

Villa Mälarhöjden

Bygggemenskap
Stockholm

FÖRHANDSKOPIA



Texten bygger på intervju med Karin Kjellson 2020-03-17,
digital infoträff om brf Villa Mälarhöjden för nya intressenter 2020-05-19,
samt webbsökningar och föreningens dokument.

Karin Kjellson är arkitekt SAR/MSA och driver företaget TIP, Theory Into Practice,
i Stockholm tillsammans med Magnus Björkman, Anna Sundman och Maja Westman.

Karin är engagerad i Föreningen för Byggemenskaper
och ordförande i Bostadsrättsföreningen Villa Mälarhöjden.

Text:

Maria Block, Nils Söderlund, Karin Kjellson

Grafisk form och produktion:

xxx



Divercity – byggemenskaper för mångfald i stadsbyggandet

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemenskaper, Boverket, RISE,
Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland,
Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad,
Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd
arkitektur, Theory Into Practice

Webbplats: divcity.se

VILLA MÄLARHÖJDEN

– testbädd för medskapande bostadsutveckling

Initiativtagare Mark Robinson och Karin Kjellson beskriver bakgrunden till föreningen och byggemenskapen:

"I flera år letade vi efter ett litet hus på en stor tomt, där vi kunde förverkliga idén om en liten bostadsrättsförening med god ekonomi och hög bostadskvalitet. Att skapa våra egna boenden som en del i en levande trädgårdsstad. 2016 hittade vi det perfekta stället, bara 200 meter från tunnelbanan i Mälarhöjden."





Sektion genom gatan till fastigheten med det befintliga huset i mitten och de nya tillskotten vid sidan av med gavlar mot huvudgatan.

Den lilla välmående bostadsrättsföreningen med stort inflytande från de boende har varit målsättningen. Detaljplaner kan ibland tillåta en förtätning på befintliga villafastigheter, vilket har varit initiativtagarnas tillvägagångssätt att skapa sin dröm. Att byta medlemmar under resans gång och finansiering har varit utmaningar, men kunskapsinhämtning och enträget arbete ger resultat. Viktigt är bland annat att de blivande boende inte försätter sig i för starka ekonomiska risksituationer under processens gång.

Bakgrund

För ett antal år sedan arbetade Karin Kjellson på Kod arkitekter. Där bedrevs ett forskningsprojekt, "500k – Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden", vilket var ett svar på en utlysning från Boverket med frågan hur vi kan ordna nya hem för unga. Idag bor många ensamma, inte sällan äldre personer, i stora hus. Ett räkneexempel visar att om 1 procent av Sveriges villaägare varje år skulle bygga en ny bostad på sin tomt så skapas det på 25 år 500 000 nya bostäder. Resultatet utgjorde en inspirerande pusselbit till det aktuella projektet i Mälarhöjden.

En annan bidragande orsak till brf Villa Mälarhöjden är att Karin tidigare har jobbat i Norge. Där är det mer vanligt att man har extra bostäder i eller invid sina villor som används för uthyrning. Ett hus kan exempelvis ha två uthyrningsenheter i undervåningen.

Detta ger en dynamik i de sociala sammanhangen med många olika människor i varierande åldrar som lever i villaområden. Det är också väldigt bra att få fler lägenheter inom redan befintliga bostadsområden för att hålla nere att allt större nya arealer (exempelvis natur och jordbruksmark) tas i anspråk för bostadsbyggande.

Det talas mycket om Attefallshus, men Karin anser att det även borde uppmärksammas mer att det går att skapa både generationsboenden och andra sätt att samnyttja fastigheter. Det är av godo för mångfald och undvikande av social segregation att upplåtelseformerna är blandade. I villaområden som idag domineras av äganderätt är det därför bra att blanda upp med hyres- och bostadsrätter, samt att komplettera med mindre bostäder för att

uppnå ökad variation.

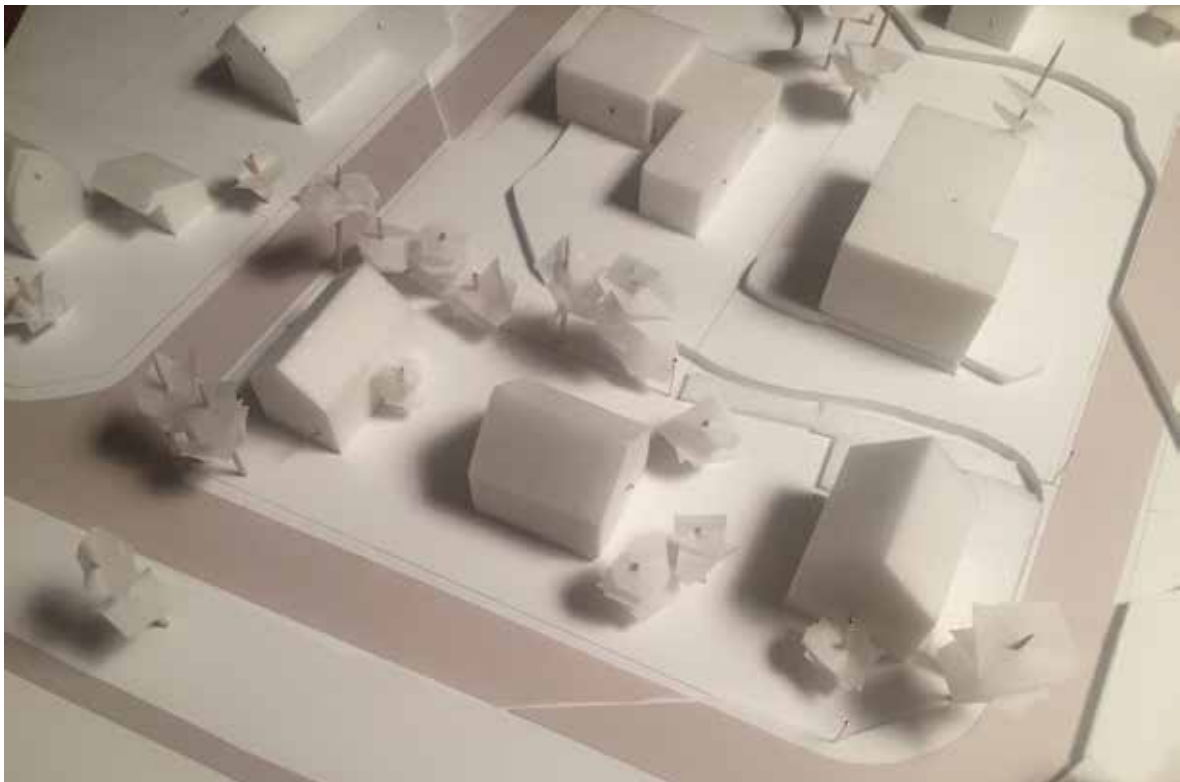
I samband med utvecklingsprojektet 500k undersöktes detaljplaner för villaområden, vad som var möjligt och inte när det gällde komplement och tillägg på fastigheterna. Ofta finns i dagsläget en till två bostäder per fastighet, och fler är inte tillåtna även om de skulle kunna rymmas utan att livskvaliteter försämrats – snarare tvärtom. I Stockholmsområdet finns dock några detaljplaner från tidigt 1900-tal, bland annat där Albert Lilienberg har varit ansvarig, där det saknas gräns för antal hushåll per fastighet. Om det inte finns en begränsning av antal lägenheter eller hushåll i detaljplanen så är det fritt. Oftast är det inte tillåtet med så

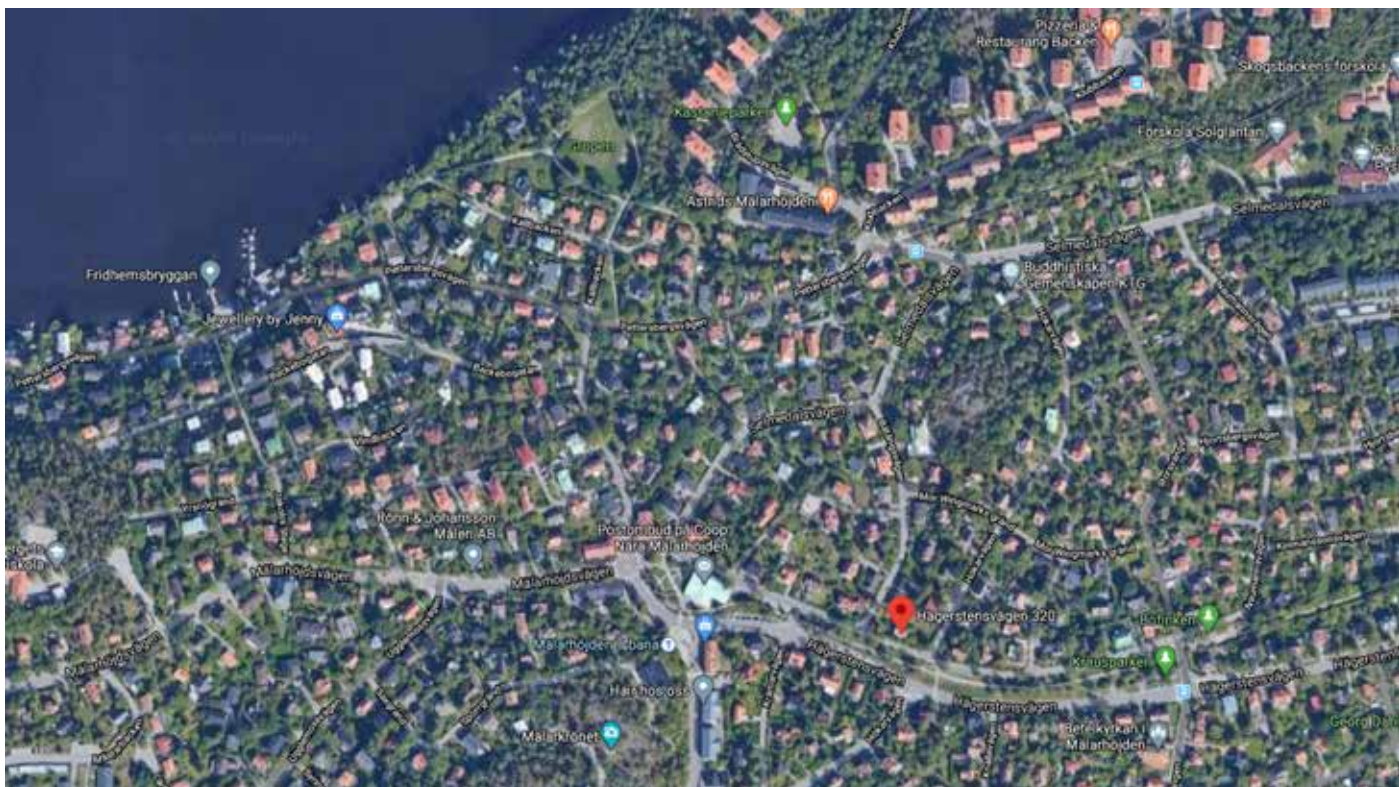
många som sex lägenheter på en och samma fastighet, vilket Karin och hennes grupp har utvecklat. I Stockholm finns det några få detaljplaner där så är möjligt att göra, bland annat i Bromma, Aspudden och Mälärhöjden.

Karins man och två vän-familjer blev intresserade av konceptet och de började leta hus.

En viktig parameter var närheten till kollektivtrafik. En fastighet dök upp i Mälärhöjden som var lämplig, 200 m från tunnelbanan och med cykelavstånd till centrala Stockholm (det går att slippa ha bil), som två familjer slog till på och köpte sommaren 2016 för 92 000 kr/kvm.

Modell över fastigheten Birfilaren 1 i Mälärhöjden med det befintliga huset närmast i mitten och med nya hus på var sida.





Flygfoto över villaområde i Mälärhöjden med Mälaren uppe till vänster och fastighetens läge markerad.



Program

Tomten för fastighet Birfilaren 1 är inte så stor att den kan styckas i två delar, men detaljplanen gör det möjligt att bygga mer och skapa bostäder för ytterligare hushåll fördelat på flera huskroppar. Det befintliga huset byggdes 1923. Ytterligare två bostadshus ska tillkomma på fastigheten och bildandet av en bostadsrättsförening. Till att börja med planerades för fyra bostäder, i ett senare skede blev de sex till antalet. De nya bostäderna har en boarea på 36-64 kvm och alla har egna entréer och tillgång till trädgård.

Singlar i olika åldrar, till exempel en änka/änkling som kan bo kvar i området efter att ha lämnat stort hus, eller nya familjer som vill ha en enkel start är välkomna. Eftersom föreningen kommer att äga fastigheten och beställa byggentreprenaden, kommer de framtida bostadsrättshavarna ha frihet att göra egna val i utformningen av interiör och trädgård.

Tomtens yta kan bebyggas till 20 procent, vilket anses vara lämpligt.

Ursprungshuset bestod ursprungligen av två bostäder, en på varje plan, vilka hade separata entréer och med delade utrymmen i källaren. Den ena entrén är idag borttagen men de har funderingar på att återskapa den.

Vid utformningen av de två nya husen på tomten har man försökt jobba i enlighet med områdets karaktär i skala och material, samtidigt som de nya byggnaderna ges moderna kvaliteter, till exempel i form av stora glaspartier. Det har också varit viktigt att skapa en egen huskänsla och trevnad genom att alla bostäderna får egna entréer, har egna utgångar till trädgården och bostäder i flera plan. Inne-ute-sambandet ska vara starkt, så att trädgården blir en naturlig förlängning av bostaden.



Flygfoto med fastighetsgräns markerad.



Situationsplan med befintligt hus i mitten och de nya hus som kommer till på båda sidor om 1920-talshuset.

Processen

Byggemenskapsgruppen Villa Mälarhöjden med fyra personer köpte 2016 25 procent var av fastigheten Birfilaren 1. Ett samägandeaftal och ett projektavtal upprättades.

Samägandeaftalet gällde endast för fastigheten, exempelvis vad som skulle hända om någon ville sälja. Projektavtalet gällde mer om vad man har för ansvar och fördelning av detta, budget med mera. Gruppen tog själva fram dessa dokument, men de hade rådgivningsmöte med en jurist, och samtidigt bildade de en bostadsrättsförening. Vid registrering gick de också med i en organisation som heter Bostadsrätterna.

Det visade sig vara svårt hur man bör hantera avtal. En överenskommelse gjordes i samägandeaftalet: Om någon projektpart ville dra sig ur skulle man avstå ett fast belopp, vilket senare visade sig bli en slags inlåsningsseffekt och man hamnade i en oönskad situation. Det händer alltid oväntade saker. Om det hade varit idag så hade de kanske gjort annorlunda.

En period försökte de ha en extern projektledare, men när man är i en grupp så går inte allt rakt framåt. Det blir många diskussioner, om hur man kan banta kostnader osv. Det blev en stress att ha en projektledare som kostade pengar. Bilden av att något ska gå på räls fick sig en törn. Från början var planen att allt skulle vara klart på 2,5 år från och med att man köpte fastigheten till att hela projektet skulle vara klart. Ena familjen bodde temporärt i andra hand för att de hade sålt sin tidigare lägenhet, andra familjen bodde i huset.

Ansvar för ekonomi, juridik, upphandling och process fördelades på de fyra olika personerna. En medlem ansvarade för tidplan, kallade till möten, och höll i den överordnade processen. Man gjorde mycket "by the book" och processen drevs som ett professionellt projekt. Alla inblandade var erfarna från olika organisationer, exempelvis inom projektledning.

Själva huvudgreppet var bestämt sedan tidigare, att det skulle byggas två nya hus. Diskussioner uppstod mer på detaljnivå. Olika förutsättningar råder beroende på vilket hus man ska få och då man har att göra med ett gammalt hus plus två nya. Samtal tog tid, till exempel gällande kvalitet för det gamla huset. Skulle man ta vara på gammal charm eller skulle man göra en renovering likt nyproduktion?

Karin, genom Theory Into Practice, har varit den som mest står bakom arkitektur och ritningar, men i samråd med de övriga i byggemenskapen.

Gruppen jobbade på i ett högt tempo och bygglov söktes för att låta bygga de två extra husen på tomten. Bygglovet erhöles utan större problem i november 2016 om totalt 390 kvm boarea (BOA).

Förfrågningsunderlag färdigställdes och anbud kom in som var tillräckligt bra. Ekobanken hade kopplats in tidigt, redan innan köpet fullföljdes. Banken godtog samägande (att fyra personer köpte 25 procent av fastigheten), vilket inte alla banker gör. Ekobanken hjälpte till för att söka förhandsbesked om kreditgaranti hos Boverket, vilket också är ett krav från banken.

Men kombinationen av nybyggnad och renovering, personliga omständigheter och kreditrestriktioner under 2017 gjorde att projektet strandade och inte kom vidare. En av familjerna ville då sälja. Efter diskussioner hävdades samägandeaftalet och familjen blev utköpt till självkostnadspris.

Projektet fick en omstart 2018 då Karin och hennes man ensam blev ägare till fastigheten och föreningen fick totalt fyra hushåll som medlemmar (ett lämnade och tre tillkom) men i praktiken drivs processen framåt av Karin och Mark som är i föreningens styrelse. Karin bor nu med sin familj i det gamla huset och man bestämmer sig för

att skära ner på renoveringen och endast åtgärda det mest nödvändiga. Det blir en fasadrenovering och med eget arbete invändigt för att hålla nere kostnader. Bygglovet gjordes om (ny kostnad tillkom) och i stället för fyra bostäder blir det sex stycken. Ett av de nya husen delades upp i tre lägenheter inom samma byggnadskropp. Man gjorde souterränglösning så att alla har entré utifrån. Parhuset förblev oförändrat. Det var inga problem med att få igenom det ändrade bygglovet.

Karin och Mark tog in nya anbud och de fann en ny entreprenör, denna gång är det en totalentreprenad och enbart på nybyggnadsdelen vilket gör processen mer hanterbar. I det här läget testas att projektet är realiserbart innan man tar in ytterligare medlemmar. Det blir ett nytt förhandsbesked om kreditgaranti från Boverket, 15 miljoner kr istället för 14 miljoner kr, och senare ett lånelöfte om byggkreditiv. En ny budget tas fram, med större buffert för oförutsedda kostnader, frågor kring föreningens fastighetsförvärv utreds, föreningens stadgar uppdateras och en ekonomisk plan tas fram på egen hand men med hjälp från en rådgivare. Andelstal och insatser fördelas med stöd av en mäklare, i relation till marknadsvärderingar av bostäderna. Den ekonomiska planen blir intygsgiven i juli 2020 och registreras hos Bolagsverket.

Därmed finns ett projekt som håller ihop ekonomiskt och juridiskt och som kan bli av, förutsatt att alla sex bostadsrätter får en köpare. Två-tre bostäder bokas av föreningens medlemmar. Nu gäller det alltså att hitta fler nya medlemmar och man tar upp dialog med mäklare. Det går att annonsera för att nå ut till många människor, men man kan även använda egna kanaler (typ hemsida), sätta upp lappar med mera. Karin och Mark bestämmer sig för att ta fram ett informationsmaterial och en hemsida samt att ha en digital infoträff som ögde rum den

19 maj 2020 där de beskrev projektet och bjöd in nya medlemmar. De hade även visning på plats för intresserade personer. Fyra nya intressenter skrev därefter upp sig på kölista.

Hur mycket kan de nya medlemmarna påverka? Exteriört går det inte att påverka längre (eftersom bygglovet är beviljat och klart), i viss mån inte heller planlösning. Man kan påverka sin egen bostad, nivå på interiör och fast inredning, samt trädgård. Man blir del av en liten förening, som kan välja hållbara lösningar. Det finns exempelvis möjligheter till solpaneler på tak och gemensam fordonspool. Det är dock ett faktum att de nya kommer in i ett sent skede då mycket redan är tillrättalagt. De behöver heller inte ta ekonomisk risk, utan de är bostadsrättsköpare som är skyddade av konsumentskyddet i bostadsrättslagen.

I maj 2020, när man aktivt sökte nya medlemmar, var läget följande:
 Intresseanmälningar tas emot. Anmälan är först inte bindande, men ger köplats för bokning av lägenhet och för att teckna ett bindande förhandsavtal (vilket sköts av mäklare).
 Målsättningen är att alla lägenheter ska vara tecknade i slutet av augusti 2020.
 Byggnadskreditivet ska aktiveras (mål september 2020)
 Bygget ska påbörjas, genomföras och få slutbesked. Målet för detta är november 2021.
 I november 2021 räknar man med att

upplåtelse och inflyttning ska ske.

Det finns en finansieringsplan och ett lånelöfte om byggkreditiv.

Det finns ett behov av ytterligare finansiering under byggskedet.

En ekonomisk plan behöver färdigställas och bli intygsgiven.

Förhandsavtal på alla sex lägenheter behövs (med 100 procent anslutning).

Intressenter får möjlighet att teckna lägenhet

1. I första hand i turordning som de blivit medlemmar i bostadsrättsföreningen
2. I andra hand i turordning som de efter angiven tidpunkt har skickat intresseanmälan
3. I tredje hand i normal säljprocess genom mäklare, med möjlig budgivning.

Dessa krav gäller för att teckna förhandsavtal

1. Den ekonomiska planen ska vara intygsgiven.
2. Köpare ska uppvisa betalningsförmåga, t ex bolånelöfte.

Angående bolånelöfte: Banken ska ha godkänt brf Villa Mälarhöjden som säkerhet. Banker kan ha restriktioner för små bostadsrättsföreningar.

Byggemenskapsgruppen har fått ett positivt bemötande från grannarna, förmodligen till stor del tack vare att de bjudit in till en inkluderande och öppen process.



Det befintliga huset, byggt på 1920-talet, med prunkande trädgård.

Ekonomi & Juridik

Ett motiv till byggemskaper är för Karin att göra en juste bostadsrättsförening med sund ekonomi. Det handlar om enkla hus med fyra hörn och sadeltak, inga extra "krumbukter". Det ska även vara driftsnålt. Många nya föreningar har låga avgifter som stiger snabbt eftersom det behövs avsättningar för framtida underhåll.

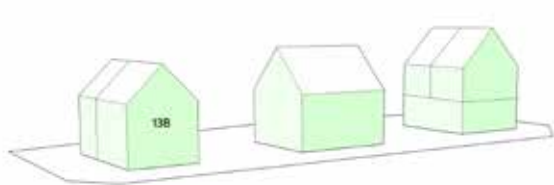
Utvecklingskostnader under fyra år med bygglov, projektering, värdering, expertkompetens, myndighetsavgifter etc har uppgått till cirka 500 000 kr. Gruppen har även använt malldokument och kostnadsfri rådgivning från organisationer såsom Fastighetsägarna, Bostadsrätterna, Coompanion och Föreningen för Byggemskaper, samt sökt mycket information själva hos exempelvis Boverket och Bolagsverket.

För att hålla nere kostnader har gruppen hanterat bland annat projektledning, ekonomi, kommunikation och i viss mån arkitektarbete

(framför allt i idé- och skissande) själva. Det ideella arbetet är troligen mer än 1000 timmar, men ingen har fört tidslogg. Det upprättades inget avtal där man får pengar i efterhand för nedlagt arbete.

Bygglovshandlingar och förfrågningsunderlag togs fram av TIP via Karin Kjellson med kollegor. Föreningen som var beställare betalade något rabatterat arvode.

Finansieringen komplicerades av att det fanns ett befintligt hus på tomten, eftersom Boverkets kreditgaranti enbart omfattar nybyggnad och detta belopp var "taket" för bankens utlåning till projektet i byggskedet, som då måste äga fastigheten. En värderingsman hade bedömt det färdiga projektets värde till 30-35 miljoner som bostadsrättsförening och 25,8 miljoner som hyresfastighet. Samtidigt uppgick Boverkets kreditgaranti till knappt 15 miljoner. Ekobanken lät meddela att brf:en skulle få låna ca 15 miljoner kr i byggskedet. Resten



Exempel på nytillskott av bostad på tomten



Den ekonomiske
väljer sin villa på
Mälarhöjden!

Upplýsningar: Fastighetsaktiebolaget
Mälarhöjden, Kl. V. Kyrkogata 3 A, n. b.
Telefoner: Riks 310 19, A. T. N. 188 16,
J. V. Ruthman, Petersberg 77. Kamrer
Holmberg, Hornagatan 55 (bankkonto-
ret), A. T. Sö. 320 74.

Annonsen var införd i Nya Dagligt Allehanda den 22 september 1922.



Lärdomar

måste utgöras av eget kapital plus om så är möjligt senarelagda kostnader (efter att bostadsrättshavarna har betalat sina insatser och flyttat in). Lösningen som föreningen hittat på detta är att senarelägga del av betalningen för fastigheten, senarelägga viss del av entreprenadkostnaden samt att låna in ytterligare riskkapital mot ränta. Det lånade kapitalet för toppfinansiering handlar inte om så hög summa och det existerar endast under en kortare period.

Om allt går väl gör medlemmarna en bra affär. Anskaffningsvärdet (insatser + föreningslån) är 84 procent jämfört med kommersiella små bostadsrättsföreningar i stadsdelen. Den befintliga villan säljs till brf:en och Karin och Mark köper "tillbaka" den som en bostadsrätt till ett lägre pris. Eftersom de då kommer dela marken och värdet med fler familjer, kommer deras boendekostnad jämfört med idag minska betydligt.

Adressen har hög status. Om projektet skulle stranda finns stora möjligheter att sälja det till en kommersiell utvecklare.

Den största fördelen med projektet, som Karin Kjellson ser det, är att bostadsrättsföreningen själv är byggherre. Att de framtida boende fattar alla beslut, och skapar sina egna förutsättningar både i den ekonomiska föreningen och i den byggda livsmiljön.

Det kan vara dyrt att ha en betald projektledare från tidigt i processen. Ha stor buffert för oförutsedda kostnader.

Om man önskar följa Villa Mälarhöjdens modell ska man leta efter små hus på större tomter i områden vars detaljplanebestämmelser inte vare sig begränsar antalet bostäder eller antalet byggnader per fastighet. Sådana planer finns framför allt i äldre villastäder.

Det gäller att vara uthållig och ha stark ekonomi för att kunna genomföra ett dylikt projekt.

Som större modell: Hur skulle man göra?

Om Karin Kjellson skulle göra en liknande procedur så skulle hon inte gå in i ett

samägande mellanskede, eftersom stress kring privatekonomi och boendesituation kan bli hög. Livet på andrahandskontrakt och med utdraget projekt var krävande för alla. Möjligtvis om det var såpass många medlemmar, att det var ekonomiskt möjligt att behålla sin nuvarande bostad. En familj kan annars köpa fastigheten och senare skulle man ta in fler, vilket är vad som har blivit fallet i brf Villa Mälarhöjden. Nackdelen är att det då inte blir en process på samma villkor. Vad skulle man kunna ha gjort för att alla ska få samma inflytande?

Finansieringsfrågan kräver grundliga förberedelser och tid. Hos storbankerna faller dylika små aktörer mellan stolarna då de varken passar under vanliga konsumentlån eller är en tillräckligt stor aktör för affärslån. Därför föll valet till slut på en mindre medlemsbank som erbjuder personlig service och som visar genuint intresse för vad man vill åstadkomma. En stark rekommendation är att alla som funderar på samägande eller bildande av en egen bostadsrättsförening etablerar personlig kontakt med en villig bank så tidigt som möjligt, helst långt innan fastighetsköp, så att rätt stöd kan ges genom hela processen. Det har varit väldigt värdefullt för Karin och hennes grupp.

Så här skrev Karin 2016:

"En bostadsrättsförening är ursprungligen en ekonomisk och juridisk modell som möjliggör för människor att gå ihop och bygga bostäder till rimlig kostnad och risk för varje föreningsmedlem. Idag är nästan alla nya bostadsrättsföreningar startade av bygg- och fastighetsbolag som tar hjälp av interimsstyrelser för att kunna sälja bostadsrätterna till marknadspris. De som ska bo är inte med från början. Men det är fullt möjligt och faktiskt väldigt enkelt för privatpersoner att bilda föreningar och utveckla egna fastigheter enligt den ursprungliga idén även idag. Föreningen behöver ha minst tre medlemmar. Formulera era stadgar och skicka sedan in en ansökan

till Bolagsverket. Sedan är processen igång."

Kommentar från Karin idag: "Ja, det var enkelt att bilda förening, men att hitta rätt väg genom processen har varit svårare! Men jag tror fortfarande på idén, att det kan leda till bättre livsmiljöer och även till bättre bostadsrättsföreningar!"

Studiebesök/workshops m m

En digital infoträff ägde rum den 19 maj 2020 där grundarna till gruppen, Mark Robinson och Karin Kjellson, bjöd in och Karin berättade mer om den byggande bostadsrättsföreningen Villa Mälarhöjden. Detta för att få in fler medlemmar i föreningen. Intresserade deltog i mötet och fick höra mer om de planerade bostäderna, projektstatus, tidplan, beräknade insatser och vad det innebär att vara en byggande bostadsrättsförening.

Publicerat

Din bostadsrätt nr 3, 2016

"De bygger sina egna bostadsrätter"

<https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/de-bygger-sina-egna-bostadsratter>

Artikel skriven av Nils Sundström.

Din bostadsrätt nr 3, 2016

"Ny rörelse kan förändra villastaden"

<https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/ny-rorelse-kan-forandra-villastaden>

Artikel skriven av Nils Sundström.

Archileaks 2016-06-16

Ur Archileaks debattserie om egnahem i en modern kontext.

"Att bli en byggande bostadsrättsförening"

<https://static1.squarespace.com/static/5aa2a915620b856f0d8a3bf6/t/5d230e6d8c74c30001e5c8a8/1562578550121/Archileaks+-+Att+bli+en+byggande+bostadsrattsforening.pdf>

Skrivet av arkitekt och projektinitiativtagare Karin Kjellson.

