

2017050806065

Upprättad 2017-04-11

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3
Organisationsnr. 769608-1764

Kommun: Solna

Upprättad i samarbete med



RESTATE

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2017050806066

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	5
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Finansieringsplan	5
Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
Lägenhetsförteckning	8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2017050806067

Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3, org. nr. 769608-1764, i Solna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-03-20

Fastighetsägaren till fastigheten Talgoxen 1 och 3 i Solna kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Släggbacken 1-7, 2-8 i Solna nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till den 16 juni 2017

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom en rak fastighetsaffär.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset.

2016-11-03

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2017050806068

Fastighetsbeteckning: Solna Talgoxen 1 och 3

Adress: Släggbacken 1-7, 2-8

Ägandeform: Äganderätt

Markareal: 8 398 m²

Byggnadsår: 1965

Värdeår: 1965

Antal bostadslägenheter: 175 st

Lägenhetsarea: 14 819 m²

Antal förrådslokaler: 21 st

Lokalarea: 292 m²

Total yta: 15 111 m²

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Två lamellhus med 2 suterrängplan och 6 våningar med huvudsak bostäder, typkod 320. En 1-plans komplementbyggnad för bl.a. sophantering.

Rättigheter:

Tunnelbana, Last, Officialnyttjanderätt, 01-IM6-81/1863.1

Tunnelbana, Last, Officialnyttjanderätt, 01-IM6-81/1864.1

Planer:

Stadsplan, 1964-03-02, 0184K-0410/1964

Tomtindelning: Talgoxen, 1964-05-26, 0184K-0511/1964

Detaljplan: Talgoxen, Del av kv, 2000-10-18, 0184-P00/1018

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

2017050806069

TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	106 000 000 kr	106 000 000 kr	0 kr
Byggnad	122 000 000 kr	122 000 000 kr	0 kr
Summa	228 000 000 kr	228 000 000 kr	0 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	500 000 000 kr
Lagfart	7 500 000 kr
Pantbrevskostnader	1 500 000 kr
Ombildningskostnad och kassa	5 500 000 kr
Dispositionsfond " 1)"	30 000 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	544 500 000 kr

1) Dispositionsfonden täcker del av besiktningsmannens bedöma renoveringsbehov de närmaste 10 åren. Fonden kommer att ökas allteftersom vakanta bostäder upplåts med bostadsrätt.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut			
Bottenlån	2,00%	1 622 799 kr	81 139 925 kr
Lån uteblivna insatser	2,00%	2 768 637 kr	138 431 860 kr
Summa lån		4 391 436 kr	219 571 785 kr
Medlemmars insats			324 928 215 kr
Summa insatser			324 928 215 kr
Summa finansiering			544 500 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 70 % (120 st, 10 447,2 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 30 % (55 st, 4 371,4 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 12 kr/månad för en lägenhet på 74 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar 4 års bindningstid). Kredittid 5 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	4 391 436 kr
Summa kapitalkostnader	4 391 436 kr
Driftkostnader	
Administration	831 083 kr
Försäkringar	362 654 kr
Energianvändning, fjärrvärme	1 674 927 kr
Elanvändning, gemensam	332 433 kr
Vattenförbrukning	559 092 kr
Tillsyn och skötsel	921 747 kr
Sophämtning	211 548 kr
Städning, gemensamma utrymmen	226 659 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	377 765 kr
Kabel-TV	302 212 kr
Styelsearvode	30 221 kr
Övrigt	226 659 kr
Summa driftkostnader	6 057 001 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	221 900 kr
Summa skatter/avgifter	221 900 kr
Avskrivningar/avsättning till underhåll	
Avsättning till underhåll (0.3% av tax. värde)	684 000 kr
Avskrivning	673 785 kr
Summa avskrivningar	1 357 785 kr
Summa kostnader	12 028 121 kr
Intäkter	
Hyresintäkter, lokaler	344 390 kr
Hyresintäkter, bostäder	4 986 452 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	5 330 842 kr
Årsavgift från medlemmar	6 697 279 kr
Summa intäkter	12 028 121 kr
Kostnad för lån per 3 år	13 174 307 kr

2017050806070

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 1 357 785 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Enligt planen beräknas föreningen få 55 hyresrätter (ca 4 371,4 kvm). Av dessa kvarvarande hyresrätter är 19 st (ca 1 500 kvm) vakanta. Dessa kommer att säljas av bostadsrättsföreningen efter att föreningen tillträtt fastigheten. Marknadsvärdet på de vakanta enheterna uppskattas till ca 75 Mkr. Pengarna för de vakanta enheterna kommer att användas till att bygga upp föreningens fond samt att amortera ner föreningens lån. Övriga hyresrätter är en dold tillgång i föreningen.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	33 089 kr/m ²
Belåning per kvm år 1	14 531 kr/m ²
Insats/upplåtelseavgift per kvm	31 269 kr/m ²
Driftskostnader per kvm år 1	401 kr/m ²
Årsavgift per kvm år 1	641 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2017050806072

Lägenhetsnr	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Avsavgift
102	44 m ²	Släggbacken 1	1 573 000 kr	0,3395%	0,3272%	31 174 kr
112	80 m ²	Släggbacken 1	2 615 550 kr	0,5645%	0,5403%	51 485 kr
113	70 m ²	Släggbacken 1	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
121	59 m ²	Släggbacken 1	1 968 960 kr	0,4249%	0,4148%	39 528 kr
122	92 m ²	Släggbacken 1	2 704 800 kr	0,5837%	0,6154%	58 637 kr
123	73 m ²	Släggbacken 1	2 411 570 kr	0,5205%	0,5031%	47 938 kr
131	73 m ²	Släggbacken 1	2 448 220 kr	0,5284%	0,5031%	47 938 kr
132	92 m ²	Släggbacken 1	2 750 800 kr	0,5937%	0,6154%	58 637 kr
133	73 m ²	Släggbacken 1	2 448 220 kr	0,5284%	0,5031%	47 938 kr
141	73 m ²	Släggbacken 1	2 448 220 kr	0,5284%	0,5031%	47 938 kr
142	92 m ²	Släggbacken 1	2 750 800 kr	0,5937%	0,6154%	58 637 kr
143	73 m ²	Släggbacken 1	2 448 220 kr	0,5284%	0,5031%	47 938 kr
151	73 m ²	Släggbacken 1	2 484 870 kr	0,5363%	0,5031%	47 938 kr
152	92 m ²	Släggbacken 1	2 796 800 kr	0,6036%	0,6154%	58 637 kr
153	73 m ²	Släggbacken 1	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
161	73 m ²	Släggbacken 1	2 484 870 kr	0,5363%	0,5031%	47 938 kr
162	92 m ²	Släggbacken 1	2 796 800 kr	0,6036%	0,6154%	58 637 kr
163	73 m ²	Släggbacken 1	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
171	73 m ²	Släggbacken 1	2 484 870 kr	0,5363%	0,5031%	47 938 kr
172	92 m ²	Släggbacken 1	2 796 800 kr	0,6036%	0,6154%	58 637 kr
173	73 m ²	Släggbacken 1	2 484 870 kr	0,5363%	0,5031%	47 938 kr
301	40 m ²	Släggbacken 3	1 440 725 kr	0,3109%	0,3050%	29 057 kr
303	45 m ²	Släggbacken 3	1 608 750 kr	0,3472%	0,3332%	31 746 kr
312	70 m ²	Släggbacken 3	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
313	71 m ²	Släggbacken 3	2 335 900 kr	0,5041%	0,4893%	46 622 kr
321	91 m ²	Släggbacken 3	2 684 220 kr	0,5793%	0,6112%	58 237 kr
322	70 m ²	Släggbacken 3	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
323	89 m ²	Släggbacken 3	2 601 900 kr	0,5615%	0,5944%	56 635 kr
331	91 m ²	Släggbacken 3	2 729 870 kr	0,5891%	0,6112%	58 237 kr
332	70 m ²	Släggbacken 3	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
333	109 m ²	Släggbacken 3	3 191 560 kr	0,6888%	0,7193%	68 535 kr
341	91 m ²	Släggbacken 3	2 729 870 kr	0,5891%	0,6112%	58 237 kr
342	70 m ²	Släggbacken 3	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
343	109 m ²	Släggbacken 3	3 191 560 kr	0,6888%	0,7193%	68 535 kr
351	91 m ²	Släggbacken 3	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
352	70 m ²	Släggbacken 3	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
353	109 m ²	Släggbacken 3	3 237 300 kr	0,6987%	0,7175%	68 363 kr
361	91 m ²	Släggbacken 3	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
362	70 m ²	Släggbacken 3	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
363	109 m ²	Släggbacken 3	3 246 210 kr	0,7006%	0,7193%	68 535 kr
371	91 m ²	Släggbacken 3	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
372	70 m ²	Släggbacken 3	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
373	109 m ²	Släggbacken 3	3 246 210 kr	0,7006%	0,7193%	68 535 kr
501	45 m ²	Släggbacken 5	1 608 750 kr	0,3472%	0,3332%	31 746 kr
503	47 m ²	Släggbacken 5	1 683 825 kr	0,3634%	0,3458%	32 948 kr
511	71 m ²	Släggbacken 5	2 335 900 kr	0,5041%	0,4893%	46 622 kr
512	70 m ²	Släggbacken 5	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3

2017050806073

521	89 m ²	Släggbacken 5	2 601 900 kr	0,5615%	0,5944%	56 635 kr
522	70 m ²	Släggbacken 5	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
523	91 m ²	Släggbacken 5	2 684 220 kr	0,5793%	0,6112%	58 237 kr
531	109 m ²	Släggbacken 5	3 191 560 kr	0,6888%	0,7193%	68 535 kr
532	70 m ²	Släggbacken 5	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
533	91 m ²	Släggbacken 5	2 729 870 kr	0,5891%	0,6112%	58 237 kr
541	109 m ²	Släggbacken 5	3 191 560 kr	0,6888%	0,7193%	68 535 kr
542	70 m ²	Släggbacken 5	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
543	91 m ²	Släggbacken 5	2 729 870 kr	0,5891%	0,6112%	58 237 kr
551	109 m ²	Släggbacken 5	3 246 210 kr	0,7006%	0,7193%	68 535 kr
552	70 m ²	Släggbacken 5	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
553	91 m ²	Släggbacken 5	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
561	109 m ²	Släggbacken 5	3 246 210 kr	0,7006%	0,7193%	68 535 kr
562	70 m ²	Släggbacken 5	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
563	91 m ²	Släggbacken 5	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
571	109 m ²	Släggbacken 5	3 246 210 kr	0,7006%	0,7193%	68 535 kr
572	70 m ²	Släggbacken 5	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
573	91 m ²	Släggbacken 5	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
701	40 m ²	Släggbacken 7	1 440 725 kr	0,3109%	0,3050%	29 057 kr
703	68 m ²	Släggbacken 7	2 181 960 kr	0,4709%	0,4737%	45 134 kr
712	70 m ²	Släggbacken 7	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
713	72 m ²	Släggbacken 7	2 375 380 kr	0,5126%	0,4965%	47 309 kr
721	91 m ²	Släggbacken 7	2 675 400 kr	0,5774%	0,6094%	58 065 kr
722	70 m ²	Släggbacken 7	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
723	133 m ²	Släggbacken 7	3 808 490 kr	0,8219%	0,8598%	81 923 kr
731	91 m ²	Släggbacken 7	2 729 870 kr	0,5891%	0,6112%	58 237 kr
732	70 m ²	Släggbacken 7	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
733	154 m ²	Släggbacken 7	4 374 750 kr	0,9441%	0,9847%	93 824 kr
741	91 m ²	Släggbacken 7	2 729 870 kr	0,5891%	0,6112%	58 237 kr
742	70 m ²	Släggbacken 7	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
743	154 m ²	Släggbacken 7	4 389 000 kr	0,9472%	0,9877%	94 110 kr
751	91 m ²	Släggbacken 7	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
752	70 m ²	Släggbacken 7	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
753	154 m ²	Släggbacken 7	4 451 500 kr	0,9607%	0,9847%	93 824 kr
761	91 m ²	Släggbacken 7	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
762	70 m ²	Släggbacken 7	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
763	154 m ²	Släggbacken 7	4 451 500 kr	0,9607%	0,9847%	93 824 kr
771	91 m ²	Släggbacken 7	2 775 520 kr	0,5990%	0,6112%	58 237 kr
772	70 m ²	Släggbacken 7	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
773	154 m ²	Släggbacken 7	4 451 500 kr	0,9607%	0,9847%	93 824 kr
201	40 m ²	Släggbacken 2	1 430 000 kr	0,3086%	0,3032%	28 886 kr
203	68 m ²	Släggbacken 2	2 169 200 kr	0,4681%	0,4713%	44 906 kr
212	70 m ²	Släggbacken 2	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
213	72 m ²	Släggbacken 2	2 368 800 kr	0,5112%	0,4953%	47 194 kr
221	91 m ²	Släggbacken 2	2 675 400 kr	0,5774%	0,6094%	58 065 kr
222	70 m ²	Släggbacken 2	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
223	133 m ²	Släggbacken 2	3 817 100 kr	0,8238%	0,8616%	82 095 kr
231	91 m ²	Släggbacken 2	2 720 900 kr	0,5872%	0,6094%	58 065 kr
232	70 m ²	Släggbacken 2	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
233	153 m ²	Släggbacken 2	4 360 500 kr	0,9411%	0,9817%	93 538 kr
241	91 m ²	Släggbacken 2	2 720 900 kr	0,5872%	0,6094%	58 065 kr
242	70 m ²	Släggbacken 2	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
243	153 m ²	Släggbacken 2	4 360 500 kr	0,9411%	0,9817%	93 538 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3

2017050806074

251	91 m ²	Släggbacken 2	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
252	70 m ²	Släggbacken 2	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
253	153 m ²	Släggbacken 2	4 437 000 kr	0,9576%	0,9817%	93 538 kr
261	91 m ²	Släggbacken 2	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
262	70 m ²	Släggbacken 2	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
263	153 m ²	Släggbacken 2	4 437 000 kr	0,9576%	0,9817%	93 538 kr
271	91 m ²	Släggbacken 2	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
272	70 m ²	Släggbacken 2	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
273	153 m ²	Släggbacken 2	4 437 000 kr	0,9576%	0,9817%	93 538 kr
401	45 m ²	Släggbacken 4	1 608 750 kr	0,3472%	0,3332%	31 746 kr
403	47 m ²	Släggbacken 4	1 680 250 kr	0,3626%	0,3452%	32 891 kr
411	71 m ²	Släggbacken 4	2 335 900 kr	0,5041%	0,4893%	46 622 kr
412	70 m ²	Släggbacken 4	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
421	88 m ²	Släggbacken 4	2 587 200 kr	0,5584%	0,5914%	56 348 kr
422	70 m ²	Släggbacken 4	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
423	91 m ²	Släggbacken 4	2 675 400 kr	0,5774%	0,6094%	58 065 kr
431	109 m ²	Släggbacken 4	3 182 800 kr	0,6869%	0,7175%	68 363 kr
432	70 m ²	Släggbacken 4	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
433	91 m ²	Släggbacken 4	2 720 900 kr	0,5872%	0,6094%	58 065 kr
441	109 m ²	Släggbacken 4	3 182 800 kr	0,6869%	0,7175%	68 363 kr
442	70 m ²	Släggbacken 4	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
443	91 m ²	Släggbacken 4	2 720 900 kr	0,5872%	0,6094%	58 065 kr
451	109 m ²	Släggbacken 4	3 237 300 kr	0,6987%	0,7175%	68 363 kr
452	70 m ²	Släggbacken 4	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
453	91 m ²	Släggbacken 4	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
461	109 m ²	Släggbacken 4	3 237 300 kr	0,6987%	0,7175%	68 363 kr
462	70 m ²	Släggbacken 4	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
463	91 m ²	Släggbacken 4	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
471	109 m ²	Släggbacken 4	3 237 300 kr	0,6987%	0,7175%	68 363 kr
472	70 m ²	Släggbacken 4	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
473	91 m ²	Släggbacken 4	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
602	40 m ²	Släggbacken 6	1 430 000 kr	0,3086%	0,3032%	28 886 kr
603	45 m ²	Släggbacken 6	1 608 750 kr	0,3472%	0,3332%	31 746 kr
612	70 m ²	Släggbacken 6	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
613	71 m ²	Släggbacken 6	2 335 900 kr	0,5041%	0,4893%	46 622 kr
621	91 m ²	Släggbacken 6	2 675 400 kr	0,5774%	0,6094%	58 065 kr
622	70 m ²	Släggbacken 6	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
623	88 m ²	Släggbacken 6	2 587 200 kr	0,5584%	0,5914%	56 348 kr
631	91 m ²	Släggbacken 6	2 720 900 kr	0,5872%	0,6094%	58 065 kr
632	70 m ²	Släggbacken 6	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
633	109 m ²	Släggbacken 6	3 182 800 kr	0,6869%	0,7175%	68 363 kr
641	91 m ²	Släggbacken 6	2 720 900 kr	0,5872%	0,6094%	58 065 kr
642	70 m ²	Släggbacken 6	2 338 000 kr	0,5046%	0,4833%	46 050 kr
643	109 m ²	Släggbacken 6	3 182 800 kr	0,6869%	0,7175%	68 363 kr
651	91 m ²	Släggbacken 6	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
652	70 m ²	Släggbacken 6	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
653	109 m ²	Släggbacken 6	3 237 300 kr	0,6987%	0,7175%	68 363 kr
661	91 m ²	Släggbacken 6	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
662	70 m ²	Släggbacken 6	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
663	109 m ²	Släggbacken 6	3 237 300 kr	0,6987%	0,7175%	68 363 kr
671	91 m ²	Släggbacken 6	2 766 400 kr	0,5970%	0,6094%	58 065 kr
672	70 m ²	Släggbacken 6	2 373 000 kr	0,5121%	0,4833%	46 050 kr
673	109 m ²	Släggbacken 6	3 237 300 kr	0,6987%	0,7175%	68 363 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3

2017050806075

802	44 m ²	Släggbacken 8	1 573 000 kr	0,3395%	0,3272%	31 174 kr
811	46 m ²	Släggbacken 8	1 690 500 kr	0,3648%	0,3392%	32 319 kr
812	80 m ²	Släggbacken 8	2 480 000 kr	0,5352%	0,5433%	51 771 kr
813	70 m ²	Släggbacken 8	2 303 000 kr	0,4970%	0,4833%	46 050 kr
821	59 m ²	Släggbacken 8	1 982 400 kr	0,4278%	0,4172%	39 756 kr
822	92 m ²	Släggbacken 8	2 704 800 kr	0,5837%	0,6154%	58 637 kr
823	73 m ²	Släggbacken 8	2 401 700 kr	0,5183%	0,5013%	47 766 kr
831	73 m ²	Släggbacken 8	2 438 200 kr	0,5262%	0,5013%	47 766 kr
832	92 m ²	Släggbacken 8	2 750 800 kr	0,5937%	0,6154%	58 637 kr
833	73 m ²	Släggbacken 8	2 438 200 kr	0,5262%	0,5013%	47 766 kr
841	73 m ²	Släggbacken 8	2 438 200 kr	0,5262%	0,5013%	47 766 kr
842	92 m ²	Släggbacken 8	2 750 800 kr	0,5937%	0,6154%	58 637 kr
843	73 m ²	Släggbacken 8	2 438 200 kr	0,5262%	0,5013%	47 766 kr
851	73 m ²	Släggbacken 8	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
852	92 m ²	Släggbacken 8	2 796 800 kr	0,6036%	0,6154%	58 637 kr
853	73 m ²	Släggbacken 8	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
861	73 m ²	Släggbacken 8	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
862	92 m ²	Släggbacken 8	2 796 800 kr	0,6036%	0,6154%	58 637 kr
863	73 m ²	Släggbacken 8	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
871	73 m ²	Släggbacken 8	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
872	92 m ²	Släggbacken 8	2 796 800 kr	0,6036%	0,6154%	58 637 kr
873	73 m ²	Släggbacken 8	2 474 700 kr	0,5341%	0,5013%	47 766 kr
	14 819 m²		463 360 075 kr	100,00%	100,00%	9 528 340 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning m.m.

LOKALFÖRTECKNING

2017050806076

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
1001	Lager	7 m ²	6 988 kr
1002	Lager	7 m ²	7 867 kr
1003	Lager	7 m ²	6 956 kr
1004	Lager	7 m ²	9 871 kr
1005	Lager	10 m ²	7 878 kr
1006	Lager	18 m ²	16 264 kr
1007	Lager	6 m ²	6 960 kr
1008	Lager	24 m ²	23 535 kr
1009	Lager	6 m ²	7 070 kr
1010	Lager	10 m ²	11 802 kr
1011	Lager	11 m ²	13 768 kr
1012	Lager	17 m ²	19 056 kr
1013	Lager	11 m ²	14 090 kr
1014	Lager	11 m ²	14 090 kr
1015	Lager	7 m ²	6 818 kr
1016	Lager	9 m ²	12 457 kr
1017	Lager	9 m ²	9 840 kr
1018	Lager	6 m ²	7 044 kr
1019	Lager	4 m ²	7 044 kr
1020	Lager	6 m ²	7 080 kr
1021	Lager	9 m ²	9 938 kr
		292 m²	344 390 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat öakta bostadsföretag.


Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

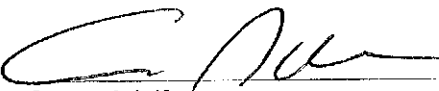
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

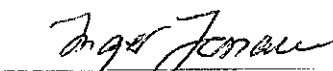
Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3

Solna den 11 april 2017


Åke Adelstrand


Göran Adolfsson


Mats Barkenvik


Inger Jonasson

Intyg

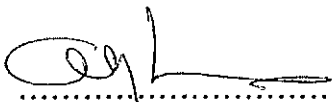
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3, org. nr 769608-1764, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-04-24



.....
Alf Larsson



.....
Ole Lien

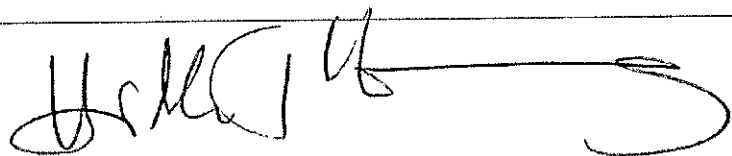
(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-04-11
 Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Köpeavtal i koncept
 Besiktningssprotokoll, Projektledarhuset 2016-11-11
 Försäljningspromemoria innehållande bl.a. historiska driftskostnader, hyresgästlista mm
 Bankoffert danske Bank, odaterat
 Sammanställning PCB-inventering 2009-07-05

Solna Talgoxen 1 & 3

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga
till föreningens ekonomiska plan**



Hillar Truuberg

2016-11-11

Solna Talgoxen 1 & 3 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Talgoxen 1 och 3 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 november 2016 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier, prospekt upprättat av Skeppsholmen / Sotheby's International Realty samt information från boende.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter och i huvuddelen av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 1 grad C.

Vid besiktningen närvarade:

- Inger Jonasson, boende (del av tid)
- Kjell Johansson, boende
- Göran Adolfsson, boende
- Lennart Alveborg, Sotheby's Realty
- Charlotta Boding, Svenska Mäklarhuset Solna (del av tid)
- Linus von Hofsten, Svenska Mäklarhuset Solna (del av tid)
- Eva Hansson, Restate
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Solna Talgoxen 1 & 3	
Adresser:	Släggbacken 1-7; 2-8	
Kommun:	Solna	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Lars Erik Edman	
Markareal:	8 398 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	2 lamellhus med 2 suterrängplan och 6 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320. En 1-plans komplementbyggnad för bl a sophantering.	
Byggnadsår:	1965	
Areor:	Bostäder	14 819 m ²
	Lokaler	292 m ²
	Totalt	15 111 m ²
Lägenheter:	175 st; 1-6 rok. De flesta lgh är av typen 3 rok.	
Lokaler:	30 hyreskontrakt med förrådslokaler	
Standard:	Modern	
Suterränger:	Bostadsentréer, tvättstugor, driftutrymmen, förråd, förrådslokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Hissmaskinrum och fläktutrymmen	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.	
Ytterväggar:	Lättbetong som putsbärare	

Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Gummiduk samt falsad plåt (på smärre delar)
Fasad:	Puts, plåt samt fiberskivor i indragna lägen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärmar. Balkongerna är indragna.
Fönster:	Fönster i fasadliv: 2-glas träfönster med kopplade bågar med utvändig aluminiumbeklädnad. Fönster i indragna lägen: 2-glas trä- / aluminiumfönster.
Trapphus:	Linoleum på golv i entréer, natursten på golv i trapplopp, linoleumgolv i vilplan, målade väggar och målade tak eller undertak. Handledare.
Entrépartier:	Lackat trä med glas. Kodlös.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Övriga utvändiga dörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Några lägenheter är renoverade och har i huvudsak parkettgolv i alla utrymmen.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i några. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg till varierande höjd (beroende på när och om ytskiktrenoveringar utförts), målade väggar däröver, målade tak (undertak i några), badkar eller duschväggar eller

	<p>duchplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller elhandduktork eller golvvärme (i några).</p>
WC:	<p>Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.</p>
Tvättstuga:	<p>2 st fastighetstvättstugor. Totalt 8 TM, 4 TT, 4 TS, 4 manglar. Klinker på golv, kaklade och målade väggar, målade tak. Maskinpark i huvudsak från 2011-2013. Torkskåp och manglar genomgående äldre.</p>
Sophantering:	<p>Behållare för hushållssopor. Grovsoprum i separat byggnad enligt uppgift uppförd för ca 10 år sedan.</p>
Värmeproduktion:	<p>Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentraler såsom värmeväxlare, styr- och reglerutrustning, shuntar, ventiler, cirkulationspumpar mm i huvudsak utbytta 2009.</p>
Värmedistribution:	<p>Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Enrörssystem.</p> <p>Radiatorventiler och stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret. Vissa enheter är utbytta.</p>
Ventilation:	<p>Mekanisk frånluft med en frånluftsfläktenhet per trapphus.</p> <p>Tilluft i form av ventilationsfönster.</p> <p>I besökta lägenheter varierade den bedömda luftomsättningen påtagligt.</p>
VA-installationer:	<p>Avlopp av gjutjärn samt vissa delar av plast (några badrumsgolv samt smärre delar i korridorer). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns inte till våningsplanen. Installationerna (bortsett vissa utanpåliggande i badrum) är från byggnadsåret.</p> <p>Tryckstegringspumpar är installerade.</p>
Elinstallationer:	<p>Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm från byggnadsåret. Installa-</p>

- tioner i lägenheterna (1-fas i mindre lägenheter, 3-fas i de större) likaså i all huvudsak från byggnadsåret.
- Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder. Huvuddelen är från byggnadsåret.
- Hiss: 8 st linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna har maskiner, styr- och reglerutrustningar, apparat-skåp etc från byggnadsåret.
- Tomt / mark: Hårdgjorda ytor till entréer mm. I övrigt vissa planteringar, gräsmatta och naturmark
- Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda 1965. Under byggnadernas livslängd har bl a utrustningen i värmeundercentralerna bytts, fasad och balkonger renoverats, fönster / fönsterdörrar mot balkonger bytts ut, övriga fönster fått utvändig plåtbeklädnad, yttertaken lagts om, maskinpark i tvättstugorna bytts ut samt ett antal lägenheter och badrum renoverats.
- I övrigt har i huvudsak bara löpande underhåll utförts.
- Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende återstående tekniskt uttjänta badrum och grovkök, vatten- och avloppsinstallationer, fönstren under beklädnaden, hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar, frånluftsfläktarna, värmeventilerna samt på några års sikt elinstallationerna.
- Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
- OVK-status: OVK-besiktningar med godkänt utfall har enligt uppgift utförts 2014 för samtliga system. Giltighetstiden för OVK-besiktningarna är till 2020.
- Energideklaration: Utförd 2008.
- Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.



- Asbest: Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och kan också finnas i några ventilationskanaler samt klinker- och kakelfogar från byggnadsåret. Inga provtagningar har utförts.
- Skyddsrum: Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk. Särskild besiktning av dessa bör utföras innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts.
- PCB: Eventuell utförd PCB-inventering har inte redovisats. Enligt Miljöbalken skulle inventering och erforderlig PCB-sanering för byggnader uppförda 1965 senast ha varit utförd 30 juni 2016.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Endast marginella marksättningar noterades i anslutning till byggnaderna (på gårdssidan) och inga sättningar noterades under nedersta bjälklag i källare / suterräng.

Ingen fukt eller någon fuktluft noterades i källar- / suterrängdelar eller källarytterväggar.

Marken på gårdssidan lutar mot byggnaderna vilket normalt innebär en utökad fuktbelastning på källarytterväggarna. Det är dock inte möjligt att bedöma när eller ens om en omdränering eller utbyte av fuktisolering kommer att behöva genomföras.

Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Finplanering, planteringar, hårdgjorda ytor mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av armerad betong, bärande väggar och bjälklag av armerad betong. I princip ingen sprickbildning noterades. Inget åtgärdsbehov.

Viss normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar mm.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongssocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasaddelar i våningsplanen som senast åtgärdats 2007 enligt uppgift, vilket väl överensstämmer med okulära iakttagelser. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtfasaddelar i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Skivväggar i indragna lägen vid balkonger i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med gummiduk. Yttertaken på bostadshuskropparna är omlagda för 1999 och i gott skick. Normal teknisk livslängd för gummidukstak är ca 35 år, vilket innebär lång tid till kommande åtgärdsbehov.

Smärre takdelar belagda med falsad plåt. Normalt skick, men behov av ommålning inom nära framtid.

Invändig takavvattning från byggnadsåret med rekommendation till re-lining inom nära framtid.

Plåttak på soprumsbyggnad i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räckan av aluminium och plåtskärmar. Balkongerna har renoverats 2007 och är i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

Balkongerna är dessutom indragna och därigenom förhållandevis väderskyddade.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster i fasadliv:

2-glas träfönster med kopplade bågar och utvändig aluminiumbeklädnad. Fönstren är från byggnadsåret och beklädnaden bedöms vara ca 15 år gammal. På fönster i sydvästlägen var båg- och karmbotten förhållandevis slitna under beklädnaden. Speciellt på fönster högre upp i byggnaderna. Utbyte av tätningslister samt genomgång av fönstren för öppnings- / stängningsfunktioner rekommenderas utföras inom nära framtid. I samband med detta utförs också en kompletterande bedömning av hur stor andel av fönstren kommer att behöva renoveras avseende ytterbågar. I denna rapport har förutsatts att 20 % av fönstren på syd / västfasaden kräver kompletterande åtgärder på ytterbågen. Fönster på nordfasader i genomgående bättre skick. Inget åtgärdsbehov. Underhållsansvaret för målning av innerbågen åligger den enskilde bostadsrättshavaren.

Fönster i indragna lägen:

Fönster vid indragna lägen vid balkonger har ytterbåge som bytts ut för 7-8 år sedan. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren vid balkongerna. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Linoleumgolv i entréer och på vilplan, naturstengolv i trapplöp, målade väggar och målade tak eller undertak. Sprickbildning förekommer i mycket liten omfattning. Handledare i gott skick. Vilplan beklädda med linoleum i bedömt gott skick med säkert 10 år till kommande utbytesbehov som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Entrépartier:

Lackade träpartier med glas i normalt skick. Entrépartierna är väderskyddat belägna. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

I huvudsak ståldörrar i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Övriga invändiga dörrar:

Ståldörrar till källargångar i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

2 fastighetstvättstugor med tvättmaskiner och torktumlare i huvudsak från 2011 och 2013. Normal teknisk livslängd för dessa är ca 15 år, dvs statistiskt minst 10 år till kommande utbytesbehov. Torkskåpen är idag ungefär 12-13 år gamla och bedöms ha ungefär 4-5 års återstående funktionstid.

Ytskikt i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Källare / suterränger i övrigt:

Ytskikt i källargångar i normalt skick. Förråd med hönsnäts- eller gallerväggar i likaledes förväntat skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt byggtekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Soprum och sopbehållare med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Ca 10 lägenheter har helrenoverats under senare år. Därutöver har våtrum renoverats vid varierande tidpunkter i förhållandevis många lägenheter. Exakt antal och tidpunkt för renoveringarna har inte specificerats. Minst hälften av renoveringarna är dock utförda för mer än 15 år sedan.

Övriga lägenheter har badrum, grovkök och / eller separata WC:ar med yt- och har tätskikt från byggnadsåret. Dessa enheter är i nära förestående behov av renovering. Samtidigt utförs va-stambyten.

Vertikala VA-installationer och grenrör fram till horisontella avlopp är inte utbytta i de renoverade våtrummen (enstaka undantag kan finnas). Hur stor andel av de horisontella installationerna som bytts ut i renoverade badrum har inte heller redovisats.

Underhållsansvaret för badrummens yt- och tätskikt åligger enligt föreningens stadgar respektive bostadsrättshavare. Kostnaden för att renovera ett badrum med god normalstandard (klinker, kakel, målning av tak och snickerier, utbyte sanitetsporlin och sanitetsarmaturer, utbyte vatten- och avlopp fram till stående stam, utbyte elinstallationer samt utbyte värmekälla) ligger i storleksordningen 115 000:- (inkl moms), men exklusive eventuellt ROT-bidrag. Motsvarande kostnad för ett grovkök är ca 60-65 000:- och ett separat wc ungefär 45 000:-, men i kostandssammanställningen nedan har inräknats att 100 badrum, 70 grovkök och 70 separata wc:ar kommer att behöva renoveras..

Elinstallationer inne i lägenheter (bortsett de helrenoverade) är från byggnadsåret, men har statistiskt minst 10 år till rekommenderat utbyte.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-4 000:- per lägenhet beroende på lägenhetsstorlek.

5.1i Lokaler

Ingen hyreslokal besöktes i samband med besiktningen. Hyreslokalerna är av förrådskaraktär och det underhållsansvar som åligger bostadsrättsföreningen kan därigenom anses vara försumbart i sammanhanget.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralerna är utbytta 2009 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Enrörssystem på värmedistributionen.

Radiatorventilerna är av äldre typ med rekommendation till utbyte inom något år.

Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder, men i huvudsak från byggnadsåret. Alla ursprungsenheter rekommenderas bytas parallellt med utbytet av radiatorventilerna.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Huvuddelen av avloppen är från byggnadsåret. I vissa renoverade badrumsgolv och delvis i källarkorridorerna finns utbytta enheter. Avloppsdelar genom bjälklag är genomgående utbytta. Obytta synliga avlopp i källarkorridorerna har i flertalet fall påtagliga rostangrepp. Med utgångspunkt i den iakttagelsen förutsätts att även ej inspekterbara avlopp är i slitet skick och i nära förestående behov av utbyte.

Eventuellt kan infodring / re-lining av vissa stående avlopp och grenrör utföras för att slippa riva under senare år utförda investeringar i nya våtrum.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer likaledes från byggnadsåret. Utbyte utförs parallellt med utbytet av avloppen.

Vatteninstallationer som löper intill avloppsinstallationer som re-linas istället för att bytas kommer ändå behöva bytas ut om drygt 10 år. Då kommer också de badrum som renoverats under senare år behöva åtgärdas igen. Innan detta är utfört kommer komplett varmvattencirkulation inte kunna installeras.

Källarstråk för varm- och kallvatten har också bedömningsvis drygt 10 år till erforderligt utbyte.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med en fläktenhet belägen på vinden i anslutning till respektive trapphus. Fläktarna är genomgående från byggnadsåret. Utbyte fläktmotorer bedöms behöva utföras inom ett par år.

Tilluft:

Öppningsbara vädringsfönster.

I de besökta lägenheterna fanns det variationer i luftomsättning mellan olika enheter. Detta kan bero på bristande injustering eller nedsmutsning i frånluftskanalerna.

5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen och huvudledningar är från byggnadsåret. Belysning i trapphus och inom vissa allmänna utrymmen är utbytt. Elinstallationer inom lägenheterna är likaledes i all huvudsak från byggnadsåret.

Elinstallationer inom lägenheternas badrum, grovkök och wc:ar byts ut i samband med rekommenderat VA-stambyte.

Övriga elinstallationer inom lägenheterna bedöms tekniskt ha minst 10 års återstående teknisk livslängd.

5.4 Hissinstallationer

8 st linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till oktober 2017.

Hissarna har genomgående gamla maskiner och gammal styr- och reglerutrustning. Utbyte rekommenderas inom ett par år. Parallellt kommer erforderliga person- och arbetsmiljösäkerhetsåtgärder behöva utföras på hissarna.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2016)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / Takavvattning

Relining inv. takavvattningar, ca 2017 / -18	ca 3 000 kkr
Målning plåtdelar av yttertak, ca 2017	ca 120 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslister, justering fönster i fasadliv, ca 2020 (ca 8 000 löpmeter i ca 2 300 båggar)	ca 700 kkr
Underhåll ytterbåge i vissa beklädda fönster, ca 2020 (bedömt 150 båggar)	ca 350 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 4 TS i tvättstugor, ca 2020	ca 160 kkr
Utbyte 2 TT, ca 2026	ca 90 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar (100 st), ca 2017 / -18	ca 11 500 kkr
Grovköksrenoveringar (70 st), ca 2017 / -18	ca 4 350 kkr
Renovering separata wc:ar (70 st), ca 2017 / -18	ca 3 000 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2017 / -18	ca 800 kkr
Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2017 / -18	ca 650 kkr
Injustering värmesystem, ca 2017 / -18	ca 250 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyten, ca 2017 / -18 (exkl renovering av berörda badrum, grovkök, wc:ar)	ca 16 000 kkr
Relining spillvattenavlopp, ca 2017 / -18 (vid renoverade badrum, grovkök, wc:ar, tot ca 100 enheter)	ca 4 200 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläktsmotorer, ca 2018	ca 600 kkr
Rengöring frånluftskanaler, ca 2018	ca 400 kkr

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskiner, styrutrustningar mm, ca 2017 / -18
(avser 8 hissar)

ca 4 200 kkr



Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1965. Under byggnadernas livslängd har bl a fasaden putsats om, balkongerna renoverats och fönster och fönsterdörrar till dessa bytts ut, yttertaken renoverats, vissa lägenheter renoverats, ett antal badrum byggts om, utrustningar i värmeundercentraler bytts ut samt maskinpark i tvättstugor bytts ut.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-4 000:- / lägenhet beroende på storlek.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år (avrundat):	ca 49 070 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 1 300 000:-
Totalt:	ca 50 370 000:-

I sammanställningen ovan har förutsatts att 100 våtrum (de flesta av dessa badrum) är renoverade så nyligen att ett va-stambyte skulle innebära att utförda investeringar måste rivs långt innan den tekniska livslängden är uppnådd. Om drygt 10 år bedöms ändå vatteninstallationerna behöva bytas ut innebärandes att ovan nämnda våtrum måste renoveras.

Om drygt 10 år kommer statistiskt även fastighetens och lägenheternas elinstallationer behöva bytas ut.