

# Borås Långan 11

- Fastigheten har potential att utveckla utveckla kassaflöde och värde.

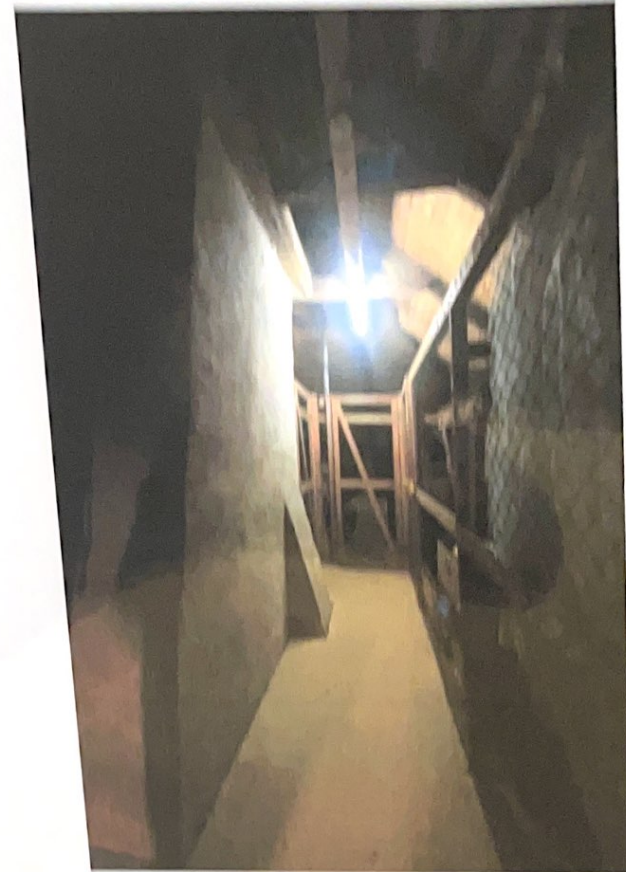
## Förslag 1: Ombyggnad av lokal 2022

- Under 2022 byggs lokalen om till lägenheter. Genom att maximera ytan uppskattas det tillkomma 4 nya lägenheter à 24 kvm BOA. Hyresnivån bör sättas enligt normhyran 1.450:- nyproduktion. Borås är klassad som region 2 i Boverkets regler för Investeringsstöd. Även om fastigheten inte omfattas av dessa regler är de en god norm eller jämförelse på en marknadsmässig hyra för en lägenhet. Hyran per månad beräknas till 4.460:-/månad eller 2.230:-/kvm BOA. De totala hyresintäkterna för dessa 4 lägenheter uppgår till 214.080:-/år. Vakansrisken på mindre lägenheter i Borås får anses som mycket låg.
- En försiktig kostnadsschablon för en ombyggnad är 22.000:- ink moms/boa
- Åtgärden är bygglovspliktig och förutsätter därmed godkänt bygglov.



# Borås Långan 11

- Förslag 2: Ombyggnad av vind 2023
- Fastigheten har idag alla förråd på vinden. Varje lägenhet har en generöst utrymme över BBRs krav på storlek. Genom att minska storleken på förråden kan dessa flyttas till andra ytor i fastigheten. Det blir dessutom mer praktiskt för de boende att ha förrådsdelar närmare gatuplan då de slipper onödigt släpande på förrådsprylar såsom vinterdäck.
- Den totala ytan BOA uppskattas kunna öka med 96 kvm BOA (golvyta vid vägghöjd 1 meter 6,4 X 17,5). Detta skulle innebära att det finns möjlighet till ytterligare fyra små lägenheter om 24 kvm BOA. Med normhyra 1.450:-/kvm BOA så innebär det ökade intäkter på 214.080:-.
- En kostnadsschablon om 22.000:- ink moms/BOA är ett rimligt antagande.
- Åtgärden är bygglovspliktig och förutsätter att giltigt bygglov erhålles.



# Borås Långan 11

- **Förslag 3: Åtgärder perioden 2022-2024**
- Lägenhet 1202 har ett gammalt kontrakt och hyran kan i samband med omflyttning höjas.
- Lägenhet 1201 har ett gammalt kontrakt och hyran kan höjas i samband med eventuell omflyttning. Lägenheten är på 134 kvm BOA och det bör i samband med omflyttning undersökas ytterligare om inte en delning av lägenheten är möjlig.
- Lägenhet 1101 är på 134 kvm BOA och en delning bör undersökas i samband med eventuell avflyttning.
- Lokal om 50 kvm kan göras om till bostad. Med en normhyra på 1.450:- blir hyran 6.920:-/månad mot dagens 3.750:-/månad.
- Rena omförhandlingar av hyran i samband med omflyttning beräknas höjer kassaflödet allt annat lika.
- Ytterligare åtgärder som kan vidtas under en längre period av ägande är att göra om delar av lokalen om 120 kvm som idag används för elsparkcyklar. Denna åtgärd kräver godkänt bygglov.



## Borås Långan 11

- Sammanfattning
- SEB i Borås är intresserad av att finansiera fastigheten.
- Köparen kan tänka sig att ligga kvar med revers om uppskattningsvis 5 miljoner dels för att underlätta finansiering vid köp och dels ge tid för köparen att vidtaga värdehöjande åtgärder.
- För visning. Kontakta Mats Wengelin tel:0732-40 45 55 eller via mail [mats@scandinavianhouse.net](mailto:mats@scandinavianhouse.net)

