

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTAREN I SOLNA

ORG.NR 769617-7299

Solna kommun

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

BILAGOR:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Teknisk statusbesiktning med underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ryttern i Solna (769617-7299) som registrerades 2007-11-13, har enligt stadgarna registrerade 2022-08-23 till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen har genom hembud erbjudits att förvärva fastigheten Solna Porten 2 och upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus.

Uppgifterna i den ekonomisk planen avseende föreningens förvärv av fastigheten grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening.)

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde att vara försäkrade till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske under första kvartalet 2024 efter det att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning har redan skett för de lägenheter som innehas med hyresrätt.

Taxeringsvärde kr

	Mark	Byggnad
Bostäder	13 200 000	7 600 000
Lokaler	714 000	953 000
Summa:	22 467 000	8 553 000

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Huset är beläget i Råsunda, Solna kommun.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Solna Porten 2
Adress	Ryttargatan 6, 169 51 Solna
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Stadsplan: 1934-02-09, Akt. 0184K-0401/1934
Samfällighet	---
Servitut	---
Tomtareal	878 kvm
Bostadsarea	684 kvm
Lokalarea	128 kvm
Lägenheter	18 bostadslägenheter och 2 lokaler
Byggnadsutformning	Hus med fyra våningsplan samt vind med förråd
Typkod	321
Byggnads år	1937
Parkering	6 parkeringsplatser på fastigheten

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
El-central	Bostadsrättshavarna har egna elabonnemang
Ventilation	Självdraagsventilator
Renhållning	Sopnedkast
Uppvärmning	Fjärrvärme

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murat på berg
Stomme och ytterväggar	Betongstomme och murad lättbetong som putsbärare
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Fasad	Puts
Yttertak	Falsad plåt
Fönster	2-glasfönster med träkarm
Dörrar	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade/tapetserade.
Tak	Målade/tapetserade.
Golv	Plastmatta, linoleum
Kök	Diskbänk, gasspis, kyl- och frys, skåpinredning från byggåret
Badrum	Klinker/plastmatta på golv, målade eller kaklade väggar, wc, tvättställ

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

I fond för yttre underhåll har 10 000 000 kr avsatts för underhållskostnader enligt protokoll över teknisk statusbesiktning enligt bilaga till denna ekonomiska plan. Inget övrigt underhållsbehov, utöver löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod. För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Beräknad förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet, lagfart, pantbrev	27 611 200 kr
Fond för yttre underhåll	10 000 000 kr
Kassa	400 000 kr
Initialkostnader	650 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad:	38 661 200 kr

Finansieringsplan

Medlemsinsatser	28 750 000 kr
Upplåtesleavgifter	2 950 000 kr
Banklån	6 961 200 kr
Summa finansiering	38 661 200 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Banklån	2 361 200	1 år	4,79%	113 101	23 612
Banklån	2 300 000	3 år	4,18%	96 140	23 000
Banklån	2 300 000	5 år	4,14%	95 220	23 000
Räntereserv			0,25%	17 403	
	6 961 200			321 864	69 612

Räntekostnader och amortering avser år 1.

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	321 864	471
Amortering	69 612	102
Avskrivning	205 574	301

Driftskostnader	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	19 152	28
Avfallshantering	23 940	35
Uppvärmning	129 276	189
Fastighetsel	17 100	25
VA	34 200	50
Arvode styrelse och revisor	19 152	28
Fastighetsskötsel	31 464	46
Administrativ förvaltning	30 780	45
Fastighetsskatt	16 670	24
Fastighetsavgift	28 602	42
Totalt	350 336	

I avgiften till föreningen ingår räntor, amortering samt driftskostnader enligt tabell ovan.

Energiförbrukningen för hushållsel är uppskattad enligt schablon.

Hushållsel beräknas som förbrukning för en genomsnittslägenhet om 40 kvm och år x 2 kr/Kwh samt förbrukning 40 Kwh per kvm och år.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (bedömt belopp i kronor per år):

Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring	Hushållsel
6 000	2 500	3 200

Ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen tillämpar komponentavskrivning K3.

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 37 mkr varav byggnad ca 14 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K3 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
14 318 271	286 365	419

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	69 612

Amortering sker med 1 % årligen.

Fastighetsavgift	Kr/år
18 lägenheter x 1 589kr	28 602

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	58,48
Fondavsättning år 1	40 000

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan.

Sammanställning	Kr/år
Kostnader exklusive avskrivning	672 200
Amortering	69 612
Fondavsättning	40 000
Totalt	781 812
Hysesintäkt parkering	54 000
Hysesintäkt lokaler	161 280
Hysesintäkt lägenheter	134 454
Årsavgift bostadsrätt	432 078
Totalt	781 812

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Inflationsantagande: 2,00 %

Nyckeltal

	Kr
BRF Anskaffningskostnad per kvm	56 522
BRF belåning per kvm år 1	10 177
Genomsnittlig insats per kvm	50 000
Driftskostnader per kvm år 1	512
Avskrivning per kvm år 1	301
Genomsnittlig årsavg /kvm/år 1	632
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	471
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	512
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	102
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	58
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	1 143
Belåningsgrad	18,01%

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal.

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNO

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	6 961 200	6 891 588	6 821 976	6 752 364	6 682 752	6 613 140	6 334 692	5 638 572
Kapitalkostnader								
Räntekostnad föreningslån	321 864	318 646	315 427	312 209	308 990	305 771	292 897	260 710
Amortering	69 612	69 612	69 612	69 612	69 612	69 612	69 612	69 612
Avskrivning	205 574	205 574	205 574	205 574	205 574	205 574	205 574	205 574
Delsumma kap-kost.	597 050	593 831	590 613	587 394	584 175	580 957	568 082	535 896
Driftskostnader								
Fastighetsförsäkring	19 152	19 535	19 926	20 324	20 731	21 145	22 888	27 901
Avfallshantering	23 940	24 419	24 907	25 405	25 913	26 432	28 611	34 876
Uppvärmning	129 276	131 862	134 499	137 189	139 932	142 731	154 497	188 331
Fastighetsel	17 100	17 442	17 791	18 147	18 510	18 880	20 436	24 911
VA	34 200	34 884	35 582	36 293	37 019	37 760	40 872	49 823
Arvode styrelse och revisor	19 152	19 535	19 926	20 324	20 731	21 145	22 888	27 901
Fastighetsskötsel	31 464	32 093	32 735	33 390	34 058	34 739	37 602	45 837
Administrativ förvaltning	30 780	31 396	32 024	32 664	33 317	33 984	36 785	44 841
Fastighetsskatt	16 670	17 003	17 343	17 690	18 044	18 405	19 922	24 285
Fastighetsavgift	28 602	29 174	29 758	30 353	30 960	31 579	34 182	41 668
Delsumma driftskostn.	350 336	357 343	364 490	371 779	379 215	386 799	418 684	510 373
Övriga kostnader								
Avsättning yttre underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
Delsumma övriga kostnader	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
Återföring av ej likviditetsspåverkande poster	-205 574	-205 574	-205 574	-205 574	-205 574	-205 574	-205 574	-205 574
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	781 812	786 401	791 145	796 048	801 114	806 346	828 996	898 968
ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyresintäkt parkering	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	64 535	78 668
Hyresintäkt lokaler	161 280	164 506	167 796	171 152	174 575	178 066	192 745	234 955
Hyresintäkt lägenheter	134 454	137 143	139 886	142 684	145 537	148 448	160 685	195 874
Årsavgift bostadsrätt	432 078	429 672	427 282	424 908	422 551	420 211	411 032	389 472
SUMMA INTÄKTER	781 812	786 401	791 145	796 048	801 114	806 346	828 996	898 968
Nettoårsavgift kr/kvm/år	632	628	625	621	618	614	601	569
SUMMA KASSAFLÖDE	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
ACKUMULERAD KASSA	440 000	480 800	522 416	564 864	608 162	652 325	837 989	1 371 895

Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Beräknad nivå på avgift inkl tillägg	432 078	429 672	427 282	424 908	422 551	420 211	411 032	389 472
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	501 690	498 588	495 501	492 431	489 378	486 343	474 379	504 130
+2%	571 302	567 504	563 721	559 955	556 206	552 474	537 726	560 516
-1%	362 466	360 756	359 062	357 384	355 723	354 080	347 685	391 358
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	432 078	432 375	430 039	427 720	425 420	423 137	414 199	451 605
+2%	432 078	435 879	433 612	431 365	429 137	426 930	418 304	456 609
-1%	432 078	425 369	422 892	420 431	417 984	415 553	405 990	441 598

Ekonomisk känslighetsanalys 2

Anslutningsgrad	Lån	Insatser	Skuld %
100%	1 404 825	34 200 000	3,63%
84%	6 961 200	28 750 000	18,01%
70%	11 771 200	23 940 000	30,45%

Analysen visar hur föreningens skulder påverkas om anslutningsgraden avviker från utgångsläget 100%. Skuldsättningen i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till total anskaffningskostnad. Vid lägre anslutningsgrad finansieras uteblivna insatser med lån. Räntan på tillkommande lån finansieras med hyresintäkter då hyran för en hyresrätt är högre än avgiften för bostadsrätt av motsvarande storlek. Kvarvarande hyresrätter är en tillgång för föreningen vid en framtida upplåtelse till bostadsrätter och vid framtida upplåtelser minskar föreningens skuldsättning. Kolumn insats 2024 visar beräknad anslutningsgrad vid tillträdestidpunkten.

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	LM nr	Yta m2	Andelstal	Insatser	Insats 2024	Uppl.avg	Insats+uppl avg	Årsavg.	Månadsavg.
1	1001	33	4,8246%	1 650 000	1 650 000	330 000	1 980 000	20 846	1 737
2	1002	48	7,0175%	2 400 000	2 400 000	0	2 400 000	30 321	2 527
3	1003	36	5,2632%	1 800 000	1 800 000	360 000	2 160 000	22 741	1 895
4	1004	35	5,1170%	1 750 000	1 750 000	350 000	2 100 000	22 109	1 842
5	1005	39	5,7018%	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000	24 636	2 053
6	1006	37	5,4094%	1 850 000	0	0	0	23 373	1 948
7	1101	33	4,8246%	1 650 000	1 650 000	330 000	1 980 000	20 846	1 737
8	1102	48	7,0175%	2 400 000	2 400 000	480 000	2 880 000	30 321	2 527
9	1103	36	5,2632%	1 800 000	1 800 000	360 000	2 160 000	22 741	1 895
10	1104	35	5,1170%	1 750 000	1 750 000	350 000	2 100 000	22 109	1 842
11	1105	39	5,7018%	1 950 000	1 950 000	390 000	2 340 000	24 636	2 053
12	1106	37	5,4094%	1 850 000	1 850 000	0	1 850 000	23 373	1 948
13	1201	33	4,8246%	1 650 000	1 650 000	0	1 650 000	20 846	1 737
14	1202	48	7,0175%	2 400 000	2 400 000	0	2 400 000	30 321	2 527
15	1203	36	5,2632%	1 800 000	1 800 000	0	1 800 000	22 741	1 895
16	1204	35	5,1170%	1 750 000	0	0	0	22 109	1 842
17	1205	39	5,7018%	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000	24 636	2 053
18	1206	37	5,4094%	1 850 000	0	0	0	23 373	1 948
		684	100%	34 200 000	28 750 000	2 950 000	31 700 000	432 078	36 007

LOKALER

nr	Yta m2
1	34
2	94
	128

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, telefon, TV, internet och försäkring.
- Bostadsrättsinnehavaren ska ha eget abonnemang för el, telefon och internet.
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Solna 2024 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emil Grudemo El Hayek

Karl Ola Bergdahl

Arja Birkestedt

Simon Elvnäs

Karl Olov Hedqvist

Sara Johansson

Axel Barrander

[Denna ekonomiska plan undertecknas med avancerad elektronisk underskrift]

Deltagare

SIMON ELVNÄS Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-03-03 14:50:52 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: SIMON ELVNÄS Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197408160450	Datum
Simon Elvnäs simon@elvnas.com 19740816-0450	Leveranskanal: E-post IP-adress: 83.185.41.26

SARA JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-03-03 17:39:08 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: SARA JOHANSSON Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196809179507	Datum
Sara Johansson zarajoh@gmail.com 19680917-9507	Leveranskanal: E-post IP-adress: 83.185.41.229

AXEL BARRANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-03-03 16:30:44 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Axel Söderström Barrander Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199201180552	Datum
Axel Barrander axelbarrander@hotmail.com 19920118-0552	Leveranskanal: E-post IP-adress: 90.129.219.80

EMIL GRUDEMO EL HAYEK Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-03-04 12:35:35 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL GRUDEMO EL HAYEK Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197712011993	Datum
Emil Grudemo El Hayek emilgrudemo@hotmail.com 19771201-1993	Leveranskanal: E-post IP-adress: 83.187.170.124

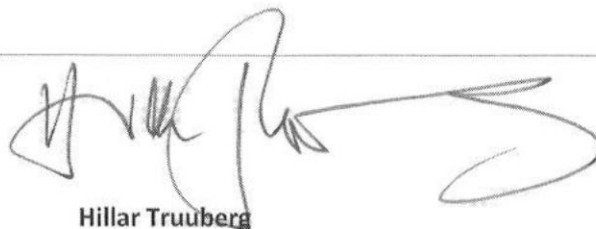
Signerat med Svenskt BankID	2024-03-04 14:26:27 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Karl Olov Hedqvist Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198208277551	Datum
Karl Olov Hedqvist khedqvist@gmail.com 198208277551	Leveranskanal: E-post IP-adress: 81.236.23.253

Signerat med Svenskt BankID	2024-03-03 21:20:01 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Ola Bergdahl Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196907278912	Datum
Karl Ola Bergdahl ola.bergdahl@outlook.com +46732543118 19690727-8912	Leveranskanal: E-post IP-adress: 94.234.96.223

Signerat med Svenskt BankID	2024-03-03 21:45:15 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Arja Auli Irmeli Birkestedt Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195410112204	Datum
Arja Birkestedt arja.birkestedt@live.se 19541011-2204	Leveranskanal: E-post IP-adress: 81.235.177.103

Solna Porten 2

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



Hillar Truuberg

2024-02-27

Solna Porten 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 Ryttaren i Solna genom Borättsbildarna

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 27 juni 2022 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, 2 hyreslokaler samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktnings-tillfället var det soligt samt ca + 31 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier, information från boende och fastighetsägarrepresentanter samt ett fastighetsprospekt upprättat av Cushman & Wakefield. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen den 27:e juni 2022 närvarade:

- Jenny Eriksson, boende
- Elisabeth, fastighetsägarrepresentant (del av tid)
- Lasse, fastighetsägarrepresentant (del av tid)
- Sven-Olof Johansson, Cushman & Wakefield (del av tid)
- Anders Gullbrandsson, Borättsbildarna
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Något nytt platsbesök har inte utförts inför detta reviderade protokoll. Enligt upp-gift har inga tekniska åtgärder utförts (utöver visst löpande underhåll) i byggnaden sedan det förra platsbesöket. Däremot har en OVK-besiktning genomförts.



Detta nya protokoll har utökats till en nu lagstadgad 50-årig Underhållsplan och i övrigt har kostnadsläge uppdaterats till senaste i dag kända (som är januari 2024).

I Statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak endast sådana underhållsåtgärder vars underhållsansvar enligt stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen beaktats, dvs åtgärder som eventuellt skulle önskas utföras ur estetisk aspekt ingår inte i kalkylunderlaget.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Porten 2
Adress:	Ryttargatan 6
Kommun:	Solna
Ägandeform:	Äganderätt
Nuvarande ägare:	Berta Svenssons Dödsbo
Byggnad:	Byggnad med suterräng / bottenvåning, 3 våningar samt vind med bostäder och lokaler Typkod 321.
Byggnadsår:	1937
Markareal:	878 m ²
Areor: (enl Prospekt)	Bostäder 684 m ² Lokaler 128 m ² Totalt 812 m ²
Lägenheter:	17 st; 1 rok (16 lgh); 3 rok (1 lgh)
Lokaler:	2 lokaler (vakanta)
Parkering:	7 utvändiga platser
Byggnadsbeskrivning:	
Suterräng / Bottenvåning:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, sophantering, lokaler
Våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Lgh-förråd, "lägenhet"
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg.
Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som putsbärare.



Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Enkelfalsad bandtäckt plåt. Betongtakpannor på separat trädgårdsförråd.
Fasader:	Putsade betongsocklar. Puts i våningsplanen. Stenbeklädd fasad i anslutning till entrépartiet. Träpanel på separat trädgårdsförråd.
Balkonger:	Betongplatta, räcke, plåtskärm.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	Bostäder: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Lokaler: Skyltfönster med träbåge och -karm.
Trapphus:	Naturstensgolv i trapplopp och vilplan. Målade väggar och tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entrépartier:	Entréparti av lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till driftsutrymmen. Lgh-dörrar av trä. Övriga utvändiga dörrar av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Huvudsakligen plastmatta eller linoleum på golv
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kyl- och frys. Kolfilterfläkt i några. Snickerier i stor omfattning från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / "duschrum":	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg eller målad vägg, målade tak. WC-stol, tvättställ, badkar i vissa, enbart "duskmöjlighet" i vissa. Vattenradiator som värmekälla (i de flesta). Variation i ålder på inredningen.

Allmänna utrymmen:

Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 TS. Maskinpark av hushållstyp. Klinker på golv, kaklade och målade väggar och målat tak.
Förråd:	Hönsnätsväggar.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	Behållare i invändigt soputrymme.
Lokaler:	Varierande ytmaterial på golv och väggar. Pentry i respektive. Totalt 3 wc:ar med lite varierande ytskikt mm.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1975. Expansionskärn samt vissa pumpar och shuntar bytta senare.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler för värme i stor omfattning också från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Självdraagsfrånluft. Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren samt i vissa fall via badrum. Lokaler: Mekanisk frånluft med separat aggregat i den ena lokalen.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast, varmvatten av koppar, kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Installationerna är av blandad ålder. Avloppsluftningarna på vinden är genomgående obytta.
Elinstallationer:	Elservis, fastighetscentraler, huvudledningar mm i stor omfattning från byggnadsåret.



	Installationer i lägenheter av lite blandad ålder, men huvudsakligen gamla. 1-fas till samtliga lägenheter.
	Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder. Dock alltid utbytta.
	Elinstallationer i lokalerna är utbytta senare.
Gas:	Installationer av galvaniserat stål, men partiella utbytta delar av koppar förekommer.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor belagda med grus eller asfalt på gatusidan.
	Smärre planteringar samt i övrigt naturmark på gårds- och gavelsida.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1937. Under byggnadens livslängd har fasaden renoverats, balkonger renoverats, ett antal bad- / duschrum renoverats, vissa VA-installationer bytts ut, utrustning i fjärrvärmeundercentralen bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts. I övrigt har också dräneringsåtgärder av källarytterväggarna utförts på byggnadens gårdssidor. Underhållsbehov inom något / några år finns avseende många VA-installationer, bad- och duschrummen, flertalet elinstallationer, fönstren samt inom några ytterligare år yttertaket. Byggnaden är för sin ålder i normalt till lite slitet skick. De åtgärder som behöver utföras är dock att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.
OVK-status:	OVK genomfördes senast oktober 2023 (en ombesiktning). Besiktningen blev godkänd och löper till februari 2028.
Energideklaration:	Utförd mars 2022. Löptid 10 år.
Radon:	Radonmätningar genomfördes senast mars 2020, varvid uppmätta värden långt under godkända



gränsvärden uppmättes. Kommande radonmätningar ska utföras senast mars 2030.

Asbest:

Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan också finnas i vissa fogar i äldre plattsättningar i våningsplanen. Några provtagningar utfördes inte i samband med platsbesöket.

PCB:

Finns med största sannolikhet inte i byggnaden.

Skyddsrum:

I byggnaden finns / har funnits ett skyddsrum. Skyddsrummet är taget ur funktion.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under källarplattan. Inget åtgärdsbehov.

På gårdssidan lutar utvändig mark påtagligt mot källarytterväggen vilket innebär utökad fuktbelastning. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av suter-rängdelen under mark och inte heller någon fukt- eller källardoft. Omdränering inkl applicering av ny fuktisolering (platonmatta) har utförts, på byggnadens gavel samt på större delen av gårdssidan.

Det är inte möjligt att bedöma när eller ens om en kommande dräneringsåtgärd kommer behöva utföras, men då kalkylperioden för Statusbesiktningsprotokollet är 50 år är det rimligt att en ny omdränering kommer behöva utföras mot slutet av kalkylperioden och har antagits behöva utföras 2060.

Hårdgjorda ytor på entrésidan (grus samt asfaltbetong) i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Viss toppkomplettering av asfaltbetongdelarna kommer säkert behöva genomföras. Tidpunkt svårbedömd.

Utvändig terrängtrappa på gårdssidan i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tomt i övrigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och mycket begränsad sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader som har renoverats. Enligt en muntlig uppgift har detta utförts 2006 / 2007. På byggnadens gavel samt på gårdssidan är putsen i gott skick. På gatusidan förekommer färgsläpp på putsen som antyder att den applicerade färgen är för tät. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men om 5-6 år rekommenderas en ny bedömning genomföras och rendera i en åtgärd som troligen består i att en ny avfärgning genomförs.

Mot slutet av Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod är det möjligt att en komplett fasadrenovering behöver genomföras.

Träfasad på trädgårdsförrådet som bedömningsvis kommer behöva ytskiktsbehandling om ca 3-4 år.

5.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten saknar underliggande papp. Yttertaket är gammalt (och vid några tillfällen har smärre fuktgenomslag förekommit). Viss, men begränsad ytrost förekommer på taket.

Inget akut utbytesbehov, men inom ca 3 år rekommenderas ändå hela yttertaket plåt bytas ut.

I samband med utbytet uppgraderas taksäkerhetsdetaljer till dagens normkrav.

Ifall vinden inreds till nya bostadslägenheter kommer yttertaket i sin ändå ur teknisk aspekt behöva bytas ut.

Yttertak belagt med betongtakpannor på trädgårdsförrådet. Normalt skick. Inget åtgärdsbehov på säkerligen minst 30 år.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta och plåtskärmar.

Balkongerna har enligt uppgift renoverats ca 2006 / 2007 och är i generellt tillfredsställande skick. På en av balkongerna noterades lite färgsläpp på undersidan.

Inget generellt åtgärdsbehov på lång tid. Översyn (och eventuell åtgärd) på plattorna utförs parallellt med ovan bedömd nödvändig teknisk åtgärd på gatusidans putsade fasad

2 trapphusbalkonger med betongplatta och smidesräcken i tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov.

I anslutning till den mer omfattande fasadrenovering som skulle kunna bli aktuell ca 2070 är det högst sannolikt att även balkongerna kommer behöva helrenoveras.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glas träfönster på kopplade bågar. Fönstren har enligt uppgift målats om ca 2006 och är i slitet eller mycket slitet skick. Omedelbart åtgärdsbehov som består av en genomgående renovering inklusive justering och riktning mm av fönstren.

I samband med åtgärderna kommer en hel del utbyten av trä i båg- och karmbottnar samt även i båg- och karmsidor behöva utföras. Det kan bli så att enstaka fönster kommer behöva bytas ut.

Fönsterdörrar till balkonger i skick i princip lika fönstren och i likaledes omedelbart renoveringsbehov.

Fönstrens skick varierar en del beroende på väderstreck och övrig väderutsatthet.

Lokalfönster / lokalentréer:

Lokalfönster med bågar och karmar av trä i nära förestående behov av underhåll.

Kommande fönsterrenoveringar utförs därefter med 10-12 års intervall. Det är dock sannolikt att de åtgärder som då utförs blir något mindre omfattande än de som behöver utföras inom nära framtid. T ex förväntas det då bli väsentligt mycket mindre rötskadelagning (om ens någon).

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Entréparti av lackat trä med glas i normalt till lite slitet skick. Ytskiktsbehandling av entrépartiet utförs lämpligen parallellt med kommande fönsteråtgärder.

Trapphus med ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov, men det förekommer vägg- och takytor där färgen har bubblat sig eller släppt.

Då åtgärderna är av estetisk aspekt har dessa inte kalkylerats.

Övriga utvändiga dörrar:

Gårdsdörr i normalt till lite slitet skick. Inget akut åtgärdsbehov, men rekommenderas ändå åtgärdas parallellt med fönsterrenoveringarna.

Lokalentréer rekommenderas åtgärdas utvändigt parallellt fönsterrenoveringarna.

Framtida underhållsåtgärder utförs senare parallellt med ommålningar / renoveringar av fönstren, dvs med ca 10-12 års intervall.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

1 TM och 1 TT av hushållstyp som är ca 5 år gamla. Återstående teknisk livslängd är svårbedömd, men kommer troligen att inträffa inom något år. I samband med utbytet rekommenderas maskinerna uppgraderas till fastighetsmaskiner.

Framtida utbyten utförs därefter med drygt 15 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

1 TS (liten) med bedömningsvis minst 10 års återstående teknisk livslängd. Därefter sker kommande utbyten med ca 25 års intervall.

Källare i övrigt:

Ytskikt i generellt förhållandevis slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Eventuellt estetiskt underhållsbehov har inte beaktats.



Förråd:

Förrådsutrymmen i källare och på vind i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Skulle en inredning av vinden genomföras behöver av naturliga skäl vindsförråden flyttas. Kostnad för detta (nya förråd och iordningsställande av ytskikt mm) hamnar inom vindsinredningsprojektet.

Installationsutrymmen:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

I ca hälften av lägenheterna finns i nuläget enbart ett wc-utrymme som omplanerats och i vilka duschmöjlighet skapats. Med tanke på hur planlösningarna ser ut finns inte något enkelt / självklart sätt att utöka våtrummen yta till att bli "riktiga" duschrum.

I övriga lägenheter finns badrum som renoverats, men vid olika tidpunkter och i flertalet fall bedömningsvis för minst 30 år sedan.

I statusbesiktningsprotokollet har därför antagits att alla våtutrymmen i lägenheterna kommer behöva renoveras inom något / några år.

Underhållsansvaret för renovering av bad- / duschrum kommer enligt föreningens stadgar att åligga respektive Bostadsrättshavare, men har ändå inräknats i sammansättningen.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 210 000:- (inkl moms) för ett badrum i standardutförande. I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte av golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam etc.

För en wc- / dusch blir motsvarande kostnad ungefär 140 000:- (inkl moms).

Elinstallationer fram till lägenheterna (s k huvudledningar) är generellt outbytt och detsamma gäller flertalet installationer inne i lägenheterna. Utbyte rekommenderas inom nära framtid. Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheten åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare, men har ändå inräknats i kostnadssammansättningen.

Kökssnickerierna är från byggnadsåret, medan vitvaror bytts ut, men vid varierande tidpunkter.



I övrigt har lägenheterna förhållandevis gamla ytskikt och snickerier etc, men utan att det finns något nära förestående utbytesbehov. Vitvaror byts i samband med att funktion upphör. Utbytet bekostas av respektive Bostadsrättshavare.

I några lägenheter finns öppna spisar. Det är inte känt om spisarna har eldnings-tillstånd och inte heller om funktionsansvaret kommer att åligga respektive lägen-hetsinnehavare eller Bostadsrättsföreningen.

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive bostadsrätts-havare.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns två hyreslokaler, vilka båda är vakanta sedan ett antal år till-baka.

I lokalerna finns totalt 3 wc:ar vilka kommer beröras när ett VA-stambyte genom-förs.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen är fjärrvärmecentralen är i huvudsak från 1975 (expansionskärl, någon pump samma vissa ventiler är senare utbytta) och i behov av utbyte inom något år.

Kommande utbyte därefter kommer behöva genomföras med ca eller lite drygt 30 års intervall.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i all huvudsak från bygg-nadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer och bedöms ha mer än 10 år till kommande utbyte, men om ca 20 år (grovt bedömd tidpunkt) är över är det ändå rimligt att börja planera för ett utby-te. De värmestammar som selektivt betjänar våtrum rekommenderas ändå bytas ut i samband med att VA-stambyten utförs.

Flertalet radiatorventiler är från byggnadsåret och rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

Stamregleringsventiler i källarplan i stor omfattning från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid då även återstående äldre radiatorventiler byts ut.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av plast och gjutjärn. Avloppen är partiellt utbytta vid varierande tidpunk-ter och vissa är enligt uppgift också re-linade. Synliga avloppsluftningar på vinden

är obytta. Exakt omfattning av bytta och obytta enheter är inte bedömningsbart utan att en väsentligt mer omfattande inventering genomförs. Det förekommer också vertikala plastavlopp som saknar brandmanschetter och inte uppfyller normkraven avseende passage mellan olika brandceller.

Då alla våtrum ändå rekommenderas renoveras byts också lämpligen alla avlopp ut i samband med detta. Om det förekommer något / några kök där va-installationerna är utbytta kan dessa förhoppningsvis sparas.

Flertalet samlingsavlopp i källaren och under källarplattan är också obytta. Då de flesta av dessa är belägna inom bottenvåningslokalerna rekommenderas utbyten ske innan lokalerna iordningsställs eller alternativt byggs om till ny verksamhet.

Efter genomfört utbyte av spillvattenavloppen rekommenderas en spolning / rensning genomföras med ca 10 års intervall.

Vatten:

Varmvatteninstallationer av koppar av blandade åldrar. Vissa utbyten har utförts och det kan vara så att vissa enheter kan gå att spara (svårbedömd omfattning). På några platser noterades också att förberedelse för framtida vvc-slinga genomförts. Generellt rekommenderas ändå att varmvatteninstallationerna byts ut.

Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål av likaledes blandad ålder. Utbyten kommer att genomföras i samma omfattning som avlopps- och varmvatteninstallationer.

Källarstråken för både varm- och kallvatten är huvudsakligen från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Självdagsfrånluft med utsugspunkter i kök och våtrum.

Tilluft genom ventiler i anslutning till fönstren samt i vissa finns även tilluftsventiler i våtrummen.

Lokaler:

I den ena lokalen finns mekanisk ventilation med ett separat aggregat, medan den andra är ansluten till det generella självdagsdragssystemet.

OVK:

En ombesiktning av OVK utfördes i oktober 2023 och blev godkänd. Kommande besiktnings utförs därefter med 6 års intervall. Första gången i februari 2028.

En rengöring av alla frånluftskanaler rekommenderas ändå utföras inom nära framtid.



5.2e Gas

Gasinstallationer finns i byggnaden. Installationerna (bortsett marginella utbytt delar) är från byggnadsåret, men i bedömt tillfredsställande skick.

5.3 El-installationer

Inkommande servis, serviscentralen, fastighetscentralen och huvudledningar mm är gamla och i behov av utbyte.

Elinstallationer inne i lägenheterna är i all huvudsak gamla och med rekommendation till utbyte.

Elinstallationer i lokalerna är huvudsakligen utbytta.

Underhållsansvar för elinstallationer inom lägenheterna åligger enligt föreningens stadgar respektive lägenhetsinnehavare.

Kommande underhållsbehov därefter kommer inte behöva utföras inom det här Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod.



6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge januari 2024) (angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes- skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering källarytterväggar, bedömt 2060 (ca 40 löpmetrar)	ca 220 kkr
Toppkomplettering asfaltytor, antaget 2040 (bedömt 150 m ²)	ca 75 kkr

6.1c Fasad

Renovering gatufasad, bedömt 2030 (ca 280 m ²)	ca 580 kkr
Ommålning träfasad till trädgårdsförråd, ca 2027 (upprepas med ca 12 års intervall)	ca 5 kkr
Renovering gavel- och gårdsfasad, bedömt 2070 (ca 420 m ²)	ca 850 kkr

6.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet

Utbyte plåttak, ca 2027 (ca 300 m ² ; inkl ny taksäkerhet mm; utförs tidigare om vind inreds innan nämnt datum)	ca 720 kkr
Ommålning plåttak, bedömt 2052	ca 120 kkr

6.1e Balkonger

Översyn (samt ev åtgärd), ca 2030	ingår i fasad ovan
Renovering balkonger, bedömt 2070	ca 450 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2024 (ca 130 bågar, inkl fönsterdörrar till balkonger och skyltfönster)	ca 700 kkr
Ny ommålning fönster / fönsterdörrar, ca 2036 (åtgärden upprepas 2048, 2060, 2072, bedömt något mindre omfattning)	ca 520 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM och 1 TT, bedömt 2025 (uppgaderas till fastighetsmaskiner, nya utbyten ca 2042, ca 2060)	ca 100 kkr
Utbyte 1 TS, ca 2035 (upprepas ca 2060)	ca 20 kkr
Underhåll övriga utvändiga dörrar, ca 2024 (upprepas 2036, 2048, 2060, 2072; ingår fönster ovan)	ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2024 (avser 9 badrum och 8 "duschar")	ca 3 000 kkr
Utbyte elinstallationer i lgh, ca 2024	ca 550 kkr

6.1i Lokaler

Följdåtgärder VA-stambyten, ca 2024

ingår 6.2c nedan

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2024
(nytt utbyte ca 2054)

ca 250 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2024
Utbyte radiatorventiler, ca 2024
Injustering av värmesystem, ca 2024
Utbyte värmesystem, bedömt 2045

ca 150 kkr
ca 80 kkr
ingår ovan
ca 1 900 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, 2024
Re-lining bottenavlopp, ca 2024

ca 2 100 kkr
ca 250 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2024
(Upprepas ca 2044 och 2064)
Kommande OVK-besiktningar, 1:a 2028
(upprepas med 6 års intervall)

bedömt 40 kkr
ca 40 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsel, ca 2024
(avser servis, centraler, huvudledningar etc)

ca 950 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1937. Under byggnadens livslängd har fasaden renoverats, balkonger renoverats, yttertakets underhålls, badrum renoverats (vid varierande tidpunkter och i varierande omfattning), VA-installationer partiellt bytts ut samt i övrigt i all huvudsak löpande underhåll utförts.

Byggnaden är i förhållandevis slitet skick. Inom nära framtid rekommenderas VA-installationer bytas ut badrum och "duschrum" renoveras, elinstallationer bytas ut och fönster renoveras. Inom några år rekommenderas också yttertakets bytas ut.

Åtgärder nämnda i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 8 170 000:-
År 4-10:	ca 1 340 000:-
Totalt:	ca 9 510 000:-

Underhållsansvaret för renovering av badrum / duschrum samt utbyte av elinstallationer åligger enligt stadgarna respektive bostadsrättshavare, men är ändå inräknad i sammanställningen ovan.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 40 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal och innefattar t ex även framtida myndighetsbesiktningar såsom Energideklaration och radonmätningar.

På en del av vinden finns ett utrymme som inte var tillgängligt i samband med utförd besiktning. Enligt uppgift finns en "lägenhet" i utrymmet. Några tekniska åtgärder i vindsutrymmet har inte kalkylerats.

Byggnadens värmesystem är drygt 85 år gammalt. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. Ett komplett utbyte av värmesystemet har antagits behöva utföras 2045.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2034-2073 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats.

Det finns enligt uppgift planer på att inreda vinden till nya bostadslägenheter. Om detta utförs kommer genomförandetiderna för vissa åtgärder ovan behöva justeras. Detta avser t ex yttertakets. Någon spekulation avseende eventuella tidpunkter för detta har inte gjorts inom det här Statusbesiktningsprotokollet.

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med



högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras.

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnads-läge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.



Solna Porten 2 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)															Kostnadsläge januari 2024	
Åtgärd	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	2034-2043	2044-2053	2054-2063	2064-2073	Anmärkning	
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek		
Mark:																
Allmän finplanering																
Toppkomplettering asfalt											75				ingår allmän avsättning nedan	
Dränering / fuktisolering													220		avser gavel och gårdssida	
Byggnadsdel:																
Tvättstuga		100									120		120		utbyte maskiner	
Fasad, puts							580							850	ny puts	
Balkonger							x							450		
Yttertak				720								120				
Fönster / fönsterdörrar	700										520	520	520	520		
Entréparti / utv dörrar																
Källare / gem utrymmen																
Badrum och wc:ar i lägenheter	3000														ingår ovan	
Ei i lägenheter	550														underhåll ej kalkylerat	
Installationer:																
OVK-besiktningar					40											
Rensning ventilationskanaler	40										80	80	40	80	utförs varje 6:e år	
Utrustning i värmecentral	250											40		40		
Utbyte värmeventiler	230												250			
Utbyte värmesystem																
VA-stambyte	2100											1900			bedömd tid utbyte	
Re-lining bottenavlopp	250															
Rensning avloppsstammar																
Elinstallationer, fastighet	950										40	40	40	40		
Övrigt:																
Årlig allmän avsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	400	400	400	400		
Summa	8110	140	40	760	80	40	620	40	40	40	1235	3100	1590	2380		

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ryttern i Solna, org.nr. 769617-7299, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgåts. Med anledning av att en teknisk statusbesiktning av byggnaden har utförts har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg

.....
Kent Ahrling

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

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Ryttern i Solna, org. nr. 769617-7299

registreringsbevis Brf Ryttern i Solna, 2024-01-23,
stadgar Brf Ryttern i Solna, 2022-08-23,
fastighetsdatautdrag, Infotorg, 2023-09-14,
offert banklån, SEB, 2024-02-22,
offert fastighetsförsäkring, 2024-02-19,
avskrivningsunderlag, odaterad,
erbjudande ang. fastighetsförvärv, Hyres- och arrendenämnden Sthlm, 2023-09-14,
protokoll teknisk statusbesiktning inklusive 50-årig underhållsplan, 2024-02-27,
fastighetsöverlåtelseavtal mellan dödsboet efter B.Svensson och Brf Ryttern i Solna, utkast,
köpebrev mellan dödsboet efter B.Svensson och Brf Ryttern i Solna, utkast,
lokalhyreskontrakt mellan Brf Ryttern i Solna och S.Elvnäs AB, 2024-03-06, utkast,
lokalhyreskontrakt mellan Brf Ryttern i Solna och K.Hedqvist, 2024-03-06, utkast,
energideklaration Boverket, 2022-03-16,
protokoll OVK, MBAB-teknik AB, 2023-10-20,
offert ekonomisk förvaltning, 2024-02-29.

Deltagare

KENT AHRLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Kent Ahrling
kent@ahrling.se
19430731-4551

2024-03-07 15:59:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.69.14

ANDERS BERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196008061035

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
196008061035

2024-03-07 12:26:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.21.193

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-29	3.5.3.4	1270/2024

Anders Gullbrandsson
anders@borattsbildarna.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Kent Ahrling, Ahrling Fastighetsekonomi AB, som intygsgivare för Brf Rytta-
ren i Solna, organisationsnummer 769617-7299.

Ärendet

Brf Rytta-
ren i Solna har den 21 februari 2024 ansökt om godkännande av in-
tygsgivarna Anders Berg och Kent Ahrling som intygsgivare för föreningen.
Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 23 februari
2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bo-
stadsrättsföreningen 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) dri-
ver 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 omstän-
dighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller obero-
ende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra in-
tygsgivare 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.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Anders Berg och Kent Ahrling har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Ryttaren i Solnas ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare