

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

Stockholm 2019-01-25

Värdeutlåtande terrassyta och trapphus att integreras i befintlig bostadsrätt

Bakgrund

Brf Knallen 1 erbjuder föreningsmedlem att förändra nuvarande bostadsrätt (3rok ca 95 kvm, ca 5.200kr/månad), belägen högst upp med ca 73 kvm tillhörande altan med nyttjanderätt. Förändringen skulle avse omvandling genom upplåtelse av trapphus och gemensam, intilliggande terrass till att bostadsrätten skulle bli en takvåning belägen på eget våningsplan med "privat" hiss. Sk. Penthousevåning.

Projektbeskrivning & värdering

Trapphusytan består av ca 33 kvm (totalt) uppvärmd area inkl. hissutrymme.

Nuvarande värdering

Undertecknad har inte besökt nuvarande bostad utan utgår från ett snittvärde bedömt utifrån ett normalt skick.

3:a 96 kvm – 5.200 kr per månad – terrass ca 73 kvm med sjöutsikt = ca 75.000 kr/kvm = 7.2 mkr

5:a 129 kvm (96+33 kvm) -6.987 kr per månad – terrass ca 96 kvm med sjöutsikt = 82.000/kvm = 10.5 mkr

I Sjöstan är snittbostaden för en **ordinär** bostad med ett våtrum och balkong runt 72.000 kr/kvm. Vid två badrum, flera rum och unika utemiljöer och/eller sjöutsikt ökar kvm priset då utbudet på dessa våningar i området är mycket snävt men starkt efterfrågade.

Råytsvärdering

Utifrån de nyligen upplåtna tvättstugorna som såldes för 52.000 kr/kvm (snitt av 44 tkr respektive 60 tkr). Är vår bedömning att trapphusytan på ca 33kvm bör betinga 52.000 kr/kvm = 1.7 mkr. En mindre yta, likt tvättstugan på Kölnagatan betingar likt små lägenheter, ett högre kvmpris.

Värderingen av altanen bottnar i möjligheten för nuvarande ägare att sätta en unik och extraordinär prägel på nuvarande bostad som i praktiken, vid en försäljning, skulle attrahera en köpstark målgrupp och konkurrerande utbud skulle sannolikt vara ringa.

Värdet på tillökningen av altanen, som inte skulle föranleda en avgift per kvm (likt trapphuset) och innebära mindre investeringskostnad att slå samman med föreningsmedlems befintliga altan anser vi bör beräknas så här;

Vid en försäljning av penthousevåning på ca 130 kvm med "privat" hiss, ca 96 kvm terrass med sjöutsikt, inga grannar eller gemensamma ytor som skulle påverka tillvaron på terrassen bör betinga ett värde runt 10.5 mkr på dagens marknad.

Beräkning råytspris & alternativscenario

Trapphusinköp 52.000 kr/kvm + etablering/inredning, uppskattningsvis likt tvättstugorna, 18.000 kr/kvm. Snittvärdet mellan färdigställandet 70.000 kr/kvm. Marknadspriset med en altan beskriven enligt ovan ca drygt 80.000 kr/kvm motsvarar en ökning på 10.000 kr/kvm

Terrassintegrationen ihop med trapphuset rättfärdigar ett bedömt slutpris på ca 80.000 kr varför altanens yta kan anses vara värd 8.000 kr/kvm.

Sammantaget skulle föreningen enligt ovan scenario upplåta trapphus ca 22 kvm (avdrag för trappdel och hiss på ca 10-11 kvm) med avgiftspåslag per månad med (650 kr/kvm) 1.192kr och terrassyta för 60.000 kr/kvm. $33 \text{ kvm} * 52.000 = 1,7 \text{ mkr} + \text{altan } 22 \text{ kvm} * 8000 \text{ kr} = 176.000 \text{ kr}$
Totalt i upplåtelseerbjudande 1.876.000 kr

I ett scenario där föreningen skulle inreda en t.ex. Studio på 22 kvm med ca 23 kvm altan skulle den sannolikt kunna säljas i nyckelfärdigt skick för 2,3 mkr (100.000 kr/kvm). I likande lösningar, utan terrasser eller utsikt, säljs små bostadsrätter på 15 kvm för över 100.000 kr/kvm på Södermalm. Föreningen skulle då å sin sida behöva investera genom avloppsdragning och ombyggnad för ca $20.000 \text{ kr} * \text{kvm} = 300.000 \text{ kr}$. *Vinsten skulle således bli 2 mkr.*

*Nuvarande medlem kan t.ex. bygga ett extra våtrum i nuvarande hall och trapphuset kan inredas som boyta och på så sätt krävs inte håltagningar och dragningar i samma kostsamma omfattning.

Bilaga ritning (besök har skett utvändigt på föreningens ytor och altandel)

Med vänlig hälsning
Svensk Fastighetsförmedling



Ankie Björk
Marknadsekonom & fastighetsmäklare

0734-29 34 01, växel: 08 640 00 00

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING
Koll på läget

