

Ekonomisk plan

Brf Kopplingsboxen 1

Org. Nr 769643-2215

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	6
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	7
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i Årsavgiften	7
6.2	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	8

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kopplingsboxen 1, org. nr 769643-2215, med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2025-08-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningens fastighet är belägen i Stockholm och har beteckningen Stockholm Kopplingsboxen 1, med adress Mejselvägen 37. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 8 lägenheter samt en bokal. Den totala ytan som upplåts med bostadsrätt uppgår till 426 m². Fastigheten är upplåten med tomträtt. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats med en löptid om tio år från och med den 1 januari 2024. I denna ekonomiska plan har föreningen kalkylerat med en höjning av tomträttsavgälden om 10 % vid nästa avgäldsperiods början. Den faktiska avgäldsnivån fastställs dock först i samband med att den nya avgäldsperioden träder i kraft.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa samtliga aktier i Sangkachai Fastigheter AB, org.nr 556992-6040, vilket innehar fastigheten Stockholm Kopplingsboxen 1 som enda tillgång.

Fastigheten och dess lägenheter har under perioden 2023-2025 genomgått en renovering. Efter färdigställandet är fastigheten tomställd och upplåtelse av bostadsrätter beräknas påbörjas under första kvartalet 2026.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad är vid upprättandet av denna ekonomiska plan känd.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Stockholm Kopplingsboxen 1
Adress:	Mejselvägen 37, 126 38 Hägersten
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Tomträtt
Markareal:	557 m ²
Lägenhetsarea:	426 m ² (386 m ² boarea+40 m ² biarea)
Antal lägenheter:	9 lägenheter
Byggnadsår:	1944
Byggnadstyp:	Flerbostadshus, Byggnaden är uppförd med källare, två våningsplan samt vindsplan.
GA:	Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar
Servitut:	Fastigheten belastas inte av några servitut

Detaljplan: Kv kopplingsboxen 1991-08-08 Akt 0180-91022

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Pålad källargrund
Stomme:	Lättbetong och tegel
Fasadmaterial:	Putsad fasad
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	2-glasfönster
Balkong:	Betongplatta och räcken i lättmetall
Uppvärmning:	Bergvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheterna
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Ventilation:	Mekaniska frånluft
OVK:	OVK utförd och giltig tom 2031-06-24
El:	El-central i respektive lägenhet Lägenhetsinnehavaren tecknar eget elabonnemang
Energideklaration:	Utförd och giltig tom 2035-08-27, Energiförbrukningen är 148kWh/ m ² och år

Gemensamma utrymmen

Hiss:	Nej
Sophantering:	Gemensamt sopkärl
Lägenhetsförråd:	Källarförråd till samtliga lägenheter
Innergård:	Gemensam uteplats på innergården
Tvättstuga:	Belägen i källarplan, Tvättmaskin samt torktumlare

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr, dörrblad i stål
Tak:	Vitmålade tak
Väggar:	Målade
Innerdörrar:	Vita släta
Foder och lister:	Vitmålade
Golv:	Parkettgolv samt plastmattor
Kök:	Målade släta luckor. Köksnickerier med dämpade luckor och lådor samt takanslutning. Bänkskiva i laminat. Diskbänk med köksblandare och ho. Induktionshäll, inbyggnadsugn, fläkt, kyl och frys samt integrerad diskmaskin.

Badrum: Kakel på väggar samt klinkergolv. Duschväggar i glas, duschblandare. Tvättställskommod, spegel, belysningsarmatur.

Förvaring: Garderober placeras enligt separat lägenhetsritning.

Lägenhetsbeskrivningen är generell, variation mellan lägenheterna förekommer.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över en period om 50 år. Underhållsplanen är ett levande dokument och ska ses över och uppdateras årligen. Det åligger styrelsen att fortlöpande följa fastighetens tekniska status samt att vid behov vidta erforderliga underhållsåtgärder i syfte att långsiktigt bevara fastighetens värde och funktion.

Enligt bedömning av besiktningsmannen Lars Widebeck uppgår det totala underhållsbehovet till cirka 1 010 000 kronor under de första tio åren. Utvecklaren har redan åtgärdat flera av de identifierade punkterna, vilket motsvarar underhållsarbeten till ett värde av 480 000 kronor.

De punkter som åtgärdats är följande:

Fasad: 100 000kr
Fönster: 200 000kr
Balkongplattor: 80 000kr
Trapphus: 100 000kr

De kvarstående åtgärderna beräknas kosta cirka 530 000 kronor att genomföra.

Denna summa har lämnats i föreningens kassa för att täcka kostnaderna för det återstående underhållsarbetet.

För ytterligare information hänvisas till besiktningsmannens utlåtande i underhållsplanen

Föreningen avsätter årligen 40 kr per kvadratmeter lägenhetsyta till fond för yttre underhåll.

Bostadsrättshavarna ansvarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av respektive lägenhet

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även att omfatta styrelseansvarsförsäkring, vilket ger skydd för styrelsens ledamöter vid skadeståndsanspråk kopplade till deras uppdrag. Försäkringen är inte tecknad ännu så försäkringsgivaren är därför ej känd.

Varje bostadsrättshavare ansvarar för att teckna egen hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg, vilket ger skydd för det inre underhållet och eventuella skador inom den egna lägenheten i enlighet med föreningens stadgar.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett slutligt taxeringsvärde har ännu inte fastställts. Enligt Skatteverkets regler för den allmänna fastighetstaxeringen för perioden 2025–2027, har taxeringsvärdet dock beräknats till 20 400 000 kronor, varav 6 000 000 kronor avser mark för bostäder och 14 400 000 kronor avser byggnad för bostäder.

Beräkningen har skett enligt Skatteverkets schablonvärdering baserad på det värdeområde där fastigheten är belägen. Det bör noteras att avvikelser kan förekomma mellan detta beräknade värde och det taxeringsvärde som slutligen fastställs av Skatteverket

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa samtliga aktier i Sangkachai Fastigheter AB org.nr 556992-6040, vilket innehar fastigheten Stockholm Kopplingsboxen 1 som tillgång. Bostadsrättsföreningen förvärv sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	26 765 500
Försäljningskostnader	600 000
Lagfart	259 500
Reparationsfond	530 000
Summa	28 155 000
Kassa	50 000
Summa	28 205 000

* Det skattemässiga värdet uppgår till 17 300 000 kr, vilket innebär att den latent skatteskulden i föreningen uppgår till 1 949 893 kr.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	4 000 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	24 205 000
Summa	28 205 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan antagit amorteringsfrihet under de första fem åren. Därefter sker amortering enligt en serieplan om 65 år, vilket innebär att amorteringstiden inte överstiger byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att föreningens lån får en snittränta om 4,5 %. Föreningen avser att uppta föreningslånet under andra kvartalet 2026. Avsikten är att lånet då ska delas upp i en - två delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Eventuellt överskott mellan beräknad ränta och den faktiska ränta som föreningen får beräknas gå till amortering.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET

Föreningen avser att tillämpa regelverket K3 (BFNAR 2012:1) vid redovisning av byggnaden. Avskrivning sker på byggnadens anskaffningsvärde, vilket uppgår till 17 282 700 kronor och inkluderar tomträttsvärdet.

Enligt K3 ska byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadens olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.

Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 74 år, vilket motsvarar en beräknad årlig avskrivning om cirka 233 550 kronor. Avskrivningsbeloppet grundas på nuvarande bedömningar och kan komma att ändras till följd av framtida omprovningar av nyttjandeperioder, komponentindelning eller andra redovisningsmässiga bedömningar.

Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet eftersom Föreningen inte avser att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 4,5 %	180 000
Amortering	0

Driftskostnader*

	199 144
Administration förvaltning	35 000
Fastighetsskötsel	25 000
Löpande underhåll	10 000
Sophantering	20 000
Vatten	25 000
Fastighetsel inkl värme	60 000
Försäkring	15 000
Övrigt	9 144

Tomträttsavgäld	32 400
Fastighetsavgift	15 516
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	17 040

Summa kostnader **444 100**

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enskilda kostnadsposter kan komma att avvika från de uppskattade beloppen. Vattenkostnaden har beräknats utifrån en uppskattad förbrukning om 520 m³/år. Kostnad för uppvärmning och el har beräknats utifrån en uppskattad förbrukning om 40 000 kWh/år

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll. Det skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	444 110
Summa intäkter	444 110

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Biarea	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	m ²	%	kr	kr	kr/mån
901	Bokal		40	10,1550%	1 795 000	45 098	3 758
1001	1 RoK	24		6,4399%	1 695 000	28 600	2 383
*1002	2 RoK	47		11,8895%	2 545 000	52 801	4 400
*1003	4 RoK	88		16,6827%	4 995 000	74 088	6 174
1101	1 RoK	24		6,4399%	1 745 000	28 600	2 383
*1102	2 RoK	47		11,8895%	2 595 000	52 801	4 400
*1103	3 RoK	55		12,3867%	3 295 000	55 009	4 584
1201	2 RoK	53		12,1165%	2 995 000	53 809	4 484
1202	2 RoK	48		12,0003%	2 545 000	53 293	4 441
9		386	40	100,00%	24 205 000	444 100	37 008

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

*Lägenhet med balkong

De i lägenhetslistan redovisade andelstalen har fastställts med utgångspunkt i respektive bostadsrätts årsavgift.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgIFTEN

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas till mellan 190 - 400 kr/månad. Kostnaden är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Lägenhetshavaren tecknar eget abonnemang för el till en beräknad kostnad om 60kr/kvm. Kostnad för tv/bredband är beräkna beräknad till 350 kr/mån.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	66 092 kr
Insats i snitt per m ²	56 819 kr
Årsavgift i snitt per m ²	1 043 kr
Årsavgifternas andel av totala intäkter	100 %
Föreningslån per m ²	9 390 kr
Sparande per m ²	40 kr
Föreningens energikostnader per m ²	200 kr
Driftkostnad per m ²	467 kr
Förbrukningsavgift som debiteras separat per m ²	0 kr
Amortering per m ²	0 kr
Avskrivningar per m ²	548 kr
Intäkter utöver årsavgifter per m ²	0 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

*Nyckeltal ovan är beräknade på bo+biyta

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsupplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Kopplingsboxen 1

Maximilian Ellberg Müllner

Axel Djurson

Alexander Stänkelström

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	20
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	178 200	176 377	174 531	172 662	170 769	168 852	150 468
Avskrivningar	233 550	233 550	233 550	233 550	233 350	233 550	233 550	233 550	233 550	233 550	233 550	233 550
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	199 144	203 127	207 189	211 333	215 560	219 871	224 268	228 754	233 329	237 996	242 755	290 115
Övriga kostnader												
Tomträttsavgäld	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	36 000	36 000	36 000	36 000
Fastighetsskatt/kommunal avgift	15 516	15 826	16 143	16 496	16 795	17 131	17 474	17 823	18 179	18 543	18 914	22 604
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	17 040	17 381	17 728	18 083	18 445	18 814	19 190	19 574	19 965	20 364	20 772	24 824
Amortering	-	-	-	-	-	40 000	40 507	41 020	41 540	42 067	42 600	47 713
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	444 100	448 734	453 461	458 282	463 200	506 416	510 216	514 102	521 676	525 739	529 893	571 724
Årsavgift kr/kvm/år	1 042	1 053	1 064	1 076	1 087	1 189	1 198	1 207	1 225	1 234	1 244	1 342
Bokfört resultat	- 216 510	- 216 169	- 215 822	- 215 467	- 215 105	- 174 736	- 173 853	- 172 956	- 172 045	- 171 119	- 170 178	- 208 726
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	444 100	448 734	453 461	458 282	463 200	506 416	510 216	514 102	521 676	525 739	529 893	571 724
Kassaflöde												
Intäkter	444 100	448 734	453 461	458 282	463 200	506 416	510 216	514 102	521 676	525 739	529 893	571 724
Kostnader	600 610	604 903	609 282	613 749	618 305	681 152	684 069	687 038	693 720	696 858	700 071	732 737
Återförda avskrivningar	233 550	233 550	233 550	233 550	233 350	233 550	233 550	233 550	233 550	233 550	233 550	233 550
Kassaflöde för löpande drift	17 040	17 381	17 728	18 083	18 445	58 814	59 697	60 594	61 505	62 431	63 372	72 537
Amorteringar	-	-	-	-	-	40 000	40 507	41 020	41 540	42 067	42 600	47 713
Summa kassaflöde	17 040	17 381	17 728	18 083	18 445	18 814	19 190	19 574	19 965	20 364	20 772	24 824
Akkumulerat kassaflöde	17 040	34 421	52 149	70 232	88 677	107 490	126 680	146 254	166 219	186 583	207 355	414 027
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondavsättning										
Hyrshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	20 400 000	20 808 000	21 224 160	21 648 643	22 081 616	22 523 148	22 973 713	23 433 188	23 901 851	24 379 888	24 867 486	29 718 948
Föreningslån	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	3 900 000	3 919 493	3 878 473	3 836 932	3 794 866	3 752 266	3 343 731

Fastigheten förvävas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 233 550 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
Årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	1 042	1 053	1 064	1 076	1 087	1 189	1 198	1 207	1 225	1 234	1 244	1 342
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	1 136	1 147	1 158	1 170	1 181	1 282	1 290	1 298	1 306	1 315	1 324	1 412
2. Dagens räntenivå +2%	1 230	1 241	1 252	1 264	1 275	1 375	1 382	1 389	1 396	1 404	1 412	1 491
1. Dagens räntenivå -1%	949	959	971	982	993	1 096	1 106	1 116	1 126	1 137	1 147	1 255
2. Dagens räntenivå -2%	855	866	877	888	900	1 003	1 014	1 025	1 036	1 048	1 059	1 177
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 042	1 059	1 076	1 093	1 111	1 219	1 235	1 251	1 268	1 285	1 303	1 495
2. Dagens inflationsnivå +2%	1 042	1 064	1 087	1 110	1 135	1 250	1 273	1 298	1 323	1 350	1 378	1 687
1. Dagens inflationsnivå -1%	1 042	1 048	1 053	1 058	1 065	1 160	1 163	1 165	1 168	1 171	1 173	1 198
2. Dagens inflationsnivå -2%	1 042	1 042	1 042	1 042	1 042	1 132	1 129	1 126	1 123	1 120	1 116	1 085

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Kopplingsboxen 1

Unikt dokument-id:

fb468b4d-aa7b-4862-a13e-84ea0942e07a

Dokumentets fingeravtryck:

631697fbc5d409f72ea8e9f0ffb600a50fb0d0a21ef3b83c37bafc684f968d9320ceac69f26a0505d01
57c1a13fa7b2315608b8cc5f372d9e4123a7bc28df33b

Undertecknare

 <p>Maximilian Ellberg Muller E-post: max@sangkachai.com Enhet: Chrome 143.0.7499.151 on iPhone iOS 26.1.0 (smartphone) IP nummer: 79.136.103.196</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-09 14:47:48 UTC</p> 
 <p>Alexander Stankelstrom E-post: alexander.stankelstrom@gmail.com Enhet: Chrome 143.0.7499.151 on iPhone iOS 18.7.1 (smartphone) IP nummer: 84.216.98.234</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-09 16:01:28 UTC</p> 
 <p>Axel Djurson E-post: axel@ax-md.com Enhet: Chrome 143.0.7499.151 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone) IP nummer: 77.63.32.49</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-10 02:34:59 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-01-10 02:34:59 UTC



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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kopplingsboxen 1 med organisationsnummer 769643-2215. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 9 bostadsrätter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen, då det inte bedömts nödvändigt för granskningen.

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

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

- Ekonomisk plan för Brf Kopplingsboxen 1, daterad 2026-01-10.
- Stadgar för Brf Kopplingsboxen 1, daterade 2025-08-08.
- Registreringsbevis för Brf Kopplingsboxen 1, daterat 2025-08-08.
- FDS-utdrag för Stockholm Kopplingsboxen 1, daterat 2025-06-29.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-09-08.
- Protokoll från teknisk besiktning ink. 50-årig underhållsplan, daterat 2024-11-07.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Sangkachai AB och Brf Kopplingsboxen 1 avseende Sangkachai Fastigheter AB, daterat 2025-09-30.
- Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Sangkachai Fastigheter AB och Brf Kopplingsboxen 1 avseende Stockholm Kopplingsboxen 1, daterat 2025-09-30
- Offert finansiering från SEB, daterad 2025-09-16.
- Energideklaration för Stockholm Kopplingsboxen 1, daterad 2025-08-27.
- Protokoll obligatorisk ventilationskontroll för Stockholm Kopplingsboxen 1, daterat 2025-06-24.
- Tilläggsavtal tomträttsavgäld för Stockholm Kopplingsboxen 1, daterat 2022-06-27.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2026-01-13.

Ort och datum enligt digital signering

Per Envall

Daniel Karlsson

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Kopplingsboxen 1


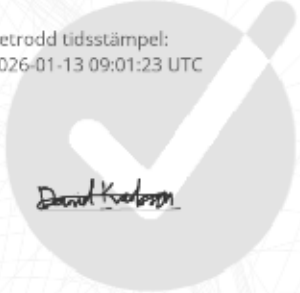

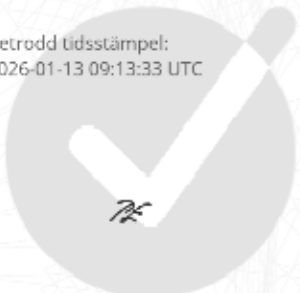
Unikt dokument-id:

f92fb81c-47e1-4b62-b8c6-238042a379cd

Dokumentets fingeravtryck:

**bc6a07fa4f315cd929b714f886f0ff28ece601f674a0996bbaed38df57317bc98c00b21ac4ed318e4a0
6aaf38e77e6cbe0b6b7326788999b97569fb76a366063**

Undertecknare

 <p>Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.22.29.190</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-13 09:01:23 UTC</p> 
 <p>Per Envall E-post: per@envallbrfkonsult.se Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.113.56.123</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-13 09:13:33 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-01-13 09:13:33 UTC



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

Ulf Roberth Wallin

roberth@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Per Envall, Envall BRF Konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kopplingsboxen 1, organisationsnummer 769643-2215.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kopplingsboxen 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Per Envall som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Claes Mörk är utbytt mot Per Envall på grund av för många samarbeten mellan Daniel Karlsson och Claes Mörk.

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

Daniel Karlsson och Per Envall 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 Kopplingsboxen 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har jurist Johan Kjellberg beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Johan Kjellberg
jurist

Anna Viktorsson
handläggare



TEKNISK UTREDNING

Kopplingsboxen 1



Mejselvägen 37

Hägersten



Stockholm 2024-11-07
LW 24 268

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

avseende fastigheten Stockholm Kopplingsboxen 1

Uppdrag

Av Brf Kopplingsboxen 1 (under bildande) 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

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2024-10-16 med start klockan 13.00. Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 11°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll, 1102 och 1201

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med källare samt två våningsplan samt vindsplan inrett till lägenheter. I byggnaden finns ett trapphus från källarplan till inredda vindsplanet. I källarplanet finns en lokal samt även en inredd del som hör till en lägenhet på plan 1

Antal lägenheter är 8 stycken. Det finns även en lokal i källaren vilken nyttjas som lägenhet/lokal.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1944

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

1. Enligt uppgift har vatten och avloppstammar byts ca 2017. I samband med det renoverades badrummen och köken samt elektriska installationer fram till och i lägenheterna.
2. Fasaderna tilläggsisolerade och putsade, ca år 1995 (min bedömning)
3. Yttertaket renoverat ca år 1995 (min bedömning)
4. Nibe bergvärmepump monterad, ca 2015. (min bedömning)

Grundläggning: Betongpålar ner till fast mark/berg (enligt stadsbyggnadskontoret)

Källarytterväggar: Betong och lättbyggnadssten

Stomme: Lättbetong och tegel

Bjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: En mindre markyta med matplats. Det finns även en asfalterad gångväg mellan gatan och baksidan på byggnaden.

Balkonger: Det finns fyra balkonger. Balkongerna har gjutna plattor och räcken i lättmetall.

Fasader: Putsade fasader. Fasaderna är tilläggsisolerade.

Fönster: Fönster från byggnadsåret med karmar och bågar i trä.

Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor. Plåtbeslagning av kupor och skorstenar samt fotränna i plastfilmsbelagd galvaniserad plåt
Trapphusen:	Målade väggar och tak. Golv och trappbeläggning i cementmosaik. Lägenheterna har säkerhetsdörrar från ca 2017.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren. Golvet är klinker och väggarna är kaklade.
Maskiner i tvättstugan:	Det finns en tvättmaskin och en torktumlare. Maskinerna är av god kvalitet och är ca 5 och 2 år gamla.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Sophantering:	Hushållsavfall i kärl på hjul vid fastighetsgränsen
Skyddsrum:	Finns ej i drift
Energideklaration:	Energideklaration är inte utförd inom gällande tidsintervall. Ny deklARATION måste göras.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en bergvärmepump från ca 2015. Det finns två energibrummar som är borrarade 2002. Brumarna är 150 och 143 meter djupa Enligt SGU.
Ventilation:	Självdraagsventilation, OVK är inte utförd inom gällande tidsintervall och är därmed ej godkänd.
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör och i ventilationskanaler. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder och byggnadssätt. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns två utförda mätningar registrerade. Båda mätningarna är från 2010, den ena var 80 Bq/m ³ och den andra på 50 Bq/m ³ . Båda mätningarna under gällande gränsvärde som är 200 Bq/m ³ .

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Inkommande el är trefas
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spishäll, ugn, diskmaskin och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

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

1. Byggdela: Taket
Noteringar: Yttertaket är renoverat för ca 20-30 år sedan. Färgen på plåtar flagar av på stora ytor. Det finns antenner kvar på taket. Fotrännor och stuprör är inte rensade utan fulla med löv. Den gamla pannskorstenen är inte väderskyddad vilket gör att det regnar rakt ner i skorstenen.

Planerat underhåll: Gör en översyn av taket. Rensa och gör rent. Utför målningssunderhåll av plåtar. Demontera antenn och sätt väderskydd på skorstenen. I samband med arbetena bör takskyddet ses över/åtgärdas.

Mängd: Hela taket
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 80 000 kr
2. Byggdela: Fasad
Noteringar: Fasaderna är tilläggsisolerade, utfört ca 1995. Fasaderna bedöms vara i relativt gott skick förutom gaveln mot gatan där putsen flagar av på flera ställen.

Planerat underhåll: Gör om putsen på gavelfasaden och laga mindre skador på nedre delen av fasaden.

Mängd: En gavel
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr
3. Byggdela: Fönster
Noteringar: Fönster och balkongdörrar är från byggnadsåret med karmar och bågar i trä. Färgen spricker på fönster som sitter i utsatt läge. Fukt går då in i träet och skadar på sikt bågar och karmar.

Planerat underhåll: Renovera fönster genom att demontera yttre bågen och renovera på verkstad. Karmar renoveras på plats. Lås och gångjärn justeras och nya tätlistor monteras. Görs en sådan renovering bör fönstren klara sig i 15 år innan en ny enklare underhållsmålning utförs.

Mängd: Ca 54 fönsterluft och fyra balkongdörrar
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 200 000 kr

-
4. Bygghet: Trapphus och källargång
Noteringar: Trapphuset är målat i mycket mörk nyans och är under kommande behov av underhåll. Källarens utrymmen är mycket små eftersom stora delar hyrs ut.
Planerat underhåll: Utför målningsunderhåll på väggar, tak och snickerier samt polera golvbeläggningen.
Mängd: Ett trapphus, en korridor i källaren samt förrådsutrymmen och teknikutrymmen.
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr
5. Bygghet: Elektriska installationer
Noteringar: Elektriska installationer tycks till stor del vara moderniserade med trefas ledningar till lägenheterna. Inkommande elservis och inkommande centraler är emellertid från byggnadsåret.
Planerat underhåll: Byt ut inkommande ledning samt huvudcentralen. Gå igenom och kontrollera övriga installationer samt justera mindre delar av dessa.
Aktualitet: Inom 7-10 år
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr
6. Bygghet: Balkongplattor
Noteringar: Balkongplattorna har fuktgenomslag på flera ställen och betongen spjälkas sönder. Troligen har karbonatisering av betongen börjat vilket minskar armeringens korrosionsskydd.
Planerat underhåll: På sikt kommer betongplattorna behöva gutas om. Min bedömning är dock att man kan renovera balkongerna inom 4-6 år och därefter gjuta om plattorna om 20 år.
Mängd: Fyra balkonger
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 80 000 kr
7. Bygghet: Vatten- och avloppsrör
Brist, fel/skada: Vatten och avloppsrör är nästan helt utbytta. I källaren noterades att det finns gamla galvade kallvattenrör kvar. Troligen är inte avloppsrören utbytta i sin helhet mellan överkant av källargolv till kommunal anslutningspunkt. Vid besiktningen var inte avloppsrören besiktningbara eftersom man måste filma dessa för att veta skick och om de är bytta.
Bedömd åtgärd: Byt alla galvade kallvattenrör till kopparrör. Spola, filma och relina avloppsrör under marknivå.
Aktualitet: Inom 1-3 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	3 och 7	400 000 kr
Inom 4-6 år	1, 2, 4 och 6	360 000 kr
Inom 7-10 år	5	250 000 kr
Totalt		1 010 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 - 50.

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

Tak

Yttertaket är underlagspapp samt belagt med betongpannor. Plåtbeslagning är galvaniserad målad plåt. Taket bedöms vara renoverat i slutet på 1990 talet. Normal teknisk livslängd bedöms vara 50 år förutsatt att det underhålls. Min bedömning är att taket kommer att behöva renoveras inom ca 25 år.

Kostnaden bedöms uppgå till 500 000 kr

Utför år	2050
Kostnad	500 000 kr

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka har renoverats med tilläggsisolering och ny yt-puts på isolerskivorna. Gaveln mot gatan flagar och bör åtgärdas, se inom 4-6 år ovan. Därefter bedömer jag att fasaderna kommer att behöva renoveras inom 30 år. Då tas putsen på isoleringen bort och ersätts av ny nätad puts.

Utför år	2055
Kostnad	400 000 kr

Fönster och balkongdörrar

Fönster är originalfönster vilka jag bedömer behöver underhåll inom 1-3 år. Kostnaden tas med i ovanstående sammanställning. Därefter behöver målningsunderhåll utföras med 15 års intervall. Fönstren bedöms uppnå teknisk livslängd år 2055 då de byts mot nya fönster och balkongdörrar.

Utför år	2040 renovering
	2055 utbyte
Kostnad	150 000 kr år 2040
	500 000 kr år 2055

Entrédörr

Dörren är en aluminiumdörr som bedöms vara ca 30 år gammal. På sikt kommer dörren slitas och kommer då behöva bytas ut. Min bedömning är att man byter dörren till en i trä, vilken ser ut som originaldörren från byggnadsåret. Utbyte görs om 15 år, dvs år 2040.

Utför 2040
Kostnad 50 000 kr

Balkonger

Balkonger är gjutna betongplattor. Enligt min bedömning behöver de renoveras med ett enklare utförande inom 4-6 år och kostnaden är medtagen i ovanstående bedömning punkt 6. Därefter bedömer jag att balkongplattorna gjuts om i sin helhet 2050.

Utför år 2050
Kostnad 300 000 kr

Trapphuset och källargången

Trapphusen har äldre ytskikt men min bedömning är att de renoveras inom 10 år vilket tas upp i ovanstående kostnadsbedömningar (Inom 4-6 år punkt 4 ovan)
Därefter renoveras trapphuset och källargång med 20 års intervall.

Utför år 2050 och 2070
Kostnad 100 000 kr

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt bedöms vara i gott skick och maskinella utrustningen från ca 2020. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 25 år och maskinerna byts med 15 års intervall.
Nya maskiner bedöms kosta 60 000 kr och renovering ytskikt 150 000 kr.

Utför år Ytskikten 2050 och 2075
 Maskinerna 2035, 2050 och 2065
Kostnad Ytskikten 150 000 kr/gång
 Maskinerna 60 000 kr/gång

Uppvärmningssystemet

Bergvärmepumpen, el-kassetten och ackumulatortankar är från ca 2015.

Energibrunnarna är från 2002 och är endast ca 150 meter djupa. I dag borras normalt 200-250 meter djupa energibrunnar.

Rörssystem samt radiatorer är från byggnadsåret.

Bergvärmepumpar tekniska livslängd bedöms till 25 år, då bör även energibrunnarna göras nya. Därefter byts pumparna med 25 års intervall. Utförs år 2040 och 2065.

Själva rörssystemet och radiatorer bedöms ha en 120 årig livslängd. Utförs år 2065

Utför år	2040 och 2065
Kostnad	250 000 kr år 2040
	550 000 kr år 2065

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts, dvs ca 8 år sedan.

Normal teknisk livslängd är 50 år för rörssystem. Rören kommer troligen att bytas partiellt då lägenhetsinnehavare utför renoveringar. I min kostnadsbedömning tar jag med kostnad för rörbyte i samband med enskilda lägenheters renovering. Kostnaden är exklusive renovering av yt- och tätskikt eftersom det ligger på lägenhetsinnehavarens ansvar.

Kostnaderna bedöms uppkomma jämnt fördelat mellan år 2035 och 2075 men tas med som en klumpsumma inom 2050

Utför år	2050
Kostnad	300 000 kr

Elektriska installationer

Elektriska installationer är till stor del utbytta. De som inte är bytt byts om 7-10 år enligt bedömning i ovanstående punkt nummer 5. Därefter bedömer jag att inga större renoveringar behöver utföras inom 50 år.

De enskilda lägenheternas installationer är dock lägenhetsinnehavarens ansvar.

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 glidjutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 15 år.

Utför år 2040
Kostnad 100 000 kr

Utemiljö/grundens dränering

Det är oklart om/när byggnaden dränerats och/eller isolerats utvändigt/invändigt. Varken utförande eller ålder är känt. Enligt uppgift nyttjas delar av källaren som bostad vilket ställer höga krav på att grundmuren och golvet inte är fuktigt. Enligt uppgift vid besiktningen finns inga kända problem med fukt i källaren (större delen av källaren och boenderummen i sin helhet var ej besiktningsbart vid min besiktning).

Jag bedömer att man ska kalkylera med att grunden behöver dräneras och utvändigt fuktisoleras i sin helhet inom 10 år. Bedömd livslängd på dränering/isolering är 30 år varför

Utför år 2035 och 2065
Kostnad 350 000 kr/gång

Sammanställning underhållskostnader från år 2024 till 2075

Stockholm Kopplingsboxen 1	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2044	2054	2064	
År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2044	2054	2064	
Underhåll	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2043	2053	2063	2075
Tak						80						500			
Fasader						100							400		
Fönster och dörrar			200								150			500	
Entrédörr											50				
Balkonger					80							300			
Trapphus och källargång							100					100		100	
Tvättstuga											60	210		210	
Uppvärmningssystem												250		550	
Vatten och avloppsrör			200						250						
Elektriska installationer															
Vent kanaler/skorstenar											100				
Utemiljö/dränering											350			350	
Summa	0	0	400	0	80	180	100	0	250	0	710	1 660	900	1 210	
											Totalt till år 2075	5 490			

Noteringar och upplysningar.

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

1. Enligt uppgift vid besiktningen finns det ett utrymme i källaren som nyttjas som bostad. Utrymmet nås från en invändig spiraltrappa och är sammanslaget med lägenheten ovanför. Det finns även ett utrymme som nyttjas som bostad/lokal som nås från utsidan av byggnaden. Ändring av nyttjande av källaren samt håltagning i bjälklaget för en trappa är bygglovspliktigt. Enligt byggnadsnämndens register finns inget sökt bygglov. Kontakt måste tas med byggnadsnämnden för att kontrollera om det går att få ett bygglov i efterskott.
2. Att i äldre byggnader inreda utrymmen i källare till bostadsutrymmen är ofta svåra med tanke på betongens fuktvandring och skador på organiskt material som kan uppkomma då det blir fuktigt. I en gammal byggnad är fuktvandring i källargolv och källarmurar normalt men då de nyttjas som bostad måste fukten hindras från att komma in. Min bedömning är att om utrymmena i källaren ska användas som bostad bör de kontrolleras med avseende på utförande och fukt.
3. OVK är inte utförd inom gällande tidsperiod. Ny OVK måste göras snarast eftersom det är ett lagkrav. Jag förutsätter att det ska finnas en godkänd OVK för samtliga lägenheter och tvättstugan innan en försäljning. Därefter utförs OVK med 6 års intervall. Kostnaden bedöms rymmas inom normala drift och underhållskostnader.
4. Energideklaration är inte utförd inom gällande tidsperiod. Ny energideklaration måste göras snarast eftersom det är ett lagkrav.
5. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggleddning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning
6. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

Compocit

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Yttertak där färgen flagar på plåtdetaljer



Färg flagar



Pannskorstenen som inte är väderskyddad



Skadad balkongplatta i betong



Fasad där ytputsen släpper



Toppvind, med tilläggsisolering



Fönster i behov av underhåll



Inkommande el är från byggnadsåret



Bergvärmepump med kringutrustning



Gamla termostatventiler på radiatorerna.



El in till lägenheterna.