

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PELARBACKEN STÖRRE 7

I STOCKHOLMS 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 intäkter år 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell, lägenhetslista, känslighetsanalys, nyckeltal & anslutningsgrader
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Fastighetsdatautdrag
- K. Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pelarbacken Större 7 (769639-3268) som registrerades den 2020-11-26 hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person. Överlåtelse till juridisk person kan ske efter styrelsen skriftliga meddelande.

Föreningens fastighet Stockholm Pelarbacken Större 7 är belägen på Kapellgränd 4, på stadsdelen Södermalm i Stockholms innerstad, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet Stockholm Pelarbacken Större 7 är bebyggd med en flerbostadsbyggnad i 3 plan samt källare och vindsplan. Byggnaden är inredd med 12 st bostadslägenheter om totalt ca 978 m².

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, tekniks besiktning 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 byggnaden 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". Utöver vad den tekniska besiktningen bedömer att renoveringskostnaderna kommer uppgå till har ytterligare 1 000 000 kronor avsatts i reparationsfond, kalkylmässigt.

Lagfaren ägare är bolaget Pelarbacken Större 7 AB (559162-3300). Föreningens köp av fastigheten kommer att ske via bolagsförvärv. Föreningen kommer att förvärva bolaget Pelarbacken Större 7 AB från dess moderbolag Pelarbacken Invest AB (559262-7367) varefter bolaget Pelarbacken Större 7 AB likvideras och fastigheten Stockholm Pelarbacken Större 7 kommer att ägas direkt av Bostadsrättsföreningen Pelarbacken Större 7.

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: 36 547 667 kr
Avskrivningstakt: 100 år
Kr/kvm/år: 374

Skattemässigt restvärde: 26 688 943 kr (2019-12-31)

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. 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 bostäder är beräknat till första halvåret 2021, dock tidigast då den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Pelarbacken Större 7

Upplåtelseform: Friköpt / lagfart

Adress: Kapellgränd 4, 116 25 Stockholm

Tomtens areal: 309 m²

Bostadsarea: 978 m².

Lokalarea: 0 m²

Antal bostadslägenheter: 12 st

Antal lokaler: : 0 st

Antal byggnader: 1 st

P-platser: 0 st

Lägenhetsstorlekar 51 m²-124m², om 2-4 RoK. Ytuppgifterna baseras på fastighetsägarens information.

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

En normal energiförbrukning avseende hushållsel för en lägenhet beräknas uppgå till ca 2 000 kWh/år, motsvarande ca 4 500 kr/år.

Beräknad kostnad för hemförsäkring för en lägenhet beräknas uppgå till ca 2 400 kr/år.

Byggnadstyp: En flerbostadsbyggnad i 3 plan samt källare och vindsplan

Servitut/nyttjanderätt: Enligt fastighetsutdrag

Detaljplan:	Enligt fastighetsutdrag
Fastighetsförsäkring:	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inkluderande styrelseansvar i samband med föreningens tillträde.
Taxeringsvärde:	28 800 000 kr, varav markvärde 16 800 000 kr och byggnadsvärde 12 000 000 kr.

Byggnadsteknisk beskrivning

BYGGNADER

Undergrund	Berg
Grundläggning	Grundmurar av natursten till berg
Stomme	Tegel, betong, trä- och stålbalkar
Ytterväggar	Tegel som bärande stomme
Bjälklag	Tegelvalv över källare. Träbalkar, fyllning, övergolv i våningsplanen
Fasader	Naturstenssockel, putsad/målad mursten i ett våningsplan, puts i övriga våningsplan
Terrasser	Bärande bjälklag, värmeisolering, tätskikt, ytskikt.
Entréparti	Målat trä. Kodlås.
Övriga dörrar	Källardörr av stål. Lägenhetsdörrar av trä. Säkerhetsdörrar till vindslägenheter. Gårdsdörr av trä.
Yttertak	Galvaniserad enkelfasad plåt. Dubbelfalsad plåt i takkupor.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar i lägenheter i våningsplanen. 3-glasfönster träfönster i vindsplanet. 3-glas takfönster i vindsplanet. 1-glas träfönster i trapphuset.
Trapphus	Naturstengolv och målade keramikplattor på golv, målad puts på vägg och målade tak. Dekorationsmålade väggar i entré.
Uppvärmning	Direktvärmande el. Ska anslutas till fjärrvärme.
Ventilation	Självdraagsfrånluft till bostäder i våning BV till två trappor med utsugspunkter i kök och badrum. Tilluft via spaltventiler i fönster. Mekanisk frånluft med separata fläktar till vindslägenheterna. Tilluft via spaltventiler i fönstren.
VA-installationer	Avlopp av gjutjärn, sk ma-rör eller plast. Kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer finns i nuläget som separerade system inne i respektive lägenhet samt ett system för tvättstugan. Separata elanslutna varmvattenberedare i varje lägenhet samt en till tvättstugan.
El-installation	Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledningar till flertalet lägenheter från ca 60-tal. Huvudledningar till vindslägenheterna och tvättstugan är utbytta. Installationer i vindslägenheterna är nya (2004). I övriga lägenheter är

Hiss	installationerna enligt uppgift av blandad ålder. 3-fas till vindslägenheterna, 1-fas till övriga lägenheter.
Byggnadsår	Trapphuslyft monterad på trappträcket finns från gårdsplan till våning 3. 1898

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Parkett eller trägolv i de flesta rum. Klinkergolv i vissa hallar. Parkettgolv eller plastgolv i de flesta kök. Avvikelser mellan lägenheterna kan förekomma.
Väggar	Målade / tapetserade
Tak	Målade
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl och frys, skåpinredning av varierande ålder. Diskmaskin i några.
Bad/duschrum	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg eller målad vägg, målat tak. Duschväggar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Handdukstork ansluten till el. Stora variationer i utförande och ålder förekommer.
Eldstäder	Kakelugnar i vindslägenheterna.

Allmänna utrymmen

Tvättstuga	En tvättmaskin, en torktumlare, ett torkskåp, en mangel. Maskinpark från 2004-2010. Målat golv, målade väggar, målat tak.
Källare	Betonggolv, målade väggar målat tak.
Förråd	Förråd med i huvudsak träväggar.
Sophantering	Behållarsystem på "gård".

Övrigt

Tomt/mark	Byggnaden är ursprungligen uppförd 1898. 2004 inreddes vinden med två nya lägenheter. Byggnaden upptar hela tomtytan. En gård uppe på ett gårdsbjälklag (ca 25 m ²) finns. Hårdgjorda ytor på hela gården. Tätskikt av gjutasfalt på gården från bedömningsvis 1960-tal. Gårdsavvattning med gammal gjutjärnsbrunn.
OVK-status	Godkänd till oktober 2026 för samtliga ventilationssystem.
Energideklaration	Senaste energideklaration utfördes maj 2012. Ny energideklaration skall upprättas senast maj 2022.
Radon	Radonmätningar har inte utförts. Behöver utföras.
Asbest	Finns i värmerörsisoleringar i källarplanet men troligen inte någon annanstans.
PCB	Finns högst sannolikt inte i byggnaden.

Bostadsrättsföreningen Pelarbacken Större 7

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde		Fördelning %
Bostäder, byggnad	12 000 000 kr	41,67%
Bostäder, mark	16 800 000 kr	58,33%
Lokaler, byggnad		0,00%
Lokaler, mark		0,00%
Summa taxeringsvärde	28 800 000 kr	100,00%

Befintliga inteckningar	34 000 000 kr
--------------------------------	----------------------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling mark + aktier (+ kostnad befintligt pantbrev)	87 714 400 kr	
Föreningsbildning	300 000 kr	
Lagfart	1,50%	432 000 kr
Lagfart baserad på:		Taxeringsvärde
Pantbrev	2,00%	- kr
Totalt	88 446 400 kr	
Reparationsfond	5 850 000 kr	
Summa inklusive reparationsfond	94 296 400 kr	

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta/år	Amortering	Amortering/år
Danske Bank	13 887 600 kr	1,00%	138 876 kr	100 år	138 876 kr
Totalt Lån	13 887 600 kr	1,00000%	138 876 kr	100 år	138 876 kr
Föreningslån per kvm:	14200 kr / kvm				

Insatser, 100 %	80 408 800 kr
------------------------	----------------------

Totalt	94 296 400 kr
---------------	----------------------

Självfinansieringsgrad
85%

Bostadsrättsföreningen Pelarbacken Större 7 E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-11

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKVA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 11
Avskrivningsunderlag:	36 547 667 kr	36 182 190 kr	35 816 713 kr	35 451 237 kr	35 085 760 kr	34 720 283 kr	33 258 377 kr	32 892 900 kr
Årlig avskrivning på 1%	365 477 kr	365 477 kr	365 477 kr	365 477 kr	365 477 kr	365 477 kr	365 477 kr	365 477 kr
Avskrivning/kvm	373,7 kr/kvm							

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

Kapitalkostnader/utgifter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 11
Räntor	138 876 kr	151 236 kr	163 318 kr	175 123 kr	186 649 kr	197 898 kr	240 117 kr	249 977 kr
Amortering	138 876 kr	138 876 kr	138 876 kr	138 876 kr	138 876 kr	138 876 kr	138 876 kr	138 876 kr
Summa kapitalkostnader/utgifter	277 752 kr	290 112 kr	302 194 kr	313 999 kr	325 525 kr	336 774 kr	378 993 kr	388 853 kr

Driftkostnader inkl moms	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 11
Ekonomisk / administrativ förv.	17 604 kr	17 956 kr	18 315 kr	18 662 kr	19 055 kr	19 436 kr	21 038 kr	21 459 kr
Vattenförbrukning	17 604 kr	17 956 kr	18 315 kr	18 662 kr	19 055 kr	19 436 kr	21 038 kr	21 459 kr
Uppvärmning	105 624 kr	107 736 kr	109 891 kr	112 069 kr	114 331 kr	116 617 kr	126 230 kr	128 755 kr
Elförbrukning	17 604 kr	17 956 kr	18 315 kr	18 662 kr	19 055 kr	19 436 kr	21 038 kr	21 459 kr
Renhållning	13 692 kr	13 966 kr	14 245 kr	14 530 kr	14 821 kr	15 117 kr	16 363 kr	16 690 kr
Försäkringar	13 692 kr	13 966 kr	14 245 kr	14 530 kr	14 821 kr	15 117 kr	16 363 kr	16 690 kr
Fastighetsskötsel / reparationer	24 450 kr	24 939 kr	25 438 kr	25 947 kr	26 465 kr	26 995 kr	29 220 kr	29 804 kr
Släckning	17 604 kr	17 956 kr	18 315 kr	18 662 kr	19 055 kr	19 436 kr	21 038 kr	21 459 kr
Summa driftkostnader	227 874 kr	232 431 kr	237 080 kr	241 822 kr	246 658 kr	251 591 kr	272 331 kr	277 777 kr

Yttre underhållsfond	20 000 kr	20 400 kr	20 808 kr	21 224 kr	21 649 kr	22 082 kr	23 902 kr	24 380 kr
-----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Löpande underhåll	19 560 kr	19 951 kr	20 350 kr	20 757 kr	21 172 kr	21 596 kr	23 376 kr	23 844 kr
Periodiskt underhåll	19 560 kr	19 951 kr	20 350 kr	20 757 kr	21 172 kr	21 596 kr	23 376 kr	23 844 kr
Delsumma	39 120 kr	39 902 kr	40 700 kr	41 514 kr	42 345 kr	43 192 kr	46 752 kr	47 687 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	16 044 kr	16 365 kr	16 692 kr	17 026 kr	17 367 kr	17 714 kr	19 174 kr	19 558 kr
Fastighetsavgift lokaler	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa övriga kostnader	16 044 kr	16 365 kr	16 692 kr	17 026 kr	17 367 kr	17 714 kr	19 174 kr	19 558 kr

Kostnader/utgifter totalt	580 790 kr	599 211 kr	617 475 kr	635 585 kr	653 543 kr	671 353 kr	741 151 kr	758 254 kr
----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1-11

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2029	2030
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 11
Intäkter								
Månadsavgifter	580 790 kr	599 211 kr	617 475 kr	635 585 kr	653 543 kr	671 353 kr	741 151 kr	758 254 kr
Hyror, bostäder	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Hyror, övrigt	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Ränteintäkter	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Intäkter totalt	580 790 kr	599 211 kr	617 475 kr	635 585 kr	653 543 kr	671 353 kr	741 151 kr	758 254 kr

Årsavgift per m²	594 kr/m²	613 kr/m²	631 kr/m²	650 kr/m²	668 kr/m²	686 kr/m²	758 kr/m²	775 kr/m²
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

G. EKONOMISK KALKYL, ANDELSTABELL, LÄGENHETSLISTA

Lägenhetsnr	Adress	Våning	978		80 408 800 kr		100,00%		580 790 kr	
			Area (kvm)	Antal rum	Objekt	Insats (kr)	Insats (kr/kvm)	Andelstal (%)		Arsavgift (kr/år)
1	Kapellgränd 4	BV	51	1	Bostad	5 100 000 kr	100 000 kr	5,2147%	30 287 kr	594 kr
2	Kapellgränd 4	BV	124	4	Bostad	8 680 000 kr	70 000 kr	12,6789%	73 638 kr	594 kr
3	Kapellgränd 4	BV	71	3	Bostad	5 069 400 kr	71 400 kr	7,2597%	42 164 kr	594 kr
4	Kapellgränd 4	BV	114	4	Bostad	7 980 000 kr	70 000 kr	11,6564%	67 699 kr	594 kr
5	Kapellgränd 4	1 tr	75	3	Bostad	6 750 000 kr	90 000 kr	7,6687%	44 539 kr	594 kr
6	Kapellgränd 4	1 tr	75	3	Bostad	6 750 000 kr	90 000 kr	7,6687%	44 539 kr	594 kr
7	Kapellgränd 4	1 tr	71	3	Bostad	5 069 400 kr	71 400 kr	7,2597%	42 164 kr	594 kr
8	Kapellgränd 4	2 tr	100	4	Bostad	7 140 000 kr	71 400 kr	10,2249%	59 385 kr	594 kr
9	Kapellgränd 4	2 tr	54	2	Bostad	4 320 000 kr	80 000 kr	5,5215%	32 068 kr	594 kr
10	Kapellgränd 4	2 tr	75	3	Bostad	6 750 000 kr	90 000 kr	7,6687%	44 539 kr	594 kr
11	Kapellgränd 4	3 tr	74	3	Bostad	7 400 000 kr	100 000 kr	7,5665%	43 945 kr	594 kr
12	Kapellgränd 4	3 tr	94	3	Bostad	9 400 000 kr	100 000 kr	9,6115%	55 822 kr	594 kr

G. KÄNSLIGHETSANALYS samt NYCKELTAL

Inflationsantagande	2,00%	Anskaffningskostnad / kvm	96 418 kr	Driftskostnad/kvm	233 kr
Räntebäring	1,00%	Beläning / kvm	14 200 kr	Arsavgift / kvm	594 kr
Ränteckning per år	0,10%	Insats / kvm	82 218 kr		

AR	1	2	4	5	6	10	11	16
----	---	---	---	---	---	----	----	----

KASSAFLÖDE

Räntor	-138 876 kr	-151 236 kr	-175 123 kr	-186 649 kr	-197 898 kr	-240 117 kr	-249 977 kr	-295 112 kr
Amortering	-138 876 kr	-138 876 kr	-138 876 kr	-138 876 kr	-138 876 kr	-138 876 kr	-138 876 kr	-138 876 kr
Driftkostnader	-227 874 kr	-232 431 kr	-241 822 kr	-246 658 kr	-251 591 kr	-272 331 kr	-277 777 kr	-306 688 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-20 000 kr	-20 400 kr	-21 224 kr	-21 649 kr	-22 082 kr	-23 902 kr	-24 380 kr	-26 917 kr
Underhållskostnader	-39 120 kr	-39 902 kr	-41 514 kr	-42 345 kr	-43 192 kr	-46 752 kr	-47 687 kr	-52 650 kr
Fastighetsavgift	-16 044 kr	-16 365 kr	-17 026 kr	-17 367 kr	-17 714 kr	-19 174 kr	-19 558 kr	-21 593 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyrresintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	580 790 kr	599 211 kr	635 585 kr	653 543 kr	671 353 kr	741 151 kr	758 254 kr	841 837 kr

FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler, pakering mm	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Arsavgift enligt kassaflödesanalys	580 790 kr	599 211 kr	635 585 kr	653 543 kr	671 353 kr	741 151 kr	758 254 kr	841 837 kr

FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader

Räntor	-138 876 kr	-151 236 kr	-175 123 kr	-186 649 kr	-197 898 kr	-240 117 kr	-249 977 kr	-295 112 kr
Avskrivningar	-365 477 kr	-365 477 kr	-365 477 kr	-365 477 kr	-365 477 kr	-365 477 kr	-365 477 kr	-365 477 kr
Driftkostnader	-227 874 kr	-232 431 kr	-241 822 kr	-246 658 kr	-251 591 kr	-272 331 kr	-277 777 kr	-306 688 kr
Underhållskostnader	-39 120 kr	-39 902 kr	-41 514 kr	-42 345 kr	-43 192 kr	-46 752 kr	-47 687 kr	-52 650 kr
Fastighetsavgift	-16 044 kr	-16 365 kr	-17 026 kr	-17 367 kr	-17 714 kr	-19 174 kr	-19 558 kr	-21 593 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa kostnader	-787 391 kr	-805 411 kr	-840 961 kr	-858 495 kr	-875 872 kr	-943 850 kr	-960 475 kr	-1 041 520 kr

Resultat

	-206 601 kr	-206 201 kr	-205 377 kr	-204 952 kr	-204 519 kr	-202 699 kr	-202 221 kr	-199 683 kr
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Balanserat resultat

	-206 601 kr	-412 801 kr	-823 971 kr	-1 028 923 kr	-1 233 442 kr	-2 047 012 kr	-2 249 233 kr	-3 252 825 kr
--	-------------	-------------	-------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Bostadsrättsarea, m2

Taxeringsvärde	28 800 000 kr	29 376 000 kr	30 563 000 kr	31 174 000 kr	31 797 000 kr	34 419 000 kr	35 107 000 kr	38 761 000 kr
Föreningslån	13 887 600 kr	13 748 724 kr	13 470 972 kr	13 332 096 kr	13 193 220 kr	12 637 716 kr	12 498 840 kr	11 804 460 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2

	594 kr	613 kr	650 kr	668 kr	686 kr	758 kr	775 kr	861 kr
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2

	805 kr	824 kr	860 kr	878 kr	896 kr	965 kr	982 kr	1 065 kr
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	4	5	6	10	11	16
----	---	---	---	---	---	----	----	----

Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå

årsavgift enligt ovanstående prognos	580 790 kr	599 211 kr	635 585 kr	653 543 kr	671 353 kr	741 151 kr	758 254 kr	841 837 kr
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

G. KÄNSLIGHETSANALYS samt NYCKELTAL, fortsättning

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntnivå +1%	580 790 kr	736 698 kr	770 295 kr	786 864 kr	803 285 kr	867 528 kr	883 243 kr	959 881 kr
- per kvadratmeter	594 kr	753 kr	788 kr	805 kr	821 kr	887 kr	903 kr	981 kr
2. Dagens räntnivå - 1%	580 790 kr	461 723 kr	500 875 kr	520 222 kr	539 421 kr	614 774 kr	633 266 kr	723 792 kr
- per kvadratmeter	594 kr	472 kr	512 kr	532 kr	552 kr	629 kr	648 kr	740 kr
3. Dagens räntnivå +2%	580 790 kr	874 185 kr	905 004 kr	920 185 kr	935 217 kr	993 905 kr	1 008 231 kr	1 077 926 kr
- per kvadratmeter	594 kr	894 kr	925 kr	941 kr	956 kr	1 016 kr	1 031 kr	1 102 kr
4. Dagens räntnivå - 2%	580 790 kr	324 236 kr	366 166 kr	386 902 kr	407 488 kr	488 397 kr	508 278 kr	605 748 kr
- per kvadratmeter	594 kr	332 kr	374 kr	396 kr	417 kr	499 kr	520 kr	619 kr

Dagens räntnivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	580 790 kr	602 241 kr	645 136 kr	666 597 kr	688 078 kr	774 388 kr	796 111 kr	906 111 kr
Inflationspåverkade	303 038 kr	312 129 kr	331 138 kr	341 072 kr	351 304 kr	395 396 kr	407 258 kr	472 123 kr
Ej inflationspåverkade	277 752 kr	290 112 kr	313 999 kr	325 525 kr	336 774 kr	378 993 kr	388 853 kr	433 988 kr
- per kvadratmeter	594 kr	616 kr	660 kr	682 kr	704 kr	792 kr	814 kr	926 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	580 790 kr	596 180 kr	638 707 kr	659 975 kr	681 257 kr	766 711 kr	788 203 kr	896 943 kr
Inflationspåverkade	303 038 kr	306 068 kr	324 708 kr	334 449 kr	344 483 kr	387 718 kr	399 350 kr	462 956 kr
Ej inflationspåverkade	277 752 kr	290 112 kr	313 999 kr	325 525 kr	336 774 kr	378 993 kr	388 853 kr	433 988 kr
- per kvadratmeter	594 kr	610 kr	653 kr	675 kr	697 kr	784 kr	806 kr	917 kr
3. Dagens inflationsnivå +2%	580 790 kr	605 271 kr	648 351 kr	669 909 kr	691 489 kr	778 227 kr	800 064 kr	910 695 kr
Inflationspåverkade	303 038 kr	315 160 kr	334 353 kr	344 383 kr	354 715 kr	399 235 kr	411 212 kr	476 707 kr
Ej inflationspåverkade	277 752 kr	290 112 kr	313 999 kr	325 525 kr	336 774 kr	378 993 kr	388 853 kr	433 988 kr
- per kvadratmeter	594 kr	619 kr	663 kr	685 kr	707 kr	796 kr	818 kr	931 kr
4. Dagens inflationsnivå -2%	580 790 kr	593 150 kr	635 492 kr	656 663 kr	677 846 kr	762 872 kr	784 249 kr	892 360 kr
Inflationspåverkade	303 038 kr	303 038 kr	321 493 kr	331 138 kr	341 072 kr	383 879 kr	395 396 kr	458 372 kr
Ej inflationspåverkade	277 752 kr	290 112 kr	313 999 kr	325 525 kr	336 774 kr	378 993 kr	388 853 kr	433 988 kr
- per kvadratmeter	594 kr	606 kr	650 kr	671 kr	693 kr	780 kr	802 kr	912 kr

G. NYCKELTAL & ANSLUTNINGSGRADER

	Total yta	Medlemsyta
Anskaffningskostnad exkl reparationsfond (kr/kvm)	90 436 kr	90 436 kr
Anskaffningskostnad inkl reparationsfond (kr/kvm)	96 418 kr	96 418 kr
Föreningslån (kr/kvm)	14 200 kr	14 200 kr
Driftkostnad (kr/kvm)	233 kr	233 kr
Insats (kr/kvm)	82 218 kr	82 218 kr
Avskrivning (kr/kvm)	374 kr	374 kr
Avsättning underhåll (kr/kvm/år)	60 kr	60 kr
Arsavgift (kr/kvm)	594 kr	594 kr
Kassaflöde (kr/kvm)	29 kr	29 kr
Avskrivningar + underhållsfond (kr/kvm)	394 kr	394 kr
Amortering + underhållsfond (kr/kvm)	162 kr	162 kr
Amortering (kr/kvm)	142 kr	142 kr

Anslutningsgrader

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 filiken.

Nu	Nivåer	I kvm	Lån	Lån/kvm	Insats/kvm	Avgift/kvm
	100,00%	978	13 887 600 kr	14 200 kr	82 218 kr	379 kr
100,00%	100%	978	13 887 600 kr	14 200 kr	82 218 kr	379 kr
	90%	880	21 928 480 kr	22 422 kr	82 218 kr	604 kr
	80%	782	29 969 360 kr	30 644 kr	82 218 kr	885 kr
	70%	685	38 092 082 kr	38 949 kr	82 218 kr	1 248 kr
	60%	587	46 297 061 kr	47 339 kr	82 218 kr	1 736 kr
	50%	489	54 502 041 kr	55 728 kr	82 218 kr	2 419 kr
	40%	391	62 707 020 kr	64 118 kr	82 218 kr	3 443 kr
	30%	293	70 912 000 kr	72 507 kr	82 218 kr	5 150 kr
	20%	196	79 116 980 kr	80 897 kr	82 218 kr	8 564 kr
	10%	98	87 321 959 kr	89 286 kr	82 218 kr	18 806 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. tilläggsförsäkring 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 2020-11-19

Bostadsrättsföreningen Pelarbacken Större 7


Mathias Bjerkelius


Eric Fischbein


Christoffer Kviborg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Pelarbacken Större 7*, organisationsnummer 769639-3268 daterad 2020-11-19 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.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.


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 2020-11-27



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
Besiktningsprotokoll Projektledarhuset, 2020-11-13
Bankoffert, Danske Bank 2020-11-19
Aktieöverlåtelseavtal, koncept

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
STOCKHOLM PELARBACKEN STÖRRE 7 Nyckel: 010105925 UUID: 909a6a41-eca4-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Stockholms Katarina Nr: 212100	1982-05-13	2018-11-07 07:34	2020-11-06

ADRESS
Kapellgränd 4 116 25 Stockholm

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6579317.8	674925.9	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	309 kvm	309 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559162-3300 Kvalitena Pelarbacken AB C/O KVALITENA AB (PUBL) STRANDVÄGEN 5 A 114 51 STOCKHOLM Köp: 2018-10-01 Andel: 1/1 Köpeskilling: 54 980 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2018-10-03	D-2018-00485548:1

TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfarna ägare	Inskrivningsdag	Akt	
19771220-0034 Ehlesjö, John Fredrik DUROVÄGEN 61 B 806 28 GÄVLE Gåva: 2002-02-01 Andel: 8/75 Överlåten andel: 8/75	2002-10-22	02/49668	
19730806-0057 Ehlesjö, Bo Anders Richard UPPLANDSGATAN 83 LGH 1602 113 44 STOCKHOLM Gåva: 2002-02-01 Andel: 8/75 Överlåten andel: 8/75	2002-10-22	02/49667	
19801021-0014 Ehlesjö, Viktor Axel Henrik LUGNETS ALLÉ 48 E LGH 1501 120 66 STOCKHOLM Gåva: 2002-02-01 Andel: 8/75 Överlåten andel: 8/75	2002-10-22	02/49669	
19470303-2104 Lundberg, Berit Ingegerd KARLBERG SVÄGEN 23 LGH 1101 113 27 STOCKHOLM Bouppteckning: 2001-02-15 Andel: 1/1 Överlåten andel: 8/25	2002-10-21	02/49461	
19210916-8035 Lundberg, Lars Anders Köp: 1980-02-01 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 92/21974 Överlåten andel: 1/1		80/253 80/7565	

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-STOCKHOLM PELARBACKEN STÖRRE 7	1980-04-01	0180-15/1980

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 16				
Totalt belopp: 34 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	70 000 SEK	1926-06-14	26/72
2	Datapantbrev Innehavare: STOCKHOLMS STADS BRANDFÖRSÄKRINGSKONTOR BOX 1233 11182 STOCKHOLM Anmärkning: Anmärkning 00/35155	5 000 SEK	1958-01-22	58/202 82/27039
3	Datapantbrev Anmärkning: Anmärkning 00/35156	5 000 SEK	1958-01-22	58/203

INTECKNINGAR

4	Datapantbrev Anmärkning: Anmärkning 00/35157	5 000 SEK	1958-01-22	58/204
5	Datapantbrev Innehavare: STOCKHOLMS KAMMARKONTOR STADSHUSET 10535 STOCKHOLM Anmärkning: Anmärkning 00/35158	20 000 SEK	1964-12-16	64/6938 65/190
6	Datapantbrev Anmärkning: Anmärkning 00/35159	50 000 SEK	1972-12-20	72/18509
7	Datapantbrev Anmärkning: Anmärkning 00/35160	50 000 SEK	1972-12-20	72/18510
8	Datapantbrev	35 000 SEK	1972-12-20	72/18511
9	Datapantbrev	10 000 SEK	1973-10-10	73/12257
10	Datapantbrev	50 000 SEK	1980-02-13	80/1498
11	Datapantbrev	585 000 SEK	1991-07-01	91/33997
12	Datapantbrev	404 000 SEK	2000-06-22	00/32417
13	Datapantbrev	3 200 000 SEK	2003-08-28	03/23980
14	Datapantbrev	500 000 SEK	2003-11-11	03/31374
15	Datapantbrev	2 011 000 SEK	2016-07-22	D-2016- 00344789:1
16	Datapantbrev	27 000 000 SEK	2018-10-03	D-2018- 00486357:1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: PELARBACKEN STÖRRE T 7 Avregistrerad	1897-11-26 Senast ajourföring: 2013-09-10	0180-UTL35P505 0180 97:5P3615
Stadsplan: KV PELARBACKEN STÖRRE MM	1980-03-28 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1982-03-05	0180-7846
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2015:7789

TAXERINGSPERFORMATON

Taxeringsenhet	Taxeringsår		
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 280436-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019		
Taxvärde 28 800 000 SEK	Taxvärde byggnad 12 000 000 SEK	Taxvärde mark 16 800 000 SEK	Areal 309 kvm
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 55664042	Riktvärdeområde 180212	Justeringsorsak	
Taxvärde 16 800 000 SEK	Riktvärde byggrätt 17400 SEK/kvm		
Yta byggrätt 972 kvm			
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 55662042 Id hyresmark: 55664042	Riktvärdeområde 180212	Justeringsorsak	
Taxvärde 12 000 000 SEK	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2004	
Värdeår 1982	Under byggnad Nej	Hyra 1 221 000 SEK/år	
Bostadsyta 866 kvm			

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder TOMTKARTA	1897-11-30	0180-97:5P3609



Stockholm Pelarbacken Större 7

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2020-11-13

Stockholm Pelarbacken Större 7 - 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. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Pelarbacken Större 7 genom Celon

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 6 november 2020 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt alla tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 9 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information från fastighetsägaren samt från viss tillhandahållen skriftlig dokumentation. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Pelarbacken Större 7
Adress:	Kapellgränd 4
Kommun:	Stockholm
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	309 m ²
Byggnad:	Byggnad med källare, 3 våningar samt vind med i huvudsak bostäder.
Byggnadsår:	1898
Tillbyggnadsår:	2004
Areor: (enligt erhållen uppgift)	Bostäder 982 m ² Totalt 982 m ²
Lägenheter:	12 st;
Byggnadsbeskrivning:	
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd
Våningsplan:	Bostäder
Vind:	Bostäder
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av natursten till berg.
Stomme:	Tegel, betong, trä- och stålbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Tegelvalv över källare Träbalkar, fyllning, övergolv i våningsplanen
Terrasser:	Bärande bjälklag, värmeisolering, tätskikt, yt-skikt.
Yttertak:	Galvaniserad enkelfalsad plåt. Dubbelfalsad plåt i takkupor.



Fasad:	Naturstenssockel, putsad / målad mursten i ett våningsplan, puts i övriga våningsplan.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar i lägenheter i våningsplanen. 3-glas träfönster i vindsplanet. 3-glas takfönster i vindsplanet. 1-glas träfönster i trapphuset.
Trapphus:	Naturstengolv och keramikplattor på golv, målad puts på vägg och målade tak. Dekorationsmålade väggar i entré.
Entréparti:	Målat trä. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörr av stål. Lgh-dörrar av trä. Säkerhetsdörrar till vindslägenheter. Gårdsdörr av trä
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller trägolv i de flesta rum Klinkergolv i vissa hallar Parkettgolv eller plastgolv i de flesta kök Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning av varierande ålder. DM i några.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg eller målad vägg, målat tak. Duschväggar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Handdukstork ansluten till el. Stora variationer i utförande och ålder förekommer.
Eldstäder:	Kakelugnar i vindslägenheterna.

Allmänna utrymmen:

Tvättstuga: 1 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark från ca 2004 - 2010. Målat golv, målade väggar, målat tak.

Källare: Betonggolv, målade väggar och tak.

Förråd: Förråd med i huvudsak träväggar.

Sophantering: Behållarsystem på "gård".

Installationer:

Värmeproduktion: Direktverkande el. Ska anslutas till fjärrvärme.

Värmedistribution: Elradiatorer. Ny vattenburen värme ska installeras.

Ny radiatorkrets skall installeras.

Ventilation: Självdragsfrånluft till bostäder i våning BV till 2 trappor med utsugspunkter i kök och badrum.

Tilluft via spaltventiler i fönster.

Mekanisk frånluft med separata fläktar till vindslägenheterna.

Tilluft via spaltventiler i fönstren.

VA-installationer: Avlopp av gjutjärn, s k ma-rör eller plast. Kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer finns i nuläget som separerade system inne i respektive lägenhet samt ett system för tvättstugan.

Installationerna är av blandad ålder, men 1984 har enligt tillgängligt ritningsunderlag åtgärder utförts med VA-installationer.

Separata elanslutna varmvattenberedare i varje lägenhet samt en till tvättstugan.

Elinstallationer: Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledningar till flertalet lägenheter från ca 1960-tal. Huvudledningar till vindslägenheterna och tvättstugan är utbytta. Installationer i vindslägenheter-

na är nya (2004). I övriga lägenheter är installationerna enligt uppgift av blandad ålder. 3-fas till vindslägenheterna. 1-fas till övriga lägenheter.

Hiss: Trapphuslyft monterad på trappräcket finns från gårdsplan till våning 3 tr.

Övrigt:

Tomt / mark: Huset upptar hela tomtytan. En gård uppe på ett gårdsbjälklag (ca 25 m²) finns. Hårdgjorda ytor på hela gården. Tätskikt av gjutasfalt på gården från bedömningsvis 1960-tal. Gårdsavvattning med gammal gjutjärnsbrunn.

Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1898. 2004 inreddes vinden till 2 nya lägenheter. I övrigt har nya fönster monterats i lägenheterna, fasaderna renoverats och i övrigt löpande underhåll genomförts.

Tekniska brister finns avseende tekniskt uttjänta VA-installationer, följdåtgärder i berörda badrum, yttertaket, huvuddelen av fastighetselinstallationerna samt på några års sikt gårdsbjälklagets tätskikt.

En förhållandevis omfattande renovering är planerad att genomföras. Utöver åtgärdande av ovan nämnda tekniska brister avses också ett helt nytt fjärrvärmeanslutet värme- och varmvattensystem installeras samt möjligheten att installera hiss utredas.

I detta protokoll kommer enbart de åtgärder för vilka en Bostadsrättsförening som en fastighetsägare underhållsmässigt ansvarar för beräknas.

OVK-status: Godkänd till oktober 2026 för samtliga ventilationssystem.

Energideklaration: Senaste Energideklaration utfördes maj 2012. Ny Energideklaration skall upprättas senast under maj 2022.

Radon: Radonmätningar har inte utförts och behöver utföras.

Asbest: Asbest finns i värmerörsinstallationer i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Några mätningar utfördes inte i samband med besiktningen.

Övrig miljöbelastning: Bedöms som mycket begränsad.

PCB: Finns högst sannolikt inte i byggnaden.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten direkt till berg. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fukt- / källardoft. Byggnaden är belägen på en topografisk högpunkt vilket är en fördel ur fuktsynpunkt. Det är inte känt när eller ens om någon omdränering genomförts eller eventuell ny fuktisolering applicerats.

Bedömningen är dock att det kommer att vara förhållandevis lång tid till kommande åtgärdsbehov.

Inga sättningar noterades utvändigt (avser omkringliggande gatumark / trottoar) och inte heller i golven under tillgängliga utrymmen i källaren. Lägenhetsförråden var inte tillgängliga.

Byggnadens gård är belägen uppe på ett gårdsbjälklag. Tätskiktet på gården utgörs av en gjutasfaltbeläggning som okulärt iakttaget senast bedöms vara utbytt för ungefär eller möjligen lite drygt 50 år sedan. Underliggande utrymme var inte tillgängligt, men det bedöms ändå att en omläggning av tätskiktet kommer behöva genomföras inom de närmsta 10 åren. Parallellt byts även gårdsavvattningen ut.

Mur / yttervägg på byggnadens baksida i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och ytterst begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i normalt skick, viss nedsmutsning, men inget tekniskt åtgärdsbehov.

Putsad mursten i bottenvåning med behov av renovering inom nära framtid.

Putsad fasad våningsplanen i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsfasad:

Putsad fasad i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov under den kommande 10-årsperioden.

Mot respektive grannfastighet finns putsade brandgavlar. Dessa är i behov av renovering inom något år.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner

Yttertak i huvudsak belagt med enkelfalsad plåt. Kupor (som tillkommit i samband med vindsinredningen) belagda med dubbelfalsad plåt i gott skick.

Den enkelfalsade plåten är förhållandevis gammal och har frekvent ytrost mm. Utbyte rekommenderas inom några år.

Takaltaner tillskapade 2004 i bedömt gott skick. Inget statistiskt åtgärdsbehov på lång tid. I samband med utbytet av yttertaket plåt kan vissa kompletteringsåtgärder behöva utföras.

Takstegar och övrig taksäkerhet byts ut i samband med utbytet av plåten och anpassas till dagens normkrav.

Utvändig takavvattning anpassas till befintliga stuprör i samband med utbytet av plåten.

5.1e Fönster

Bostäder i våningsplanen:

2-glasfönster på kopplade träbågar med plåtbeklädd bågbotten. Fönstren har bytts ut ca 1984 (isolerglas har monterats), men är genomgående i förhållandevis slitet skick och i nära förestående behov av ommålning / erforderlig renovering samt utbyte av tätningslister och justering av öppnings- / stängningsfunktioner.

Åtgärds paketets tekniska omfattning varierar mellan olika fönster.

Vindslägenheterna:

3-glas träfönster i normalt skick. Utvändig ommålning rekommenderas ändå utföras parallellt med övriga fönsteråtgärder,

Trapphus:

1-glas träfönster i behov av underhåll / renovering inom nära framtid.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Entréparti av målat trä med glasinslag. Ommålning / underhåll rekommenderas utföras inom nära framtid, t ex parallellt med fönsterunderhållet.

Gårdsdörr i normalt till lite slitet skick. Översyn rekommenderas.

Tvättstuga:

1 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel från mellan ca 2004-2010 med några års återstående teknisk livslängd vad avser TM / TT. Ytskikt i slitet skick, men utan tekniskt åtgärdsbehov.

Det är rimligt att åtminstone tvättmaskinen och torktumlaren kommer att behöva bytas ut inom ca 5-6 år.

Källare i övrigt:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. I samband med att byggnaden ansluts till fjärrvärme kommer dock vissa utrymmen behöva iordningsställas för ändamålet. Detsamma gäller om en eventuell hiss kommer att installeras och då hissmaskin inkl övriga tillhörande installationer kan komma att behöva ett separat utrymme i källaren.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Förråd:

Lgh-förråd var inte tillgängliga i samband med platsbesöket. Dock inget bedömt tekniskt åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

2 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheternas invändiga skick varierar en hel del från enheter som är påtagligt väl underhållna till enheter med påtagligt slitna ytskikt, inredningar och utrustningar.

Utöver vindslägenheterna har även vissa övriga lägenheter badrum som renoverats, men vid varierande tidpunkter. I vilken omfattning VA-installationer bytts ut i samband med detta är inte bedömningsbart utan väsentligt mer erhållen information eller alternativt en väsentligt mer omfattande inventering. I detta Statusbesiktningsprotokoll har förutsatts att ett komplett VA-stambyte genomförs och att det i samband med detta då av naturliga skäl helt nya badrum skapas. I samband med VA-stambytet ersätts också befintliga varmvattenberedare med "centralt" varmvatten.

Kostnaden för renovering av badrummens yt- och tätskikt samt sanitetsutrustning mm åligger enligt föreningens stadgar respektive lägenhetsinnehavare. En hel renovering av ett badrum i god normalstandard kostar i storleksordningen 140 000:- inkl moms. Då ingår inte utbyten av vertikala VA-stammar som är Bostadsrättsföreningens underhålls- och kostnadsansvar.

I samband med att ett VA-stambyte genomförs kan också vissa kök komma att behöva ersättas. Omfattning av detta är inte bedömningsbart utan en väsentligt mer omfattande inventering / utredning.

Elinstallationerna i lägenheterna är likaledes av blandade åldrar. Nya huvudledningar kommer installeras och i samband med det blir det 3-fas fram till lägenheterna (finns i nuläget bara till vindslägenheterna). Vindslägenheternas installationer är moderna och berörs inte av utbyten.

Utbyten av elinstallationer inne i lägenheten åligger enligt föreningens stadgar respektive lägenhetsinnehavare (huvudledning fram till samt ny lägenhetscentral

bekostas av Bostadsrättsföreningen). Utbyten av el inne i lägenheten varierar med lägenhetens storlek, men åtgärdande av en normal tvårumslägenhet kostar ungefär 20 000:- inkl moms.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

Någon generell ytskiktsrenovering eller utbyten av utrustningar / inredningar inne i lägenheterna har inte kalkylerats.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Direktverkande elradiatorer. Avsikten är att ansluta fastigheten till fjärrvärmånätet.

5.2b Värmedistribution

Befintliga elradiatorer kommer att bytas ut och ersättas av ett nytt vattenburet värmesystem.

Nya värmestammar, värmeledningar och radiatorer anordnas på lämpliga platser. I samband med att installationen genomförs kommer också punktåterställningar av ytskikt behöva utföras inne i lägenheterna.

Arbeten med det nya värmesystemet samordnas lämpligen med att ett VA-stambyte genomförs.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar av mycket blandade åldrar. Partiella utbyten har utförts utan att något samlat grepp har tagits. Det bedöms och rekommenderas att hela systemet byts ut (möjligen kan vissa installationer i och till vindslägenheterna sparas / återanvändas).

Tappvattensystem:

I nuläget finns enbart kallvatten till lägenheterna medan varmvattnet ”produceras” internt i lägenheterna med elanslutna varmvattenberedare.

I detta Statusbesiktningsprotokoll har förutsatts att alla vatteninstallationer byts ut och att även nya vertikala varmvattenstammar installeras.

Det är möjligt att några vatteninstallationer i vindslägenheterna kan sparas / återmonteras.



5.2d Ventilation

Vindslägenheterna:

Mekanisk frånluft med separata fläktar för respektive lägenhet. Fläktarna är från 2004 och har rimligen betydande återstående teknisk livslängd. OVK har nyligen utförts och är godkänd till oktober 2026.

Övriga lägenheter:

Anslutna till självdragssystem. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

OVK är godkänd till oktober 2026.

I samband med att VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförs rekommenderas också samtliga frånluftskanaler rensas.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentral samt flertalet huvudledningar till lägenheterna är av äldre typ och med rekommendation till utbyte. I samband med utbytet installeras också 3-fas fram till alla lägenheter.

Huvudledningar till vindslägenheterna och till tvättstugan har bytts ut.

I allmänna utrymmen bedöms också flertalet elinstallationer vara i behov av utbyte inom några år.

Installationer inom vindslägenheterna är utbytta och i gott skick, men elinstallationerna inom övriga lägenheter rekommenderas bytas ut.

5.4 Hissinstallationer

I byggnaden finns en trapphuslyft utförd som handikappanpassning. Det är inte känt om lyften utnyttjas i dagsläget.

Det finns planer att nyinstallera en personhiss från källare till vind. Nyinstallation av hiss bedöms kosta i storleksordningen 2,8 - 3,0 Mkr inkl moms. Åtgärden är att betrakta som en standardhöjning och kostnaden har därför nedan inte räknats in i sammanställningen.

Nyinstallation av hiss innebär dock en inte försumbar värdehöjning av lägenheterna. Värdehöjningen uttryckt per ytenhet ökar ju högre upp i byggnaden lägenheten är belägen. Värdet på en lägenhet på bottenvåningen påverkas dock inte alls.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2020)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Renovering av gårdsbjälklagets tätskikt, ca 2028 ca 200 kkr
(ca 25 m²; inkl utbyte dagvattenavlopp)

6.1c Fasad

Renovering av gatufasadens bottenvåning, ca 2021 ca 100 kkr
(ca 80 m²; inkl rengöring av naturstenssockel)

Putsrenovering brandgavlar, ca 2021 ca 120 kkr
(ca 70 m²)

6.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Omläggning av yttertak, ca 2021 ca 750 kkr
(ca 300 m²; inkl utbyte taksäkerhet mm)

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Renovering fönster, ca 2021 ca 400 kkr
(ca 150 bågar)

6.1f Gemensamma utrymmen

Renovering entréparti, ca 2021 ingår fönster ovan
Utbyte 1 TM och 1 TT i tvättstuga, ca 2026 ca 90 kkr

6.1g Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2021 ca 1 400 kkr
(10 badrum ingår, exkl VA-stambyten)

Utbyten el inne i lägenheter, ca 2021 ca 200 kkr
(10 lägenheter inräknat)

Renovering av lägenheter, ca 2021 ej kalkylerat

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Anslutning till fjärrvärme, ca 2021 ca 450 kkr
(inkl ny utrustning, erforderliga byggarbeten samt anslutningsavgift)

6.2b Värmedistribution

Nyinstallation av vattenburet värmesystem, ca 2021 ca 1 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2021 ca 1 100 kkr
(inkl nytt varmvatten, renovering av badrum ingår ej)

6.2d Ventilation

OVK-besiktning, 2026

ca 20 kkr

Rensning av frånluftskanaler, ca 2021

ca 20 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvuddelen av fastighetselinstallationerna, ca 2021

ca 500 kkr

6.4 Hissinstallationer

Nyinstallation av hiss
(inte inräknat i sammanställningen)

ca 2 900 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1898. Vinden inreddes till nya bostäder 2004. Under byggnadens livslängd har i övrigt bl a fasader renoverats, yttertak bytts ut, fönstren bytts ut, delar av VA-stammar bytts ut, elinstallationer bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Nära förestående underhållsarbeten finns avseende kvarstående gamla och tekniskt uttjänta VA-stammar, följdåtgärder med badrumsrenoveringar, underhåll och renovering av fönstren, utbyte av yttertaget, utbyten av äldre elinstallationer samt i övrigt löpande underhåll.

Byggnaden är i nuläget uppvärmd med direktverkande elradiatorer. I det beräknade underhållsbehovet har inräknats att en fjärrvärmeanslutning utförs och att ett helt nytt vattenburet värmesystem installeras.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 4 560 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 290 000:-
Totalt:	ca 4 850 000:-

Kostnaden för renovering av badrum och utbyten av elinstallationer inne i lägenheterna är inte inräknad då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

Underhåll av ytskikt, inredningar och utrustningar inne i lägenheterna har inte kalkylerats. Inte heller avseende återställningsbehov efter det att ett nytt värmesystem installeras.

Det finns planer på att nyinstallera hiss i byggnaden. Kostnad för detta har bedömts till 2,9 Mkr, men är inte inräknat i sammanställningen ovan.

Utöver ovanstående måste radonmätningar genomföras. Bedömd kostnad för detta ligger i storleksordningen 10 000:-.