

Projekt "Nya vindslägenheter" Del 1

A Målsättning

Grundmål

Plusmål

B Beskrivningar av möjliga åtgärder

Vindslägenheter

Underhåll som krävs i närtid

Underhåll som ligger lite längre bort

Insatser som enskilda medlemmar vill ha gjort

Plusvärden för medlemmar

C Arbetsgång

Första skisser av arkitekt

Kalkyl

Detaljstudie fas 1

Detaljstudie fas 2

Förfrågningsunderlag

Antagande av entreprenör

D Tidplan

Svante Antius

Lund 110505

## A Målsättning

### Grundmål

Att genom byggande av 2 mindre vindslägenheter (vardera på c:a 50 kvadrat), på yta som nu är vindsförråd, få in pengar för att bekosta nödvändiga underhållsinsatser som krävs på fastigheten.

Föreningen står inför ett antal tämligen kostsamma UH insatser, som genom försäljning av nya vindslägenheter kan minska kapitalinsatsen för de medlemmarna, samtidigt som de nya medlemmarna får ett trevligt och bra boende på marknadsmässiga villkor. Genom 2 nya medlemmar kan föreningen dessutom stärka sin löpande ekonomi genom ytterligare 2 medlemmars avgifter.

Ett ytterligare mål kan vara att göra en del inte helt nödvändiga UH insatser vid byggandet av vindslägenheter så att fastigheten får en modern standard som gör att mycket få UH insatser behöver göras under de kommande 20-25 åren. Och så att många åtgärder görs samtidigt så att störningsperioden blir relativt kort.

Den senaste större renoveringen gjordes för snart 30 år sedan och det vore skönt för alla att få en uppgraderad fastighet som kräver mycket lite underhåll under en rätt lång tid framöver.

Lägenheterna kommer att bli små, varför det gäller att utnyttja ytan till max. Förslagsvis har man full rumshöjd längs hela innerväggen mot gården, medan sidan mot gatan lämnas orörd. För att få en "livligare" fasad mot gården kanske man kan skapa något som liknar de tak som finns på nuvarande kök mot gården. Lägenheten från 11A måste dessutom ha en extra utrymningsväg.

### Plusmål

Att man vid vindsombyggnad också gör åtgärder som ger plusvärden för så många av medlemmarna som möjligt, tex

- ✓ Hiss installation
- ✓ Kökstrappan görs om till små rum – alla eller ingen!
- ✓ Lägenheter på nedre botten förses med balkonger – de som önskar
- ✓ Lägenheter 11A mot grannfastigheten förses med burspråk (inte vindslägenhet, lägenhet på nedre botten skulle alternativt få balkong) – de som önskar

Genom plusmålen höjer man fastighetens standard och gör medlemmarnas lägenheter ännu mer attraktiva och värdefulla.

När varje medlem också kan se att en stor ombyggnad gör att även jag personligen som medlem kan få fördelar, så kan troligen störningar vid byggandet lättare accepteras.

### Problem:

Det första problemet är att få byggnadslov för de åtgärder som föreningen vill genomföra, och inte att byggnadsnämnden ställer krav som gör genomförandet omöjligt.

Det andra problemet är att få till ett totalt projekt som medlemmarna kan acceptera. En vindsombyggnad måste godkännas av 2/3 av medlemmarna vid ett årsmöte. Om någon berörd protesterar (någon som får källarförråd istället för vindsförråd) skall Hyresnämnden godkänna åtgärderna.

## **B Beskrivningar av möjliga åtgärder**

### **1 Vindslägenheter**

På vinden Nils Bjelke (där det nu är förråd) och på vinden mellan 11A och 11B mot gårdssidan (där det nu är förråd) byggs 2 st 2 rumslägenheter vardera på c:a 50 kvadratmeter.

### **2 Underhållsinsatser som krävs i närtid**

Trapphusen 11A och Nils Bjelke behöver båda renoveras

Kökstrapphuset kräver reparation (ett underhållsbehov försvinner om man gör rum)

Taken behöver åtgärdas för att lösa problem med istappar (gäller samtliga takytor mot gården, inkl trapphustaken).

Trapphustak 11A läcker och behöver åtgärdas

Vindslägenheter mot grannhus är dåligt isolerade.

Skorstenar behöver muras om och tätas.

Någon eller några avloppsstammar behöver bytas ut, någon/några kan renoveras. Några anslutningar i källare behöver renoveras/bytas

Modernisering av elanslutningen vid matarpunkten. Se över alla ledningar och kontakter i allmänna utrymmen.

Portar och dörrar mot gården målas

Nedre hall mot gård 11B renoveras, golv, väggar och tak.

Dörrar 11A och B renoveras både vad gäller skevhet och lossade glas och gatunummer på glas återskapas

Ommålning av fönster mot Karl XI och Nils Bjelke gatorna, ev också tätningar bakom plåtning

Småjusteringar som borttagning av gamla TV kablar på fasader, lagningar av diverse skruvhål, enkel dränering under källardörr 11B, gamla elledningar som är kapade, garderober behöver isoleras ( hos vindslägenheter mot grannhus), fogning i fasad i ytterhörn mm.

Ytterdörrar uppgraderas för att klara brandkrav (innerdörrar, svällister och plåtning).

### **3 Insatser som ligger lite längre bort**

Sophantering på NB gatan, tillsammans med grannfastigheter

Ombyggnad av gården

Åtgärder för debitering av el och varmvattenkostnader genom individuell mätning

Utbyte av samtliga termostater på radiatorer (så man kan välja temperatur)

Samtliga dörrar med automatisk och dämpande utrusning

Uppgrävning runt grunden och ny isolering och dränering

Ytterdörrar uppgraderas för att klara brandkrav (innerdörrar, svällister och plåtning)

### **4 Insatser som varje medlem vill ha utfört samtidigt, som administreras av föreningen:**

Tex om någon vill installera något tex nya golv, olika maskininstallationer, badrumsombyggnader, köksombyggnader etc.

## 5 Plusvärden för medlemmar:

*Nya smårum för lägenheter närmast porten genom att bef. Kökstrappa görs till rum*

Portlägenheten och smålägenheter på Nils Bjelkegatan(inkl bef taklägenhet NB) får ett litet extrarum då kökstrappan tas bort och görs om till smårum.

*Hiss byggs vid gårdsdörr 11B med gångbryggor över till Nils Bjelke trapphuset*

En hiss kan möjligen byggas vid gårdsdörr 11B, vidare gångbryggor över till trapphus Nils Bjelke och där man ordnar ingångar på mellanplan (plan 2,5 och 3,5 samt mot vinden(gäller bara mot 11B)). Gör att alla på 2:dra våningen får hissingång en halvtrappa uppåt, medan de ovanför får halvtrappa både uppåt och nedåt. Vindsvåningar på Nils Bjelke får 1,5 plan ned till hiss. De som inte får fördel av hiss blir de på bottenvåning samt lägenheter 11A på våning 2 och 3. En eller båda gångbryggorna skulle kanske kunna förses med en utvidgning (soldäck) som kan utnyttjas för att sola, fika och umgås.

Genom att gångbryggorna inte är i ett slutet trapphus får man ett öppet intryck och fönstren och lägenheter i hörnet får lika bra ventilation som tidigare.

En nackdel är att fönstren i hörnet bakom kan få viss insyn, kommer att bli som typ loftgångshus, bara att fönstren ligger lite längre bort. Ett sätt vore att byta köksfönstrens glaspaket till sådana som ger insynsskydd(reflekterande, spegelglas eller dylikt).

För att minska insyn och skuggning av gångbryggor gör man bara 2 st, dvs vindsvåning NB får 1,5 plan ned till hiss. Varje ytterligare gångbryggor ökar skuggning och slutenhet.

Ett alternativ vore att ha 2 hissar utan gångbryggor, kommer dock att resultera i ökade UH kostnader. Investeringskostnaden torde också öka. Skulle man ha 2 hissar finns heller inga direkta skäl till att inte ha 3 st så att även 11A har en hiss.

*Burspråk utanför kök i 11A*

Lägenheter på våningar 2, 3 och 4 (ev. även bottenvåningen) i 11A skulle kunna få plusfaktorer genom att få bygga burspråk framför köksfönstret. Burspråk med stora fönster som gör att man får en trevlig matplats eller extrarum mot gården.

*Uteplats/balkong för lägenheter i bottenplanet*

Samtliga lägenheter på bottenplanet(utom portlägenheten) får möjlighet till en uteplats/balkong av balkongstorlek. Utförs genom att befintligt fönster tas bort och ersätts med en dörr.

Uteplatsen/balkongen utförs med ett balkongräcke liknande de befintliga. Kan förses med öppningsbar grind. Kan vara viktigt att det inte blir för lätt att ta sig ut så att övriga medlemmar inte tycker att nedre lägenheter ”ockuperar” gården.

## C Arbetsgång

### *Första skiss av arkitektbyrå*

Beslut om denna fas har tagits av styrelsen.

Gunilla Svenssons Arkitektbyrå gör ett första förslag på projektet. Enkla skisser tas fram samt med dem kontrollerar de med kommunen om det är ok att driva vidare eller om det finns några planbeslut som stoppar projektet. Vidare görs en enkel kostnadsuppskattning. Projektet delas i 5 delar (huvudmål 2 vindslägenheter och 4 plusmål som är oberoende av varandra och av huvudmål),

- x Byggande av 2 vindslägenheter
- x Uppförande av en hiss som betjänar 11A och Nils Bjelketrapphusen.
- x Ombyggnad av kökstrappan till 5 st smårum för anslutande lägenheter
- x Byggande av uteplats/låg balkong för lägenheter i bottenplanet
- x Byggande av burspråk för lägenheter 11A mot grannhuset

Arkitektkostnad enligt offert (12+24 kkr plus moms) för skisser. Uppdelad i 2 etapper. Där första etappen är byggande av 2 vindslägenheter.

GSAB gör etapp 1 och redovisar på styrelsemöte 16 maj, därefter bestämmer styrelsen om etapp 2.

Hela arbetet bör bedrivas med brf Björkraden som Byggherre. Detta av flera anledningar, dels att överskottet av försäljningen av nya vindslägenheter skall gå odelat till föreningen, dels att föreningen kan styra att UH insatser för föreningen samtidigt utförs till allas bästa.

Dessutom är det bara föreningen som byggherre som kan se till att nya lägenheter får standard etc som gör att de passar in i föreningen (vindsutvecklare torde vara mer intresserad av att tjäna pengar än att integrera i föreningen). Vidare undviker man oklarheter med ansvar om föreningen står som byggherre.

Om styrelsen bestämmer om etapp 2 och när arkitektbyrån gjort sina första skisser, både av vindslägenheter och plusfaktorer (etapp 2), skulle information gå ut till alla medlemmar att styrelsen arbetar med detta förslag. Kanske skulle man kunna ha en grupp på Facebook? för att informera om hur det går och göra det enkelt för medlemmar att kommentera, eller på föreningens hemsida.

Samtidigt anordna ett stormöte så att alla får säga sitt och att styrelsen kan justera planer. Ett medlemsmöte för röstning är för tidigt i detta läge.

Ett extra medlemsmöte måste utlysas för att (förhoppningsvis om ekonomin är positiv och lösningar intressanta) få ett medlemsja till projektet och kunna gå vidare. Eller kan man ta ett medlemsmöte redan efter etapp 2?

Samtidigt presenterar styrelsen förslag på hur projektet skulle kunna finansieras.

### *Kalkyl av föreningen (alt oberoende konsult)*

Den grova kostnadskalkyl som arkitektbyrån gör kommer att vara grov för att ha som beslutsunderlag för föreningen, dessutom kommer inte övriga delar att vara kalkylerade. Därför bör möjligen en ytterligare kostnadskalkyl göras. Frågan är om man inte först vid anbudsinfordran får ett riktigt pris, så att det inte ger så mycket att göra en extern kalkyl.

En grov beskrivning av de olika projektdelarna görs av föreningen. Samt även de nödvändiga UH insatser som bör göras samtidigt.

### *Detaljstudie fas 1*

GS arbetar fram ett mer detaljerat förslag på hur vindslägenheterna skall se ut samt hur man samtidigt bygger om taken över befintliga taklägenheter (eventuellt inte tak över lägenheten i hörnet) samt över de 3 trapphusen.

Vidare hur en hisslösning kan integreras, hur kökstrappan byggs om till rum samt uteplatser i markplanet och burspråk.

Någonstans mitt i ovanstående arbete gör man en paus och sammanställer ett underlag för beslut på medlemsmöte. Eller har vi gjort det tidigare?

Bygglov söks på detta underlag. I samband med detta anlitas en Kontrollansvarig och kontrollplan upprättas. Utredning om Lämplighet för användning och tillgänglighet, samt energilösningar.

### *Detaljstudie fas 2*

Efter bygglov startas detaljprojektering ungefär enligt nedan.

GSAB tar fram nödvändiga detaljritningar och specifikationer.

Kontakter tas för finansiering av bygget och med mäklare för försäljning av nya lägenheter. Jurist anlitas för att upprätta alla handlingar mellan föreningen och dess medlemmar för hur projektet skall finansieras.

VVS konstruktör anlitas för att skissa på lösning av vatten, avlopp, värme och ventilation för hela taket. Undersöka om alla vindens lägenheter bör förses med ett gemensamt ventilationssystem med återvinning. Om det är realistiskt med solfångare på taket, tex på framsidan av hela vindsvåningen, för att få varmvatten till ackumulatortank.

Byggkonsult för konstruktion av bärande delar på taket. Samma konsult anlitas för att göra en brandanalys av hela taket. Tak över vindslägenhet i hörnet skall också besiktigas för att avgöra om även detta tak bör åtgärdas.

Rörkonsult anlitas för att besiktiga husets samtliga avloppsstammar och rör för att få en kartläggning av vilka stammar och rör man behöver åtgärda, och hur dessa åtgärder skulle kunna se ut.

### *Förfrågningsunderlag*

Ett förfrågningsunderlag tas fram, delas upp så att olika delar är separerade så att de ges separata prisuppgifter (för att veta vad olika skall betala).

Förfrågningsunderlag tas också fram för de UH projekt som behöver göras av föreningen, oberoende av de nya delarna.

Detta underlag lämnas förslagsvis ut till 3 st olika firmor som inbjuds att räkna på allt som en totalentreprenad.

### *Antagande av entreprenör*

Bästa anbud antas, förutsatt att det ligger inom budget för projektet.

## **D Tidplan**

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Etapp 1 redovisas</i>        | <i>16 maj 2011, beslut om etapp 2</i> |
| <i>Etapp 2 klar</i>             | <i>juni 2011</i>                      |
| <i>Detaljstudie fas 1</i>       | <i>3 veckor</i>                       |
| <i>Bygglövsansökan</i>          | <i>10 veckor</i>                      |
| <i>Detaljstudie fas 2</i>       | <i>3 veckor</i>                       |
| <i>Tekniskt samråd</i>          | <i>2 veckor</i>                       |
| <i>Förfrågningsunderlag</i>     | <i>4 veckor</i>                       |
| <i>Antagande av entreprenör</i> | <i>3 veckor</i>                       |
| <i>Byggtid</i>                  | <i>25 veckor</i>                      |
| <i>Klart bygge, Slutintyg</i>   | <i>Tidigast försommaren 2012</i>      |