

Förslag till åtgärdsprogram för Abborrhrokens byggnad (Överby 5:1)

Bakgrund

Abborrkrokens byggnad och fastigheten Överby 5:1 ligger i slutet på Abborrhroksvägen vid vändplanen. Fastigheten med byggnad ingår i övriga allmänningar som ägs och förvaltas av Abborrhrokens villaägareförening. Sedan 2005 har byggnaden använts för diversehandel och krogverksamhet. Byggnaden hyrs förnärvarande ut till detta ändamål t.o.m. 30 maj 2021. Dock kan föreningen efter överenskommelse med hyresgästen få tillgång till lokalen utöver den tid krogverksamheten inte bedrivs, för t.ex. föreningsmöten eller liknande.

Byggnaden är troligtvis byggd någon gång under 1930 talet. Mindre underhåll har sporadiskt skett genom åren men i det stora hela är underhållet kraftigt eftersatt. Det har fört med sig att byggnaden nu är i ett så dåligt skick att en större insats måste göras – detta är helt nödvändigt för att bevara byggnaden framöver.

Området i Abborrhroken där byggnaden är belägen är sedan 2015 K-märkt vilket innebär att inga yttre förändringar får göras på byggnaden utan kommunens tillstånd.

Styrelsen har under flera mandatperioder diskuterat vilken åtgärd och insats som ska göras för att bevara byggnaden samt vilken inriktning föreningen vill ha på den verksamhet som byggnaden hyrs ut till idag. Detta har också skett i samverkan med föreningens medlemmar, bl.a. via enkäter och med möjlighet att inkomma med synpunkter.

Även om en renovering och ett bättre skick på byggnaden kan innebära högre intäkt vid uthyrning har behovet av renovering inte någon direkt koppling till den nuvarande verksamhet som bedrivs där – den absolut största anledningen till renovering och underhåll är kopplat till att bevara byggnaden.

Med vänlig hälsning

Abborrkrokens Villaägareförening

Byggnadens övergripande status

Informationen i detta dokument är baserat på en oberoende besiktning utförd av Schumacher Bygg AB (2017-10-12). En grundlig genomgång och besiktning är också gjord av styrelsemedlemmar samt behörig elektriker. Besiktningar har gjorts okulärt men också med fuktmätare.

Vid besiktningarna har det inte gått att komma åt alla utrymmen i de bakre delarna av huset som är beläget mellan utbyggnaden gjord av murblock och husets trästomme. Utbyggnaden i fråga är belägen direkt in till vänster förbi kassan och den disponeras idag som grönsaksrum, installation för vatten samt förråd. Detta är en betydande yta för utrymmet inomhus så det är en viktig del för husets nyttjande.

Denna utbyggnad är byggd av murblock och saknar riktig grund och betongplatta. Det finns heller ingen dränering i slänten bakom byggnaden och jordmassorna ovanför ligger dikt an mot baksidans vägg. Detta tillstånd har medfört ett för högt marktryck mot baksidavägg och hela murblockskonstruktionen uppvisar mycket stora sättningar och sprickor – att åtgärda de här skadorna skulle ge ett sämre resultat och överstiga kostnaden för att regla upp en ny stomme.

Därför baserar styrelsen sitt förslag för renovering på att riva utbyggnaden och återupprätta samma yta med en enklare träkonstruktion i samma stil som övriga byggnaden.

Baserat på ovan angiven bakgrund och fakta har styrelsen tagit fram tre alternativ enligt nedan. Dessa förslag ligger till grund för att föreningens medlemmar nu ska kunna fatta beslut på hur vi gemensamt ska förvalta byggnaden vidare de närmsta åren.

Följande tre alternativ presenteras:

1. Inte göra någonting
2. Renovera befintlig byggnad
3. Riva befintlig byggnad och bygga en ny

Alternativ 1. Inte göra någonting

Detta förslag innebär att vi inte underhåller byggnaden mer än absolut nödvändigt, dvs. byter det som går sönder men större ingrepp och förbättringar uteblir. Kostnad för detta löpande underhåll är svår att uppskatta men utgiften borde ligga under vad vi får in i hyresintäkt (30 tkr/år). Dock så kommer detta innebära att byggnaden på sikt förfaller och till slut blir rivning enda alternativet.

- **Alternativ 1.** Vid detta beslut lägger styrelsen ned arbete med att utveckla och förbättra byggnaden – inga större renoveringsarbeten kommer att genomföras.

Alternativ 2. Renovera befintlig byggnad

Detta förslag är inriktat på att renovera och förbättra den befintliga byggnaden och det som tillhör en som t.ex. trädäcket och trappor. Förslaget är indelat i tre delar:

1) nödvändig åtgärd av utbyggnad, 2) nödvändig renovering, 3) förbättringsåtgärder.

Projektet och arbetsinsatsen är för omfattande för att det ska vara genomförbart med att föreningens medlemmar ska lägga egen tid på att utföra själva renoveringsarbetet. När det gäller de tre delarna finns det synergier att hämta genom att göra dessa aktiviteter under samma period. Dels för inköp av material och upphandling av hantverkare men också för optimering av arbetstid och därmed kunna minska kostnader.

När det gäller upprättandet av ny utbyggnad på baksidan får vi också med i resultatet av det en yta i lokalen som har klart bättre standard än dagens utbyggnad. Även insidan på utbyggnaden som den ser ut idag är mycket nergången och liknar mest en jordkällare. Med en ny del inomhus i bra skick kan det t.ex. vara möjligt att planera om inuti restaurangen och kanske frigöra mer yta för bord inomhus etc.

När det gäller förbättringsåtgärder är det relaterat till ökad trivsel och skapa större yta för uteplatsen. Här handlar det om att bygga ut och förbättra befintliga trädäcket men hålla sig till samma enkla stil. Det kan också finnas utrymme för två stycken mindre trädäck samt att sätta upp sittplatser på framsidan mot fasaden. För ökad trivsel flyttas också toalett och sopkärl till en bättre anpassad plats. De står idag mycket nära uteplatsen och med det sprider det sig en del odörer mot uteplatsen.

2.1) Nödvändiga åtgärder av utbyggnad

Här ingår:

- Rivning av murblocksstrukturen på baksidan huset
- Utgrävning av jordmassorna som ligger dikt an mot baksidans vägg
- Lägga uppströms dränering i slänten bakom byggnaden och grusa av
- Upprättande av ny utbyggnad i en enkel trästomme och återställande av takplåt

Kostnader utbyggnad:

Enhet - rivning	Kostnad
Container för byggsopor - grus och singel samt material för dränering	20 000 kr
Arbetstid med rivning av utbyggnad och trappor	25 000 kr
Arbete med gräv- och dränering	40 000 kr
Summa	85 000 kr

Enhet - ny utbyggnad	Kostnad
Material ny utbyggnad	40 000 kr
Arbete ny utbyggnad	70 000 kr
Summa	110 000 kr

SUMMA – ÅTGÄRD UTBYGGNAD	195 000 kr
---------------------------------	-------------------

2.2) Nödvändig renovering

Här ingår:

- Borttagning av panel på baksida huset och torkning av de fuktiga partierna
- Byte av panel på utvalda delar som är dåliga
- Utvänlig målning av fasad och fönster
- Se över ut- och invändig el och åtgärda eventuella brister
- Se över och åtgärda VVS-relaterade delar
- Nya trappor för entrén och ingången till köket
- Nya dörrar för entré och köksingång
- Nya stuprännor och vattenavrinning

Kostnader renovering:

Enhet – renovering	Kostnad
Nya trappor	25 000 kr
Nya dörrar	20 000 kr
El	30 000 kr
VVS	20 000 kr
Målning fasad och fönster	40 000 kr
Nya stuprännor	10 000 kr
Åtgärd av panel	10 000 kr
SUMMA – RENOVERING	155 000 kr

2.3) Förbättringsåtgärder

Här ingår:

- Renovera och bygga om trädäcket för uteplatsen
- Eventuellt ett par mindre trädäck på utvalda platser och sittbänk
- Flytta toaletter och sopkärl till bättre lämpad plats
- Bygga enkel pergola för sopkärl och toaletter
- Sätta upp enklare typ av friggebod för förvaring till restaurangens verksamhet

Kostnader förbättringsåtgärder:

Enhet – förbättringar	Kostnad
Arbete flytt toa och sopkärl	5 000 kr
Pergola för toa och sopkärl	10 000 kr
Nytt trädäck arbete	40 000 kr
Nytt trädäck material	50 000 kr
Friggebod för förvaring	15 000 kr
Sittbänk längst framsida byggnaden	10 000 kr
SUMMA – FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER	130 000 kr

Enhet – Övriga kostnader	Kostnad
Eventuellt bygglov	20 000 kr
Pantbrev	12 000 kr
Projektledning	20 000 kr
Riskbuffert – oförutsedda kostnader	68 000 kr
SUMMA TOTALT ÖVRIG	120 000 kr

- **Alternativ 2.** är för ett beslut på om föreningens medlemmar ger styrelsen mandat på budgeten och att starta upp arbetet med offert och projektering för ett utförande under 2018/19 - arbete klart innan öppnande för säsong 2019

SUMMA TOTALT FÖR ALTERNATIV 2.	600 000 kr
---------------------------------------	-------------------

Alternativ 3. Inriktningsbeslut kring att uppföra ny byggnad

Byggnaden i Abborrkroken är på ca 150 kvm. I och med att detta område är K-märkt måste vi förmodligen bygga samma utseende på den nya byggnaden. Att upprätta en helt ny byggnad är ett långt större projekt än vad som beskrivs i Alternativ 1 och 2. Alternativ 3 för även med sig frågor såsom;

- Vad skall byggnaden användas till dvs. vilka funktioner skall den innehålla? Föreningens medlemmar måste enas kring detta innan ritningar och ansökningshandlingar kan produceras.
- Bedömer föreningen pga beslut ovan att vi kan skapa mer intäkter under ett verksamhetsår än det vi har idag?
- Tid måste ges för att ge styrelsen tid att engagera Värmdö kommun kring diverse tillstånd (se nedan) En nybyggnation kan också komma att innebära nya myndighetskrav som t.ex. regler avseende handikappanpassning och förstärkt avloppkrav etc.
- När ovan är klart måste upphandling genomföras med konkurrerande anbud.

Utifrån ovan så har Styrelsen inför Årsmötet 2018 inte gått vidare med detta alternativ. Det vi idag har indikationer på för ansökningar till Värmdö Kommun samt för andra nödvändiga aktiviteter uppskattas till:

Kostnadspost	Kostnad
Rivningstillstånd	5.000
Strandskyddsdispens	8.400
Bygglov och startbesked	30.000
Bygglov för altan (kostnad uppskattad av kommunen. debitering per tim.)	10.000
BDT+ vattentoalett	11.600
Situationskartor från kommunen	3.000
Arkitektkostnad, cirka	60.000
Övrigt, cirka	32.000

SUMMA

160.000

Utöver detta kan det komma andra utgifter som har med tillstånd för krogverksamhet.

Då kommun inte tar emot alla ansökningar samtidigt så finns ingen garanti för att kommunen godkänner våra planer. Vi löper således en risk att vi får nej på sista ansökan och därmed spenderat pengar till ingen nytta.

Det är inte heller säkert att ovan ansökningar kan behandlas innan nästkommande årsmöte. Det finns flera exempel på att ärenden kring K-märkta hus kan ta mycket lång tid. Det finns även exempel på att kostnaden vida överstiger ovanstående kalkyl pga. avslag, krav på förändringar etc.

En grov uppskattning på att upprätta en enkel byggnad i samma stil som nuvarande byggnad ligger på ca 1 500 000 kr.

Önskar du som medlem att vi skall jobba vidare med Alternativ 3 som nästa steg så röstar du på detta. Det innebär då att vi genomför Alternativ 1 under nuvarande år och presenterar ett nytt beslutsunderlag inför Årsmötet 2019. Alternativ 3 innebär alltså ett inriktningsbeslut och accept på nedan kostnadsbudget för att kunna ta förlaget vidare för offertförfrågan och ett projekteringsläge.

Denna kostnadsram finns idag inte i vår kostnadsbudget för 2018/19. Kostnaden kan mest troligt hanteras genom omprioriteringar under året och den kommer tömma vår kassa. Oförutsedda händelser kommer då vara svåra att hantera ekonomiskt.

SUMMA FÖR INRIKTNINGSBESLUT ALTERNATIV 3. ca.

160 000 kr

Finansiering

Alternativ 1 innebär att framtida behov av åtgärder som är av mindre karaktär kommer att hanteras, i likhet med idag och så länge det går att bedriva verksamhet i lokalen, inom ramen för föreningens årliga kostnadsbudget.

Alternativ 2 och 3 vilka innebär att renovera befintlig byggnad eller att bygga nytt finansieras med ett banklån. Avskrivning på investeringen liksom amortering av lån sker under en 20-årsperiod, dvs. med 5% per år (normalt för en byggnad som används för motsvarande ändamål). Vilken ränta föreningen kan erhålla beror bl.a. på om vi kan ställa ut pantbrev. I så fall kan det handla om en ränta på ca 3%, annars är en ränta på 4-5% att räkna med.

Årliga kostnader om finansiering med banklån:

	Alternativ 2	Alternativ 3
Banklån	600 000 kr	1 500 000 kr
Avskrivning 5%	30 000 kr	75 000 kr
Ränta 3%	18 000 kr	45 000 kr
SUMMA – Årlig finansieringskostnad	48 000 kr	120 000 kr

Alternativ 2. Den årliga finansieringskostnaden som följer av alternativ 2 täcks ej i sin helhet med nuvarande intäkter (30 000 kr) från krogverksamheten. Alternativet kommer trots detta inte behöva påverka medlemmarna negativt genom förhöjd årsavgift då den beräknade kostnadsökningen antas kunna hanteras genom smärre omfördelningar inom den föreslagna kostnadsbudgeten.

Alternativ 3. Medför betydligt större finansieringskostnader. En del av dessa torde kunna hanteras via omförhandlat hyresavtal. Det som inte kan finansieras via ökade intäkter för krogen kommer att påverka medlemmarna via höjda medlemsavgifter eller någon form av insats. Vid ett scenario där att medlemmarna står för 50% av finansieringskostnaden skulle medlemsavgiften behöva öka med 50%, dvs från 600 kr till 900 kr. Kalkylen bygger på antagandet att alla nödvändiga tillstånd erhålls och att kostnaden för att hantera dessa är medräknade i det totala investeringsbeloppet.