

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 9

Sundbybergs Kommun

Org. Nr: 769642-6795

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E FINANSIERINGSPLAN
- F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1-6, 10 OCH 20
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter År 1, insatser mm
- J NYCKELTAL
- K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilagor

PROTOKOLL TEKNISK STATUSBESIKTNING
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Sundbyberg 2025-09-10

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 9

Max Hansen

Jesper Stenberg

Tim Swärd

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Kolonisten 9 med org.nr. 769642-6795 har registrerats hos Bolagsverket 2024-10-17. Bostadsrättsföreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden. Föreningen avser att tillträda fastigheten senast under 4e kvartalet 2025 varvid föreningen avser upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten inrymmer 17 lägenheter varav en lägenheter är vakant, två kontorslokaler samt 11 st parkeringsplatser.

13 st lägenheter (inkl. den vakanta lägenheten) bedöms upplåtas med bostadsrätt vid föreningens förvärv vilket motsvarar en anslutningsgrad om ca 75,5%.

Resterande 4 lägenheter beräknas kvarstå med hyresrätt.

Den vakanta lägenheten (nr 1003) kommer att upplåtas med bostadsrätt till säljaren eller till den som säljaren anvisar för insats enligt ekonomisk plan.

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Kolonisten 9 är att betrakta som en sk äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har för avsikt att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträde

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från Ägaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning 2025-06-19 utförd av Lars Widebeck, Composit.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar fastigheten Sundbyberg Kolonisten 9.

Bostadsrättsföreningen ska redovisa enligt god redovisningssed. Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär 100-årig avskrivning i sin redovisning.

Underlaget för avskrivningen beräknas till ca 60,9 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärdet för byggnaden i förhållande till det totala taxeringsvärdet.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Kolonisten 9		
Kommun:	Sundbyberg Kolonisten 9		
Adress:	Fredsgatan 3		
Tomtareal:	945 m ²		
Taxeringsvärde (2022):	Mark bostäder	12 600 000	
	Byggnad bostäder	19 600 000	
	Mark lokaler	-	
	Byggnad lokaler	-	
	Totalt	32 200 000	
Planer och bestämmelser:	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Tomtindelning: Kolonisten	1932-08-10	0183K-F37
	Stadsplan: Sundbybergs Stad	1942-04-30	0183K-C35
Rättigheter:	Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.		

BESKRIVNING AV BYGGNADEN

Hustyp:	1 Gathus med en fri gavel.
Värdeår:	1984
Byggår:	1947
Antal bostadslägenheter:	17
Lägenhetsytor BOA:	1 061 m ²
Lokalytor LOA:	119 m ²
Parkering:	11 st

Översiktlig byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	6 st, inklusvie bottenvåning källare och delvis inredd vind.
Grundläggning:	Murar till fast mark.
Källarytterväggar:	Betong.
Stomme:	Betong och tegel.
Bjälklag:	Betong.
Fasad:	Slätputs.

Yttertak:	Valmat sadeltak klätt med betongpannor. Plåtbeslagning av galvad järnplåt.
Balkonger:	15 balkonger. Platta av betong, räcken och skärmar av plåt.
Fönster:	2 glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Tvättstuga:	Tvättstuga i Bv/souterrängplan.
Värmeproduktion:	Anlutet till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en gemensam frånluftsfläkt för kök/bad placerad i vindsplan.
Hiss:	En linhiss för 3 personer.
VA:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Avloppsrör i gjutjärn och plast.
El:	Servis och servicecentral. Föreningen har huvudabonemang för fastighetsel. Lägenhetsinnehavarna har egna abonnemang för hushålls el.
Fiber/Bredband:	Föreningen har avtal med Telia. Fiber 100/100 samt basutbud tv ingår i avgiften.
Sophantering:	Sopkärl vid tomtragrnsen.
Förråd:	Lägenhetsförråd på vindsplan.
Skyddsrum:	Ett skyddsrum i drift för 37 personer.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall/Entré	G	Linoleum/parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade eller tapetserade
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum/parkett
	V	Målade eller tapetserade
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- skåpsinredning, spis samt ugn och kyl/frys
Våtrum	G	Klinker/plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Enkel/normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för fastigheten	42 500 000
Lagfart ¹	638 395
Pantbrevskostnader ²	41 455
Reservavsättning till reparationsfond ³	5 680 000
Övriga kostnader	843 750
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	49 703 600

¹ lagfartskostnaden baseras på. 1,5 % av köpeskillingen plus expeditionsavgift 895 kr.
² Befintliga pantbrev uppgår till 10 900 000 kr.
³ Avsättning i enlighet med bedömt renoveringsbehov för kommande 10 år i teknisk besiktning.

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före tillträde.

E FINANSIERINGSPLAN

FINANSIERING ANSKAFNINGSKOSTNAD BASERAD PÅ ANSLUTNINGSGRAD OM 75,5%

Lån år 1	12 972 640
Insatser (anslutningsgrad 75,5%)	36 730 960
Upplåtelseavgifter	0
SUMMA	49 703 600

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld	Ränta ¹	Räntekostn	Amortering ²	Amortering	Summa
	Kr	%	Kr	%	Kr	Kapitalutgift
Bottenlån, rörl 90-dgr	4 324 213	3,00	129 726	1,00	43 242	172 969
Bottenlån, Bundet 3 år	4 324 213	3,25	140 537	1,00	43 242	183 779
Bottenlån, Bundet 5 år	4 324 213	3,50	151 347	1,00	43 242	194 590
SUMMA / SNITTRÄNTA	12 972 640	3,25	421 611	1,00	129 726	551 337

¹ Räntenivån utgår från offererade räntor med viss räntemarginal.
² Lånet beräknas amorteras med rak amortering 1% per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.
 Slutplacering av lånen sker på tillträdesdagen. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning av lånen och andra bindningstider än ovan.

² Baserat på hyra om 750 kr/månad och plats.

G. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

År	1	2	3	4	5	6	10	20
<u>Föreningens årliga intäkter, TSEK</u>								
Årsavgifter medlemmar	512	507	502	497	492	486	466	413
Hysesintäkter bostäder	385	392	400	408	416	425	460	560
Hysesintäkt lokaler	268	273	278	284	290	295	320	390
Hyror P-platser och garage	<u>99</u>	<u>101</u>	<u>103</u>	<u>105</u>	<u>107</u>	<u>109</u>	<u>118</u>	<u>144</u>
Summa årliga intäkter	1 263	1 273	1 283	1 294	1 305	1 316	1 364	1 508
Årsavgift per kvm och år	639	632	626	620	614	607	582	516
Lånebelopp	12 973	12 843	12 713	12 583	12 454	12 324	11 805	10 508
Räntekostnad	422	417	413	409	405	401	384	342

Föreningens årliga kostnader, TSEK

Driftkostnader	-630	-643	-655	-669	-682	-696	-753	-918
Reparationer och underhåll	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-24	-29

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-35	-43
Avskrivningar	-293	-293	-293	-293	-293	-293	-293	-293
Räntekostn lån	-422	-417	-413	-409	-405	-401	-384	-342

Summa årliga kostnader	-1 394	-1 404	-1 413	-1 423	-1 433	-1 444	-1 489	-1 624
------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Årets resultat (inkl fulla avskr)	-131	-131	-130	-129	-129	-128	-125	-117
-----------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 263	1 273	1 283	1 294	1 305	1 316	1 364	1 508
Summa kostnader	-1 394	-1 404	-1 413	-1 423	-1 433	-1 444	-1 489	-1 624
Återföring avskrivningar	<u>293</u>	<u>293</u>	<u>293</u>	<u>293</u>	<u>293</u>	<u>293</u>	<u>293</u>	<u>293</u>
Kassaflöde för löpande drift	162	163	163	164	165	165	168	177

Amorteringar	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130
Summa kassaflöde	32	33	34	34	35	36	38	47

Avsättning yttre underhåll	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-38	-47
----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

[illegible]

Inflationsantagande	2,00% Gäller hyresinäkter, driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
---------------------	--

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 1 Mkr i dagens ränteläge ca 40,5 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	3,25%	3,75%	4,25%
1	639	720	801
2	632	713	794
3	626	706	788
4	620	700	782
5	614	694	776
6	607	687	769
10	582	662	744
20	516	596	678

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	2,0%	3,0%	4,0%
1	639	639	639
2	632	632	631
3	626	625	623
4	620	618	614
5	614	611	606
6	607	605	598
10	582	576	562
20	516	501	460

KÄNSLIGHETSANALYS - ANSLUTNINGSGRAD

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive årsavgifter förändras om anslutningsgraden sjunker. Aktuell anslutningsgrad är 75,5%.

Anslutnings- grad	Ca Antal hyreslgh	Skulder År 1 (TSEK)	Skuldsättning BOA (kr)	Skuld per BOA (kr)	Avgift (kr/kvm)	Avgifts- förändring
80%	3	10 736	22%	10 119	565	-12%
75,5%	4	12 973	26%	12 227	639	0%
70%	5	15 657	32%	14 757	707	25%

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

LghNr	BOA m²	Plan	Rum	Insats	Andelstal¹	Årsavgift² per år	Årsavgift² per mån
1001	67	1	3 Rok	3 091 561	6,3148%	42 796	3 566
1004	41	1	1 Rok	1 853 538	3,8643%	26 189	2 182
1003	63	1	2 Rok	2 587 958	5,9378%	40 241	3 353
1002	67	1	3 Rok	3 126 534	6,3148%	42 796	3 566
1101	67	2	3 Rok	3 161 506	6,3148%	42 796	3 566
1104	63	2	2 Rok	2 657 903	5,9378%	40 241	3 353
1103	63	2	2 Rok	2 692 876	5,9378%	40 241	3 353
1102	67	2	3 Rok	3 042 600	6,3148%	42 796	3 566
1201	67	3	3 Rok	3 196 478	6,3148%	42 796	3 566
1204	63	3	2 Rok	2 881 727	5,9378%	40 241	3 353
1203	63	3	2 Rok	2 762 821	5,9378%	40 241	3 353
1202	67	3	3 Rok	3 231 451	6,3148%	42 796	3 566
1301	67	4	3 Rok	3 077 572	6,3148%	42 796	3 566
1304	63	4	2 Rok	2 881 727	5,9378%	40 241	3 353
1303	63	4	2 Rok	2 797 793	5,9378%	40 241	3 353
1302	67	4	3 Rok	3 301 396	6,3148%	42 796	3 566
1401	43	5	2 Rok	2 308 179	4,0528%	27 466	2 289
1 061				48 653 619	100,00%	677 716	56 476

¹ Andelstalen är differentierade efter storlek och funktion.

² Utöver årsavgift åligger det respektive bostadsrättshavare att betala för hushållsel.

J NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA

K

Är 1 om inte annat anges

1	Anskaffningsvärde per kvm BOA	46 846
2	Genomsnittlig insats per kvm BOA	45 856
3	Lån per kvm BOA	12 227
4	Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	639
5	Driftskostnader per kvm BOA	594
6	Drifts- & underhållskostnader per kvm BOA	613
7	Avsättning till underhållsfond + amortering per kvm BOA	153
8	Amortering per kvm BOA	122
9	Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond per kvm BOA	30
10	Hyresintäkter bostäder per kvm hyresBOA	1 479
11	Kassaflöde per kvm BOA	153

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Kolonisten 9's förvärv av fastigheten Sundbyberg Kolonisten 9. Medlemmarna har att vid föreningsstämma att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats motsvarande belopp specificerade i denna ekonomiska plan eller annat belopp som stämman annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrätthavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrätthavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Ändring av insats och årsavgifter beslutas av föreningsstämman.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Hans Daniel Albrektsson
daniel@alfe.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kolonisten 9, organisationsnummer 769642-6795.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 9 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Mats Hallberg som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Lennart Fällström och Mats Hallberg har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kolonisten 9 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare



TEKNISK UTREDNING

Sundbyberg Kolonisten 9



Fredsgatan 3

Centrala Sundbyberg

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se



Stockholm 2025-06-19
LW 25 363

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Sundbyberg Kolonisten 9

Uppdrag

Av Brf Kolonisten 9 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-06-05 med start klockan 10.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 18°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Lägenhet 1004, 1101, 1204, 1303 och 1401

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett gathus med ena gaveln fri. I byggnaden finns två lokaler i bottenplan samt bostäder i de övre våningsplanen. I bottenplan finns även skyddsrum, tvättstuga och teknikutrymmen. Det finns ett trapphus med en hiss. Vindsplanet är delvis inrett till en lägenhet och delvis förrådsvind.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1947

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

1. Balkongerna renoverade 2020.
2. Hissen renoverades 2015.
3. Undercentral för fjärrvärme monterades 2015
4. Nio av badrummen är renoverade löpande, då har avloppen bytts partiellt.
5. Takets pannor bytta ca 1985.
6. Vinden inredd 1985

Antal lägenheter: Totalt finns det 17 lägenheter

Antal lokaler: Totalt 2 stycken lokaler i bottenplan.

Grundläggning: Murar till fast mark

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong och tegel

Bjälklag: Betong

Yttertak: Taket är ett valmat sadeltak klätt med betongpannor. Plåtbeslagningen är äldre galvaniserad järnplåt som målats.

Fasader: Slätputsade fasader

Fönster: Fönster är 2-glas kopplade från byggnadsåret. Bågar och karmar är i trä.

Balkonger: Balkongplattorna är gjutna i betong och räcken samt skärmar i plåt.

Trapphus: Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.

Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2015.
Vattenrör:	Vattenrören bedöms vara i koppar från byggnadsåren. När lägenheter har renoverats har rören till viss del bytts mot nya.
Avloppsrör:	Avloppsrör bedöms vara från byggnadsåret. Avlopp har dock bytts i våtutrymmen som renoverats (9 stycken) och under källargolv.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är till stor del från ca 1985. Det kan dock finnas äldre installationer i källaren.
Hissen:	Det finns en linhiss i byggnaden. Hissen är renoverad och moderniserad 2015.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med en gemensam takfläkt för alla kök och duschrum.
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2027-11-17
Tvättstuga:	Tvättstugan är placerad i källaren
Maskiner i tvättstugan:	Det finns två tvättmaskiner (en äldre och en ca 3 år gammal), en torktumlare (-23) samt ett torkskåp.
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum med plats för 37 personer. Skyddsrummet besiktigades med checklista 2008-06-17 och blev då godkänt.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Sophantering:	Sopkärl vid tomtgränsen.
EnergideklARATION:	EnergideklARATION är utförd giltig till 2034-09-07. Specifik energianvändningen är 165 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör isolering på värmerören, ventilationsrör och skivbeklädnader i pannrum måste man kontrollera om den innehåller asbest.

PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Tre mätningar av radongashalten har gjorts i byggnaden år 2023, alla under gällande gränsvärde.
Gård, gårdsutrustning:	Tomten utgörs av en tillfartsväg mot gården samt en gård som är en trädgårdstomt. På gården finns en friggebod och ett enklare redskapsskjul i plåt.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linolcum/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett/linolcum
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Plastmatta/klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Enkel/normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under kommande år 1 till 11

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

1. Bygghet: Fasad mot gatan
 Noteringar: Fasaderna är slätputsade målade ytor. Fasaden mot gatan bedöms vara i behov av renovering eftersom det finns begynnande släpp mellan putsen och bakomliggande putsbärare. Gårdsfasad och gavelfasad bedöms vara i bättre skick.
 Planerat underhåll: Knacka ner lös puts på gatufasaden, bättra och måla hela fasadytan.
 Mängd: Knappt 300 kvm
 Aktualitet: Inom 4-6 år (bör dock samordnas med målning av takets plåtbeslagning på grund av ställningsbygge)
 Bedömd kostnad: Ca. 900 000 kr

2. Bygghet: Fönster och balkongdörrar
 Noteringar: Fönster och balkongdörrar har eftersatt underhåll. Fönster mot gatan har ett mer utsatt läge och deras skick är sämre än i fönster i andra fasaderna.
 Planerat underhåll: Renovera bågarna på verkstad och karmarna på plats. Röttskadade och sprucket trä byts ut mot nytt, framför allt karmbottenstycken och underkant fönsterbågar. Eventuellt kan karmarna kläs med plåt på bottenstycket. Justera gångjärn och låsmekanismer och byt tätlistor.
 Mängd: Ca 15 balkongdörrar och 80 fönsterpartier
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 800 000 kr

3. Bygghet: Plåtarbeten på taket
 Noteringar: Taket bedöms vara renoverat med nya pannor ca 1985. I samband med renoveringen byttes inte foträman till ny utan den är i dag rostig. Om ca 20 år bedöms taket behöva renoveras men innan dess måste plåtarbeten målas för att uppnå den livslängden.
 Planerat underhåll: Måla foträman på alla takfallen. Måla skorstenar och plåttaket på kupan.
 Mängd: Ca 60 lpm foträmma samt skorstenar och tak.
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 200 000 kr

4. Bygghet: Vatten och avloppsrör
Noteringar: En filmning av avloppsrören är utförd och då konstateras att 8 badrum har gjutjärnsbrunnar och gamla avloppsrör. Stående stammar för badrummen är gamla och alla fyra köksstammar är gamla.
Planerat underhåll: Där det finns gjutjärnsgolvbrunnar kvar, i 8 lägenheter, renoveras badrummen i sin helhet och nya vatten och avloppsrör dras fram till stående stam.
Mängd: Stående stammar för kök samt för badrum relinias. Totalt 8 badrum, 4 avloppsstammar för kök och 2 stående avloppsstammar för duschrum.
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 3 500 000 kr
5. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning
Noteringar: Tvättstugan har två tvättmaskiner, en nyare och en äldre. Maskinerna bedöms jag kommer att uppnå teknisk livslängd inom 10 år.
Planerat underhåll: Byt ut maskinerna när kostsamma reparationer och driftsstörningar uppkommer.
Mängd: Två tvättmaskiner
Aktualitet: Inom 4-6 år (snitt tid på livslängden)
Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr
6. Bygghet: Trapphuset
Noteringar: Trapphuset bedöms vara slitet på en del ställen men i bra skick på andra ställen. Efter det att arbeten utförts inne i byggnaden kommer trapphuset vara mer slitet.
Planerat underhåll: Min bedömning är att man kommer vilja renovera trapphuset efter det att entreprenader avslutats. Då målas tak och väggar och golven poleras.
Mängd: Ett trapphus
Aktualitet: Inom 7-10 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	2, 3 och 4	Ca 4 500 000 kr
Inom 4-6 år	1 och 5	Ca 980 000 kr
Inom 7-10 år	6	Ca 200 000 kr
Totalt		5 680 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 till 50

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

Tak

Yttertaket är till viss del renoverat 1985 då vinden inreddes. Takpannor och underlagstätning bedöms vara från 1985 men plåtbeslagningen betydligt mycket äldre. Plåtar kommer att målas inom ovanstående sammanställning. Taket bedöms då behöva renoveras inom 20 år, dvs 2045. Då byts såväl plåtbeslagning som takpannor.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2045

Fasader

Fasaden mot gatan renoveras år 2030 och bedöms därefter ha en mer än 50 årig livslängd. Fasader mot gavel och gård bör renoveras inom 20 år, dvs år 2045.

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2045

Fönster

Fönster är originalfönster vilka kommer att målas 2026 och då görs en mer omfattande renovering. Därefter kan en enklare renovering utföras inom 15-20 år och en mer omfattande efter ca 35-40 år.

Kostnad: Ca 300 000 kr för en enklare renovering och 800 000 kr för en mer omfattande renovering.
År: 2045 och 2060

Entrédörrar

Dörrarna är i aluminium och glas och bedöms ha en kvarvarande livslängd om 20 år. Därefter bör de bytas till nya dörrar vilka har ett mer tidstypiskt utseende.

Kostnad: 100 000 kr
År: 2045

Balkonger

Balkongerna är renoverade 2020. Det finns sprickbildning i plattorna vilka ska åtgärdas på ett fullgott sätt enligt entreprenören. När det är utfört bedömer jag att plattor och räcken har en kvarvarande livslängd om minst 50 år förutsatt att normalt underhåll utförs.

Trapphuset och allmänna utrymmen

Trapphuset kommer att renoveras ca 2035. Därefter utförs målningsunderhåll och polering av golv år 2055.

Kostnad: 200 000 kr
År: 2055

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är renoverat och bedöms vara i gott skick. En ytskiktsrenovering bör planeras inom 20 år och därefter efter ytterligare 25 år. Maskinella utrustningen kommer vara från ca 2030 och bör bytas med 20 års intervall förutsatt att maskiner avsedda för flerbostadshus används.

Nya maskiner bedöms kosta 120 000 kr och renovering ytskikt 200 000 kr.

Kostnad: Ytskikten 200 000 kr och maskiner 120 000 kr
År: Ytskikten år 2045 och 2070
Maskiner 2045, 2060 och 2075

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2015 och rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral
1 500 000 kr för nytt rörsystem och nya radiatorer.
År: 2050 för såväl undercentral som radiatorer

Vatten och avloppsrör

Avloppsrör kommer att bytas/relinas ca år 2026 och bedöms efter det ha en mer än 50 årig livslängd. Vattenrören är i koppar från byggnadsåret i stående stammar och källare. Dimensionen är grövre och rören bedöms ha en kvarvarande livslängd om 50 år. Rör inne i badrummen byts 2026.

Elektriska installationer

Elektriska installationer bedöms vara från ca 1985. Lägenheterna har enfas men enligt uppgift upplevs det inte som någon effektbegränsning. Om installationer görs i enskilda lägenheter vilka kräver med effektuttag bör den enskilde lägenhetsinnehavaren bekosta trefas. Min bedömning är att elektriska installationer moderniseras om 25 år, de är då 65 år gamla och har uppnått teknisk livslängd.

Kostnad: 1 700 000 kr
År: 2050

Hissen

Hissen är renoverad 2015 och bedöms vara i gott skick. Normal teknisk livslängd för en hiss är ca 35 år. Hissen kommer att behöva renoveras inom 20 år.

Kostnad: 800 000 kr
År: 2045

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år. Takfläkten kommer att behöva bytas om ca 20 år. Troligen behöver lager/motor bytas innan dess men et rymms inom normala underhållskostnader.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2045

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren är av okänd ålder. Det finns lokaler i del av källarplan vilka kräver att grundmuren inte påverkas för mycket av markfukt. När dränering och isolering åldras ökar risken för att muren och golvet blir fuktigt. Min bedömning är att man bör kalkylera med en dränering och utvändig isolering av grundmuren inom 25 år.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2050

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065-2075	
Underhåll															
Tak		200										1 000			
Fasader						900						1 500			
Fönster		800										300	800		
Entréddörr												100			
Balkonger															
Trapphusen										200			200		
Tvättstuga							80					320	120	320	
Värmsystem												1 850			
Vatten och avlopp		3 500													
Elektriska installationer												1 700			
Hissen												800			
Ventilation												400			
Mark och dränering												500			
Summa	0	4 500	0	0	0	900	80	0	0	200	0	8 470	1 120	320	
										Summa inom kommande 50 år					15 590

Noteringar och upplysningar.

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

1. Det finns ett skyddsrum i byggnaden vilket fastighetsägaren är ansvarig för att det är i godkänt skick och att skyddsrumsutrustning finns. Eventuella brister kommer fastighetsägaren få bekosta. Skyddsrummet kontrollerades senast 2008. Om man ska vara säker på skyddsrummets och skyddsrumsutrustningens skick måste en ny besiktning göras.
2. Balkongerna är renoverade år 2020. Det har noterats sprickbildning i de gjutna balkongplattorna. Det har gjorts en reklamation och enligt uppgift ska entreprenören göra åtgärder så att entreprenaden är att likställa med en felfri entreprenad. Åtgärder och garantier ska vara klarlagda innan en försäljning.
3. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitats eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

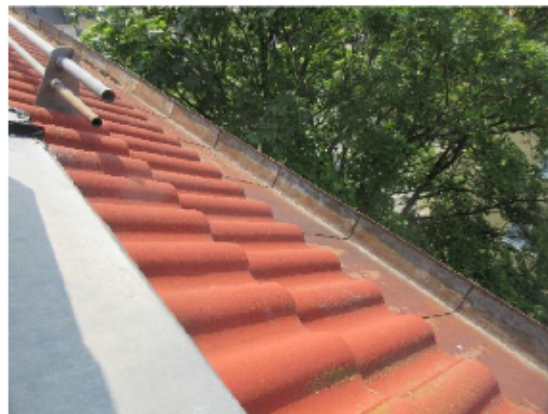


Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





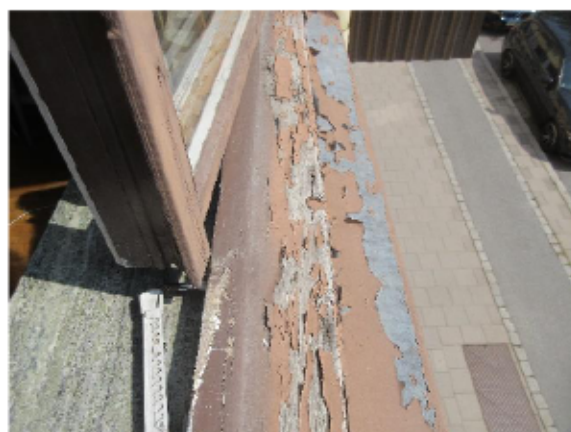
Taket renoverat ca 1985 men plåt är gammal



Fotrännor rostiga och inte bytta 1985



Fönster mot gatan i dåligt skick



Omfattande renoveringsbehov av fönster



Hissen renoverad 2015



Elektriska installationer från ca 1985.



Gemensam frånluftsfläkt



Undercentral för värme och tappvarmvatten.



Tvättstugans två tvättmaskiner



Gatufasaden är den i som är i sämst skick.



Signerande parter

Namn: JESPER STENBERG

Datum: 2025-09-16

E-post: jesper_stenberg@hotmail.com

IP-Adress: 94.234.75.252

Signeringstyp: BankID

Namn: TIM BENJAMIN SWÄRD

Datum: 2025-09-16

E-post: tim@madman.se

IP-Adress: 194.47.188.32

Signeringstyp: BankID

Namn: Max Axel Hansen

Datum: 2025-09-16

E-post: max.axel.hansen@gmail.com

IP-Adress: 194.132.20.27

Signeringstyp: BankID

Namn: Nils Lennart Fällström

Datum: 2025-09-16

E-post: lennart@lfallstrom.se

IP-Adress: 109.71.137.130

Signeringstyp: BankID

Namn: MATS HALLBERG

Datum: 2025-09-16

E-post: hallbergmats@telia.com

IP-Adress: 78.71.236.84

Signeringstyp: BankID

Dokumentet har signerats med **QNOVA**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod

Signerande parter



JESPER STENBERG



TIM BENJAMIN SWÄRD



Max Axel Hansen



Nils Lennart Fällström



MATS HALLBERG

Dokumentet har signerats med **QNOVA®**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod