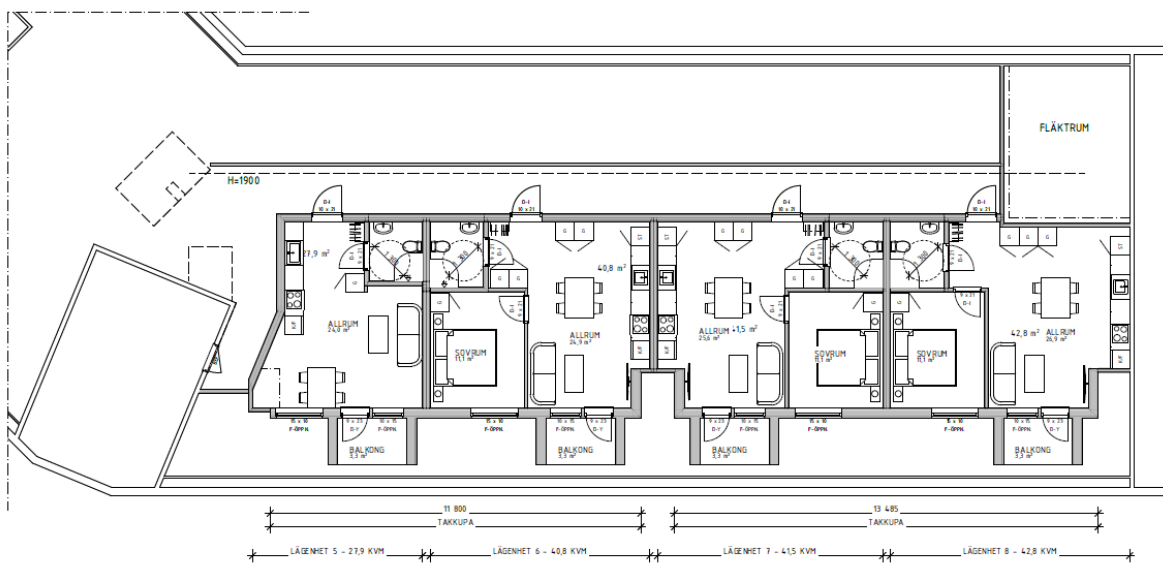


Konvertering vindsvåningar till bostäder

Vi har sedan en tid tillbaka sett över Brf Hagtorngården outnyttjade biutor och har tillsammans med Arkitekt tagit fram förslag på en konvertering till totalt ca 16st nya vindslägenheter. VVS-projektör har sett över de tekniska förutsättningarna av fastigheten med ventilation och V/A (vatten och avlopp) utifrån från förslag. VVS-projektör har varit på plats och sett över befintlig anläggning vilket inte är några problem att anpassa till de nya lägenheterna utan att det ska påverka befintliga lägenheter. Även el-entreprenör har sett över befintlig anläggning vilken har kapacitet att bygga dessa nya vindslägenheter.

Urklipp nedan av förslag på 8st lägenheter





FÖRKLARINGAR

MÄTTSÄTTNING AVSER FÄRDIGA YTSKIKT

- BEFINTLIG VÄGG
- NY VÄGG
- ==== SYNLIG BALK / ÖPPNING I VÄGG
- BEFINTLIG DÖRR
- NY DÖRR

SÄKERHETSGLAS SKA ANVÄNDAS VID BRÖSTNING
LÄGRE AN 600 MM.

BYGGLOVSHANDLING UTGÖR UNDERLAG VID
BYGGLOVSANSÖKAN, EJ AVSEDD SOM BYGGHANDLING.

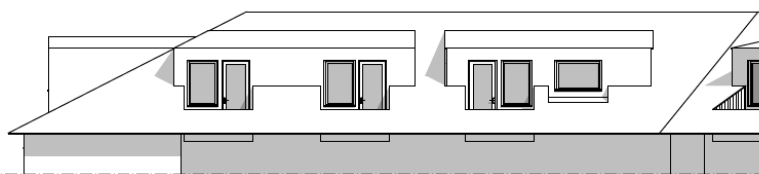
RITNINGEN ÄR BASERAD PÅ TOLKNING AV
RITNINGSKOPIOR.

METER 0 1 2 3 4 5

BYGGINGENJÖRSBYRÅN

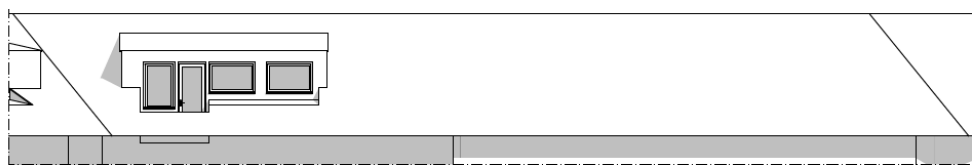
VÄSTERÅS, HUVUDKONTOR STOCKHOLM, 08-440 906 60
SMEJEDATAN 7, 722 13 VÄSTERÅS UPPSALA, 018-430 16 50
021-12 29 90 ÖREBRO, 019-500 80 10
info@byggingenjorsbyran.se ESKILSTUNA, 016-13 03 53

FÖRSLAGSHANDLING 1A		DATUM	2023-11-06
DALEN 14 STOCKHOLMS STAD		ANSVARS	STINA AURICH
VIND		SKALA	1:100
UPPDRAG NR	9030	INTECKNING AV	STINA AURICH
		HANDELSGÄRE	ROBIN LEJERDAL
		NUMMER	A-40.1-002
			1BET



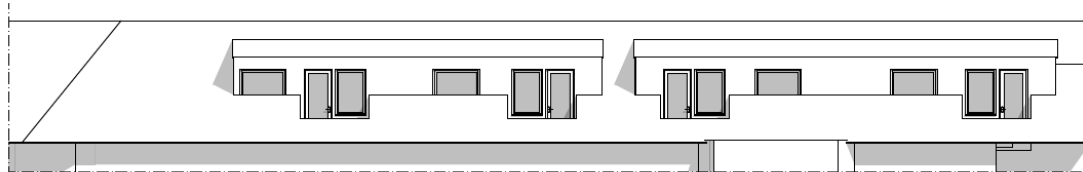
FASAD MOT SYDVÄST

1:100



FASAD MOT VÄSTER

1:100



FASAD MOT SYDVÄST

1:100

FÖRKLARINGAR

- FASADMATERIAL: xxxx
- FÄRG: xxxx
- TAKTÄCKNING: xxxx
- FÄRG: xxxx
- FÖNS TERFÄRG: xxxx
- FODER/KNUTAR: xxxx

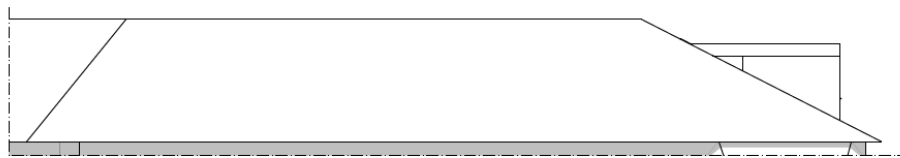
BYGGLOVSHANDLING UTGÖR UNDERLAG VID
BYGGLOVSANSÖKAN, EJ AVSEDD SOM BYGGHANDLING.

BYGGINGENJÖRSBYRÅN

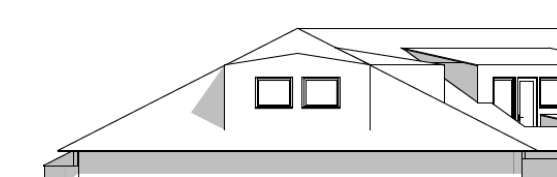
VÄSTERÅS, HUVUDKONTOR STOCKHOLM, 08-440 906 60
SMEJEDATAN 7, 722 13 VÄSTERÅS UPPSALA, 018-430 16 50
021-12 29 90 ÖREBRO, 019-500 80 10
info@byggingenjorsbyran.se ESKILSTUNA, 016-13 03 53

METER 0 1 2 3 4 5

FÖRSLAGSHANDLING 1A		DATUM	2023-11-06
DALEN 14 STOCKHOLMS STAD		ANSVARS	STINA AURICH
FASAD MOT SYDVÄST, FASAD MOT VÄSTER		SKALA	1:100
UPPDRAG NR	9030	INTECKNING AV	STINA AURICH
		HANDELSGÄRE	ROBIN LEJERDAL
		NUMMER	A-40.3-001
			1BET



FASAD MOT NORDÖST
1:100



FASAD MOT NORDVÄST
1:100

FÖRKLARINGAR

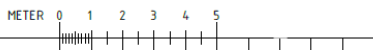
FASADMATERIAL:	xxx
FÄRG:	xxx
TAKTÄCKNING:	xxx
FÄRG:	xxx
FÖNS TERFÄRG:	xxx
FODER/KNUTAR:	xxx

BYGGLOVSHANDLING UTGÖR UNDERLAG VID
BYGGLOVSANSÖKAN, EJ AVSEDD SOM BYGGHANDLING.

BYGGINGENJÖRSBYRÅN

VÄSTERÅS, HUVUDKONTOR STOCKHOLM, 08-410 706 60
SMEDEGATAN 7, 722 13 VÄSTERÅS UPPSALA, 018-430 16 50
021-12 29 90 ÖREBRO, 019-500 80 10
info@byggingenjorsbyran.se ESKILSTUNA, 018-13 03 53

FÖRSLAGSHANDLING 1A	DATUM 2023-11-06
FASEB MOTNORDÖST/FASEAD MOT ÖSTER, FASAD MOT NORDVÄST	ANSVARS STINA AURICH
UPPDRAGS NR 9030	BYGGLOVSRÖR STINA AURICH
ANSVARIG ROBIN LEJERDAL	NUMMER A-4.0.3-002
	IBET



Nedan grov uppskattning i tidigt skede.

Vind Etapp 1 8st lägenheter enligt Arkitekthandling. Se bilaga

Försäljningspris

Vi har valt att räkna lite lägre på kvm enligt nedanstående tabell för respektive lgh. Vi vill tro på att vi får en högre kvm-kostnad som då bara blir en bonus för projektet och föreningen.

Projektet i sin helhet

- Vi kommer behöva byta ut stora delar av taket då de i dag läcker in vid regn, vilket gör projektkostnaden dyrare.
- Isoleringen på vinden idag är inte energieffektiv, denna kommer bytas ut vid byggnation för de nya lägenheterna vilket kommer ge en mer energieffektivisering.
- Vi kommer ha en öppen redovisning månadsvis, med dagboksblad, fakturaredovisning.
- För att inte äventyra projektet så kommer vi sälja de första 2-4 lägenheterna på visning innan vi startar produktionen. Detta säkerställer ekonomin i projektet.
- För att inte störa föreningens medlemmar så kommer vi inte installera en bygghiss utan kommer ha kranlyft vid lyft av material. Vi samlar då ihop byggdelar/material till gemensamt lyft för att minimera antalet.
- Projektet med dessa etapper vid färdigställande kommer ge föreningen en bra ekonomi och ni kommer kunna minska era lån avsevärt både genom vinst samt intäkter i form av högre årsintäkter från de nya medlemmarna.

	BOA/KVM	Intäkt	Pris/Kvm	Årsavgift 744kr/m2/år	Månadsavgift	Kostnad	Projektkostnad Kr/kvm	Vinst/lägenhet
Lgh1	43	2 305 333	53 488	32 066	2672	1 831 750	42500	473 583
Lgh2	24	1 500 600	61 500	18 154	1513	1 037 000	42500	463 600
Lgh3	45	2 412 850	53 500	33 554	2796	1 916 750	42500	496 100
Lgh4	55	2 695 000	49 000	40 920	3410	2 337 500	42500	357 500
Lgh5	24	1 476 000	61 500	17 856	1488	1 020 000	42500	456 000
Lgh6	41	2 244 000	55 000	30 355	2530	1 734 000	42500	510 000
Lgh7	42	2 278 100	54 500	31 099	2592	1 776 500	42500	501 600
Lgh8	43	2 289 800	53 500	31 843	2654	1 819 000	42500	470 800
	317	17 201 683		235 848	19 654	13 472 500		3 729 183

Projektkostnader

Allmänna kostnader					
Projektering	x	1	500000		500 000
Mäklarkostnad	st	8	45000		360 000
Arkitekt	st	1	350000		350 000
Konstruktör	st	1	120000		120 000
Tillgänglighet	st	1	60000		60 000
KA	st	1	40000		40 000
Brandprojektör	st	1	120000		120 000
Ljudakustiker	st	1	50000		50 000
Besiktning	st	1	64000		64 000
Stockholm stad	st	1	60000		60 000

Totalt 1 724 000kr

- Uppskattad tid byggnadsarbetare 1250 tim/lägenhet inkl korridor = $(1250 \cdot 410kr) \cdot 8st \text{ lgh} =$
4 100 000kr vilket är 512 500kr/lägenhet inkl korridor
- Uppskattad materialkostnad 300 000kr/lgh = **2 400 000kr**
- Kranbil för alla lägenheter **300 000kr**

AGIFA

- Soppantering alla lägenheter **330 000kr**
- Entreprenörsarvode **1 000 000kr**
- Risk/oförutsett **1 000 000k**
- VS-installationer inkl korridor **1 300 000kr**
- Elektriker **820 000kr**
- Ventilation **500 000kr**

Kostnader är grovt uppskattade och vi kommer ta in offerter när vi har fullständiga handlingar framtagna.

Vinst Etapp 1 8st lägenheter

- Vinst till föreningen, 2 237 510kr
- Månadsavgifter tillföreningen, 19 654kr
- Avgiftsintäkter/År till föreningen, 235 848kr

Vinst Etapp 2 de sista 8st lägenheterna

Räknar med likvärdiga uppgifter från etapp 1 då vindarna är snarlika men dock är ytan lite större på etapp 2 så borde få in 1-2lgh till jämfört mot etapp 1.

- Vinst till föreningen, 2 900 000kr
- Månadsavgifter till föreningen, 22 614kr
- Avgiftsintäkter/År till föreningen, 271 368kr

Total vinst etapp 1-och 2 till Brf Hagtornsgården:

- Vinst, 5 137 510kr
- Månadsintäkter, 42 268 kr/månad
- Årsintäkter, 507 216kr

Tillsammans med styrelsen har föreningen fler möjligheter framöver för större yta av konverteringar som skulle stärka föreningens ekonomi och minska föreningens lån.