

Upprättad 2023-10-04

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron
Org.nr 769604-5900

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Gällande planer och bestämmelser	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Byggnadsbeskrivning	6
Lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
Fastighetens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE OCH FASTIGHETSSKATT	8
Taxeringsvärde	8
Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	8
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	8
FINANSIERINGSPLAN	9
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll	11
Årsavgifter	11
Föreningens lån	11
Försäkring	11
Nyckeltal	11
LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
LOKALFÖRTECKNING	13
EKONOMISK PROGNOIS	14
KÄNSLIGHETSANALYS	14
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15
INTYG EKONOMISK PLAN	16
 BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

Restate AB
Celsiusgatan 10
112 30 Stockholm
Tel. 08-402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron, organisationsnummer 769604-5900, i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-07-02.

Fastighetsägaren till fastigheten Loket 2 i Stockholm kommun har via hembud erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet, med adress Sankt Eriksgatan 66 i Stockholm, nedan kallad fastigheten.

Byggnaden uppfyller kravet avseende att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastställts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket. Två åtskilda utrymmen upplåts idag under ett lokalkontrakt. I samband med ombildningen upplåts den ena åtskilda delen med bostadsrätt och den andra kvarstår såsom hyreslokal. Utöver existerande bostadslägenheter upplåts även vindsyta att inredas till en bostadslägenhet.

Tillträde och upplåtelse planeras till november 2023.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset, 2022-09-22. Besiktningsprotokollet utgör en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Loket 2
Adress:	Sankt Eriksgatan 66
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	450 m ²
Byggnadsår:	1929
Värdeår:	1950
Antal bostadslägenheter:	24 st
Lägenhetsarea:	1 381 m ² *
	* Varav 134 m ² avser kontorslägenheter samt 120 m ² avser den vind som inreds efter förvävet
Antal lokaler:	4 st, varav en till del avses upplåtas med bostadsrätt
Lokalarea:	322 m ² , varav 188 m ² kvarstår som hyreslokaler efter ombildning
Total area	1 569 m ²
Antal garage:	4 st
	<i>Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnad:	Hyreshus med källare, tre souterrängvåningar, entréplan, fem våningsplan samt vind. Bostäder och lokaler. Typkod 321.

Gällande planer och bestämmelser

<u>Plannamn</u>	<u>Plantyp</u>	<u>Beslutsdatum</u>	<u>Akt</u>
Kvarteren Porslinsbruket, Loket, Tondern, Pistongen och Kolven	Stadsplan	1928-07-13	0180-457A
Norra Vasastaden m.m. - tillägsbestämmelser	Ändring av detaljplan	1980-10-28 Genomf. start: 1980-10-29 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7601A
Degeln m.fl.	Ändring av detaljplan	2002-09-05 Laga kraft: 2002-10-10 Genomf. start: 2002-10-11 Genomf. slut: 2007-10-10	0180K-P2001-14739

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp:	Avlopp av gjutjärn, MA-rör och plast, varm- och kallvatten av koppar samt smärre delar av kallvattnet av galvaniserat stål.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme.
Undercentral:	Utrustning/installationer i värmeundercentral från 2018.
Ventilation:	Självdagsfrånluft i bostäderna, samt tilluft i form av spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster. Tilluftsventiler i vissa badrum. Avseende lokalerna finns mekanisk frånluft till restaurangen. Övriga lokaler bedöms vara anslutna till det generella självdragssystemet.
Sophantering:	Soprum med behållarsystem i separat utrymme. Detta nyttjas även av restaurangen (kyld sop till restaurangen saknas).
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledningar till lägenheterna är äldre. Sannolikt är någon huvudledning som betjänar lokaler utbytt.
Tomt/mark:	Innergård på husets baksida med gräsmatta, vissa planteringar, träd och smidesstaket.
Tvättstugor:	Två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel av äldre modell. Klinker på golv, målade väggar och tak.
Bredband:	Nyligen installerat bredband har ingått i nuvarande hyresavtal. Detta planeras efter ombildning att aviseras separat.
OVK:	Löptiden för senaste utförda OVK för självdragssystemet har gått ut och nya besiktningar kommer behöva utföras. Avseende det mekaniska ventilationssystemet har enligt uppgift lokalhyresgästen låtit montera nya imkanaler samt bytt ut ingående fläktar i systemet för cirka två år sedan. Protokoll avseende utförda entreprenader har inte varit tillgängliga. OVK-löptiden för systemet är tre år, vilket innebär att nya besiktningar rimligen behöver utföras i närtid.
Energideklaration:	Energideklaration utförd 2018.
Radon:	Radonmätningar har vid tiden för besiktning inte utförts.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet. Möjligen kan det även förekomma i några kakelstänkskydd i orenoverade kök samt eventuellt som brandskyddsfyllning i exempelvis garageportarna. Inga provtagningar utfördes i samband med platsbesöket.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Souterrängplan samt källare:	Bostäder, garage och övriga gemensamma utrymmen.
Vind:	Förråd samt hissmaskinrum.
Antal våningar:	Ett hus med nio våningar, varav tre i souterräng mot innergård. En tionde våning tillkommer efter vindsinredning.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar och konstruktionsbetong.
Fasadbehandling:	Natursockel på gatusidan, putsad sockel på gårdssidan och putsade fasader i våningsplanen.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt. Värmekabel i takavvattning.
Kungsbalkonger:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt, galvaniserat räcke.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	Bostäderna har 2-glas träfönster med kopplade bågar samt kompletterande akustikruta på gatusidan. Lokalerna är försedda med träfönster och träpartier.
Portar/dörrar:	Entré med lackade träpartier och glasinslag samt kodlås. Övriga dörrar av trä.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett eller trägolv i de flesta rum.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläkt i vissa lägenheter, kyl- och frys, diskmaskin i vissa lägenheter. Snickerier av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar i varierande omfattning, målade tak. Badkar eller duschplats, WC-stol, tvättställ. Vattenradiator. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Öppna spisar:	Öppna spisar finns i ungefär hälften av lägenheterna.

FASTIGHETENS SKICK

Byggnad med nybyggnadsår 1929 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder nedan är att betrakta som led i normalt periodiskt underhåll.

Nära i tiden ligger VA-stambyte inklusive ytskikt i samtliga badrum, ommålning/renovering av fönster, underhåll/renovering av entrépartier, putsrenovering av gårdsfasad, utbyte av fastighetselinstallationer, rensning av ventilationskanaler och utbyte av radiator- och stamregleringsventiler.

Fastighetens underhållsbehov

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Sammanställning:

Inom 3 år	6 780 000 kr
Mellan 4-11 år	2 220 000 kr
Totalt	9 000 000 kr

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov motsvarande 9 000 000 kr. Det är uppgivet av nuvarande förvaltare att ett antal badrum redan är stambytta, men i brist på tydlig dokumentation tas här höjd för att samtliga nuvarande badrum behöver renoveras inklusive stambyte. Detta kan komma att medföra väsentliga besparingar för föreningen.

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

Föreningen tar utöver avsättning till renoveringsfonden i samband med förvärvet ut årsavgift för avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 54 705 kr per år.

Den del av renoveringsfonden vilken täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste tre åren finansieras per tillträdesdagen.

Den återstående mindre del som ligger efter det tredje året (1 020 000 kr, beaktat tidigarelagd takrenovering) lånefinansieras till den del för vilken avsättningar enligt ovan ej skett dessförinnan. Under perioden 2023-2028 avsätts aggregerat ca 285 000 kr för yttre underhåll (0,10% av taxv. årligen i enlighet med föreningens stadgar). För OVK tas 60 000 kr i anspråk 2028. År 2030 är avsikten att lånefinansiera resterande behov utöver den del som redan har avsatts, vilket innebär att ca 735 000 kr behöver lånas upp vid tidpunkten (se prognos).

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

TAXERINGSVÄRDE OCH FASTIGHETSSKATT

Typkod: 321

Taxeringsvärde

	<u>Totalt</u>	<u>Bostad</u>	<u>Lokal</u>
Mark	39 900 000 kr	37 000 000 kr	2 900 000 kr
Byggnad	14 805 000 kr	12 800 000 kr	2 005 000 kr
Summa	54 705 000 kr	49 800 000 kr	4 905 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Antal lägenheter	24 st	1 589 kr per lägenhet (2023)	38 136 kr
Taxeringsvärde, lokaler		4 905 000 kr (fastighetsskatt 1%)	49 050 kr
Summa			87 186 kr

Idag är till antalet 20 lägenheter taxerade som bostadslägenheter. Vi räknar här med att även tre av kontorslägenheterna, vilka idag är taxerade som lokaler, med tiden taxeras såsom bostäder. Utöver detta har vi med den del av en lokal som avses att upplåtas med bostadsrätt samt den bostad vilken tillkommer efter vindsinredning (totalt 24 lägenheter).

Avseende lokaldelen låter vi den ändå kvarstå såsom utrymmena är taxerade idag. Detta innebär en beräknad marginal i fastighetsavgift/fastighetsskatt på ca 20 000 kr. Detta görs med anledning av att det ännu ej står helt klart hur utrymmena kommer att nyttjas.

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Köpeskilling	75 000 000 kr
Lagfart ¹	1 126 000 kr
Pantbrev ²	0 kr
Uppläggningsavgift	240 000 kr
Ombildningskostnader	1 243 750 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	77 609 750 kr

Renoveringsfond inom 3 år ³	6 780 000 kr
Ytskikt badrum i samband med stambyte (23 st)	4 600 000 kr
Tidigarelagd takomläggning i samband med vindsinredning	1 200 000 kr
Åtgärder i samband med vindsinredning (höjning hiss & nya förråd)	1 250 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa fonderingar och kassa	13 930 000 kr

Summa anskaffningskostnad, fonderingar och kassa	91 539 750 kr
---	----------------------

¹ Lagfartskostnad baseras på det högsta av fastighetens taxeringsvärde och köpeskilling.

² Befintliga pantbrev om 9 000 000 kr, varav inga ytterligare pantbrev krävs vid lån understigande detta belopp.

³ Den del av renoveringsfonden vilken täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 3 åren finansieras per tillträdesdagen.

FINANSIERINGSPLAN

	<u>Ränta (%)</u>	<u>Ränta (kr)</u>	<u>Belopp</u>
Ny belåning i kreditinstitut	6,25%	428 594 kr	6 857 500 kr
Summa lån		428 594 kr	6 857 500 kr
Medlemmars insatser			84 682 250 kr
Summa insatser			84 682 250 kr
Summa finansiering			91 539 750 kr

Finansieringen är baserad på att 100% (24 st, 1 381 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt varvid inga lägenheter kvarstår som hyreslägenheter. Angivet antal omfattar även del av lokal samt upplåtelse av vind. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare en miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften med ca 264 kr/månad för en lägenhet på 69 m².

Lån avses att tecknas till en årsränta om 6,25%. Kredittid understiger ej bindningstid. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	428 594 kr
Summa kapitalkostnader	428 594 kr

Driftskostnader

Administration	45 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	40 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	58 000 kr
Fastighetsförsäkring	35 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	320 000 kr
Elförbrukning, exkl. hushållsel	27 000 kr
Vattenförbrukning	90 000 kr
Sophantering, exkl. grovsopor	35 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	28 000 kr
Styrelsearvode	0 kr
Summa driftskostnader	678 000 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	87 186 kr
Summa skatter/avgifter	87 186 kr

Avsättningar

Fond yttre underhåll	54 705 kr
Summa avsättningar	54 705 kr

Summa kostnader	1 248 485 kr
------------------------	---------------------

Intäkter

Hysesintäkter, lokaler	144 046 kr
Hysesintäkter, bostäder	0 kr
Hysesintäkter, garage	55 800 kr
Fastighetsskatt, lokaler	1 760 kr
Summa hysesintäkter/fastighetsskatt lokaler	201 606 kr

Årsavgift från medlemmar	1 046 879 kr
---------------------------------	---------------------

Summa intäkter	1 248 485 kr
-----------------------	---------------------

Kostnad för lån per 3 år	1 285 781 kr
--------------------------	--------------

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att täcka avskrivningar. Föreningen gör årliga avskrivningar med 1,00% av byggnadsvärdet (ca 206 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med minst 0,10% av taxeringsvärdet, vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avsättning till yttre fond motsvarande 0,10% av taxeringsvärdet (ca 35 kr/m²).

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till renoveringsfond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån. Föreningen tar istället ut årsavgift för avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 54 705 kr/år. Nivån följer stadgeenligt taxeringsvärdet. Detta motsvarar ca 0,80% av föreningens lån (år 1) och skulle kunna brukas för amortering i motsvarande grad. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amortering aktualiseras. I prognosen amorteras enligt 95-årig serieplan fr.o.m. det sjätte året.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA)	56 198 kr/m ²
Anskaffningskostnad (BOA & LOA)	49 464 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonderingar och kassa (BOA)	66 285 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonderingar och kassa (BOA & LOA)	58 343 kr/m ²
Insatser för med bostadsrätt upplåten lägenhetsarea (BOA)	61 320 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA)	4 966 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA & LOA)	4 371 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	758 kr/m ²
Driftskostnader år 1 (BOA & LOA)	432 kr/m ²
Kassaflöde år 1 (BOA)	0 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar år 1 (BOA)	35 kr/m ²

Ovan angiven boarea inkluderar även den vind som avses att inredas och utgöra en lägenhet med beräknad yta om 120 m² samt de lägenhetslokaler vilka kan nyttjas för boende.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift
1	44 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 310 000 kr	2,7278%	3,1861%	33 355 kr
2	42 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 205 000 kr	2,6039%	3,0413%	31 838 kr
3	44 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 541 000 kr	3,0006%	3,1861%	33 355 kr
4	44 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 541 000 kr	3,0006%	3,1861%	33 355 kr
5	42 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 499 000 kr	2,9510%	3,0413%	31 838 kr
6	42 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 499 000 kr	2,9510%	3,0413%	31 838 kr
7	44 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 695 000 kr	3,1825%	3,1861%	33 355 kr
8	42 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 572 500 kr	3,0378%	3,0413%	31 838 kr
9	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 467 750 kr	5,2759%	4,9964%	52 306 kr
10	46 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 415 000 kr	2,8518%	3,3309%	34 871 kr
11	66 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 273 500 kr	5,0465%	4,7791%	50 032 kr
12	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 588 500 kr	5,4185%	4,9964%	52 306 kr
13	46 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 495 500 kr	2,9469%	3,3309%	34 871 kr
14	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 588 500 kr	5,4185%	4,9964%	52 306 kr
15	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 709 250 kr	5,5611%	4,9964%	52 306 kr
16	46 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 576 000 kr	3,0420%	3,3309%	34 871 kr
17	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 709 250 kr	5,5611%	4,9964%	52 306 kr
18	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 830 000 kr	5,7037%	4,9964%	52 306 kr
19	46 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 656 500 kr	3,1370%	3,3309%	34 871 kr
20	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 830 000 kr	5,7037%	4,9964%	52 306 kr
21	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	5 071 500 kr	5,9889%	4,9964%	52 306 kr
22	46 m ²	Sankt Eriksgatan 66	2 737 000 kr	3,2321%	3,3309%	34 871 kr
23	69 m ²	Sankt Eriksgatan 66	5 071 500 kr	5,9889%	4,9964%	52 306 kr
24	120 m ²	Sankt Eriksgatan 66	4 800 000 kr	5,6682%	8,6894%	90 967 kr
	1 381 m²		84 682 250 kr	100%	100%	1 046 879 kr

När lägenheterna förvärvas med bostadsrätt får dessa ett andelstal. Andelstalen kan variera utifrån om färre än samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Lägenhet 24 i ovan lägenhetsförteckning avser råvind som inreds efter tillträdet. Råvinden säljs till extern utvecklare för uppskattat 4 800 000 kr. Denna vindsutvecklare bekostar konverteringen till bostad.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hemförsäkring med bostadsrättstillägg, gas, hushållsel, kabel-TV, bredband, garageplats m.m.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr.	Lokalslag	Yta	Årshyra
1	Restaurang *	142 m ²	125 387 kr
2	Butikslokal	21 m ²	18 659 kr
3	Lager	25 m ²	0 kr
		188 m²	144 046 kr

* Nuvarande avtalsperiod t.o.m. 2025-09-30 (avtalslid 36 månader, uppsägningstid 9 månader)

Föreningen avser att ta den outhyrda lagerlokalen i källaren (25 m²) i anspråk vid flytt av lägenhetsförråd i samband med inredning av vinden, varvid intäkt för denna ej tas upp i den ekonomiska planen (historisk intäkt ca 12 000 kr/år). Detta kan förväntas ha en viss positiv inverkan på taxeringsvärdet avseende lokaldelen vid nästa taxering, vilket i sin tur reducerar fastighetsskatten.

Butiksl lokalen i lokalförteckningen ovan avser del av det hyresavtal som i dagsläget omfattar både ovan angiven lokal samt en sedan byggnation avskild lägenhet om 42 m², vilken i sin tur avses upplåtas med bostadsrätt. Hyra enligt ovan är beräknad utifrån återstående yta baserat på nuvarande hyresavtal.

EKONOMISK PROGNOSKÄNSLIGHETSANALYS											
	Ar 1 Ar 2023	Ar 2 Ar 2024	Ar 3 Ar 2025	Ar 4 Ar 2026	Ar 5 Ar 2027	Ar 6 Ar 2028	Ar 7 Ar 2029	Ar 8 Ar 2030	Ar 9 Ar 2031	Ar 10 Ar 2032	Ar 11 Ar 2033
Kassaförflydningsanalys											
- Räntekostnad	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	424 082 kr -	465 656 kr -	460 655 kr -	455 806 kr -	451 008 kr -
- Avskrivning utöver ersättning, 95 årlig amortering	54 705 kr -	55 799 kr -	56 915 kr -	58 053 kr -	59 214 kr -	60 389 kr -	61 607 kr -	62 868 kr -	64 169 kr -	65 508 kr -	66 886 kr -
- Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt	87 166 kr -	88 930 kr -	90 708 kr -	92 522 kr -	94 373 kr -	96 260 kr -	98 186 kr -	100 149 kr -	102 152 kr -	104 195 kr -	106 279 kr -
- Driftkostnader	678 000 kr -	719 480 kr -	705 391 kr -	748 567 kr -	736 889 kr -	748 567 kr -	763 538 kr -	778 809 kr -	807 212 kr -	823 351 kr -	843 351 kr -
- Hyror	201 000 kr -	205 638 kr -	209 751 kr -	213 948 kr -	222 598 kr -	222 598 kr -	231 382 kr -	231 382 kr -	236 214 kr -	240 338 kr -	245 751 kr -
- Erforderlig årsavgift	1 046 879 kr -	1 059 244 kr -	1 071 857 kr -	1 084 722 kr -	1 097 845 kr -	1 123 016 kr -	1 130 189 kr -	1 191 341 kr -	1 195 563 kr -	1 203 043 kr -	1 210 847 kr -
Föreningsens årliga intäkter											
- Hyresintäkter, lokaler	144 046 kr	146 927 kr	149 865 kr	152 862 kr	155 920 kr	159 038 kr	162 219 kr	165 463 kr	168 772 kr	172 148 kr	175 581 kr
- Hyresintäkter, bostäder	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
- Hyresintäkter, garage	55 800 kr	58 916 kr	59 054 kr	59 215 kr	60 400 kr	61 608 kr	62 840 kr	64 097 kr	65 379 kr	66 686 kr	68 020 kr
- Fastighetsskatt, lokaler	1 760 kr	1 796 kr	1 831 kr	1 868 kr	1 903 kr	1 944 kr	1 982 kr	2 022 kr	2 063 kr	2 104 kr	2 146 kr
- Arsavgift enligt kassaförflydningsanalys	1 046 879 kr	1 059 244 kr	1 071 857 kr	1 084 722 kr	1 097 845 kr	1 123 016 kr	1 130 189 kr	1 191 341 kr	1 195 563 kr	1 203 043 kr	1 210 847 kr
- Summa intäkter	1 248 485 kr	1 264 882 kr	1 281 608 kr	1 298 688 kr	1 316 070 kr	1 334 605 kr	1 353 208 kr	1 422 923 kr	1 431 776 kr	1 456 803 kr	1 467 643 kr
Föreningsens årliga kostnader											
- Räntekostnader	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	428 594 kr -	424 082 kr -	465 656 kr -	460 655 kr -	455 806 kr -	451 008 kr -
- Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt	87 166 kr -	88 930 kr -	90 708 kr -	92 522 kr -	94 373 kr -	96 260 kr -	98 186 kr -	100 149 kr -	102 152 kr -	104 195 kr -	106 279 kr -
- Avskrivning	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -	206 022 kr -
- Driftkostnader	678 000 kr -	691 500 kr -	705 391 kr -	719 480 kr -	736 889 kr -	748 567 kr -	763 538 kr -	778 809 kr -	791 385 kr -	807 212 kr -	823 351 kr -
- Summa kostnader	1 399 802 kr -	1 415 106 kr -	1 430 715 kr -	1 446 637 kr -	1 462 878 kr -	1 479 443 kr -	1 491 828 kr -	1 550 538 kr -	1 573 236 kr -	1 596 667 kr -	1 586 667 kr -
- Resultat	151 317 kr -	150 223 kr -	149 107 kr -	147 969 kr -	146 808 kr -	133 838 kr -	134 598 kr -	127 613 kr -	128 432 kr -	129 255 kr -	130 063 kr -
- Balanserat resultat	151 317 kr -	301 541 kr -	450 648 kr -	598 617 kr -	746 425 kr -	879 263 kr -	1 013 861 kr -	1 141 474 kr -	1 269 918 kr -	1 399 167 kr -	1 529 231 kr -
- Taxeringsvärde	54 705 000 kr	55 799 100 kr	56 915 082 kr	58 053 384 kr	59 214 451 kr	60 389 740 kr	61 606 715 kr	62 838 849 kr	64 095 626 kr	65 377 539 kr	66 685 090 kr
- Föreningsgåsn	6 857 500 kr	6 857 500 kr	6 857 500 kr	6 857 500 kr	6 857 500 kr	6 857 500 kr	6 785 316 kr	7 448 891 kr	7 292 896 kr	7 216 131 kr	7 216 131 kr
- Lantförbrukning	4 371 kr/m²	4 371 kr/m²	4 371 kr/m²	4 371 kr/m²	4 371 kr/m²	4 371 kr/m²	4 325 kr/m²	4 748 kr/m²	4 698 kr/m²	4 648 kr/m²	4 599 kr/m²
- Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	758 kr/m²	767 kr/m²	776 kr/m²	785 kr/m²	795 kr/m²	813 kr/m²	818 kr/m²	863 kr/m²	866 kr/m²	871 kr/m²	877 kr/m²
- Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	868 kr/m²	877 kr/m²	885 kr/m²	894 kr/m²	903 kr/m²	912 kr/m²	917 kr/m²	957 kr/m²	960 kr/m²	966 kr/m²	973 kr/m²
- Månadsavg för en lgh på 69 m²	4 359 kr/mån	4 410 kr/mån	4 463 kr/mån	4 516 kr/mån	4 571 kr/mån	4 676 kr/mån	4 706 kr/mån	4 960 kr/mån	4 978 kr/mån	5 009 kr/mån	5 042 kr/mån
- Årlig bopäring (%)		1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	2,3%	0,6%	5,4%	0,4%	0,6%	0,6%
- Årlig bopäring (kr/m²)		9 kr/m²	9 kr/m²	9 kr/m²	10 kr/m²	18 kr/m²	5 kr/m²	44 kr/m²	3 kr/m²	5 kr/m²	6 kr/m²
- Bostadsrättstyp	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²	1 381,0 m²
- Antagen genomsnittsränta enl. ek. plan	6,25%										
- Inflationsantagande	2,00%										
- Hyresutveckling (bostäder)	4,00%										
KÄNSLIGHETSANALYS 1											
- AR											
- Dagens inflationnivå och dagens genomsnittsräntnivå	1 046 879 kr -	1 059 244 kr -	1 071 857 kr -	1 084 722 kr -	1 097 845 kr -	1 123 016 kr -	1 130 189 kr -	1 191 341 kr -	1 195 563 kr -	1 203 043 kr -	1 210 847 kr -
- årsavgift enligt ovanstående prognos	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
- Arsavgifter om:											
- Dagens inflationnivå och											
- Dagens genomsnittsräntnivå +1%	1 115 454 kr -	1 127 819 kr -	1 140 432 kr -	1 153 297 kr -	1 168 420 kr -	1 191 591 kr -	1 198 042 kr -	1 265 830 kr -	1 269 267 kr -	1 275 972 kr -	1 283 008 kr -
- Dagens genomsnittsräntnivå +2%	1 184 029 kr -	1 196 394 kr -	1 209 007 kr -	1 221 872 kr -	1 234 995 kr -	1 260 166 kr -	1 265 895 kr -	1 340 919 kr -	1 343 972 kr -	1 348 901 kr -	1 355 169 kr -
- Dagens genomsnittsräntnivå -1%	978 304 kr -	990 659 kr -	1 003 282 kr -	1 016 147 kr -	1 029 270 kr -	1 054 441 kr -	1 062 336 kr -	1 116 852 kr -	1 121 838 kr -	1 130 114 kr -	1 138 686 kr -
- Dagens genomsnittsräntnivå +2%	909 729 kr -	922 094 kr -	934 707 kr -	947 572 kr -	960 695 kr -	985 868 kr -	994 483 kr -	1 042 363 kr -	1 048 153 kr -	1 057 185 kr -	1 066 524 kr -
- Dagens räntnivå och											
- Dagens inflationnivå +1%	1 046 879 kr -	1 065 427 kr -	1 084 532 kr -	1 104 210 kr -	1 124 479 kr -	1 154 121 kr -	1 168 450 kr -	1 237 097 kr -	1 249 165 kr -	1 264 827 kr -	1 281 189 kr -
- Dagens inflationnivå -1%	1 046 879 kr -	1 053 051 kr -	1 059 306 kr -	1 065 613 kr -	1 071 893 kr -	1 083 106 kr -	1 093 758 kr -	1 148 199 kr -	1 145 515 kr -	1 145 922 kr -	1 146 450 kr -
KÄNSLIGHETSANALYS 2											
- Skulder (år 1)											
- Skulder (år 1)											
- Dagens räntnivå	15 325 725 kr	17%									
- Dagens räntnivågrad -10%	23 793 350 kr	26%									
- Dagens räntnivågrad -20%											
- Dagens räntnivågrad +10%											
- Dagens räntnivågrad +20%											
- Dagens räntnivågrad +30%											
- Dagens räntnivågrad +40%											
- Dagens räntnivågrad +50%											
- Dagens räntnivågrad +60%											
- Dagens räntnivågrad +70%											
- Dagens räntnivågrad +80%											
- Dagens räntnivågrad +90%											
- Dagens räntnivågrad +100%											
- Dagens räntnivågrad +110%											
- Dagens räntnivågrad +120%											
- Dagens räntnivågrad +130%											
- Dagens räntnivågrad +140%											
- Dagens räntnivågrad +150%											
- Dagens räntnivågrad +160%											
- Dagens räntnivågrad +170%											
- Dagens räntnivågrad +180%											
- Dagens räntnivågrad +190%											
- Dagens räntnivågrad +200%											
- Dagens räntnivågrad +210%											
- Dagens räntnivågrad +220%											
- Dagens räntnivågrad +230%											
- Dagens räntnivågrad +240%											
- Dagens räntnivågrad +250%											
- Dagens räntnivågrad +260%											
- Dagens räntnivågrad +270%											
- Dagens räntnivågrad +280%											
- Dagens räntnivågrad +290%											
- Dagens räntnivågrad +300%											
- Dagens räntnivågrad +310%											
- Dagens räntnivågrad +320%											
- Dagens räntnivågrad +330%											
- Dagens räntnivågrad +340%											
- Dagens räntnivågrad +350%											
- Dagens räntnivågrad +360%											
- Dagens räntnivågrad +370%											
- Dagens räntnivågrad +380%											
- Dagens räntnivågrad +390%											
- Dagens räntnivågrad +400%											
- Dagens räntnivågrad +410%											
- Dagens räntnivågrad +420%											
- Dagens räntnivågrad +430%											
- Dagens räntnivågrad +440%											
- Dagens räntnivågrad +450%											
- Dagens räntnivågrad +460%											
- Dagens räntnivågrad +470%											
- Dagens räntnivågrad +480%											
- Dagens räntnivågrad +490%											
- Dagens räntnivågrad +500%											
- Dagens räntnivågrad +510%											
- Dagens räntnivågrad +520%											
- Dagens räntnivågrad +530%											
- Dagens räntnivågrad +540%											
- Dagens räntnivågrad +550%											
- Dagens räntnivågrad +560%											
- Dagens räntnivågrad +570%											
- Dagens räntnivågrad +580%											
- Dagens räntnivågrad +590%											
- Dagens räntnivågrad +600%											
- Dagens räntnivågrad +610%											
- Dagens räntnivågrad +620%											
- Dagens räntnivågrad +630%											
- Dagens räntnivågrad +640%											
- Dagens räntnivågrad +650%											
- Dagens räntnivågrad +660%											
- Dagens räntnivågrad +670%											
- Dagens räntnivågrad +680%											
- Dagens räntnivågrad +690%											
- Dagens räntnivågrad +700%											
- Dagens räntnivågrad +710%											
- Dagens räntnivågrad +720%											
- Dagens räntnivågrad +730%											
- Dagens räntnivågrad +740%											
- Dagens räntnivågrad +750%											
- Dagens räntnivågrad +760%											
- Dagens räntnivågrad +770%											
- Dagens räntnivågrad +780%											
- Dagens räntnivågrad +790%											
- Dagens räntnivågrad +800%											
- Dagens räntnivågrad +810%											

Detta dokumentet har signérats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 4cb46058e688e9fb66d30c777f01a3260c1dee5f6a5fda0762ad9f85050b9c203a081953ba387a1cf0a994024b8111a8cc8b5bccc8badhe35ee206f4a6c3ba

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall den kvalificerade verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala gas och hushållsel. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, gas och hushållsel för en lägenhet om 69 m² är ca 8 500 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 3 400 kr/år, gas ca 3 000 kr/år och hushållsel ca 2 100 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka det bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron

Ort och datum enligt elektronisk signering

Lena Norte

Lise-Lott Hörnqvist

Caroline Englund

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron med organisationsnummer 769604-5900. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 bostadslägenheter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Sankt Eriksbron, daterad 2023-10-04.
- Stadgar för Brf Sankt Eriksbron, registrerade hos Bolagsverket 2022-02-22.
- Registreringsbevis för Brf Sankt Eriksbron, daterat 2022-11-15.
- FDS-utdrag för Stockholm Loket 2, daterat 2023-06-16.
- Offert finansiering, odaterad.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterad 2022-10-03.
- Hyresgästlista, daterad 2023-03-31.
- Köpeavtal fastighet, daterat 2023-04-21.
- Hembudshandlingar, daterade 2023-04-28.
- Hyresavtal, olika dateringar.
- Lägenhetslista från Stockholms kommun, odaterad.
- Planritning och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2023-09-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behövs att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan_Brf Sankt Eriksbron_769604-5900_20231004

Unikt dokument-id:

61b797b1-a314-42ce-be53-add3c89a94f2

Dokumentets fingeravtryck:

4cba6058c88e9fb86d30c777d0fa3260c1dee5f6a5fda0762ad9f8505cb9c203d81953ba387d1cff04994f
024bb8111a48ccb85bcce8badbe35ee206f4a6c3ba

Undertecknare

 Caroline Englund Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron (769604-5900) E-post: mrsfreud@hotmail.com Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartphone) IP nummer: 193.15.29.220	Signerad med BankID: Inga Louise Caroline Englund (197710035945) Betrodd tidsstämpel: 2023-10-05 10:00:10 UTC
 Lise-Lott Hörnqvist Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron (769604-5900) E-post: liselotthornqvist@gmail.com Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartphone) IP nummer: 94.234.100.61	Signerad med BankID: LISE-LOTT HÖRNQVIST (195807287866) Betrodd tidsstämpel: 2023-10-05 10:06:02 UTC
 Lena Norte Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron (769604-5900) E-post: lena@riddargatan70.se Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartphone) IP nummer: 83.191.124.72	Signerad med BankID: Anna Lena Andersdotter Norte (195809018582) Betrodd tidsstämpel: 2023-10-05 10:20:30 UTC
 Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 117.0.2045.47 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85	Signerad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037) Betrodd tidsstämpel: 2023-10-05 10:23:53 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Chrome 117.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.103.247.33

Signerad med BankID: FREDRIK WIRF
(197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2023-10-05 10:27:42 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

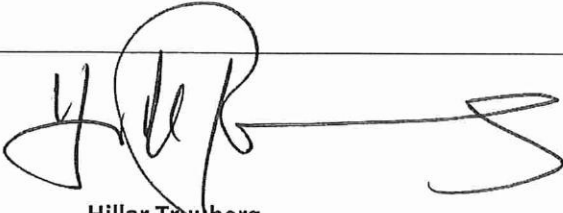
2023-10-05 10:27:42 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Stockholm Loket 2

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan**



Hillar Truuberg

2022-10-03

Stockholm Loket 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf S:t Eriksbron genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 september 2022 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, 1 av garagen samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokalerna var tillgängliga och inte heller hissmaskinrummet. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 10 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållet vid besiktningstidpunkten.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Lise-Lott Hörnqvist, boende
- Lena Norte, boende
- Göran Flod, boende
- Jacob Bellstam, boende
- Fastighetstekniker
- Louise Rasmussen, Restate
- Jonny Öhlander, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Loket 2	
Adress:	S:t Eriksgatan 66	
Kommun:	Stockholm	
Markareal:	450 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med källare, 3 suterrängvåningar, entréplan, 5 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1927	
Areor:	Bostäder	1 132 m ²
	Lokaler	307 m ²
	Totalt	1 439 m ²
Lägenheter:	21 st, varierande storlekar	
Lokaler:	1 restaurang, 1 butik, 1 städfirma, 1 tandläkare, 4 garage	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare / bottenvåning:	Bostäder, garage	
Suterräng:	Bostäder, lokaler, tvättstuga	
Entréplan:	Lokaler, sophantering, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Enkelfalsad plåt. Värmekabel i takavvattning.	

Kungsbalkonger:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt, galvaniserat räcke.
Fasader:	Naturstenssockel på gatusida, putsad sockel på gårdssida, putsade fasader i våningsplanen.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	Bostäder: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Kompletterande akustikruta på gatusida. Lokaler: Träfönster och träpartier till lokaler.
Fönsterdörrar:	Bostäder plan 8: 2-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä (isolerglas på innerbågar).
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare.
Entréparti:	Lackat trä och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsentré av trä. Garagedörrar av trä Lokalentréer av trä Lgh-dörrar av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller trägolv i de flesta rum Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys, DM i vissa, snickerier av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar (till varierande höjd), målade tak. Badkar eller duschväggar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Öppna spisar:	Finns i 10 lägenheter.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga: 2 TM, 1 TT, 1 TS (liten), 1 gammal mangel.
Klinker på golv, målade väggar och tak.

Sophantering: Soprum med behållarsystem i separat utrymme
med ingång från gatan. Restaurangen utnyttjar
också soprummet (kyld sop till restaurang sak-
nas).

Installationsutrymmen: Målade golv, väggar och tak.

Förråd (på vinden): Hönsnätsväggar.

Lokaler och garage: Se 5.1 i nedan.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer
i värmeundercentral från 2018.

Värmedistribution: Värmestammar och vattenradiatorer i stor omfatt-
ning från byggnadsåret, men vissa utbytta radia-
torer förekommer.

Radiatorventiler utbytta, men för ganska länge
sedan. Stamregleringsventiler i huvudsak från
byggnadsåret.

Ventilation: Bostäder:
Självdraftsfrånluft. Tilluft i form av spaltventiler i
fönster eller väggventiler i anslutning till fönster.
I vissa badrum finns tilluftsventiler.

Lokaler:
Mekanisk frånluft till restaurangen. Övriga lokal-
er bedöms vara anslutna till det generella själv-
dragssystemet.

VA-installationer: Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast, varm- och
kallvatten av koppar samt smärre delar av kall-
vattnet av galvaniserat stål.

Elinstallationer: Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvud-
ledningar till lägenheter gamla. Någon huvudled-
ning som sannolikt betjänar lokaler är utbytta.

Gas. Installationer i all huvudsak från byggnadsåret.

Hiss: 1 linhiss, 3 personer, 250 kg. Hissmaskinrum ej tillgänglig. Det är inte känt när senaste årliga säkerhetsbesiktning utfördes på hissen.

Övrigt:

Tomt / mark: Gräsmatta, vissa planteringar, träd, smidesstaket på gårdssidan.

Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1927. Under byggnadens livslängd har fasaderna putsats om, yttertakets utbyggnad bytts ut (för ganska länge sedan), utrustning i värmeundercentral bytts ut, maskinpark i tvättstuga bytts ut, partiella VA-stambyten utförts, badrum renoverats samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Nära förestående underhållsbehov finns avseende fönstren, elinstallationerna, de flesta va-installationerna, vissa fasaddelar samt i övrigt löpande underhåll.

Det förekommer också en hel del underhåll som skulle kunna tänkas utföras ur estetisk aspekt.

OVK-status: Löptiden för senaste utförda OVK för självdrags-systemet har gått ut och nya besiktningar kommer behöva utföras.

Vad avser det mekaniska ventilationssystemet har enligt uppgift lokalhyresgästen låtit montera nya imkanaler samt bytt ut ingående fläktar i systemet för ca 2 år sedan. Protokoll i anslutning till utförda entreprenader har inte varit tillgängliga.

OVK-löptiden för systemet är 3 år vilket rimligen innebär att nya besiktningar kommer behöva utföras under nästa år.

EnergideklARATION: EnergideklARATION utfördes senast juni 2018 och har 10 årig löptid, dvs nästa behöver upprättas 2028.

Radon: Radonmätningar har enligt uppgift inte utförts, men dosor kommer placeras ut under oktober 2022.



Asbest:

Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan möjligen också finnas i några kakelstänkskydd i orenoverade kök samt kanske som brandskyddsfyllning i t ex garageportarna. Inga provtagningar utfördes i samband med platsbesöket.

PCB:

Finns med stor sannolikhet inte i byggnaden.

Övriga miljöfrågor:

Fettavskiljare saknas till restaurangen.

I byggnaden finns en tandläkarmottagning. Enligt uppgift har amalgamsanering utförts 2019 och ett uppsamlingssystem för miljöfarligt avfall installerats.

I garagen finns inga oljeavskiljare, men det är inget krav.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft. Det noterades inte heller några sättningar under källargolvet eller i grundläggningen.

Utvändig mark på gårdssidan i normalt skick. Smidesstaket i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll samt en ansning av träd / buskar etc.

På gatusidan finns entréer till garagen (3 tr under gatunivå). Transportvägen till garagen är belägen på vad som enligt tillgängligt kartunderlag är Allmän platsmark och där underhållsansvaret då rimligen åligger Stockholms kommun.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades inte heller någon sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i normalt skick, fast nedsmutsad. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Putsad fasad som senast bedöms ha renoverats för ca 40 år sedan i normalt skick. Inget akut åtgärdsbehov, men det bedöms rimligt att en fasadrenovering kommer behöva utföras om ca 8-10 år.

På gatufasaden finns en mycket sliten plåtrelië som behöver renoveras / bytas ut inom nära framtid.

Fasaddel i anslutning till garagen i slitet skick. Dock inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov, men det förekommer en hel del klotter på fasaddelen.

Gårdsfasad (utom kungsvåningen):

Puts som renoverats för kanske 15 år sedan. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsfasad (kungsvåning):

Puts med frekvent färgsläpp i nära förestående behov erforderligt underarbete / nedknackning, applicering av ny puts samt avfärgning.

5.1d Tak / takavvattning / kungsbalkonger

Yttertak belagt med enkelfälsad plåt. Papp under plåten. Plåten bedöms vara om-lagd på slutet 1970-tal och har ommålats 2019, vilket överensstämmer med gjorda okulära iakttagelser. Återstående teknisk livslängd till rekommenderat utbyte be-döms till ca 10 år.

Taksäkerheten uppfyller inte fullt ut dagens normkrav, men vissa kompletteringar har gjorts för att underlätta tillträdet till restaurangens fläktaggregat.

Takavvattning i normalt skick. Takavvattningen är försedd med värmekabel.

Kungsbalkonger med tätskikt som bedömningsvis har lagts om parallellt med ut-byttet av yttertakets plåt. Normalt skick. Renovering av kungsbalkongerna rekom-menderas utföras samtidigt med kommande takomläggning, dvs om ca 10 år.

5.1e Piskbalkonger

Betongplatta med ovanliggande tätskikt samt smidesräcke. Det är inte känt när se-naste underhåll / renovering utfördes, men om ca 10 år bedöms det rimligt att tät-skiktet byts ut / kompletteras och att smidesräcken målas om och rostskyddsbe-handlas. Åtgärden samordnas lämpligen med takomläggningen.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Lägenheter:

2-glasfönster på kopplade träbågar. På gatusidan är fönstren kompletterade med ett akustikglas. Senaste fönsteråtgärd är utförd för länge sedan och fönstren är i nära förestående behov av ommålning / renovering / trälagning samt erforderlig justering av öppnings- / stängningsfunktion samt utbyten tätningslister etc.

Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar är begränsat till yttre båge samt karm. För övriga delar av fönstret ligger underhållsansvaret på respektive Bostadsrättshavare.

Trapphus:

Fönsterdörrar till piskbalkongerna med ungefär samma periodicitet till kommande ommålning som bostadsfönstren enligt ovan.

Fönsterdörrar till kungsbalkongerna:

Skick lika bostadsfönstren med samma periodicitet till kommande åtgärd, dvs sna-rast. Samma underhållsansvarsfördelning som bostadsfönstren.

Lokaler:

Fönster med träkarmar i förhållandevis slitet skick. Ommålning / erforderlig reno-vering rekommenderas parallellt med resterande fönster i byggnaden.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:

Entréparti av lackat trä med glas. Nedklottrad samt även i övrigt i behov av yt-skiktsbehandling.

Övriga utvändiga dörrar:

Gårdsdörr i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entré vid garage i ytskiktsmässigt slitet skick samt nedklottrad. Underhålls utförs parallellt med entréparti på gatusidan.

Garagedörrar med omfattande mängder klotter.

Soprumsdörr i behov av ytskiktsbehandling och klottersanering.

Entré och trapphus:

Normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

2 TM (från 2015 resp 2016) och 1 TT (från 2014). 1 TS (liten) som är ca 10 år gammal samt 1 förhållandevis gammal mangel. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär att ett statistiskt utbyte bedöms behöva utföras om ca 8-9 år.

Källare:

Källaren är i generellt förhållandevis slitet skick och möjligen med estetisk, men inte tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Ytskiktsmässigt i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Elcentralen står i allmänt utrymme och skulle behöva göras otillgänglig för allmänheten. I samband med utbytet av inkommande servis rekommenderas ett separat elrum byggas.

Sophantering:

Med normal funktion och viss möjlighet till sopseparering finns, men utrymmet är i generellt slitet skick.

Restaurangen utnyttjar samma soputrymme, men har ingen kylning av sitt avfall. Åtgärd av detta, ifall det krävs, bör hyresavtalsmässigt åligga lokalhyresgästen.

Förråd:

Lägenhetsförråd på vinden med hönsnättsväggar. Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 lägenheter besöktes i samband med besiktningen. Lägenheterna kan anses vara i likartat skick vad avser inredning, utrustning och ytskiktsunderhåll även om det förekommer vissa variationer i huvudsak beroende på att enskilda bostadshyresgäster utfört egeninitierat inre underhåll.

Alla badrum har (såvitt känt) renoverats, men över en förhållandevis lång period och det är oklart hur mycket vertikala VA-stammar som bytts ut i samband med utförda renoveringar.

Generellt rekommenderas alla badrum renoveras inom kommande 5-årsperiod. Parallellt utförs VA-stambyten. Kostnad för en badrumsrenovering i standardutförande (standardkakel på vägg, standardklinker på golv, målning av tak och snickerier, utbyte sanitetsporslin och sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla samt utbyte elinstallationer) ligger i storleksordningen lite drygt 200 000:- inkl moms (vid gemensam upphandling), men i beloppet ingår då inte utbyte av stående VA-stammar. I enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar åligger kostnaden för badrumsrenoveringar respektive Bostadsrättshavare.

En av badrumsstammarna är dock belägen på ett sådant sätt (i en slits i till badrummet intilliggande garderob) att ett utbyte av stående VA-stam möjligen skulle kunna utföras utan eventuella mer nyligen renoverade badrum behöver rivas. Detta är dock svårt att säkert fastställa innan försiktig rivning påbörjats inne i garderoben.

För eventuell överstandard såsom exklusivare ytskikt och sanitetsarmaturer, golvvärmeslingor och övrig mer speciella inrednings- och utrustningsdetaljer betalar varje Bostadsrättshavare därtöver.

Elinstallationerna är också av äldre typ i flertalet lägenheter. Omtrådning och uppgradering av elinstallationer i lägenheterna kostar i storleksordningen 22 000:- för de mindre lägenheterna och 30 000:- för de större. Kostnaderna är inklusive mervärdesskatt. Ny lägenhetscentral (ingår inte i ovan angivna belopp utan bekostas av Bostadsrättsföreningen) och inte heller utbyte av badrumselinstallationerna som är inräknade i angivna badrumsrenoveringsbelopp ovan.

I lägenheterna finns öppna spisar. Enligt erhållen uppgift är det eldningsförbud i samtliga. Det är inte känt om framtida funktionsansvar ligger på den enskilde Bostadsrättshavaren eller på Bostadsrättsföreningen.

Efter ett förvärv övergår det generella inre underhållsansvaret till respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns fyra hyreslokaler och fyra garageplatser. Ingen av hyreslokalerna var tillgängliga vid platsbesöket. Det inre underhållsansvaret åligger respektive lokalhyresgäst liksom underhålls- och utbytesansvaret för verksamhetsanpassade inredningar, utrustningar och installationer.

Det har förutsatts att restaurangen och tandläkarmottagningen på egen bekostnad hanterar nödvändig utrustning för att bedriva adekvat verksamhet och tillgodose att sådana specialinstallationer mm som finns uppfyller myndighetskrav.



I de övriga lokalerna bedöms det inte finnas specialutrustningar som kan påverka byggnaden.

I samband med att VA-stambyten utförs kommer lokalernas verksamheter periodvis påverkas.

Garageportarna är slitna och rekommenderas renoveras inom nära framtid.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2018, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer av blandade åldrar, men i förhållandevis stor omfattning från byggnadsåret. Värmestammarna är likaledes i huvudsaklig omfattning från byggnadsåret.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet är ca 95 år gammalt idag och ett utbyte kan ändå bli aktuellt om ca 10 år. En ny mer omfattande inventering rekommenderas utföras om knappt 10 år för att möjligen bättre fastställa kommande behov av åtgärd.

De värmestammar som betjänar badrummen rekommenderas oavsett bytas ut i samband med att VA-stammarna byts ut.

Radiatorventilerna är genomgående förhållandevis gamla och rekommenderas bytas ut inom något år.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är likaledes gamla och likaledes med rekommendation till utbyte inom något år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:

Byggnadens VA-installationer har partiellt bytts ut, men någon dokumentation om när och i vilken omfattning entreprenaderna utförts har inte erhållits och är också svårdefinierat pga att installationerna i all huvudsak ligger dolt förlagda.

För att möjligen kunna fastställa vad som skulle kunna sparas rekommenderas en väsentligt fördjupad inventering genomföras för att kartlägga eventuella installationsdelar med väsentlig återstående teknisk livslängd. Denna inventering genomförs i vilket fall som helst innan ett VA-stambyte upphandlas.

En spolning / rensning av spillvattenavloppen rekommenderas utföras 10 år efter ett utfört VA-stambyte som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.



5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdraagsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönstren. Det förekommer också några badrum med organiserad tilluft.

Lokaler:

Restaurangen:

Mekanisk frånluft med separat frånluftsfläkt placerad på yttertak. Ålder på fläktsystemet är 2020 enligt erhållen uppgift. Enligt samma källa åligger också underhållsansvaret för systemet på lokalhyresgästen.

Övriga lokaler:

Bedöms vara anslutna till byggnadens generella självdragssystem.

Frånluftskanalerna är kraftigt nedsmutsade och en rensning rekommenderas inom nära framtid.

Protokoll från senaste OVK-besiktningar har inte varit tillgängliga vid upprättandet av detta Statusbesiktningsprotokoll, men löptiden för senaste utförda besiktning har troligen gått ut. Nya besiktningar förutsätts utföras inom nära framtid och det har i Statusbesiktningsprotokollet förutsatts att eventuella åtgärder som kan komma att krävas för godkänd OVK hanteras av nuvarande fastighetsägare.

Den generella löptiden för framtida OVK-besiktningar är 6 år för självdragssystemet och 3 år för systemet med fläktstyrd ventilation.

5.2e Gasinstallationer

Gasinstallationer som i stor omfattning är från byggnadsåret, men ändå bedöms vara i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, serviscentral, fastighetscentral, huvudledningar till lägenheterna, flertalet lägenhetscentraler och i övrigt en stor del av fastighetselinstallationerna är gamla och tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte.

Enstaka elinstallationer har bytts ut och kan behållas.

Elinstallationer till lägenheterna är gamla och behöver bytas ut. Elinstallationer inne i lägenheterna är av blandad ålder. Underhålls- och utbytesansvaret för dessa åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.

I samband med utbytet uppgaderas också matningarna fram till lägenheterna till 3-fas.



Installationer fram till ett par av lokalerna är utbytta, men är gamla huvudledning-
ar förekommer och är i behov av utbyte. För installationer inne i hyreslokalerna
ligger underhålls- och utbytesansvaret på respektive lokalhyresgäst.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss, för 3 personer, 250 kg. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid
besiktningstidpunkten och ålder och skick på hissmaskin, styr- och reglerutrust-
ning mm är därför inte känd, men baserat på okulära iakttagelser har ändå viss
modernisering genomförts av hissen.

Protokoll från senaste årliga hissbesiktning har inte varit tillgänglig vid upprättan-
det av detta Statusbesiktningsprotokoll.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2022)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt i berörda delar.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Putsrenovering gatufasad, ca 2030 (avser del från gatunivå och uppåt; ca 400 m ²)	ca 800 kkr
Utbyte plåtreliet, ca 2023 (avser gatusida 1 tr upp)	ca 20 kkr
Putsrenovering gårdsfasad, ca 2024 (ca 55 m ² ; avser kungsvåning vid balkonger)	ca 100 kkr

6.1d Tak / takavvattning / kungsbalkonger

Utbyte yttertak, ca 2032 (ca 310 m ²)	ca 1 200 kkr
Renovering kungsbalkonger, ca 2032	ingår yttertak ovan

6.1e Piskbalkonger

Erforderlig renovering, ca 2032 (underhåll av plattor samt smidesräcken)	ingår yttertak ovan
---	---------------------

6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönstren, ca 2023 (ca 275 bågar, inkl piskbalkongsdörrar och lokalfönster)	ca 1 600 kkr
--	--------------

6.1g Gemensamma utrymmen

Underhåll renovering entrépartier, ca 2023 (avser gatuentré, soprumsdörr, garagdörrar etc)	ingår fönster ovan
Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2031	ca 160 kkr
Anordnande elrum, ca 2023	ingår 6.3 nedan

6.1h Lägenheter

Renovering av badrum, ca 2023 / -24	bekostas av lgh-ägare
Utbyte el i lägenheter, ca 2023 / -24	bekostas av lgh-ägare
Iordningsställande öppna spisar	ej kalkylerat

6.1i Lokaler

Återställningsarb. efter VA-stambyte, ca 2023 / -24	ingår 6.2c nedan
---	------------------

6.2 Installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2023 / -24	ca 200 kkr
--	------------

16

6.2c Avlopp / vatten / sanitet
VA-stambyte, ca 2023 / -24

ca 3 500 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2023
Kommande OVK-besiktningar, ca 2028
(och därefter med 6 års intervall, se även sammanfattning)

ca 60 kkr

ca 60 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetselinstallationer, ca 2023 / -24
(avser servis, centraler, huvudledningar mm samt nytt elrum)

ca 1 300 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1927. Under byggnadens livstid har bl a fasader renoverats, yttertak bytts ut, partiella VA-stambyten genomförts, badrum renoverats och i övrigt löpande underhåll utförts.

Nära förestående underhålls- / renoveringsbehov finns framförallt avseende fönstren (och flertalet utvändiga dörrar), el-installationerna, delar av fasaden, VA-stammarna, vissa värmeinstallationer, flertalet badrum samt i övrigt löpande underhåll. Inom ca 10 år kommer också yttertaget behöva bytas ut, vissa övriga fasaddelar behöva renoveras liksom kungsbalkongerna och piskbalkongerna.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 6 780 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 2 240 000:-
Totalt (avrundat):	ca 9 000 000:-

I ovanstående belopp är åtgärder inne i lägenheterna såsom renovering av badrummen samt utbyte av elinstallationer inte inräknat då underhållsansvaret för dessa åtgärder enligt Bostadsrättsföreningens stadgar åligger respektive Bostadsrättshavare. Beräknade belopp finns dock angivna under 5.1h ovan.

Om 5 år är värmesystemet 100 år gammalt. Det är påtagligt svårt att bedöma återstående teknisk livslängd, men ett utbyte har ändå antagits ligga efter den här Statusbesiktningens kalkylperiod. En bedömd kostnad för utbytet ligger (i dagens kostnadsläge) ligger på ca 2 800 000:-.

Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid platsbesöket och något protokoll från senaste årliga säkerhetsbesiktning har inte redovisats. Baserat utifrån okulära iakttagelser bedöms dock att hissmaskineri etc har renoverats för inte jättelänge sedan och inte behöver åtgärdas inom kommande 10-årsperiod.

I byggnaden finns Restaurangverksamhet samt en tandläkarmottagning. Det har förutsatts att respektive lokalityresgästen hanterar och bekostar allt underhåll och alla myndighetskrav som verksamheterna kan medföra.

Vid upprättandet av protokollet fanns ingen godkänd OVK. Det har förutsatts att nuvarande fastighetsägare genomför OVK-besiktningar och tillser att fastigheten säljs med godkänd OVK.

Radonmätningar har inte utförts. I byggnaden finns rimligen inga radonavgivande byggnadsmaterial.

I lägenheterna finns öppna spisar som enligt uppgift inte har eldningstillstånd. Anledningen till förbudet är otätheter i rökkanalerna. Inget försök har gjorts att kalkylera totala kostnaden för funktionssättande av spisarna, men en tätning av rökkanalerna kostar i storleksordningen knappt 2 500:- / löpmeter rökkanal att genomföra.



I angivet belopp för VA-stambytet ingår inte eventuella hyresnedsättningskrav från lokalhyresgästerna.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.