

**EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLUSTRET 12
I SOLNA KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten, byggnadsteknisk beskrivning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell, känslighetsanalys, nyckeltal
- H. Särskilda förhållanden
 - I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Fastighetsdatautdrag
- K. Teknisk besiktning
- L. Utfästelse och garanti

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flustret 12 (769630-1311) som registrerades den 2015-05-30 hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet, Solna Flustret 12, är belägen på Vasavägen 22, i stadsdelen Råsunda i Solna kommun.

Föreningens fastighet, Solna Flustret 12, är bebyggd med en flerbostadsbyggnad i 2,5 plan samt källarplan i sutterängplan. Byggnadslov har erhållits för nyskapande av 3 st bostadslägenheter och 4 lokaler i suterrängplanet, varvid befintliga garage försvinner. I samband med ombyggnaden kommer ny tvättstuga, ny undercentral och ny elcentral skapas samt lägenhetsförråd nyskapas.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapital- och driftkostnader. Kapital- och driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten och byggnaderna vid den aktuella tidpunkten. Beroende på hur många och vilka lägenheter som förblir hyreslägenheter svarar bostadsrättsföreningen för inre underhåll i dessa. För varje kvarvarande hyresrätt bedöms ca 50 kr per m²/år tillkomma för inre underhåll i dessa lägenheter.

I föreningens stadgar, §22, föreskrivs att om styrelsen har upprättat en underhållsplan ska avsättning ske. Någon sådan plan har inte upprättats, varför avsättning till underhåll därför har uppskattats under beräkningen av föreningens årliga kostnader, avsnitt "E", " Yttre underhållsfond" samt "Löpande underhåll".

Lagfaren ägare av fastigheten är bolaget Larmo AB (559126-1069). Föreningens köp av fastigheten kommer att ske via bolagsförvärv. Föreningen kommer att förvärva bolaget Larmo AB från dess moderbolag Vildblomman Förvaltning AB (559024-7960) varefter bolaget Larmo AB likvideras och fastigheten Solna Flustret 12 kommer att ägas direkt av Bostadsrättsföreningen Flustret 12.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade utifrån det beräknade förhållandet mellan byggnadens taxeringsvärde i förhållande till hela fastighetens taxeringsvärde och tillämpas bokföringsmässigt enligt reglerna för K2-metoden.

Underlag för avskrivning: 30 115 094 kr
Avskrivningstakt: 100 år
Kr/kvm/år: 405

Skattemässigt restvärde: 11 980 932 kr (2016-12-30)

Säljaren, Vildblomman Förvaltning AB (559024-7960), lämnar garantier och utfästelser i separat dokument, "Utfästelse och garanti" kring slutlig anskaffningskostnad och eventuella osålda lägenheter.

Vid bedömd initial anslutningsgrad beräknas föreningen bli en äkta bostadsrättsförening.

Säkerhet för banklånen kommer att utgöras av pantbrev. Lånen löper preliminärt med en amorteringstid om 100 år. Bindningstiderna för banklånen beräknas vara mixad. Kredittid 100 år.

Upplåtelse av befintliga bostäder är beräknat till fjärde kvartalet 2019, dock tidigast då den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande av, inflyttning i samt upplåtelse av de nybyggda bostäderna är planerade till fjärde kvartalet 2019.

B BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN TILL FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bladbaggen 3
Upplåtelseform:	Äganderätt/friköpt.
Adress:	Vasavägen 22, 169 58 Solna
Tomtens areal:	908 m ²
Bostadsarea:	668 m ² , efter nybyggnation
Lokalarea:	75 m ² , efter nybyggnation
Antal bostadslägenheter:	17 st, varav 14 st befintliga
Antal lokaler:	: 4 st, varav 0 st befintliga
Antal byggnader:	1 st
P-platser:	10 st
Byggnadstyp:	En bostadsbyggnad i 2,5 plan ovan mark samt källarplan i sutterängplan
Servitut/nyttjanderätt:	Enligt fastighetsutdrag
Detaljplan:	Enligt fastighetsutdrag
Fastighetsförsäkring:	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inkluderande styrelseansvar i samband med färdigställandet
Nuvarande taxeringsvärde:	12 726 000 kr, varav markvärde 5 723 000 kr och byggnadsvärde 7 453 000 kr.

Beräknat 23 568 000 kr, varav markvärde 8 470 000 kr och
taxeringsvärde: byggnadsvärde 15 098 000 kr.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ²	68 641 kr
Belåning/m ²	13 459 kr
Insats/m ²	55 182 kr
Driftkostnad/m ²	305 kr
Årsavgift/m ²	648 kr
Avskrivning/m ² /år	396 kr
Amortering/m ² /år	137 kr
Avsättning underhåll/m ² /år	49 kr
Kassaflöde/m ² /år	495 kr

Byggnadsteknisk beskrivning

BYGGNADER

Grund	Grundmurar av betong till berg
Stomme	Betong och tegel
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt
Fasader	Målad betongsockel, plåtfasader i övrigt.
Entréparti	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Yttertak	Falsad plåt.
Fönster	2-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade Bågar på plan 1 & 2. Nya fönster och fönsterdörrar i suterrängplan är av 3-glastyp trä/aluminium.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Frånluft: Självdrag med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft: Vägghventiler i anslutning till fönster eller spaltventiler i fönster. I de nyskapade lägenheterna och lokalerna kan annan ventilation komma anordnas.
VA-installationer	Avlopp befintligt av plast och gjutjärn. Bottenavlopp av gjutjärn. Nya avlopp kommer att skapas i de delar som byggs om till bostäder.

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Varierande golvmaterial mellan lägenheterna. Parkett i vardagsrum.
Väggar	Målade / tapetserade
Tak	Målade
Köksinredning	Diskbänk, el- eller gasspis, kyl och frys. Snickerier och vitvaror av blandade åldrar.

Golv våtrum	Klinker
Väggar våtrum	Kakel
Våtrum	Duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
El-installation	Separat el-mätning av varje lägenhet. Installationer inne i lägenheterna partiellt utbytta.

Övrigt

OVK-status	Ny OVK-besiktning kommer att utföras inom kommande ombyggnader.
Energideklaration	Ny Energideklaration kommer att utföras i samband med kommande ombyggnader.
Radon	Radonmätningar kommer att genomföras för de nya lägenheterna.
Asbest	Finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt inte någon annanstans.
PCB	Finns sannolikt inte i byggnaden

Övrigt

Befintliga lägenhetsstorlekar är 23m²-51m², om 1-2 RoK. Nya lägenheter blir mellan 14m²-43 m², om 1-2 RoK.

Varje lägenhet har separat mätare för förbrukningsel samt gemensam mätare för vattenförbrukning.

Lägenheternas antal och storlek och framgår av punkt G, "andelstabell".

2019061712921

Bostadsrättsföreningen Flustret 12**C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING**

Taxeringsvärde, beräknat efter ombyggnation		Fördelning %	Taxeringsvärde före ombyggnation	
				Fördelning %
Bostäder, byggnad	14 000 000 kr	59,40%	7 000 000	55,01%
Bostäder, mark	8 200 000 kr	34,79%	4 985 000	39,17%
Lokaler, byggnad	1 098 000 kr	4,66%	453 000	3,56%
Lokaler, mark	270 000 kr	1,15%	288 000	2,26%
Summa beräknat taxeringsvärde	23 568 000 kr	100,00%	12 726 000	100,00%

Befintliga inteckningar	17 000 000 kr
-------------------------	---------------

Beräknad Anskaffningskostnad

Köpeskilling mark + aktier (+ kostnad befintligt pantbrev)	50 696 610 kr	
Föreningsbildning	312 500 kr	
Lagfart	1,50%	190 890 kr
Lagfart baserad på:		Taxeringsvärde
Pantbrev	2,00%	- kr
Totalt	51 200 000 kr	
Reparationsfond	1 000 000 kr	
Summa inklusive reparationsfond	52 200 000 kr	

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering	Amortering / år
Banklån	10 000 000 kr	1,50%	150 000 kr	100 år	100 000 kr
Totalt Lån	10 000 000 kr	1,50%	150 000 kr	100 år	100 000 kr
Föreningslån per kvm:	13459 kr / kvm				

Insatser, 100 %	42 200 000 kr
------------------------	----------------------

Totalt	52 200 000 kr
---------------	----------------------

Självfinansieringsgrad

81%

2019061712922

Bostadsrättsföreningen Flustret 12

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKVA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Avskrivningsunderlag:	30 115 094 kr	29 813 943 kr	29 512 792 kr	29 211 641 kr	28 910 490 kr	28 609 339 kr	27 103 585 kr
Årlig avskrivning på 1%	301 151 kr	301 151 kr	301 151 kr	301 151 kr	301 151 kr	301 151 kr	301 151 kr
Avskrivning/kvm	405,3 kr/kvm						

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/UTGIFTER (0,1% ränteeökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader/utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	150 000 kr	158 400 kr	166 800 kr	174 800 kr	182 400 kr	190 000 kr	225 000 kr
Amortering	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr
Summa kapitalkostnader/utgifter	250 000 kr	258 400 kr	266 800 kr	274 800 kr	282 400 kr	290 000 kr	325 000 kr

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	14 860 kr	15 157 kr	15 460 kr	15 770 kr	16 085 kr	16 407 kr	16 114 kr
Vattenförbrukning	14 860 kr	15 157 kr	15 460 kr	15 770 kr	16 085 kr	16 407 kr	16 114 kr
Uppvärmning	122 595 kr	125 047 kr	127 548 kr	130 099 kr	132 701 kr	135 355 kr	149 443 kr
Elförbrukning	14 860 kr	15 157 kr	15 460 kr	15 770 kr	16 085 kr	16 407 kr	16 114 kr
Renhållning	11 145 kr	11 368 kr	11 595 kr	11 827 kr	12 064 kr	12 305 kr	13 586 kr
Försäkringar	11 145 kr	11 368 kr	11 595 kr	11 827 kr	12 064 kr	12 305 kr	13 586 kr
Fastighetsskötsel / reparationer	22 290 kr	22 736 kr	23 191 kr	23 654 kr	24 127 kr	24 610 kr	27 171 kr
Städning	14 860 kr	15 157 kr	15 460 kr	15 770 kr	16 085 kr	16 407 kr	16 114 kr
Summa driftkostnader	228 615 kr	231 147 kr	233 770 kr	240 486 kr	245 295 kr	250 201 kr	276 242 kr

Yttre underhållsfond	35 352 kr	36 059 kr	36 780 kr	37 516 kr	38 266 kr	39 031 kr	43 094 kr
----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Löpande underhåll	17 500 kr	17 850 kr	18 207 kr	18 571 kr	18 943 kr	19 321 kr	21 332 kr
Periodiskt underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Delsumma	17 500 kr	17 850 kr	18 207 kr	18 571 kr	18 943 kr	19 321 kr	21 332 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	23 409 kr	23 877 kr	24 355 kr	24 842 kr	25 339 kr	25 845 kr	28 535 kr
Fastighetskatt lokaler	10 980 kr	11 200 kr	11 424 kr	11 652 kr	11 885 kr	12 123 kr	13 385 kr
Summa övriga kostnader	34 389 kr	35 077 kr	35 778 kr	36 494 kr	37 224 kr	37 968 kr	41 920 kr

Kostnader/utgifter totalt	563 856 kr	578 533 kr	593 136 kr	607 666 kr	622 128 kr	636 522 kr	707 589 kr
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Månadsavgifter	503 856 kr	517 333 kr	530 712 kr	543 994 kr	557 182 kr	570 278 kr	634 449 kr
Hyror, bostäder	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Hyror, övrigt	60 000 kr	61 200 kr	62 424 kr	63 672 kr	64 946 kr	66 245 kr	73 140 kr
Ränteintäkter							
Intäkter totalt	563 856 kr	578 533 kr	593 136 kr	607 666 kr	622 128 kr	636 522 kr	707 589 kr

Årsavgift per m ²	678 kr/m ²	696 kr/m ²	714 kr/m ²	732 kr/m ²	750 kr/m ²	768 kr/m ²	854 kr/m ²
------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

20190617i2923

G. EKONOMISK KALKYL, ANDELSTABELL

Lägenhets nr	Adress	Våning	743	Årshyra (kr/år)	Antal rum	Objekt	42 200 000 kr	Insats (kr/kvm)	100,00%	Årsavgift/kvm (kr/kvm)	60 000 kr	Månadsavgift (kr/mån)
			Area (kvm)				Insats (kr)		Andelstal (%)		Hyra (kr/år)	
401	Vasavägen 22	nb	48	63 729 kr	2	Bostad	2 160 000 kr	45 000 kr	6,4603%	678 kr	- kr	2 713 kr
402	Vasavägen 22	nb	48	62 853 kr	2	Bostad	2 160 000 kr	45 000 kr	6,4603%	678 kr	- kr	2 713 kr
403	Vasavägen 22	nb	24	63 701 kr	1	Bostad	1 920 000 kr	80 000 kr	3,2301%	678 kr	- kr	1 356 kr
404	Vasavägen 22	nb	50	63 701 kr	2	Bostad	3 500 000 kr	70 000 kr	6,7295%	678 kr	- kr	2 826 kr
405	Vasavägen 22	nb	48	63 701 kr	2	Bostad	3 360 000 kr	70 000 kr	6,4603%	678 kr	- kr	2 713 kr
406	Vasavägen 22	1	48	63 701 kr	2	Bostad	2 160 000 kr	45 000 kr	6,4603%	678 kr	- kr	2 713 kr
407	Vasavägen 22	1	48	63 646 kr	2	Bostad	2 160 000 kr	45 000 kr	6,4603%	678 kr	- kr	2 713 kr
408	Vasavägen 22	1	23	63 729 kr	1	Bostad	1 150 000 kr	50 000 kr	3,0956%	678 kr	- kr	1 300 kr
409	Vasavägen 22	1	50	63 646 kr	2	Bostad	3 500 000 kr	70 000 kr	6,7295%	678 kr	- kr	2 826 kr
410	Vasavägen 22	1	48	63 701 kr	2	Bostad	2 160 000 kr	45 000 kr	6,4603%	678 kr	- kr	2 713 kr
411	Vasavägen 22	2	22	63 701 kr	1	Bostad	1 760 000 kr	80 000 kr	2,9610%	678 kr	- kr	1 243 kr
412	Vasavägen 22	2	25	63 701 kr	1	Bostad	1 250 000 kr	50 000 kr	3,3647%	678 kr	- kr	1 413 kr
413	Vasavägen 22	2	23	61 427 kr	1	Bostad	1 150 000 kr	50 000 kr	3,0956%	678 kr	- kr	1 300 kr
414	Vasavägen 22	2	51	62 853 kr	2	Bostad	3 570 000 kr	70 000 kr	6,8641%	678 kr	- kr	2 882 kr
415	Vasavägen 22	-1	35		2	Bostad	1 750 000 kr	50 000 kr	4,7106%	678 kr	- kr	1 978 kr
416	Vasavägen 22	-1	34		2	Bostad	1 700 000 kr	50 000 kr	4,5760%	678 kr	- kr	1 921 kr
417	Vasavägen 22	-1	43		2	Bostad	2 150 000 kr	50 000 kr	5,7873%	678 kr	- kr	2 430 kr
418	Vasavägen 22	-1	20		2	Lokal	1 200 000 kr	60 000 kr	2,6918%	678 kr	- kr	1 130 kr
419	Vasavägen 22	-1	24		2	Lokal	1 440 000 kr	60 000 kr	3,2301%	678 kr	- kr	1 356 kr
420	Vasavägen 22	-1	17		1	Lokal	1 020 000 kr	60 000 kr	2,2880%	678 kr	- kr	961 kr
421	Vasavägen 22	-1	14		1	Lokal	980 000 kr	70 000 kr	1,8843%	678 kr	- kr	791 kr
	Vasavägen 22			60 000 kr		P-plats		- kr			60 000 kr	

G. KÄNSLIGHETSANALYS samt NYCKELTAL

2019061712924

Inflationsantagande	2,00%	Anskaffningskostnad/kvm	70 266 kr	Driftkostnad / kvm	305 kr
Ränteantagande	1,50%	Belåning/kvm	13 459 kr	Årsavgift / kvm	678 kr
Ränteökning per år	0,10%	Insats/kvm	56 797 kr		

AR	1	2	3	4	5	6	11
KASSAFLÖDE							
Räntor	-150 000 kr	-158 400 kr	-166 600 kr	-174 600 kr	-182 400 kr	-190 000 kr	-225 000 kr
Amortering	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr
Driftkostnader	-226 615 kr	-231 147 kr	-235 770 kr	-240 486 kr	-245 295 kr	-250 201 kr	-276 242 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-35 352 kr	-36 059 kr	-36 780 kr	-37 516 kr	-38 266 kr	-39 031 kr	-43 094 kr
Underhållskostnader	-17 500 kr	-17 850 kr	-18 207 kr	-18 571 kr	-18 943 kr	-19 321 kr	-21 332 kr
Fastighetsavgift	-34 389 kr	-35 077 kr	-35 778 kr	-36 494 kr	-37 224 kr	-37 968 kr	-41 920 kr
Hyresintäkter	60 000 kr	61 200 kr	62 424 kr	63 672 kr	64 946 kr	66 245 kr	73 140 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	503 856 kr	517 333 kr	530 712 kr	543 994 kr	557 182 kr	570 278 kr	634 449 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler, pakering mm	60 000 kr	61 200 kr	62 424 kr	63 672 kr	64 946 kr	66 245 kr	73 140 kr
Ränteintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	503 856 kr	517 333 kr	530 712 kr	543 994 kr	557 182 kr	570 278 kr	634 449 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader							
Räntor	-150 000 kr	-158 400 kr	-166 600 kr	-174 600 kr	-182 400 kr	-190 000 kr	-225 000 kr
Avskrivningar	-301 151 kr	-301 151 kr	-301 151 kr	-301 151 kr	-301 151 kr	-301 151 kr	-301 151 kr
Driftkostnader	-226 615 kr	-231 147 kr	-235 770 kr	-240 486 kr	-245 295 kr	-250 201 kr	-276 242 kr
Underhållskostnader	-17 500 kr	-17 850 kr	-18 207 kr	-18 571 kr	-18 943 kr	-19 321 kr	-21 332 kr
Fastighetsavgift	-34 389 kr	-35 077 kr	-35 778 kr	-36 494 kr	-37 224 kr	-37 968 kr	-41 920 kr
Summa kostnader	-729 655 kr	-743 625 kr	-757 507 kr	-771 302 kr	-785 013 kr	-798 642 kr	-865 646 kr
Resultat	-165 799 kr	-165 092 kr	-164 371 kr	-163 635 kr	-162 885 kr	-162 119 kr	-158 057 kr
Balanserat resultat	-165 799 kr	-330 891 kr	-495 262 kr	-658 897 kr	-821 781 kr	-983 901 kr	-1 782 472 kr

Bostadsrättsarea, m2	743						
Taxeringsvärde	23 568 000 kr	24 039 000 kr	24 520 000 kr	25 010 000 kr	25 510 000 kr	26 020 000 kr	28 727 000 kr
Föreningslån	10 000 000 kr	9 900 000 kr	9 800 000 kr	9 700 000 kr	9 600 000 kr	9 500 000 kr	9 000 000 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	678 kr	696 kr	714 kr	732 kr	750 kr	768 kr	854 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	901 kr	918 kr	936 kr	952 kr	969 kr	986 kr	1 067 kr

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå							
Årsavgift enligt ovanstående prognos	503 856 kr	517 333 kr	530 712 kr	543 994 kr	557 182 kr	570 278 kr	634 449 kr

2019061712925

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå +1%	503 856 kr	616 333 kr	628 712 kr	640 994 kr	653 182 kr	665 278 kr	724 449 kr
- per kvadratmeter	678 kr	830 kr	846 kr	863 kr	879 kr	895 kr	975 kr
2. Dagens räntenivå - 1%	503 856 kr	418 333 kr	432 712 kr	446 994 kr	461 182 kr	475 278 kr	544 449 kr
- per kvadratmeter	678 kr	563 kr	582 kr	602 kr	621 kr	640 kr	733 kr

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå +2%	503 856 kr	715 333 kr	726 712 kr	737 994 kr	749 182 kr	760 278 kr	814 449 kr
- per kvadratmeter	678 kr	963 kr	978 kr	993 kr	1 008 kr	1 023 kr	1 096 kr
2. Dagens räntenivå - 2%	503 856 kr	418 333 kr	432 712 kr	446 994 kr	461 182 kr	475 278 kr	544 449 kr
- per kvadratmeter	678 kr	563 kr	582 kr	602 kr	621 kr	640 kr	733 kr

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	503 856 kr	519 872 kr	535 916 kr	551 995 kr	568 117 kr	584 289 kr	666 161 kr
Inflationspåverkade	253 856 kr	261 472 kr	269 316 kr	277 395 kr	285 717 kr	294 289 kr	341 161 kr
Ej inflationspåverkade	250 000 kr	258 400 kr	266 600 kr	274 600 kr	282 400 kr	290 000 kr	325 000 kr
- per kvadratmeter	678 kr	700 kr	721 kr	743 kr	765 kr	786 kr	897 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	503 856 kr	514 795 kr	530 686 kr	546 609 kr	562 569 kr	578 574 kr	659 537 kr
Inflationspåverkade	253 856 kr	256 395 kr	264 086 kr	272 009 kr	280 189 kr	288 574 kr	334 537 kr
Ej inflationspåverkade	250 000 kr	258 400 kr	266 600 kr	274 600 kr	282 400 kr	290 000 kr	325 000 kr
- per kvadratmeter	678 kr	693 kr	714 kr	736 kr	757 kr	779 kr	888 kr

Anslutningsgrad där insatsnivån per kvm är låst och lånet ändrar sig

Observera att Avgift/kvm nedan kan skilja sig mot verklig avgift beroende på att hyresnivåerna för olika lägenheter inte är linjär och således beror anslutningsgradskalkylen inte bara på anslutning i % utan även vilka specifika lägenheter som ansluter/ ej ansluter.

Detta gör att Avgift/kvm nedan kan skilja sig något mot Avgift per m² i DoU fiiken.

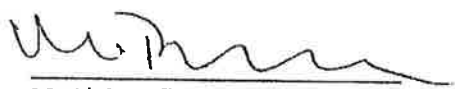
Nu	Nivåer	I kvm	Lån	Lån/kvm	Insats/kvm	Avgift/kvm
	100,00%	743	10 000 000 kr	13 459 kr	56 797 kr	678 kr
100,00%	100%	743	10 000 000 kr	13 459 kr	56 797 kr	678 kr
	90%	669	14 220 000 kr	19 139 kr	56 797 kr	761 kr
	80%	594	18 469 388 kr	24 858 kr	56 797 kr	867 kr
	70%	520	22 775 510 kr	30 653 kr	56 797 kr	1 005 kr
	60%	446	27 081 633 kr	36 449 kr	56 797 kr	1 189 kr
	50%	372	31 387 755 kr	42 245 kr	56 797 kr	1 447 kr
	40%	297	35 693 878 kr	48 040 kr	56 797 kr	1 833 kr
	30%	223	40 000 000 kr	53 836 kr	56 797 kr	2 477 kr
	20%	149	44 306 122 kr	59 631 kr	56 797 kr	3 766 kr
	10%	74	48 612 245 kr	65 427 kr	56 797 kr	7 632 kr

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

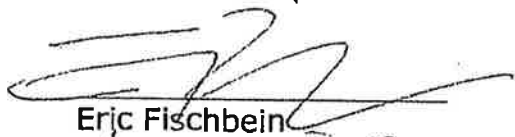
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. Medlem skall teckna s.k. tilläggförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2019-03-27

Bostadsrättsföreningen Flustret 12 (769630-1311)



Mathias Bjerkelius



Eric Fischbein



Helmer Fischbein

EJ ORIGINAL-
UNDERSKRIFT 

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Flustret 12*, organisationsnummer 769630-1311 daterad 2019-03-27 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

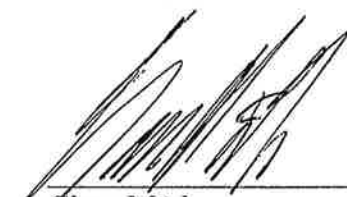
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-05-31



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis, stadgar
Fastighetsinformation
Teknisk besiktning Projektledarhuset, 2018-11-07
Beräkning taxeringsvärde
Hyseslista
Fasad- och planritningar
Entreprenadavtal, B2-gruppen AB, 2019-05-14
Bygglov, delegationsbeslut, Solna stad, 2018-06-27
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Bankoffert Danske Bank, 2019-02-03
Garanti och utfästelse, Vildblommans Förvaltning, 2019-03-27

J. FASTIGHETSUTDRAG

Fastighet

Beteckning

Solna Flustret 12

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen

2018-10-02

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen

2019-02-07

Nyckel:

010333312

UUID:

909a6a45-45ad-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Råsunda

Distriktskod

215024

Adress

Adress

Vasavägen 22

169 58 Solna

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6584554.8

E (SWEREF 99 TM)

670617.8

Registerkarta

SOLNA

Areal

Område

Totalt

Totalareal

908 kvm

Därav landareal

908 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

559126-1069

Larmo AB

C/O Celon AB

Box 1264

131 28 Nacka Strand

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2018-03-09

Akt

2018-00113046:1

Köp (även transportköp): 2018-03-05

Köpeskilling: 1.703.702 SEK, avser hela fastigheten.

2019061712929

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17

Totalt belopp: 17.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	256.041 SEK	1972-01-05	5A
Anmärkning: Utbyte 75/2238 Sammanföring 91/9764			
2	20.000 SEK	1972-01-05	5B
Anmärkning: Utbyte 75/2239			
3	30.000 SEK	1975-12-03	2240
4	7.500 SEK	1976-10-27	1905
5	44.100 SEK	1979-06-13	3637
6	23.900 SEK	1979-06-13	3638
7	60.000 SEK	1980-12-17	7773
8	175.000 SEK	1981-02-11	759
9	7.959 SEK	1983-02-22	1305
10	69.200 SEK	1983-02-22	1306
11	100.000 SEK	1984-07-11	5686
12	839.600 SEK	1989-06-06	4386A
Anmärkning: Utbyte 91/9766			
13	53.000 SEK	1989-06-06	4386B
Anmärkning: Utbyte 91/9766			
14	400.000 SEK	1989-06-06	4387
15	1.400.000 SEK	1990-07-16	5076
16	1.000.000 SEK	2010-02-02	3021
17	12.513.700 SEK	2018-10-01	2018-00477892:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-31/382.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1945-02-02	0184K-0405/1945
Stadsplan	1950-02-20	0184K-0402/1950
Stadsplan	1957-08-15	0184K-0406/1957

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

268987-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2016

Taxeringsvärde

12.726.000 SEK

därav byggnadsvärde

7.453.000 SEK

därav markvärde

5.273.000 SEK

Taxerad Ägare

556432-1403

Bromma Industriby Aktiebolag

Lindormsnäs Gård

197 91 Bro

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark**009147042.****Taxeringsvärde**

4.985.000 SEK

Riktvärdeområde

0184092

Byggrätt ovan mark

656 kvm

Riktvärde byggrätt

7.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 080288042.**Taxeringsvärde**

288.000 SEK

Riktvärdeområde

0184092

Byggrätt ovan mark

120 kvm

Riktvärde byggrätt

2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 009146042.**Taxeringsvärde**

7.000.000 SEK

Bostadsyta

522 kvm

Artal för hyresnivå**Hyra**

797.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1933

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1933

Värderingsenhet lokaler 033608042.**Taxeringsvärde**

453.000 SEK

Lokalyta

100 kvm

Artal för hyresnivå**Hyra**

84.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1933

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1933

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1930-09-26

Akt

0184K-0769/1930

Tomtmätning

1951-09-21

0184K-0618/1951

Ursprung

Solna Bellona 2

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

A-Hagalund Stg 443

1946-02-07

A-Solna Stg 443

1946-10-07

A-Solna Flustret 12

1982-10-01

0184-82/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

2019061712932



Solna Flustret 12

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

Hillar Truuberg

2018-11-07

Solna Flustret 12 - Besiktning utlåtande

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. Besiktningssrapporten utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Flustret 12 genom Celon

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 13 september 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i huvuddelen av byggnadens allmänna och gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det soligt och ca + 15 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information erhållen från Celon samt översänd skriftlig dokumentation.

Vid besiktningen närvarade:

- Eric Fischbein, Celon
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

I sammanställningen har i huvudsak enbart åtgärder för vilka en Bostadsrättsförening enligt föreningens stadgar har ansvar för beaktats.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Flustret 12	
Adress:	Vasavägen 22	
Kommun:	Solna	
Tomtareal:	908 m ²	
Byggnad:	Byggnad med källare / suterräng och 2,5 våningar.	
Byggnadsår:	1933	
Ombyggnadsår:	Ca 2002 utfördes enligt erhållna uppgifter en förhållandevis omfattande ombyggnad då bland annat vinden inreddes samt VA-installationer (i huvudsak) byttes ut. Delar av källar- / suterrängplanet kommer att byggas om till nya bostäder samt ny bokaler. Därutöver kommer ny tvättstuga samt nya lägenhetsförråd anordnas.	
Areor:	Bostäder	ca 681 m ²
(efter ombyggnad, erhållna uppgifter)	Bokaler	ca 69 m ²
	Totalt	ca 750 m ²
Lägenheter:	17 st (efter genomförd ombyggnad)	
Bokaler:	4 st	
Parkering:	Några utvändiga platser	
Byggnadsbeskrivning: (efter utförd ombyggnad)		
Källare / suterräng:	Förråd, tvättstuga, driftsutrymmen, bostäder, bokaler.	
Övr våningsplan:	Bostäder (i all huvudsak)	
Vindsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	

Stomme:	Betong och tegel
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt
Yttertak:	Falsad plåt.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, överbetong / ytskikt.
Fasad:	Målad betongsockel, plåtfasad i övrigt.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar i plan 1 & 2. 3-glas träfönster på vindsplan. Nya fönster och fönsterdörrar i suterrängplan är av 3-glastyp trä- / aluminium.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak. Handledare.
Entréparti:	Aluminiumparti med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörr till tvättstuga, frid etc. Lgh-dörrar av trä Nya lgh-dörrar av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Varierande golvmaterial mellan lägenheterna. Parkett i vardagsrum.
Köksinredning:	Diskbänk, el- eller gasspis, kyl- och frys. Snickerier och vitvaror av blandade åldrar.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla.



Övriga utrymmen:

Installationsutrymmen:

Målad betong på golv, målade väggar och tak.

Nytt elrum kommer behöva anordnas i samband med kommande ombyggnader.

Tvättstuga:

Ny tvättstuga med 2 TM och 1 TT kommer att anordnas i samband med kommande ombyggnad.

Klinkergolv, målade väggar och målat tak.

Förråd:

Nya förråd med gallerväggar anordnas i källarplanet.

Sophantering:

Utvändiga behållare.

Installationer:

Värmeproduktion:

Anslutet till fjärrvärme. Ny utrustning kommer att anordnas i samband med ombyggnaden.

Värmedistribution:

Vattenradiatorer och värmestammar i våning 1 & 2 i all huvudsak från byggnadsåret. Installationer i vindsplanet utbytta 2002. I källarplanet kommer nya värmekretsar skapas i samband med kommande ombyggnad. Befintliga radiatorventiler från av blandad ålder. Stamregleringsventilerna i källarplanet (idag från byggnadsåret) förutsätts bytas ut i samband med kommande ombyggnad.

Ventilation:

Frånluft: Självdrag med avluftsluckor i kök och badrum.

Tilluft: Vägventiler i anslutning till fönster eller spaltventiler i fönster.

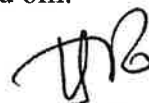
I de nyskapade lägenheterna kan annan ventilation komma att anordnas.

VA-installationer:

Avlopp befintligt av plast och gjutjärn. Bottenavlopp av gjutjärn. Avlopp i våningsplanen är utbytta ca 2002. Nya avlopp kommer att skapas i de delar som byggs om till nya bostäder.

Varm- och kallvatteninstallationer av koppar. Kallvatteninstallationerna är utbytta parallellt med

- avloppsutbyten. Varmvattenstråk och varmvattenstammar till lgh i plan 1 & 2 bedöms vara från byggnadsåret.
- Kompletteringsutbyten av vattenstråk i källarplan kommer att utföras i samband med ombyggnaderna.
- Elinstallationer:** Fastighetsinstallationerna i källarplanet är i all huvudsak från byggnadsåret. Dessa förutsätts bytas ut i erforderlig omfattning inklusive ny servis.
- Ålder på installationer i befintliga lägenheter är okänd, men enligt uppgift har löpande utbyten av elinstallationer genomförts.
- I samband med flytt av elrum kommer delar av installationerna, såsom servis, serviscentral, fastighetscentral och anslutning till befintliga huvudledningar automatiskt behöva utföras.
- Hiss:** Hiss finns inte i byggnaden.
- Övrigt:**
- Tomt / mark:** Gatusida: Hårdgjorda ytor till entré samt i övrigt gräsmatta eller naturmark.
- Gårdssida: I all huvudsak hårdgjorda grusade ytor för parkering.
- Allmänt:** Byggnad ursprungligen uppförd 1933. Ca 2002 utfördes enligt uppgift en förhållandevis omfattande ombyggnad då bl a VA-stambyten, utbyte vissa elinstallationer, renoveringar av badrum och vindsinredning genomfördes. Det bedöms att fasaden har bytts ut i slutet av 1980-tal
- Byggnadslov för ombyggnad av källarplanet till nya bostadslägenheter och bokaler har erhållits. Vidare kommer ny tvättstuga, ny värmeundercentral samt nya lägenhetsförråd skapas. Ombyggnaden innebär också att vissa övriga underhållsarbeten kommer behöva genomföras.
- Innehållet i den här statusrapporten bygger på att ovan nämnda arbeten genomförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om.



Kvarvarande underhållsbehov efter genomförda planerade ombyggnader består i huvudsak av fönsterunderhåll, utbyte av stora delar av yttertaket samt i övrigt smärre löpande underhåll.

- OVK-status: Ny OVK-besiktning kommer att utföras i samband med kommande ombyggnader.
- Energideklaration: Ny Energideklaration kommer att utföras i samband med kommande ombyggnader.
- Radon: Radonmätningar har enligt uppgift inte utförts.
Nya mätningar behöver genomföras för de nya lägenheterna.
- Asbest: Finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
- PCB: Finns sannolikt inte i byggnaden.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Fastigheten består av en byggnad med källare / suterräng och 2,5 våningar. Byggnaden innehåller befintligt 14 bostadslägenheter, garage samt allmänna och gemensamma utrymmen för förråd och drift.

Byggnadslov har erhållits för nyskapande av 3 lägenheter och 4 bokaler i källar / suterrängplanet, varvid bl a befintliga garage försvinner. I samband med ombyggnaden kommer även ny tvättstuga behöva anordnas, liksom ny värmeundercentral. Vidare kommer ny elcentral behöva skapas samt lägenhetsförråd även nya lägenhetsförråd.

Den här statusrapporten förutsätter att ombyggnaderna utförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om samt att det efter slutförd entreprenad överlämnas branschsedvanliga garantier och säkerheter för arbetena.

I statusrapporten har förutsatts att det efter ombildning inte kommer att finnas kvar några hyresrättslägenheter och innehåller därför enbart sådana åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvaret för. Sålunda har eventuellt inre underhåll inom befintliga lägenheter inte beaktats.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg.

Utvändig mark lutar mot byggnaden på gatusidan, vilket innebär en utökad fuktbelastning. Vid besiktningsstillfället kunde ingen fukt noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktluft. Det är inte bedömningsbart när eller ens om ny dränering eller utbyte av fuktisolering kommer att behöva utföras.

Inga sättningar kunde noteras under källargolvet och inte heller på omkringliggande mark.

Befintlig markanläggning är i slitet skick, men i anslutning till ombyggnaden förutsätts viss återställning komma att utföras.

Konstruktionen till entrén är i slitet skick. I samband med att den nya tvättstugan mm anordnas förutsätts också renovering av entrétrappa utföras.

Utvändig mark i övrigt på entrésidan i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

I samband med anordnandet av nya lägenheter kommer erforderliga återställningar av mark behöva utföras. Ingår i ombyggnadsprojektet.

5.1b Stomme

Marginell och fullt normal sprickbildning noterades i byggnadens bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar:

Betongsockel på gatusidan och baksidan i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Socklar på entrésidan och gårdssidan kommer per automatik beröras av kommande ombyggnadsåtgärder.

Fasad i våningsplan:

Plåtfasad som bedömningsvis är från slutet av 1980-tal. Fasaden är i tekniskt tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkelfalsad galvaniserad plåt. Yttertaket var inte tillgängligt, men takplåten bortsett från utbytta delar (takkuporna) är i slitet skick med nära förestående behov av utbyte.

I samband med utbytet anordnas också erforderlig ny taksäkerhet etc.

Takavvattning i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov utöver det som blir följderna av utbytet.

”Taket” ovanför den nya tvättstugan mm som ska anordnas, renoveras i samband med ombyggnaden.

5.1e Fönster / fönsterdörrar

Bostäder (plan 1 & 2):

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i slitet skick och i nära förestående behov av ommålning / renovering.

Bostäder (vinden):

Fönster (som med största sannolikhet monterats 2002) i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Nya lägenheter:

Nymonterade 3-glas träfönster och fönsterdörrar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Entré i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:

Entréparti av aluminium med glas i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Kommer att genomgående vara nya. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Nya förråd kommer anordnas i samband med ombyggnaden. Därefter inget tekniskt åtgärdsbehov på lång tid.

Installationsutrymmen:

Efter ombyggnad i gott skick. Inget underhållsbehov.

Tvättstuga:

Befintligt 1 TM, 1 TT och 1 TS (liten). Maskinparken är från 2010

I samband med ombyggnaden kommer en ny tvättstuga anordnas. Nya ytskikt. Det är oklart om helt nya maskiner installeras eller om de befintliga flyttas. Befintlig TM och TT har statistiskt 8-9 års återstående teknisk livslängd.

Sophantering:

Utvändig sophantering med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

Ingen av de befintliga lägenheterna besöktes vid besiktningen.

Enligt erhållen uppgift har samtliga befintliga badrum renoverats från ca 2002 och framåt. Rimligen inget åtgärdsbehov.

Uppgift om ålder och utförande av elinstallationer inom befintliga lägenheter har inte erhållits.

Efter ett förvärv kommer samtliga lägenheter vara upplåtna med bostadsrätt, vilket innebär att varje lägenhetsinnehavare får eget inre underhållsansvar.

I de nyskapade lägenheterna kommer branschsedvanliga garantier att löpa på berörda delar.

5.1h Lokaler

I samband med ombyggnaden kommer 4 nya "bokaler" anordnas. Samma garanti gäller för dessa som för de nya lägenheterna.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Efter ombyggnad. Anslutet till fjärrvärme. Nya installationer kommer att anordnas. Samma garantier som för nya lägenheter etc kommer att gälla.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Normalt skick. Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer. Kommande tidpunkt för utbyte är svårbedömd, men bedöms mer än 20 år från idag räknat.

Installationer till lägenheterna på vinden samt till de nya lägenheterna och lokalerna kommer av naturliga skäl behöva nyinstalleras. I samband med ombyggnaden i källarplanet förutsätts också att (åtminstone delar av) de gamla värmeinstallationerna i källarplanet byts ut.

Radiatorventiler till befintliga lägenheter är sannolikt utbytta ca 2002 och i så fall med mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är i nuläget genomgående från byggnadsåret och i nära förestående behov av utbyte. I samband med att suterrängplanet inreds till nya lägenheter och lokaler behöver stamregleringsventilerna bytas ut, utbytet förutsätts ingå i övriga ombyggnader.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Alla avlopp (upp i byggnaden) är enligt uppgift utbytta från ca 2002 och framåt och har därigenom lång återstående teknisk livslängd. Uppgiften bedöms stämma baserat på de vertikala avlopp som okulärt kunde avsynas.

I samband med den kommande ombyggnaden i suterrängplanet kommer huvuddelen av de gamla bottenavlopp som finns i källarplattan behöva bytas ut. Detta förutsätts bekostas av ombyggnadsprojektet.

Det är oklart om och när avloppen senast rensades, men förutsätts utföras i samband med ombyggnaden i suterrängplanet. Åtgärden upprepas därefter med ca 10 års intervall.

Vatten:

Vatteninstallationer av koppar i huvudsak är utbytta i samma omfattning som avloppen även om det förekommer någon äldre vertikal varmvattenstam. De äldre

varmvatteninstallationer som befintligt finns i källarplanet förutsätts bli utbytta i samband med kommande ombyggnader.

Det är oklart i vilken omfattning det förekommer gamla varmvatteninstallationer i våningsplanen.

5.2d Ventilation

Befintliga lägenheter:

Självdagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft genom väggventiler i anslutning till fönstren eller spaltventiler i fönstren.

Nya lägenheter mm:

Mekanisk frånluft separat fläkt för varje lägenhet och lokal förutsätts komma att installeras.

I samband med ombyggnadsarbetena kommer ny OVK-besiktning utföras för hela bygganden.

Det bedöms som sannolikt att en rensning av befintliga frånluftskanaler kommer behöva utföras om ca 10 år.

5.3 El-installationer

Vissa fastighetsinstallationer såsom servis och huvuddelen av källarinstallationerna är tekniskt uttjänta och kommer att behöva bytas ut.

I samband med den kommande ombyggnaden kommer en ny elcentral skapas. Detta innebär per automatik att ny servis, serviscentral, fastighetscentral mm kommer att behöva installeras. Dessa arbeten förutsetts ingå i ombyggnaden.

Ålder på huvudledningar till befintliga lägenheter är inte känd. Vindslägenheterna har av naturliga orsaker moderna installationer.

Ålder på installationerna i de befintliga lägenheterna är inte känd.

Enligt föreningens stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret på respektive bostadsrättshavare.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2018)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-
skatt.)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte plåttak, ca 2019 ca 550 kkr
(inkl ny taksäkerhet mm, ca 260 m²)
”Taket” ovan tvättstuga etc
(kostnad ingår i ombyggnaden)

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Underhåll befintliga bostadsfönster, ca 2019 / -20 ca 150 kkr
(ca 80 båggar)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Ny värmeundercentral
(ingår i ombyggnadsprojektet)

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2019
(utförs och bekostas i ombyggnadsprojektet)

6.2c Avlopp / vatten

Rensning avlopp, ca 2019 ca 30 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2019 ca 30 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis, serviscentral och fastighetscentral
(ingår i ombyggnadsprojektet)
Utbyte huvudledningar till 10 befintliga lägenheter, ca 2020 ca 180 kkr
(bedömd omfattning)
Eventuell omtrådning i befintliga lägenheter
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad med nybyggnadsår 1933. Ca 2002 utfördes en förhållandevis omfattande renovering av byggnaden då enligt uppgift VA-stambyte och badrumsrenoveringar utfördes, vissa elinstallationer byttes ut, vinden inreddes till bostäder, visst övrigt lägenhetsunderhåll utfördes samt i övrigt löpande underhåll utfördes

Byggnadslov finns för inredning av källar- / suterrängplanet till 3 nyskapade lägenheter och 4 nya bokaler. Detta innebär också följdförändringar med ny tvättstuga, ny elcentral, ny värmeundercentral och nya förråd. Därutöver kommer ändringsarbeten behöva utföras på vissa övriga installationer i suterrängplanet. Alla dessa följdatgärder förutsätts bekostas inom ombyggnadsprojektet.

Innehållet i det här statusbesiktningsprotokollet förutsätter att den planerade ombyggnaden genomförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om och att branschsedvanliga garantier och säkerheter i berörda delar kan övertas av bostadsrättsföreningen.

Nära förestående kvarstående underhållsbehov efter genomförd ombyggnad finns avseende huvuddelen av yttertak, befintliga fönster i plan 1 och 2 samt kvarvarande äldre elinstallationer.

Byggnaden får efter genomförd ombyggnad anses vara i gott skick för byggnadsåret.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 940 000:-
År 4-11:	ca 0:-
Totalt:	ca 940 000:-

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 25 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.

Kostnad för omträdning / utbyte gamla elinstallationer i befintliga lägenheter (okänd omfattning) är inte upptagen i sammanställningen ovan då utbytes- och underhållsansvaret för åtgärden åligger respektive bostadsrättshavare.

Garanti och utfästelse

Vildblomman Förvaltning (559024-7960), c/o Celon AB Västmannagatan 4, 111 24 Stockholm, lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Flustret 12 (769630-1311).

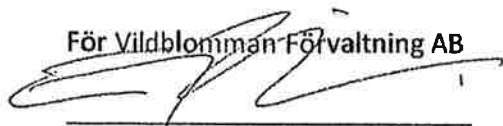
Vildblomman Förvaltning AB garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen Flustret 12 att betala samtliga kostnader för föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter intill dess att de är slutligt sålda. Detta får ske genom att Vildblomman Förvaltning AB, eller den person eller bolag som Vildblomman Förvaltning AB anvisar, ges rätten att förvärva de osålda bostadsrätterna enligt de insatser och villkor som finns angivna i Bostadsrättsföreningen Flustret 12 ekonomiska plan.

Avräkning utifrån upplåtelseerna gentemot tredje part kommer räknas av mot Vildblomman Förvaltning AB. Fordran kommer justeras utifrån verkligt utfall dvs BRF Flustret 12 skuld till Vildblomman Förvaltning kommer vara lika med summan av samtliga upplåtelseavtal minus avdrag för försäljningskostnader ex mäklarkostnader.

Om Bostadsrättsföreningen Flustret 12 nekar Vildblomman Förvaltning AB att förvärva bostadsrätterna eller att upplåta dessa i andra hand upphör garantin i detta stycke.

Stockholm 2019-03-27

För Vildblomman Förvaltning AB



Eric Fischbein

BRF Flustret 12



Mathias Bjerkelius