

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÖRNET,
STOCKHOLM.
ORGANISATIONSNUMMER: 769603–7295

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av Fastigheten	4
2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen	5
2.2. Beskrivning av föreningens hus	6
2.3. Lägenhetsbeskrivning:	6
2.4. Underhållsbehov	7
2.5. Försäkringar.....	7
3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv.....	7
3.1. Finansieringsplan år ett.....	8
4. Finansiering år 1	8
4.1. Beräknade löpande kostnader och intäkter år ett	8
4.2. Övriga kostnader.....	9
4.3. Intäkter.....	9
4.4. Nyckeltal år ett	9
5. Lägenhetsredovisning utan vind.....	10
6. Lägenhetsredovisning med vind.....	11
7. Ekonomisk prognos utan vind	12
8. Anslutningsgrader	14
9. Särskilda förhållanden.....	15

BILAGOR

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Boverkets beslut avseende intygsgivare
Stadgar
Fastighetsinfo
Registreringsbevis
Teknisk utredning av Lars Widebeck

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hörnet. Brf Hörnet, tillhörande Stockholms stad, med org.nr. 769603-7295, som registrerats hos Bolagsverket 1998-12-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetsägaren till Stockholm Nejlikan 28, tillhörande Stockholms stad, Stina och Erik Lindbergs stiftelse (802009-2121) har erbjudit Brf Hörnet att förvärva fastigheten, via hembud, med planerat tillträde den 1 december 2024. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar fastigheten.

Nejlikan 28 består av en byggnad med sex våningsplan med bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med källare, bottenplan med lokaler samt i byggnaden mot Sveavägen fem våningsplan och mot gården fyra våningsplan med bostadslägenheter. I byggnaden finns två trapphus som delar entrén mot Sveavägen 105, kallade A och B. Det finns en hiss i varje trapphus vilken går mellan bottenplan och översta våningsplanet. Vinden är en förrådsvind men här finns även tvättstuga och två hissmaskinrum. På baksidan av byggnaden finns en gårdsplan samt ett vidbyggt sophus. Totalt är det 25 lägenheter samt fyra lokaler på bottenplan.

Idag finns 2 859 kvm fördelat på 25 bostadslägenheter och fyra kommersiella lokaler. Vinden är 344 kvm och innefattar tvättstuga och lägenhetsförråd. I denna ekonomiska plan har förutsättningar skapats för att eventuellt upplåta vinden på tillträdesdagen genom att tilldela vinden andelstal och insats. I det fall vinden upplåts kommer nya förråd och tvättstuga etableras i källarplanet där det finns gott om plats. För att vinden ska kunna upplåtas krävs det att, utöver att stämman röstar ja till det, att samtliga innehavare av förråd lämnar sitt samtycke till en upplåtelse och avsäger sig sina respektive förråd.

Överlåtelsehandlingarna avseende fastigheten undertecknades i juni 2024 av säljaren och hembjödts till föreningen 2024-06-24. Om bostadsrättsföreningen vill anta hembudet, ska föreningen skriftligen anmäla till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Detta ska göras inom tre månader från den dag då hembudet skedde.

Om bostadsrättsföreningen inom samma tid anmäler till nämnden att föreningen är intresserad av att förvärva fastigheten förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde (10 § ombildningslagen). Förlängningen har gjorts och senaste dag för antagande av hembud är 2024-12-27.

Föreningen tillträder fastigheten 2024-12-15, då undertecknas också köpebrev på fastigheten och köpeskillingen kvitteras. Upplåtelseavtal på bostäderna kommer att skrivas när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket vilket blir i november 2024. Bostadsrätterna kommer att upplåtas per 2024-12-15. Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk. Inflyttning har redan skett.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens förvärvskostnader uppgår till 164 817 985 kronor. Den slutliga anskaffningskostnaden är fastslagen i hembudet. Genom undertecknande av denna ekonomiska plan garanterar styrelsen planens korrekta innehåll.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Nejlikan 28, i Stockholm
Adress:	Sveavägen 105 A & B
Upplåtelseform:	Äganderätt
Planbestämmelser:	Detaljplan: NEJLIKAN, VALE, MUNIN gällande sedan 1924-05-09, Akt 0180-286 0180 KGL.BREV4P29 Anmärkning: Genomförandetiden har utgått Ändring av detaljplan: NORRA VASASTADEN M M – Tilläggsbestämmelser gällande sedan 1980-10-28 Genomförande start: 1980-10-29 Genomförande slut: 1992-06-30 Akt 0180-7601A
Fastigheten belastas av:	Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.
Radon	Energideklarationen visar att radonmätningen ligger precis på riktvärde.
Servitut & gemensamhetsanläggningar	Inga
Tomtens areal:	910 kvm
Antal byggnader:	En, flerbostadshus med vidbyggt soprum
Byggnadsår:	Byggnaden är uppförd 1923-1924.
Husens utformning:	Flerfamiljshus

Antal bostadslägenheter:	25
Antal lokaler	Fyra lokaler
Total area:	2 859 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 308 kvm
Lokal area LOA:	551 kvm
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar:	Upphandling pågår
Typkod:	Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde	Fördelning %	
Bostäder, byggnad	30 000 000 kr	25,61%
Bostäder, mark	75 000 000 kr	64,03%
Lokaler, byggnad	4 735 000 kr	4,04%
Lokaler, mark	7 400 000 kr	6,32%
Summa taxeringsvärde	117 135 000 kr	100,00%

2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp:	Fastigheten är anslutna till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme till radiatorer på vägg Undercentral för fjärrvärme från 2008
El:	Stigare med två- eller trefas. Fastighetsmätare i el-central. Separata mätare till varje lägenhet/lokal
Ventilation:	Ventilation genom självdragsventilation i bostäderna. Åtgärder skall ge godkänd OVK efter tillträdet.
Hiss:	Det finns två linhiss från bottenplan till översta våningsplanet
Tvättstuga:	Tvättstuga samt mangelrum finns på vinden. Maskiner i tvättstugan: Två tvättmaskiner (-92 och -02), en torktumlare (06) samt ett torkrum med avfuktare

Sophantering:	Soprum med inkast till sopkarusell och grovsoprum finns på gården
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Innergård:	Gård med cykelställ samt utemöbler. Ingen yta på gården är upplåten

2.2. Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	Sex plan exkl. vind
Grundläggning:	Murar till fast mark och/eller murar på rustbädd.
Grundstomme:	Stål
Fasadbeklädnad:	Byggnaden har putsad fasad
Yttertak:	Takbeläggning av plåt
Fönster:	Kopplade 2-glas med karmar och inre bågen i trä. Fönster från byggnadsåret med karmar och bågar i trä. Fönster mot gatorna har kompletterats med ljuddämpande glas från insidan. Köksfönster utbytta till 1+2 glas år 1991.
Balkonger:	Saknas
Portar/dörrar:	Lägenhetsdörrar är från byggåret
Källare/Butiksplan och vind:	Butiksplanet, vilket är byggnadens lägsta plan, ligger i gatunivå. Allmänna utrymmen är förlagda i de inre delarna av butiksplanet
Vind:	Vinden är på cirka 365 kvm och innefattar lägenhetsförråd.
Lokalerna:	Lokalerna har olika standard. Hyresgästerna ansvarar enligt befintliga hyresavtal för inre underhåll.

2.3. Lägenhetsbeskrivning:

Bostadslägenheterna har varierande standard vad avser kök och bad.

Entréutrymmen:	Trägolv med målade väggar och målat tak
----------------	---

Kök:	Diskbänk, gas/elspis, köksfläkt, kyl och frys, diskmaskin i vissa lägenheter, skåpinredning.
Hygienrum:	Träggolv med målade väggar och målat tak. Klinker, kakel och plastmatta, målade tak. Duschplats, wc-stol, tvättställ.
Vardagsrum:	Parkettgolv/träggolv med målade väggar och målat tak
Övriga rum:	Parkettgolv/träggolv med målade väggar och målat tak
Klädförvaring:	Samtliga lägenheter har utrymme avsett för klädförvaring.

2.4. Underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehov år 1-10 har enligt utförd besiktning bedömts till 5 300 000 kr inkl. moms. År 2035–2074 kommer 14 710 000 kr att behövas för att finansiera underhållet. Föreningen räknar med att finansiera hela beloppet med årliga avsättning till underhållsfond via ordinarie avgift. Avsättningen sker enligt stadgarna.

Kostnaden för att eventuellt flytta förråden och etablera en ny tvättstuga kommer att tas av övervärdet på de sålda lägenheterna, se punkt 3.1.

Föreningen kommer som en del av underhållet mäta radonhalten i samtliga bostäder. Om flera mätningar är nära eller över gränsvärden kommer föreningen att utreda om åtgärder måste vidtas för att sänka värdena. Eventuella åtgärder bedöms föreningen kunna finansieras genom reparationsfonden

Åtgärder för godkänd OVK bekostas av föreningen efter tillträdet.

2.5. Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar vid tillträdet.

3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv

Köpeskilling fastighet		155 000 000 kr
Föreningsbildning		1 500 000 kr
Lagfart	1,50%	2 325 825 kr
Lagfart baserad på:		Köpeskilling
Pantbrev	2,00%	692 160 kr
Totalt		159 517 985 kr
Reparationsfond		5 347 355 kr
Summa inklusive reparationsfond		164 865 340 kr

Fördelning insatser och lån

Långsiktig belåning	30 000 000 kr
Bryggfinansiering	10 000 000 kr
Belåning per kvm, inkl. brygglån:	16 722 kr/kvm
Belåning per kvm, exkl. brygglån:	12 541 kr/kvm
Insatser vid 100 %	134 617 985 kr
Insatser enligt intresse	124 865 340 kr
Totalt	164 865 340 kr

3.1. Finansieringsplan år ett

Föreningens belåning vid tillträdet är 40 000 000 kr. Krediten kommer att ha tre olika löptider med en snittränta på 2,75 %. Föreningen kommer att vilja bryggfinansiera 10 000 000 kr för att finansiera de två lägenheter som saknar besittningsskydd. Dessa lägenheter kommer att säljas så snart de tomställts. Insatsen för dessa lägenheter uppgår till 9,7 mkr och övervärdet uppskattas till 8,2 mkr. Detta övervärde har inte använts i denna ekonomiska plan. Kostnaden för att eventuellt flytta förråden och etablera en ny tvättstuga kommer att tas av övervärdet på de sålda lägenheterna.

Belåningsgraden blir 24 % initialt och när bryggfinansieringen är borta så blir belåningsgraden endast 18 %.

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering / år
2-5 årigt	30 000 000 kr	2,75%	825 000 kr	300 000 kr
Brygglån	10 000 000 kr	2,75%	275 000 kr	amorteringsfritt
Totalt Lån	40 000 000 kr	2,75%	1 100 000 kr	300 000 kr

Villkoren för lånen är baserade på offert. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastighet.

	År 1
Avskrivningsunderlag (enligt K2):	39 697 785 kr
Årlig avskrivning på 1%	396 978 kr
Avskrivning/kvm	138,9 kr/kvm

4. Finansiering år 1

4.1. Beräknade löpande kostnader och intäkter år ett

Driftkostnader inkl. moms	År 1	Kr/kvm
Ekonomisk / administrativ förv.	75 000 kr	26 kr/m ²
Vattenförbrukning	130 000 kr	45 kr/m ²
Uppvärmning	540 000 kr	189 kr/m ²
Elförbrukning	65 000 kr	23 kr/m ²
Renhållning	145 000 kr	51 kr/m ²
Försäkringar	50 000 kr	17 kr/m ²
Fastighetsskötsel / reparationer	100 000 kr	35 kr/m ²
Städning	30 000 kr	10 kr/m ²
Kabel-TV	33 000 kr	12 kr/m ²
Styrelsearvode	- kr	0 kr/m ²
Övrigt	25 000 kr	9 kr/m ²
Summa driftkostnader	1 193 000 kr	392 kr/kvm

Driftskostnaderna baseras på fastighetens tidigare driftskostnader samt uppskattade och offererade kostnader.

4.2. Övriga kostnader

Underhållskostnader

Yttre underhållsfond	294 200 kr
Delsumma	294 200 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder, 1 700 kr/lgh	42 500 kr
Fastighetsskatt lokaler, erläggs av hyresgäster	0 kr
Summa övriga kostnader	336 700 kr
Kostnader/utgifter totalt	2 929 700 kr

4.3. Intäkter

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1
Månadsavgifter	1 651 214 kr
Hyror, lokaler	1 278 486 kr
Intäkter totalt	2 929 700 kr

4.4. Nyckeltal år ett

	Total yta	Medlemsyta
Anskaffningskostnad exkl. reparationsfond (kr/kvm)	55 795 kr	66 688 kr
Anskaffningskostnad/BTA	44 366 kr	-
Föreningslån (kr/kvm)	13 991 kr	16 722 kr
Driftkostnad (kr/kvm)	417 kr	499 kr
Insats (kr/kvm)	47 086 kr	56 278 kr
Avskrivning (kr/kvm)	139 kr	166 kr
Avsättning underhåll (kr/kvm/år)	103 kr	123 kr
Arsavgift (kr/kvm)	578 kr	690 kr
Kassaflöde (kr/kvm)	103 kr	123 kr
Avskrivningar + underhållsfond (kr/kvm)	242 kr	289 kr
Amortering + underhållsfond (kr/kvm)	208 kr	248 kr
Amortering (kr/kvm)	105 kr	125 kr

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

Tillkommer utöver månadsavgiften uppskattas varje medlem ha kostnader för:
Mindre lägenheter: el (600 kr), hemförsäkring (200 kr). Kostnaden för detta förväntas uppgå till 800 kr per lägenhet och månad. Större lägenheter: el (900 kr), hemförsäkring (200 kr). Kostnaden för detta förväntas uppgå till 1100 kr per lägenhet och månad.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Lägenheternas storlek kommer från ritningar, avvikelser kan förekomma.

5. Lägenhetsredovisning utan vind

Lgh. Nr	Adress	Vån	Area (kvm)	Insats (%)	Insats	Insats (kr/kvm)	Andel-tal (%)	Årsavg (kr/år)	Månavg (kr/mån)	Årsavg (kr/kvm)	Hyra (kr/år)
1101	Sveavägen 105 A	1	107 kvm	4,099%	5 518 265 kr	51 573 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1102	Sveavägen 105 A	1	137 kvm	5,169%	7 065 422 kr	51 573 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1201	Sveavägen 105 A	2	107 kvm	4,315%	5 808 700 kr	54 287 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1202	Sveavägen 105 A	2	91 kvm	3,670%	4 940 110 kr	54 287 kr	3,804%	66 982 kr	5 582 kr	736 kr	
1203	Sveavägen 105 A	2	38 kvm	1,532%	2 062 903 kr	54 287 kr	1,589%	35 592 kr	2 966 kr	937 kr	
1301	Sveavägen 105 A	3	107 kvm	4,531%	6 099 135 kr	57 001 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1302	Sveavägen 105 A	3	137 kvm	5,801%	7 809 173 kr	57 001 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1401	Sveavägen 105 A	4	107 kvm	4,746%	6 389 570 kr	59 716 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1402	Sveavägen 105 A	4	137 kvm	6,077%	8 181 039 kr	59 716 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1501	Sveavägen 105 A	5	107 kvm	4,962%	6 680 005 kr	62 430 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1502	Sveavägen 105 A	5	137 kvm	6,353%	8 552 904 kr	62 430 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1001	Sveavägen 105 B	0	55 kvm	2,075%	2 687 202 kr	48 858 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1101	Sveavägen 105 B	1	117 kvm	4,482%	6 033 991 kr	51 573 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1102	Sveavägen 105 B	1	59 kvm	2,260%	3 042 782 kr	51 573 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1103	Sveavägen 105 B	1	55 kvm	2,107%	2 836 491 kr	51 573 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1201	Sveavägen 105 B	2	117 kvm	4,718%	6 351 569 kr	54 287 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1202	Sveavägen 105 B	2	59 kvm	2,379%	3 202 928 kr	54 287 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1203	Sveavägen 105 B	2	55 kvm	2,218%	2 985 780 kr	54 287 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1301	Sveavägen 105 B	3	117 kvm	4,954%	6 669 148 kr	57 001 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1302	Sveavägen 105 B	3	59 kvm	2,498%	3 363 075 kr	57 001 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1303	Sveavägen 105 B	3	55 kvm	2,329%	3 135 070 kr	57 001 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1401	Sveavägen 105 B	4	117 kvm	5,190%	6 986 726 kr	59 716 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1402	Sveavägen 105 B	4	59 kvm	2,617%	3 523 221 kr	59 716 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1403	Sveavägen 105 B	4	55 kvm	2,440%	3 284 359 kr	59 716 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1501	Sveavägen 105 B	5	117 kvm	5,426%	7 304 305 kr	62 430 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
L001	Sveavägen 105	0	280 kvm								759 378 kr
L002	Sveavägen 105	0	84 kvm	3,049%	4 104 091 kr	48 858 kr	3,512%	64 055 kr	5 338 kr	763 kr	
L003	Sveavägen 105	0	36 kvm								69 600 kr
L004	Sveavägen 105	0	151 kvm								449 508 kr
			2 859 kvm	100%	124 865 340 kr		100%	1 651 214 kr			1 278 486 kr

Lägenheterna Sveavägen 105 A 1102 och Sveavägen 105 B 1001 anses inte vara röstberättigade då de innehar avtal med avstående från besittningsrätt. Hyresgästerna kommer att sägas upp och lägenheterna säljas när föreningen förvärvat fastigheten.

6. Lägenhetsredovisning med vind

Lgh. Nr	Adress	Vån	Area (kvm)	Insats (%)	Insats	Insats (kr/kvm)	Andel-tal (%)	Årsavg (kr/år)	Månavg (kr/mån)	Årsavg (kr/kvm)	Hyra (kr/år)
1101	Sveavägen 105 A	1	107 kvm	3,643%	5 518 265 kr	51 573 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1102	Sveavägen 105 A	1	137 kvm	4,595%	7 065 422 kr	51 573 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1201	Sveavägen 105 A	2	107 kvm	3,835%	5 808 700 kr	54 287 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1202	Sveavägen 105 A	2	91 kvm	3,262%	4 940 110 kr	54 287 kr	3,341%	59 455 kr	4 955 kr	653 kr	
1203	Sveavägen 105 A	2	38 kvm	1,362%	2 062 903 kr	54 287 kr	1,395%	31 593 kr	2 633 kr	831 kr	
1301	Sveavägen 105 A	3	107 kvm	4,027%	6 099 135 kr	57 001 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1302	Sveavägen 105 A	3	137 kvm	5,156%	7 809 173 kr	57 001 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1401	Sveavägen 105 A	4	107 kvm	4,219%	6 389 570 kr	59 716 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1402	Sveavägen 105 A	4	137 kvm	5,402%	8 181 039 kr	59 716 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1501	Sveavägen 105 A	5	107 kvm	4,411%	6 680 005 kr	62 430 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1502	Sveavägen 105 A	5	137 kvm	5,647%	8 552 904 kr	62 430 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1001	Sveavägen 105 B	0	55 kvm	1,845%	2 687 202 kr	48 858 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1101	Sveavägen 105 B	1	117 kvm	3,984%	6 033 991 kr	51 573 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1102	Sveavägen 105 B	1	59 kvm	2,009%	3 042 782 kr	51 573 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1103	Sveavägen 105 B	1	55 kvm	1,873%	2 836 491 kr	51 573 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1201	Sveavägen 105 B	2	117 kvm	4,194%	6 351 569 kr	54 287 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1202	Sveavägen 105 B	2	59 kvm	2,115%	3 202 928 kr	54 287 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1203	Sveavägen 105 B	2	55 kvm	1,971%	2 985 780 kr	54 287 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1301	Sveavägen 105 B	3	117 kvm	4,403%	6 669 148 kr	57 001 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1302	Sveavägen 105 B	3	59 kvm	2,220%	3 363 075 kr	57 001 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1303	Sveavägen 105 B	3	55 kvm	2,070%	3 135 070 kr	57 001 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1401	Sveavägen 105 B	4	117 kvm	4,613%	6 986 726 kr	59 716 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1402	Sveavägen 105 B	4	59 kvm	2,326%	3 523 221 kr	59 716 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1403	Sveavägen 105 B	4	55 kvm	2,169%	3 284 359 kr	59 716 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1501	Sveavägen 105 B	5	117 kvm	4,823%	7 304 305 kr	62 430 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1601	Sveavägen 105 A	6	84 kvm	2,800%	891 279 kr	10 610 kr	3,066%	56 659 kr	4 722 kr	679 kr	
1601	Sveavägen 105 B	6	133 kvm	4,461%	1 411 192 kr	10 610 kr	4,883%	68 132 kr	5 678 kr	512 kr	
1602	Sveavägen 105 B	6	115 kvm	3,857%	1 220 203 kr	10 610 kr	4,223%	65 864 kr	5 489 kr	573 kr	
L001	Sveavägen 105	0	280 kvm								759 378 kr
L002	Sveavägen 105	0	84 kvm	2,710%	4 104 091 kr	48 858 kr	3,084%	56 857 kr	4 738 kr	677 kr	
L003	Sveavägen 105	0	36 kvm								69 600 kr
L004	Sveavägen 105	0	151 kvm								449 508 kr
			3 191 kvm	100%	124 865 340 kr		100%	1 656 314 kr			1 278 486 kr

Lägenheterna Sveavägen 105 A 1102 och Sveavägen 105 B 1001 anses inte vara röstberättigade då de innehar avtal med avstående från besittningsrätt. Hyresgästerna kommer att sägas upp och lägenheterna säljas när föreningen förvärvat fastigheten. Lägenheterna Sveavägen 105 A 1601 och Sveavägen 105B 1601 och 1602 avser vinden.

7. Ekonomisk prognos utan vind

Inflationsantagande	2,00%	Anskaffningskostnad / kvm	66 688 kr	Driftskostnad / kvm	469 kr
Ränteantagande	2,75%	Belåning / kvm	16 722 kr	Årsavgift / kvm	690 kr
Ränteökning per år	0,10%	Insats / kvm	56 278 kr		

AR	1	2	3	4	5	6	10	20
----	---	---	---	---	---	---	----	----

KASSAFLÖDE

Räntor	-1 100 000 kr	-1 131 450 kr	-1 162 300 kr	-1 192 550 kr	-1 222 200 kr	-1 251 250 kr	-1 361 450 kr	-1 594 950 kr
Amortering	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr
Driftkostnader	-1 193 000 kr	-1 216 860 kr	-1 241 197 kr	-1 266 021 kr	-1 291 342 kr	-1 317 168 kr	-1 425 745 kr	-1 737 976 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-294 200 kr	-300 084 kr	-306 086 kr	-312 207 kr	-318 452 kr	-324 821 kr	-351 596 kr	-428 594 kr
Fastighetsavgift	-42 500 kr	-43 350 kr	-44 217 kr	-45 101 kr	-46 003 kr	-46 923 kr	-50 791 kr	-61 914 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hysesintäkter	1 278 486 kr	1 304 056 kr	1 330 137 kr	1 356 740 kr	1 383 874 kr	1 411 552 kr	1 527 909 kr	1 862 513 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	1 651 214 kr	1 687 688 kr	1 723 663 kr	1 759 140 kr	1 794 122 kr	1 828 611 kr	1 961 674 kr	2 260 921 kr

Accumulerat kassaflöde

	5 594 200 kr	5 894 284 kr	6 200 370 kr	6 512 577 kr	6 831 029 kr	7 155 849 kr	8 521 408 kr	12 448 286 kr
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler, parkering mm	1 278 486 kr	1 304 056 kr	1 330 137 kr	1 356 740 kr	1 383 874 kr	1 411 552 kr	1 527 909 kr	1 862 513 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 651 214 kr	1 687 688 kr	1 723 663 kr	1 759 140 kr	1 794 122 kr	1 828 611 kr	1 961 674 kr	2 260 921 kr

FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader

Räntor	-1 100 000 kr	-1 131 450 kr	-1 162 300 kr	-1 192 550 kr	-1 222 200 kr	-1 251 250 kr	-1 361 450 kr	-1 594 950 kr
Avskrivningar	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr
Driftkostnader	-1 193 000 kr	-1 216 860 kr	-1 241 197 kr	-1 266 021 kr	-1 291 342 kr	-1 317 168 kr	-1 425 745 kr	-1 737 976 kr
Fastighetsavgift	-42 500 kr	-43 350 kr	-44 217 kr	-45 101 kr	-46 003 kr	-46 923 kr	-50 791 kr	-61 914 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa kostnader	-2 732 478 kr	-2 788 638 kr	-2 844 692 kr	-2 900 650 kr	-2 956 523 kr	-3 012 320 kr	-3 234 965 kr	-3 791 818 kr

Resultat	197 222 kr	203 106 kr	209 108 kr	215 230 kr	221 474 kr	227 843 kr	254 618 kr	331 616 kr
-----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Balanserat resultat	197 222 kr	400 328 kr	609 436 kr	824 666 kr	1 046 139 kr	1 273 982 kr	2 251 629 kr	5 208 729 kr
---------------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Bostadsrättsarea, m2	2 392							
Taxeringsvärde	117 135 000 kr	119 478 000 kr	121 868 000 kr	124 305 000 kr	126 791 000 kr	129 327 000 kr	139 988 000 kr	170 645 000 kr
Föreningslån	40 000 000 kr	39 700 000 kr	39 400 000 kr	39 100 000 kr	38 800 000 kr	38 500 000 kr	37 300 000 kr	34 300 000 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	690 kr	706 kr	721 kr	735 kr	750 kr	764 kr	820 kr	945 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	608 kr	621 kr	633 kr	645 kr	657 kr	669 kr	714 kr	807 kr

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR

Dagens inflationsnivå och
dagens räntenivå
årsavgift enligt
ovanstående prognos

1	2	3	4	5	6	10	20
1 651 214 kr	1 687 688 kr	1 723 663 kr	1 759 140 kr	1 794 122 kr	1 828 611 kr	1 961 674 kr	2 260 921 kr

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå +1%	1 651 214 kr	2 084 688 kr	2 117 663 kr	2 150 140 kr	2 182 122 kr	2 213 611 kr	2 334 674 kr	2 603 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	872 kr	885 kr	899 kr	912 kr	925 kr	976 kr	1 089 kr
2. Dagens räntenivå - 1%	1 651 214 kr	1 290 688 kr	1 329 663 kr	1 368 140 kr	1 406 122 kr	1 443 611 kr	1 588 674 kr	1 917 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	540 kr	556 kr	572 kr	588 kr	604 kr	664 kr	802 kr
3. Dagens räntenivå +2%	1 651 214 kr	2 481 688 kr	2 511 663 kr	2 541 140 kr	2 570 122 kr	2 598 611 kr	2 707 674 kr	2 946 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	1 037 kr	1 050 kr	1 062 kr	1 074 kr	1 086 kr	1 132 kr	1 232 kr
4. Dagens räntenivå - 2%	1 651 214 kr	893 688 kr	935 663 kr	977 140 kr	1 018 122 kr	1 058 611 kr	1 215 674 kr	1 574 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	374 kr	391 kr	409 kr	426 kr	443 kr	508 kr	658 kr
5. Dagens räntenivå +3%	1 651 214 kr	2 878 688 kr	2 905 663 kr	2 932 140 kr	2 958 122 kr	2 983 611 kr	3 080 674 kr	3 289 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	1 203 kr	1 215 kr	1 226 kr	1 237 kr	1 247 kr	1 288 kr	1 375 kr
6. Dagens räntenivå - 3%	1 651 214 kr	496 688 kr	541 663 kr	586 140 kr	630 122 kr	673 611 kr	842 674 kr	1 231 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	208 kr	226 kr	245 kr	263 kr	282 kr	352 kr	515 kr

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	1 651 214 kr	1 690 200 kr	1 728 813 kr	1 767 058 kr	1 804 944 kr	1 842 476 kr	1 989 227 kr	2 335 455 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	258 750 kr	266 513 kr	274 508 kr	282 744 kr	291 226 kr	327 777 kr	440 505 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	707 kr	723 kr	739 kr	755 kr	770 kr	832 kr	976 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 651 214 kr	1 685 176 kr	1 718 563 kr	1 751 376 kr	1 783 614 kr	1 815 278 kr	1 936 199 kr	2 198 444 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	253 726 kr	256 263 kr	258 826 kr	261 414 kr	264 028 kr	274 749 kr	303 494 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	705 kr	718 kr	732 kr	746 kr	759 kr	809 kr	919 kr
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 651 214 kr	1 692 713 kr	1 734 013 kr	1 775 132 kr	1 816 085 kr	1 856 890 kr	2 019 006 kr	2 424 220 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	261 263 kr	271 713 kr	282 582 kr	293 885 kr	305 640 kr	357 556 kr	529 270 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	708 kr	725 kr	742 kr	759 kr	776 kr	844 kr	1 013 kr
4. Dagens inflationsnivå - 2%	1 651 214 kr	1 682 664 kr	1 713 514 kr	1 743 764 kr	1 773 414 kr	1 802 464 kr	1 912 664 kr	2 146 164 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	703 kr	716 kr	729 kr	741 kr	754 kr	800 kr	897 kr
5. Dagens inflationsnivå +3%	1 651 214 kr	1 695 225 kr	1 739 263 kr	1 783 362 kr	1 827 552 kr	1 871 870 kr	2 051 165 kr	2 529 755 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	263 775 kr	276 963 kr	290 812 kr	305 352 kr	320 620 kr	389 715 kr	634 805 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	709 kr	727 kr	746 kr	764 kr	783 kr	858 kr	1 058 kr
6. Dagens inflationsnivå - 3%	1 651 214 kr	1 680 152 kr	1 708 515 kr	1 736 303 kr	1 763 515 kr	1 790 152 kr	1 890 938 kr	2 102 495 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	248 702 kr	246 215 kr	243 753 kr	241 315 kr	238 902 kr	229 488 kr	207 545 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	702 kr	714 kr	726 kr	737 kr	748 kr	791 kr	879 kr

8. Anslutningsgrader

I kalkylen ovan framgår inte när planerat underhåll påverkar kassaflödet. Utifrån den underhållsplan som är framtagen och bifogas, bedöms underhållet rymmas inom det ackumulerade kassaflödet. Exakt vilket år underhållsåtgärderna utförs, överlämnas till styrelse att besluta.

Anslutningsgrad där insatsnivån per kvm är låst och lånet ändrar sig. Observera att Avgift/kvm nedan kan skilja sig mot verklig avgift beroende på att hyresnivåerna för olika lägenheter inte är linjär och således beror anslutningsgradskalkylen inte bara på anslutning i % utan även vilka specifika lägenheter som ansluter/ej ansluter. Detta gör att Avgift/kvm nedan kan skilja sig något mot Avgift per m2 i lägenhetsredovisningen.

Nivåer i kvm		Lån	Lån/kvm	Insats/kvm	Avgift/kvm
100,00%	2 392	30 000 000 kr	10 493 kr	56 278 kr	516 kr
100%	2 392	30 000 000 kr	10 493 kr	56 278 kr	516 kr
90%	2 153	43 736 529 kr	15 298 kr	56 278 kr	639 kr
80%	1 914	57 473 058 kr	20 103 kr	56 278 kr	792 kr

9. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrättslägenhet skall erlägga årsavgift med belopp som styrelsen fattar beslut om. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av årsavgiften skall beslutas av styrelsen. Stämman beslutar om ändring av insatserna.

Om vinden skall upplåtas krävs beslut av stämman.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget så att förändring av årsavgiften görs så att föreningens ekonomi skall vara i balans.

De bostadsrättsinnehavare som har egen elmätare skall ha eget abonnemang för hushållsel. Medlem som inte har egen mätare skall erlägga belopp per kvadratmeter som styrelsen fattar beslut om. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.

Styrelsen beslutar om uthyrning i andra hand. Vad gäller uthyrning i andra hand så skall styrelsen bevilja detta om inte särskilda skäl finns. Uthyrning i andra hand kan avgiftsbeläggas av föreningen.

Samtliga utrymmen på gården är gemensamma.

Stockholm digital underskrift

Bostadsrättsföreningen Hörnet

Lars-Erik Blomgren

Åsa Regen

Emil Sundlöf

Magnus Lindman

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Hörnet*, organisationsnummer 769603-7295, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 25 bostäder, en lokal samt tre lokaler för uthyrning i en huskropp. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2024, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatomässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)

Jönköping, 2024 (digitalt signerad)

Anders Uby

Alex Liljebloom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Bankoffert, Handelsbanken, 2024-10-03
Beräkning äkta/oäkta förening, 2024-10-17
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-10-08
Ekonomisk plan
Energideklaration, Bengt Dahlgren Stockholm AB, 2024-04-24
Hyresgästförteckning, 2024-03-27
Köpcavtal fastighet Stockholm Nejlikan 28, signerat av säljare, registrerat 2024-06-24
Offert fastighetsförsäkring, Dina Försäkringar, 2024-10-18
Registreringsbevis, Brf Hörnet, 2024-10-17
Ritningar, vindsbyggnation, 2023-05-15
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-10-09
Teknisk utredning (besiktning och 50-årig underhållsplan, Composit i Stockholm, 2024-08-31
Underrättelse hembud, Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm, 2024-06-27
Utdrag ur Fastighetsregistret, Stockholm Nejlikan 28, 2024-07-17
Värdeintyg vissa bostäder Brf Hörnet, CELAW Fastighetsförmedling i Vasastan AB, 2024-09-19

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Carl-Henrik Ageman

carl-henrik@bjurfors.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Brf Hörnet, organisationsnummer 769603-7295.

Bakgrund

Brf Hörnet har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Alex Liljebloom som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Alex Liljebloom har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Hörnet om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
STOCKHOLM NEJLIKAN 28 Nyckel: 010103322 UUID: 909a6a41-e279-90ec-e040-ed8f66444c3f	1981-06-29	2024-07-01 09:12	2024-07-16

ADRESS			
Sveavägen 105, 105A, 105B 113 50 Stockholm Distrikt: Stockholms Gustav Vasa Nr: 215022			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6582526.2	673625.4

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	910 kvm	910 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802009-2121 STINA OCH ERIK LUNDBERGS STIFTELSE C/O HANDELSBANKENS STIFTELSETJÄNST 106 70 STOCKHOLM Arv: 1979-07-13 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Rättat Akt: 91/30364, ID-nummer kompletterat Akt: 83/50823	1/1	1979-10-31	79/1966

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-STOCKHOLM NEJLIKAN 28	1980-04-01	0180-15/1980

AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.	

ANTECKNINGAR			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2019-09-26	D-2019-00419695:1	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769603-7295 BRF Hörnet)		09/9542	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2009-05-22	99/11586	
INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769603-7295 BRF HÖRNET)	1999-03-24	13/14393	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt		03/9534	
INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769603-7295 BRF HÖRNET)	2013-09-06	01/29102	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2003-03-27	11/8069	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	2001-03-26	07/8718	
INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769603-7295 SBC:S BRF VÅRT HUS NR 896)	2011-05-24	05/7918	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2007-03-30	D-2015-00398897:1	
INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769603-7295 BRF HÖRNET)	2015-09-09	D-2017-00480554:1	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt		D-2021-00429374:1	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	2005-03-29	D-2024-00173899:1	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt	2017-09-15	D-2024-00205853:1	
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769603-7295 BRF Hörnet)	2021-09-29		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt			
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769603-7295 Brf Hörnet)	2024-06-03		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt			
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769603-7295 Brf Hörnet	2024-06-28		
Hembud			
Hembud 2024-06-24			

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 112				
Totalt belopp: 5 392 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	107 000 SEK	1924-03-17	24/460
	Anmärkning: Ogulden köpeskilling 24/460			
2	Datapantbrev	50 000 SEK	1924-03-03	24/253
3	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-03-03	24/254
4	Datapantbrev	20 000 SEK	1924-03-03	24/255
5	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-03-03	24/256
6	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-03-03	24/257
7	Datapantbrev	20 000 SEK	1924-03-03	24/258

INTECKNINGAR

8	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-03-03	24/259
9	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-03-03	24/260
10	Datapantbrev	20 000 SEK	1924-03-03	24/261
11	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-03-03	24/262
12	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-03-03	24/263
13	Datapantbrev	20 000 SEK	1924-03-03	24/264
14	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-03-03	24/265
15	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-03-03	24/266
16	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/107
17	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/108
18	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-04-28	24/109
19	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/110
20	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/111
21	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-04-28	24/112
22	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/113
23	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/114
24	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-04-28	24/115
25	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/116
26	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/117
27	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-04-28	24/118
28	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/119A
29	Datapantbrev	10 000 SEK	1924-04-28	24/120
30	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-04-28	24/121A
31	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-04-28	24/122
32	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/176
33	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/177
34	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/178
35	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/179
36	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/180
37	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/181
38	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/182
39	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/183
40	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/184
41	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/185
42	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/186
43	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/187
44	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/188
45	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/189
46	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/190
47	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/191
48	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/192
49	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/193
50	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/194
51	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/195
52	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/196
53	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/197
54	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/198
55	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/199
56	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/200
57	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/201
58	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/202
59	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/203
60	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/204
61	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/205
62	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/206
63	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/207
64	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/208
65	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/209
66	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/210
67	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/211
68	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/212
69	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/213
70	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/214
71	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/215
72	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/216
73	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/217
74	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/218
75	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/219
76	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/220
77	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/221
78	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/222
79	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/223
80	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/224
81	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/225
82	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/226
83	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/227
84	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/228
85	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/229
86	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-06-16	24/230
87	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/117A
88	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/118A
89	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/119
90	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/120A
91	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/121
92	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/122A
93	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/123
94	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/124

INTECKNINGAR				
95	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/125
96	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/126
97	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/127
98	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/128
99	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/129
100	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/130
101	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/131
102	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/132
103	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/133
104	Skriftligt pantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/134
105	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/135
106	Datapantbrev	5 000 SEK	1924-07-28	24/136
107	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-08-29	91/43041
108	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-11-06	91/54395
109	Datapantbrev	500 000 SEK	1991-12-05	91/59593
110	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1992-01-28	92/3923
111	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1992-05-21	92/22243
112	Datapantbrev	80 000 SEK	1992-07-03	92/28264

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
stadsplan: NEJLIKAN, VALE, MUNIN gällande	1924-05-09	0180-286
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2022-10-05	0180 KGL.BREV4P29
ändring av detaljplan: NORRA VASASTADEN M M - TILLÄGGSBESTÄMMELSER gällande	1980-10-28 Genomf. start: 1980-10-29 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2022-06-21	0180-7601A

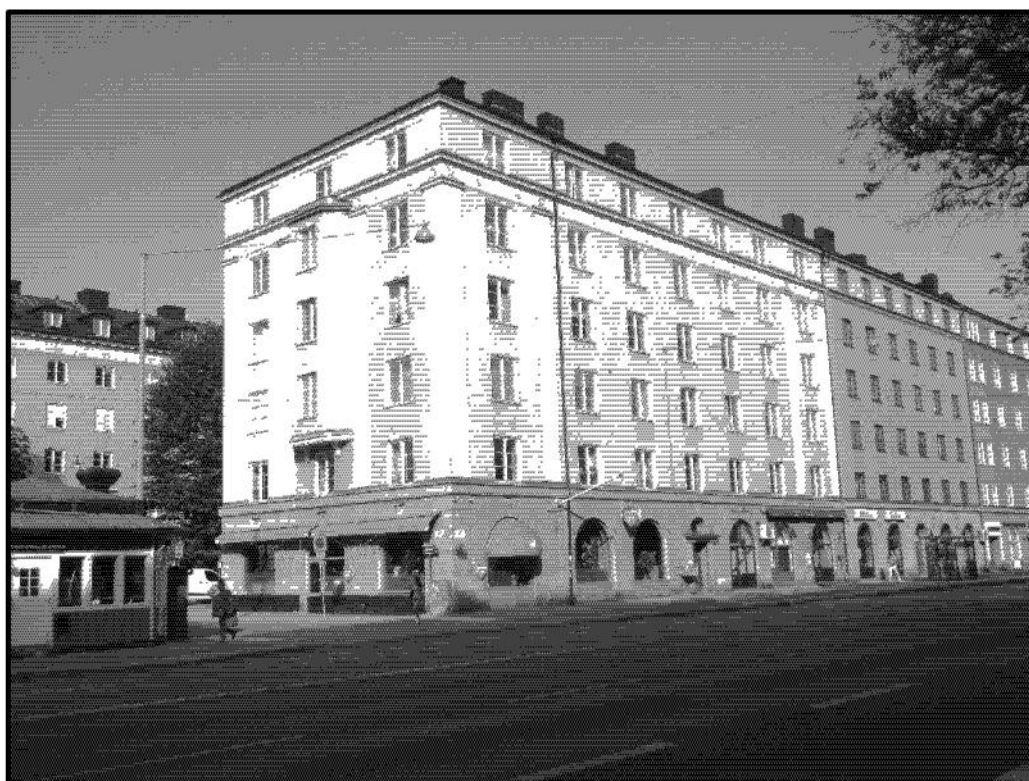
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 409756-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2022
Taxvärde 117 135 000 SEK	Taxvärde byggnad 34 735 000 SEK	Taxvärde mark 82 400 000 SEK	Areal 910 kvm
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 12702044	Riktvärdeområde 180150	Justeringsorsak	
Taxvärde 75 000 000 SEK	Riktvärde byggrätt 26200 SEK/kvm		
Yta byggrätt 2885 kvm			
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 12703044	Riktvärdeområde 180150	Justeringsorsak	
Taxvärde 7 400 000 SEK	Riktvärde byggrätt 11600 SEK/kvm		
Yta byggrätt 648 kvm			
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 12700044			
Id hyresmark: 12702044			
Taxvärde 30 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180150	Justeringsorsak	
Värdeår 1930	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2003	
Bostadsyta 2308 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 2 964 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 12701044			
Id hyresmark: 12703044			
Taxvärde 4 735 000 SEK	Riktvärdeområde 180150	Justeringsorsak	
Värdeår 1930	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2003	
Lokalyta 510 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 920 000 SEK/år	

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder tomtmätning	Datum 1923-04-21	Akt 0180-123:1P493



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Nejlikan 28



Sveavägen 105

Vasastaden



Stockholm 2024-08-31
LW 24 247

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Nejlikan 28

Uppdrag

Av Brf Hörnet har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklARATIONER är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2024-08-20 med start klockan 9.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 20°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 105 A lägenhet 1401 och 1402
Uppgång 105 B lägenhet 1101, 1102 och 1203.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med källare, bottenplan med lokaler samt i byggnaden mot Sveavägen fem våningsplan och mot gården fyra våningsplan med bostadslägenheter. I byggnaden finns två trapphus som delar entrén mot Sveavägen 105. Det finns en hiss i varje trapphus vilken går mellan bottenplan och översta våningsplanet. Vinden är en förrådsvind men här finns även tvättstugan och två hissmaskinrum. På baksidan av byggnaden finns en gårdsplan samt ett vidbyggt sophus. Totalt är det 25 lägenheter samt fyra lokaler.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1923-1924

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Fasaderna renoverade troligen ca mitten 1980 talet
2. Taket renoverat i början av 2000 talet
3. Stambyte från bottenplan och upp i byggnaden 1991
4. Fönster i kök bytta till nya isolerglasfönster 1991
5. Elektriska installationer in till fastigheten och upp från källare till lägenheterna moderniserade 1991. Då flyttades även elmätare ner till källaren.
6. Eldstäder kontrollerade och godkända 2022.
7. Undercentralen för värme och varmvatten ny 2008.
8. Hissar renoverade 1998 och delvis moderniserade 2017.

Grundläggning: Murar till fast mark och/eller murar på rustbädd.

Källarytterväggar: Betong och sten

Stomme: Betong och tegel

Bjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: En mindre markyta med cykelställ och ett bord.

Balkonger: Finns ej

Fasader: Putsade fasader

Fönster: Fönster från byggnadsåret med karmar och bågar i trä. Fönster mot gatorna har kompletterats med ljuddämpande glas från insidan. Köksfönster utbytta till 1+2 glas år 1991.

Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av falsat plåttak, från ca 2004.
Trapphusen:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Tvättstuga:	Tvättstugan och torkrum samt mangelrum finns på vinden.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner (-92 och -02), en torktumlare (06) samt ett torkrum med avfuktare.
Lägenhetsförråd:	Finns i vindsplan och källarplan.
Sophantering:	Separat sophus med inkast till sopkarusell
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum som inte är i bruk längre.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2034-04-24. Specifik energianvändningen är 157 kWh/m ² och år
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2008.
Eldstäder	Det finns eldstäder i flertalet av lägenheterna. Eldstäderna ska vara kontrollerade av skorstensfejarmästare 2022 och blev då godkända för eldning. Intyg bör redovisas av säljaren.
Ventilation:	Självdraagsventilation, OVK är senast utförd 2006 och är därmed inte godkänd.
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör, skivbeklädnader mm. En inventering har enligt uppgift utförts och den resulterade i att det finns asbest i byggnadsmaterial. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	I Stockholms radonregister finns inga registrerade mätningar Enligt energideklarationen utfördes radonmätning 2023 och då uppmättes 200 Bq/m ³ vilket är samma som gränsvärdet.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	I många lägenheter finns en eldstad i hallen.
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett/furugolv
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Enkel inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Enkel inredning med WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 1. | Byggdel: | Fasaderna |
| | Noteringar: | Fasaderna är renoverade, troligen för ca 40 år sedan. Putsbäraren är tegel vilket ofta är ett mycket bra underlag för puts vilket ger en lång livslängd. Vid okulär besiktning bedöms fasader vara i normalt skick förutom en fasad på gårdsflygelns södra långsida. Den fasaden har släpp vid fönsterkarmar och även mitt på fasaden. |
| | Planerat underhåll: | Renovera fasaden med nedknackning samt putsning och färgning. Övriga fasader ses över och mindre justeringar utförs |
| | Mängd: | Ca 100 kvm |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 500 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 2. | Byggdel: | Fönster |
| | Noteringar: | Fönster är till största delen från byggnadsåret förutom 20 fönster som är utbytta 1991. Det noteras att fönster i utsatt läge, dvs högt upp i söder och västerläge, har sprickbildning i färgen. Vatten tränger då in i trät och på sikt kommer det att ruttna. Fönster i mera skyddat läge är i bättre skick. |
| | Planerat underhåll: | Utför en renovering av alla fönster. De fönster som är i utsatt läge och som är i sämre skick renoveras på verkstad. De fönster som sitter med skyddat och som är i bättre skick renoveras på plats. Karmarna renoveras på plats. I samband med renoveringen justeras fönsterbågar, gångjärn och låsmekanismer.
Min bedömning är att ca 60% av fönstren renoveras på verkstad och 40% på plats. |
| | Mängd: | Totalt ca 130 fönsterpartier. |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 500 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 3. | Byggdel: | Plåtbeslagning på krönlister på fasaderna. |
| | Noteringar: | Det finns två horisontella krönlister på fasaderna. Färgen flagar på plåtbeslagningen som skyddar utsmyckningen. |
| | Planerat underhåll: | Rengör plåtarna och utför målningsunderhåll. Arbetena bedöms kunna utföras utan att ställningar byggs. |
| | Mängd: | Ca 200 lpm plåt |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 150 000 kr |

-
- | | | |
|----|-------------------------|---|
| 4. | Byggdel:
Noteringar: | Bottenplanets fasad samt trapphusens ytterdörrar
Bottenplanets fasad är smutsig och ger ett ej välskött intryck. Det finns gammal belysning och även utomhusdelar för AC på fasaderna. |
| | Planerat underhåll: | Ta bort de installationerna som inte används, rengör och utför målningsunderhåll. Entréporten lackas och justeras. |
| | Mängd: | Bottenplanets fasader |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 250 000 kr |
| 5. | | |
| | Byggdel:
Noteringar: | Källarutrymmen
Källarutrymmen är mycket slitna och har inte renoverats på många år. Det finns en större lokal som nås från en utvändigt trappa. Renovering av den lokalen tas inte med i mina kostnadsbedömningar eftersom det enligt min bedömning blir den tänkta hyresgästens ansvar. Den yta som föreningen kommer att ansvar för är endast ett mindre källarutrymme med förråd, elcentral och undercentral. |
| | Planerat underhåll: | Renovera utrymmet med att rensa installationer som inte används längre, måla väggar, tak och golv. Märka upp samtliga rördragningar och elektriska installationer som inte är märkta. Observera att asbest finns i rörledningarnas isolering. |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 300 000 kr |
| 6. | | |
| | Byggdel:
Noteringar: | Avloppsrör i källare
Avloppsrör i källare är delvis utbytta med större delen är från byggnadsåret. Provisoriska lagningar är utförda på rören. Rören under källargolvet ut till kommunal anslutning är från byggnadsåret. Rören som inte är bytta har uppnått teknisk livslängd för länge sedan. Det noterades även läckage på en av de horisontella stammarna i källaren som är utbytt 1991. |
| | Planerat underhåll: | Alla avloppsrör som inte är bytta och som är synliga byts mot nya. Alla avloppsrör under källargolven rengörs och relinas. Alla avloppsrör som är bytta 1991 rengörs, och kontrolleras. Där det är nödvändigt byts eller relinas även dessa rör. |
| | Mängd: | Synliga rör i källaren och ca 50 löpmeter under källargolv. |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 500 000 kr |

-
7. Bygghet: Vattenrör
Noteringar: Det som har gått att se tyder på att kall- och varmvattenrören från bottenplan och uppåt i byggnaden är utbytta 1991. I källaren noterades galvade kallvattenrör från byggnadsåret samt äldre kopparrör med tveksamma kopplingar och dragningar.
Planerat underhåll: I källaren byts alla äldre rör eller rör med tveksamma dragningar. Där gamla rör går genom bjälklaget till bottenplan och upp till lokalerna byts även de rören. Alla rör isoleras och märks upp.
Mängd: Alla rör i bottenplan och källare
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr
8. Bygghet: Elektriska installationer i källare
Noteringar: Inkommande el och stigare till lägenheterna bedöms vara i gott skick från ca 1990. I källaren finns det dock gamla installationer och en del installationer som inte nyttjas. Det finns även installationer som inte bedöms vara fackmannamässigt utförda.
Planerat underhåll: Gör en genomgång och modernisering av samtliga installationer i källare. I lokalhyresgästernas utrymmen bör en elrevision göras samt åläggande att lokalhyresgästerna åtgärder eventuella brister.
Mängd: Hela källaren samt lokalerna
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
9. Bygghet: Tvättstugan
Noteringar: Tvättstugan är placerad på vinden. Utförandet med tvättstuga på vinden ställer höga krav på tätskikten i utrymmet. Maskinerna är drygt 20 och 30 år gamla.
Planerat underhåll: En renovering av yt och tätskikt samt byte av maskiner bör göras.
Mängd: Hela tvättstugan och torkrummet. Två tvättmaskiner, en torktumlare samt en avfuktare.
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 400 000 kr

10. Byggdela: Hissarna
 Noteringar: Hissarna är renoverade 1998 och har därefter delvis moderniserats 2027. Det är driftsstörningar på hissarna men flertalet av dessa beror på grus som kommer ner i skenan för innerdörren. Regelbundet täte rengöringar av skenan bör göras.
 Planerat underhåll: Det är ca 25 år sedan renovering utförts varför man bör kalkylera med att hissarna kommer att behöva renoveras med nya maskiner, styrning, innerdörrar, vajrar, lås och tryckknappar.
 Mängd: Två hissar
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca. 1 800 000 kr
11. Byggdela: Utvändiga trappa till källaren
 Noteringar: Trappan har vittrat sönder och är i dåligt skick. Trappan är enda vägen ner i till en större del av källaren.
 Planerat underhåll: Renovera trappan. När renovering görs bör lutningen på trappan ändras så att den blir gångvänlig. Troligen är en trappa i metall att föredra.
 Mängd: En trappa
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	5, 6, 7, 8, 9 och 11	2 100 000 kr
Inom 4-6 år	1, 2, 3 och 4	1 400 000 kr
<u>Inom 7-10 år</u>	<u>10</u>	<u>1 800 000 kr</u>
Totalt		5 300 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Underhållskostnader år 2035 till 2074

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är bräder med underlagspapp samt belagt med falsad plåt. Taket är renoverat ca 2004 och teknisk livslängd bedöms vara 80 år förutsatt att det underhålls. Min bedömning är att målningsunderhåll kommer att behöva utföras om 20 år. Kostnaden bedöms uppgå till 400 000 kr

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. En av gavlarna bör renoveras inom 10 år, se ovanstående punkt 1. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras först om 30 år. Kostnaden bedöms uppgå till 3 500 000 kr

Fönster

Fönster är originalfönster, förutom köksfönster som bytts ut, vilka målats senast 2020. En genomgång och målningsunderhåll är planerad att genomföras om ca 5 år. Normalt behöver målningsunderhåll därefter utföras med 15 års intervall. Teknisk livslängd på fönstren är uppnådd men de bedöms kunna hålla i ca 50 år till förutsatt att underhåll utförs.

Fönster renoveras om 20 år och om 35-40 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 500 000 kr per renovering.

Entrédörrar

Dörrarna är original men renoveras inom 1-3 år (se ovanstående underhåll). Därefter bör dörrarna underhållas med ca 20 års intervall.

Dörrar renoveras om 20 år och om 40 år

Kostnaden bedöms uppgå till 100 000 kr/renovering

Trapphusen

Entréplan är relativt nymålat och bedöms vara i bra skick. Trapphusen har lite mer slitna ytskikt men bedöms inte behöva renoveras inom 10 år.

Inom 15 år utförs rengöring, och målning. I samband med arbetena poleras golv och trappornas golvbeläggning. Samma arbete utförs om 40 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 400 000 kr om 15 år och 400 000 kr om 40 år.

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen har planerats att renoveras inom några år, enligt ovanstående 10 års plan. Därefter bör de renoveras inom 30 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 200 000 kr

Tvättstuga

Tvättstugan har planerats att renoveras inom några år, enligt ovanstående 10 års plan.

Därefter bör den ytskiktets renoveras om 30 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 200 000 kr

Maskinerna monteras nya vid renoveringen som utförs om några år. Därefter behöver de bytas om 20 år och om 40 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 80 000 kr per maskinbyte.

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2008 och rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret. Stigarventiler och radiatorventiler kommer att bytas mot nya enligt ovanstående 10 åriga underhållsplan.

Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Stigarventiler och radiatorventiler bedöms ha en teknisk livslängd om 30 år.

Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 120 årig livslängd.

En ny undercentral monteras, nya radiatorstigare samt radiatorer monteras inom 20 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 2 000 000 kr

Ventiler byts om 30 år

Kostnad bedöms uppgå till 250 000 kr

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts 1991. Normal teknisk livslängd är 50 år för rörsystem. Rören i källare och under källargolv renoveras/byts enligt ovanstående 10 åriga underhållsplan. Rören kommer troligen att bytas partiellt då lägenhetsinnehavare utför renoveringar. I min kostnadsbedömning tar jag med kostnad för rörbyte i samband med enskilda lägenheters renovering. Kostnaden är exklusive renovering av yt- och tätskikt eftersom det ligger på lägenhetsinnehavarens ansvar.

Kostnaden tas upp inom 20 år (kommer dock utspridd i samband med att badrummen renoveras av lägenhetsinnehavaren)

Kostnaden bedöms uppgå till 1 000 000 kr

Elektriska installationer

Elektriska installationer är till stor del från 1991. Normal teknisk livslängd är 50 år på elektriska installationer. Man bör därför kalkylera med att installationerna behöver bytas ut inom 30 år.

Kostnaden bedöms till 1 500 000 kr

Hissar

Hissarna kommer att renoveras 2034 enligt ovanstående 10 åriga underhållsplan. Därefter bedöms hissarna hålla i 35 år varför en ny renovering kommer att behöva utföras om 45 år. Kostnaden bedöms till 1 800 000 kr

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 400 000 kr

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren försämrats och är i dag 100 år gammal. Vid besiktningen noterades fuktgenomslag och putssläpp på murar. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna. Fuktgenomslagen och fuktvandringen i golv och murar kan öka varför man bör kalkylera med en om-dränering och isolering av murarna. När i tiden beror på vad lokalerna/ytorna ska användas till. Om användningen är som i dag bedöms dränering och isolering behöva utföras om 20 år

Kostnaden bedöms uppgå till 1 500 000 kr

Sammanställning av kommande underhållskostnader

Underhåll	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034- 2043	2044- 2053	2054- 2063	2064- 2074
Tak											400			
Fasader					900							3 500		
Fönster					500						500		500	
Entrédörrar											100		100	
Balkonger											400		400	
Trapphus														
Källargångar/förråd		300										200		
Tvättstuga			400								80		80	
Hissar									1 800					1 800
Uppvärmningssystem										2 000		250		
Vatten och avloppsrör		1 000								1 000				
Elektriska installationer		150										1 500		
Vent kanaler/skorstenar											400			
Utemiljö/dränering			250								1 500			
Summa	0	1 450	650	0	1 400	0	0	0	1 800	0	6 380	5 450	1 080	1 800
Totalt till år 2074														
20 010														

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

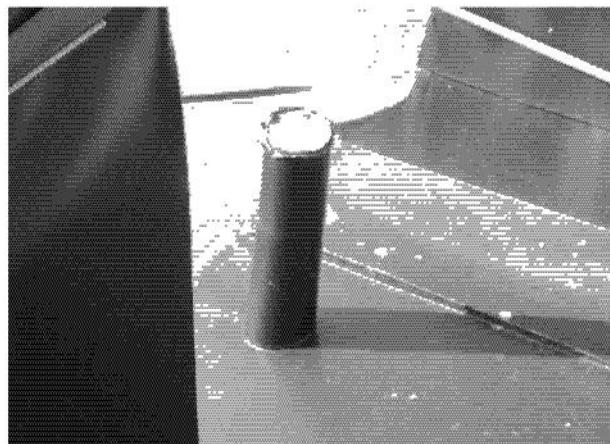
1. OVK är inte utförd inom de tidsintervall som den ska utföras. En godkänd OVK ska redovisas innan en försäljning. Det finns ingen ventilation av den separata toaletten som finns i de större våningarna, fyrvåningarna och femvåningarna. Här måste besiktningsmannen tillfrågas hur man kan anordna en ventilation av utrymmens så att en godkänd OVK kan erhållas.
2. Vid besiktningen noterades att fettavskiljaren som är placerad i källarplan luktar illa. Troligen är det fel med avluftningen vilken i dag sker med en vacuumventil. Min rekommendation är att en riktig avluftning då ett avloppsrör leds ut över taknock utförs.
3. Enligt energideklarationen har radonmätning utförts 2023. En långtidsmätning resulterade i att man uppmätte 200 Bq/m³ i inomhusluften. Det är exakt vad gränsvärdet är. Större delen av Vasastaden har markförhållanden vilka avger hög gammastrålning vilket i sig medför risk för höga radongasvärden. Säljaren bör redovisa samtliga mätningar som är utförda. Om flera mätningar är nära eller över gränsvärdena måste fler mätningar utföras för att utredas om åtgärder måste vidtas för att sänka värdena.
4. Fönster finns lågt placerade i trapphusen. Fönstren bör förses med lås för att minska risken för fallolyckor, framförallt för barn.
5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

Compocit

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



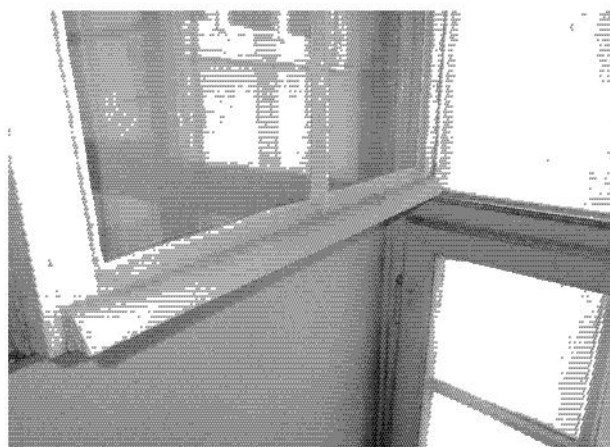
Yttertak med takskydd



Nedvik av plåt saknas på en avluftning



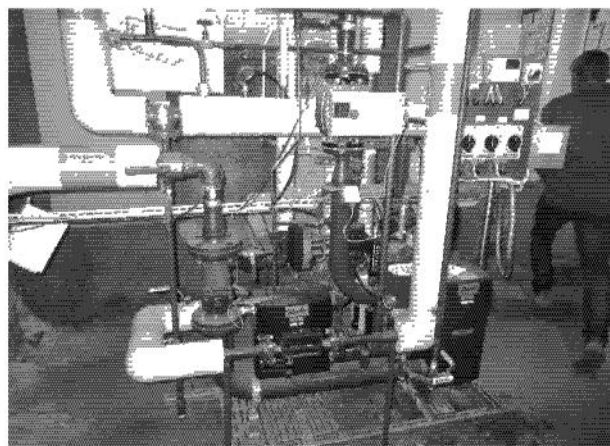
Släpp av puts på en av fasaderna



Fönster i skyddat läge



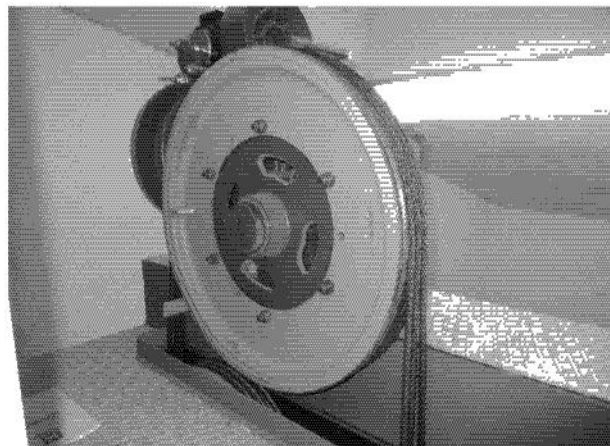
Fönster i utsatt läge med behov av underhåll



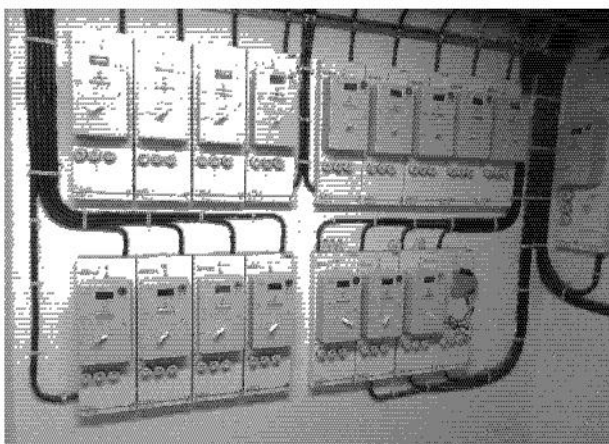
Undercentral från 2008



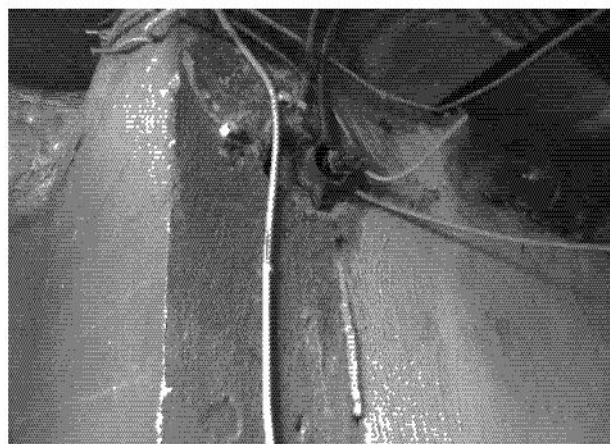
Lagade avloppsrör från nybyggnadsåret



En av hissmaskinerna, renoverade 1998



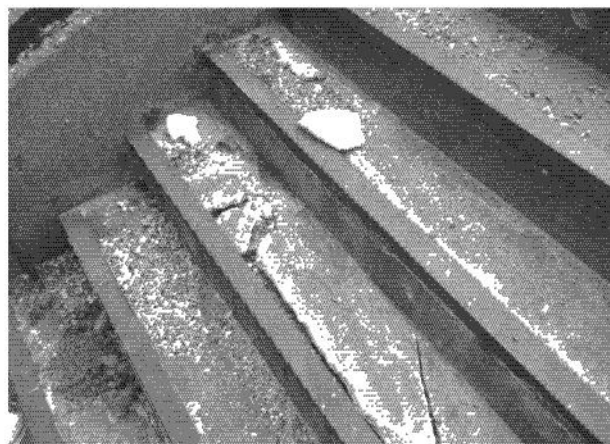
Elektriska installationer upp till lägenheterna



Äldre installationer i källaren



Avfallshantering med sopkarusell



Utvändig trappa till källaren i dåligt skick.

Certification

Reference: cm2g5m69f01biaob55g5xgwbu



Document

Filename: Ekonomisk_plan_Brf_Hörnet_med_bilagor_för_signering.pdf

Fingerprint: NJKjJvZR6qyzsrNiKopAKSaXZFLy3jeq29fPJNmWc0U=



Åsa Ulrika Regen Jansson

Signer

Personal number

19700412-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-10-19 15:08:29



Lars-Erik Blomgren

Signer

Personal number

19470621-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-10-19 15:49:30



Emil Sundlöv

Signer

Personal number

19890330-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-10-20 12:53:42



Lars Magnus Lindman

Signer

Personal number

19600321-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-10-20 13:22:51



Anders Olof Uby

Signer

Personal number

19630526-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-10-21 10:10:14



Alex Liljebloom

Signer

Personal number

19900930-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-10-21 10:10:47

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned