

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

---

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
<b>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>3</b>
Förvärv samt försäljning av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
<b>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>5</b>
<b>FASTIGHETENS SKICK</b>	<b>6</b>
Fastighetens underhållsbehov	6
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>7</b>
<b>BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</b>	<b>7</b>
<b>FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>7</b>
Medlemmars insats	7
Lån i föreningen	7
<b>BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER</b>	<b>8</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER</b>	<b>9</b>
Avskrivningar	9
Avsättning Fond yttre underhåll	9
Årsavgifter	9
Föreningens lån	9
Ränteöverskott	9
Kvarvarande hyresrätter	9
Fastighetsförsäkring	9
Hushållens kostnader	9
<b>LÄGENHETSFÖRTECKNING</b>	<b>10</b>
<b>LOKALFÖRTECKNING</b>	<b>11</b>
<b>EKONOMISK PROGNOSE</b>	<b>12</b>
<b>KÄNSLIGHETSANALYS</b>	<b>12</b>
<b>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>13</b>
<b>INTYG EKONOMISK PLAN</b>	<b>14</b>
<b>BILAGOR</b>	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	

---

### **Kontaktuppgifter**

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB  
Kungsgatan 26  
111 35 Stockholm

## **ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34, org. nr. 769601-9814, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1997-01-21

Fastighetsägaren till fastigheten Adlern Mindre 34 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Norrtullsgatan 17, Odengatan 71, Vegagatan 14 & 18 i Stockholm nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

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.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2019-06-13

Besiktningensprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

### **Förvärv av fast egendom**

---

Fastigheten kommer att förvärvas genom fastighetsförsäljning.

### **Försäljning av del av fastighet genom avstyckning**

---

En förutsättning för föreningens förvärv av fastigheten är att föreningen på föreningens tillträdesdag avyttrar den kommersiella delen i fastigheten, antingen genom direkt eller indirekt överlåtelse, till extern köpare. Den kommersiella delen omfattar bland annat Vegagatan 14 (inklusive byggrätt på tak) samt övrig del av fastigheten från våningsplan +1 och nedåt, inkluderat lokaler med objektnr 1073-0002 (vakant), 1073-0003 (SEB), 1073-0004 (Åhlens), 1073-0005 (vakant) och 1073-0007 (vakant). Priset för den kommersiella delen uppgår till 550 000 000 kr. Extern köpare kommer tillsammans med Bostadsrättsföreningen att genomföra en avstyckning av den kommersiella delen. Den externa köparen kommer att ansvara för och bekosta arbetet med avstyckningen. Ansökan om avstyckning kommer att ske snarast möjligt efter föreningens förvärv och avstyckningen beräknas ta 1-2 år. Under tiden som avstyckning pågår kommer den externa köparen att vara civilrättslig ägare, ansvara för förvaltningen, svara för samtliga kostnader samt tillgodogöra sig samtliga hyror avseende den kommersiella delen.

Extern köpare kommer även ges möjlighet att köpa de 16 st. vakanta bostäderna till instatspris enligt ekonomisk plan.

Ekonomisk förvaltning av fastigheten kommer upphandlas och bedrivs i gemensam regi under avstyckningsperioden.

### **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

---

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.

Upplåtelse och tillträde planeras till den 27 november 2019.

## **BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

---

Bostadsbyggnad bestående av entréplan/suterräng med lokaler, förråd och driftsutrymmen. Sex våningar med bostäder samt inredningsbar vind.

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning	Adlern Mindre 34
Adress	Norrtullsgatan 17, Odengatan 71, Vegagatan 14 & 18
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	2 775 m <sup>2</sup>
Byggnadsår	1929, 1939 samt 1972
Värdeår	1930 samt 1978
Antal bostadslägenheter	59 st
Lägenhetsarea	5 428 m <sup>2</sup>
Antal lokaler	24 st
Lokalarea	8 410 m <sup>2</sup>
<b>Total area</b>	<b>13 838 m<sup>2</sup></b>
Antal garageplatser	14 st

*Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.*

**För mer information kring fastigheten se bilagorna.**

### **FASTIGHETENS SKICK** se även bilaga, Teknisk besiktning

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara eftersatt. Efter att de noterade bristerna under punkten Fastighetens underhållsbehov är genomförda kommer byggnaden att få ett skick som rubriceras som gott.

För att täcka bostadsdelens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen av 20 110 000 kr. Därutöver görs en årlig avsättning till Fond för yttre underhåll.

### **Fastighetens underhållsbehov**

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	år 4-10
Tak	Ommålning	75 000 kr	595 000 kr
Fasad	Putsrenovering, gårdssidor	2 500 000 kr	
Balkonger	Renovering balkonger	1 550 000 kr	800 000 kr
Fönster	Ommålning/renovering/utbyte	460 000 kr	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Utbyte TM samt TT	275 000 kr	55 000 kr
Värmedistribution	Utbyte utrustning värmeundercentral	500 000 kr	
	Utbyte stamregleringsventil	850 000 kr	
Avlopp/vatten	VA-stambyte	8 800 000 kr	
Ventilation	Rensning frånluftskanaler	200 000 kr	
Gasinstallationer	Besiktningar av gasinstallationer	50 000 kr	
Elinstallationer	Utbyte huvudledningar	2 100 000 kr	
Hissinstallationer	Modernisering av 2 st. hissar	1 300 000 kr	
<b>Summa</b>		<b>18 660 000 kr</b>	<b>1 450 000 kr</b>
<b>Totalt renoveringsbehov</b>			<b>20 110 000 kr</b>

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

### **Badrum kvarvarande hyresrätter**

Om eventuellt kvarstående hyresrätter skulle vara i behov av badrumsrenovering finansieras detta med eventuellt uppkomna vakanser alternativt kan föreningen komma att lånefinansiera detta.

Generellt täcker hyreshöjningen i samband med badrumsrenovering den bedömda räntekostnaden om renoveringen lånefinansieras.

## TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.		
Taxeringsvärde		Taxeringsvärde (del av)
Bostäder	52 000 000 kr	52 000 000 kr
Bostäder mark	100 000 000 kr	100 000 000 kr
Lokaler	96 200 000 kr	8 000 000 kr
Lokaler mark	75 200 000 kr	4 500 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>323 400 000 kr</b>	<b>164 500 000 kr</b>

### Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

Antal lägenheter	59 st	1 377 kr per lägenhet		81 243 kr
Taxeringsvärde, lokaler		171 400 000 kr	1%	1 714 000 kr
<b>Summa</b>				<b>1 795 243 kr</b>

### Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018 (del av)

Antal lägenheter	59 st	1 377 kr per lägenhet		81 243 kr
Taxeringsvärde, lokaler		12 500 000 kr	1%	125 000 kr
<b>Summa</b>				<b>206 243 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	800 000 000 kr
Lagfart och juristkostnader 1)	12 296 816 kr
Pantbrev 2)	11 703 184 kr
Ombildning 3)	5 625 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd kostnad</b>	<b>829 625 000 kr</b>

Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	20 110 000 kr
Kassa	265 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en fastighetsaffär utgår lagfartskostnad med köpeskillingen på fastigheten.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 35 630 000 kr. Föreningen behöver ta ut nya pantbrev om 35 159 200 kr. Extern köpare står för 11 000 000 kr av pantbrevskostnaden.

3) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov, även kallad dispositionsfond, täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

## FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100 % av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån.

### Medlemmars insats

Medlemmars insats	218 210 800 kr
Försäljning av del av fastighet 1)	561 000 000 kr
<b>Summa försäljning av del av fastighet</b>	<b>779 210 800 kr</b>

1) Varav 11 000 000 kr avser kostnad för pantbrev.

### Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Föreningslån	2,00%	1 415 784 kr	70 789 200 kr
<b>Summa lån</b>		<b>1 415 784 kr</b>	<b>70 789 200 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>850 000 000 kr</b>

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnad			1 415 784 kr
Kostnad för lån per 3 år	4 247 352 kr		
<b>Summa kapitalkostnader</b>			<b>1 415 784 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>			
Administration			802 604 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark			747 252 kr
Löpande underhåll och reparationer			442 816 kr
Fastighetsförsäkring			415 140 kr
Energianvändning, fjärrvärme			1 549 856 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel			345 950 kr
Vattenförbrukning			539 682 kr
Sophantering, exkl grovsopor			207 570 kr
Städning, gemensamma utrymmen			359 788 kr
Övrigt			415 140 kr
<b>Summa driftkostnader</b>			<b>5 825 798 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>			
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt			1 795 243 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>			<b>1 795 243 kr</b>
<b>Avskrivningar/Amorteringar</b>			
Avskrivningar/Amorteringar			0 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	1 860 519 kr		
Fond yttre underhåll			571 152 kr
<b>Summa avskrivningar/amorteringar</b>			<b>571 152 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>			<b>9 607 977 kr</b>
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter, lokaler			15 707 000 kr
<b>Summa intäkter</b>			<b>15 707 000 kr</b>
Av likviditetspåverkande utgifter och kostnader kommer bostadsrättsföreningen endast stå för del av driftkostnaderna vilket utgörs av:			
Driftkostnader (ca 42,6 % av ovan)			2 483 058 kr
Amortering och Fond för yttre underhåll 0,10% taxv			707 892 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt			206 243 kr
Räntekostnad			1 415 784 kr
<b>Summa</b>			<b>4 812 977 kr</b>
Av ovan intäkter kommer bostadsrättsföreningen endast ta del av 1 522 000 kr vilket utgörs av:			
<b>Lokalnummer</b>	<b>Yta</b>	<b>Typ</b>	<b>Årshyra</b>
1073-0103	64	Kontor	256 000
1073-0114	65	Tandläkare	178 000
1073-0222	70	Kontor	173 000
1073-0271	162	Kontor	648 000
1073-0272	109	Ryggklinik	267 000
<b>Summa</b>	<b>470 m<sup>2</sup></b>	<b>5 st.</b>	<b>1 522 000</b>
<b>Att fördela som årsavgift till medlemmar</b>			<b>3 290 977 kr</b>

Årsavgiften är beräknad på att lokalerna per tillträdesdagen är uthyrda till ovan årshyror.

## **ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**

---

### **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 1% av byggnadsvärdet (1 049 489 kr). Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10)

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

### **Avsättning Fond yttre underhåll**

---

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll samt dispositionsfond. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen gör avsättningar med 0,15 % av taxeringsvärdet.

### **Årsavgifter**

---

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

### **Föreningens lån**

---

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 4 kr/m<sup>2</sup>/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar 3 månaders bindningstid). Kredittid är samma som bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

### **Kvarvarande hyresrätter**

---

Den ekonomiska planen är beräknad på att samtliga hyresgäster förvärvar sin bostadsrätt.

### **Fastighetsförsäkring**

---

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

### **Hushållens kostnader**

---

Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 115 m<sup>2</sup> är ca 8 500 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör 2 500 kr/år och hushållsel 6 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.



## EKONOMISK PROGNOIS (del av fastighet)

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

I prognos/kanslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	År 1 2018	År 2 2019	År 3 2020	År 4 2021	År 5 2022	År 6 2023	År 7 2024	År 11 2028
<b>Taxeringsvärde</b>	164 500 000 kr	167 790 000 kr	171 145 800 kr	174 568 716 kr	178 080 090 kr	181 621 292 kr	185 253 718 kr	200 524 582 kr
<b>Föreningslån</b>	70 789 700 kr	70 081 308 kr	69 373 416 kr	68 665 524 kr	67 957 632 kr	67 249 740 kr	66 541 848 kr	63 710 280 kr
<b>Kassalödesanalys</b>								
Räntekostnad	1 415 784 kr	1 401 626 kr	1 387 468 kr	1 373 310 kr	1 359 153 kr	1 344 995 kr	1 330 837 kr	1 274 206 kr
Amortering	707 892 kr	707 892 kr	707 892 kr	707 892 kr	707 892 kr	707 892 kr	707 892 kr	707 892 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	206 243 kr	210 368 kr	214 575 kr	218 867 kr	223 244 kr	227 709 kr	232 263 kr	251 409 kr
Driftskostnad	2 483 058 kr	2 532 719 kr	2 583 374 kr	2 635 041 kr	2 687 742 kr	2 741 497 kr	2 796 327 kr	3 026 834 kr
Hyror	1 522 000 kr	1 552 440 kr	1 583 489 kr	1 615 159 kr	1 647 462 kr	1 680 411 kr	1 714 019 kr	1 855 310 kr
<b>Erforderlig årsavgift</b>	<b>3 290 977 kr</b>	<b>3 300 165 kr</b>	<b>3 309 820 kr</b>	<b>3 319 952 kr</b>	<b>3 330 569 kr</b>	<b>3 341 681 kr</b>	<b>3 353 299 kr</b>	<b>3 405 031 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>								
Hyresintäkter, lokaler	1 522 000 kr	1 552 440 kr	1 583 489 kr	1 615 159 kr	1 647 462 kr	1 680 411 kr	1 714 019 kr	1 855 310 kr
<b>Årsavgift enligt kassalödesanalys</b>	<b>3 290 977 kr</b>	<b>3 300 165 kr</b>	<b>3 309 820 kr</b>	<b>3 319 952 kr</b>	<b>3 330 569 kr</b>	<b>3 341 681 kr</b>	<b>3 353 299 kr</b>	<b>3 405 031 kr</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 812 977 kr</b>	<b>4 852 605 kr</b>	<b>4 893 309 kr</b>	<b>4 935 110 kr</b>	<b>4 978 031 kr</b>	<b>5 022 092 kr</b>	<b>5 067 319 kr</b>	<b>5 260 341 kr</b>
<b>Föreningens årliga kostnader</b>								
Räntekostnad	1 415 784 kr	1 401 626 kr	1 387 468 kr	1 373 310 kr	1 359 153 kr	1 344 995 kr	1 330 837 kr	1 274 206 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	206 243 kr	210 368 kr	214 575 kr	218 867 kr	223 244 kr	227 709 kr	232 263 kr	251 409 kr
Avskrivning	1 049 489 kr	1 049 489 kr	1 049 489 kr	1 049 489 kr	1 049 489 kr	1 049 489 kr	1 049 489 kr	1 049 489 kr
Fond yttre underhåll, 0,1% av tax.värde	164 500 kr	167 790 kr	171 148 kr	174 569 kr	178 060 kr	181 621 kr	185 254 kr	200 525 kr
<b>Driftskostnad</b>	<b>2 483 058 kr</b>	<b>2 532 719 kr</b>	<b>2 583 374 kr</b>	<b>2 635 041 kr</b>	<b>2 687 742 kr</b>	<b>2 741 497 kr</b>	<b>2 796 327 kr</b>	<b>3 026 834 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 319 074 kr</b>	<b>5 361 993 kr</b>	<b>5 406 052 kr</b>	<b>5 451 276 kr</b>	<b>5 497 688 kr</b>	<b>5 545 311 kr</b>	<b>5 594 170 kr</b>	<b>5 802 462 kr</b>
<b>Resultat</b>	<b>- 506 097 kr</b>	<b>- 509 387 kr</b>	<b>- 512 743 kr</b>	<b>- 516 166 kr</b>	<b>- 519 657 kr</b>	<b>- 523 219 kr</b>	<b>- 526 851 kr</b>	<b>- 542 122 kr</b>
<b>Balanserat underskott</b>	<b>- 506 097 kr</b>	<b>- 1 015 485 kr</b>	<b>- 1 528 228 kr</b>	<b>- 2 044 394 kr</b>	<b>- 2 564 051 kr</b>	<b>- 3 087 270 kr</b>	<b>- 3 614 121 kr</b>	<b>- 5 759 325 kr</b>
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	606 kr/m <sup>2</sup>	608 kr/m <sup>2</sup>	610 kr/m <sup>2</sup>	612 kr/m <sup>2</sup>	614 kr/m <sup>2</sup>	616 kr/m <sup>2</sup>	618 kr/m <sup>2</sup>	627 kr/m <sup>2</sup>
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	700 kr/m <sup>2</sup>	702 kr/m <sup>2</sup>	704 kr/m <sup>2</sup>	707 kr/m <sup>2</sup>	709 kr/m <sup>2</sup>	712 kr/m <sup>2</sup>	715 kr/m <sup>2</sup>	727 kr/m <sup>2</sup>
Bostadsrättsyta	5 428,0 m <sup>2</sup>	5 428,0 m <sup>2</sup>	5 428,0 m <sup>2</sup>	5 428,0 m <sup>2</sup>	5 428,0 m <sup>2</sup>	5 428,0 m <sup>2</sup>	5 428,0 m <sup>2</sup>	5 428,0 m <sup>2</sup>

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Anlagen genomsnittsränta enligt ekon plan	2,00%
Inflationsantagande	2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%

### KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nästanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	606 kr/m <sup>2</sup>	608 kr/m <sup>2</sup>	610 kr/m <sup>2</sup>	612 kr/m <sup>2</sup>	614 kr/m <sup>2</sup>	616 kr/m <sup>2</sup>	618 kr/m <sup>2</sup>	627 kr/m <sup>2</sup>
<b>Årsavgifter om:</b>								
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå +1%	737 kr/m <sup>2</sup>	737 kr/m <sup>2</sup>	738 kr/m <sup>2</sup>	738 kr/m <sup>2</sup>	739 kr/m <sup>2</sup>	740 kr/m <sup>2</sup>	740 kr/m <sup>2</sup>	745 kr/m <sup>2</sup>
dagens genomsnittsräntnivå +2%	867 kr/m <sup>2</sup>	866 kr/m <sup>2</sup>	865 kr/m <sup>2</sup>	865 kr/m <sup>2</sup>	864 kr/m <sup>2</sup>	863 kr/m <sup>2</sup>	863 kr/m <sup>2</sup>	862 kr/m <sup>2</sup>
dagens genomsnittsräntnivå - 1%	476 kr/m <sup>2</sup>	479 kr/m <sup>2</sup>	482 kr/m <sup>2</sup>	485 kr/m <sup>2</sup>	488 kr/m <sup>2</sup>	492 kr/m <sup>2</sup>	495 kr/m <sup>2</sup>	510 kr/m <sup>2</sup>
dagens genomsnittsräntnivå - 0,5%	541 kr/m <sup>2</sup>	543 kr/m <sup>2</sup>	546 kr/m <sup>2</sup>	548 kr/m <sup>2</sup>	551 kr/m <sup>2</sup>	554 kr/m <sup>2</sup>	556 kr/m <sup>2</sup>	569 kr/m <sup>2</sup>
<b>Dagens räntnivå och</b>								
dagens inflationsnivå +1%	606 kr/m <sup>2</sup>	613 kr/m <sup>2</sup>	620 kr/m <sup>2</sup>	627 kr/m <sup>2</sup>	635 kr/m <sup>2</sup>	643 kr/m <sup>2</sup>	651 kr/m <sup>2</sup>	689 kr/m <sup>2</sup>
dagens inflationsnivå -1%	606 kr/m <sup>2</sup>	603 kr/m <sup>2</sup>	600 kr/m <sup>2</sup>	596 kr/m <sup>2</sup>	593 kr/m <sup>2</sup>	589 kr/m <sup>2</sup>	586 kr/m <sup>2</sup>	571 kr/m <sup>2</sup>

### KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad -5%	81 699 740 kr	28%	5 031 188 kr	218 211 kr
dagens anslutningsgrad -15%	103 520 820 kr	36%	5 467 609 kr	654 632 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 oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

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

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 Adlern Mindre 34

Stockholm 27 augusti 2019

  
Berni Legeby

  
Patrik Hambræus

  
Marie Kjellner

### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34*, organisationsnummer 769601-9814, daterad 2019-08-27 och lämnar följande intyg

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


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

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

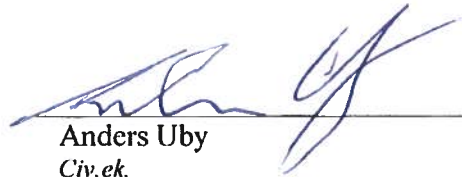
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-09-06



Claes Mörk  
Jur.kand.



Anders Uby  
Civ.ek.

*Av Boverket förklarad behörig, 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  
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2019-06-25  
Försäljningsprospekt  
Hembud med köpekontrakt  
Låneoffert, Maelir AB, 2019-08-23  
Hyresgästlista  
Lokalhyresavtal  
Step plan, Wistrand Advokatbyrå, 2019-09-02  
Aktieöverlåtelseavtal, utkast  
Årsredovisning 2018, Maelir AB

# Stockholm Adlern Mindre 34

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till Bostadsrättsföreningens  
Ekonomiska plan

---



Hillar Truuerg

2019-06-25

# Stockholm Adlern Mindre 34 - Besiktning utlåtande

## 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas 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 åberopas.

## 2. Uppdragsgivare

Brf Adlern Mindre genom Restate

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 13 juni 2019 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 5 lägenheter, 3 hyreslokaler (tomställda), garaget samt i flertalet tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca + 20 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom samtal med boende, information erhållen via Catella samt från ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Bernt Legeby, boende
- Marie Kjellner, boende
- Elin Ericson, Catella
- Ann-Christine Erlander, Förvaltare
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Adlern Mindre 34
Adress:	Norrtullsgatan 17, Odengatan 71, Vegagatan 14-18
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	SEB Trygg Liv
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	2 275 m <sup>2</sup>
Byggnad:	Byggnader med 1-2 källarplan, bottenvåning, 5-7 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1929, 1939 respektive 1972
Areor:	Bostäder 5 428 m <sup>2</sup> Lokaler (exkl garage) 8 410 m <sup>2</sup> Totalt 13 838 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	59 st; 1-5 rok
Lokaler:	Ett flertal hyreskontrakt
Garage:	17 platser
Byggnadsbeskrivning:	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, lokaler, garage
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder och lokaler
Vind:	Förråd, tvättstuga, driftsutrymmen, lokaler
Undergrund:	Huvudsakligen berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, armerad betong

Ytterväggar:	Tegel och lättbetong som bärande stomme
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong och armerad betong, fyllning / isolering, överbetong, varierande yt- och tätskikt.
Takterrasser:	Armerad betong, isolering, tätskikt, ytskikt.
Bjälklag:	Balkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv eller armerad betong samt ytskikt.
Balkonger:	Betongplattor, smidesräcken
Yttertak:	N 17 / O 71: Gatusidor: Skiffer samt smärre delar med plåt. Gårdssidor: Enkel- och dubbelfalsad (i huvudsak) galvaniserad och målad plåt.  Skärmtak med tätskikt av rostfri plåt vid Åhlens.  V 18: Gatusidor: Skiffer samt smärre delar med plåt. Gårdssidor: Enkelfalsad galvaniserad plåt.  V 14-16: Kopparplåt.  ”Gårdshus”: Sedumtak.
Fasad:	N 17 / O 71: Stenskvivmaterial / natursten i socklar och delar av bottenvåningar, puts i våningsplanen samt på gårdssidor där det finns en plåtbeklädd sockel.  V 18: Stenskvivmaterial / natursten i socklar och delar av bottenvåningar. Puts i våningsplanen samt på gårdssidor.  V 14-16: Putsade fasader.
Fönster:	Bostäder: 3-glas fönster med innerbåge av trä samt utvändig aluminiumbåge med isolerglas monterade 1989.

	Fönsterdörrar till balkonger med i princip samma utförande.
	Vindar N 17 / O 71 / V 18: I huvudsak 2-glas träfönster.
	Skyltfönster / lokalfönster: Isolerglasfönster av 2- eller 3-glastyp med karmar och bågar av aluminium.
Trapphus:	N 17 / O 71: Naturstengolv, i huvudsak målade väggar och målade tak. Handledare.
	V 18: Naturstengolv, målade väggar och målat tak. I "korridorer" till några lägenheter förekommer linoleumgolv.
	V 14-16: Naturstengolv. I huvudsak målade väggar och målat tak, men undertak förekommer på vissa delar.
Entréer:	Alla entréer: Naturstengolv, målade väggar och naturstensväggar, målade tak och undertak.
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av varierande utförande. Källar- och vindsdörrar av stål. Lokalentréer huvudsakligen av aluminium Lgh-dörrar i all huvudsak av trä.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkettgolv i de flesta vardagsrum Parkett, trägolv eller plastmatta i övriga rum Plastmatta eller trägolv i kök Variationer förekommer mellan lägenheterna



Köksinredning:	Diskbänk, gasspis eller elspis, kolfilterfläktar i många, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i många. Variationer i utförande förekommer mellan lägenheterna.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel (till varierande höjd och utbredning) och / eller målade väggar, målade tak eller i vissa fall undertak. Badkar (vissa inbyggda), duschväggar eller duschplats, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i några. Variationer i utförande förekommer.
WC:ar:	Varierande golvutföranden, i huvudsak målade väggar och målade tak, wc-stol, tvättställ.
Kakelugnar:	Öppna spisar förekommer i lägenheter. Enligt uppgift saknar alla eldningstillstånd.
Lokaler:	Mycket varierande ytskikt beroende på verksamhet.  Eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer.  En stor del av lokalerna är i nuläget tomställda.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstugor:	Totalt: 4 TM, 2 TT, 2 TS, 1 mangel, 1 centrifug. Målat golv respektive plastmatta på golv, målade väggar och tak. 2 separata torkrum med kondensavfuktare. Maskiner av blandad ålder.
Källare:	I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.
Förråd:	Förråd med hönsnäts- och gallerväggar på vinden.
Installationsutrymmen.	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Sophantering.	Sopnedkast till behållare.
Garage:	Målad betong på golv, väggar och tak.

**Installationer:**

**Värmeproduktion:**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i all huvudsak från 1989 även om vissa därefter utbytta delar förekommer. Undercentralen finns på V 18 och det finns en fördelningscentral på O 71 / N 17 med installationer från samma tid.

**Värmedistribution:**

Radiatorer och värmestammar i all huvudsak från respektive byggnadsår.

Radiatorventiler av blandade åldrar. Förhållandevis många bedöms vara utbytta ca 1989.

Stamregleringsventiler i stor omfattning av äldre typ. Ålder på enheter inne i Åhléns är inte känd (ej okulärt besiktningsbara).

I lokalerna förekommer också uppvärmning med förvärmad tilluft och ridåvärmare mm.

**Ventilation:**

**Bostäder:**

I huvudsak självdragsfrånluft med frånluftsluckor i kök, wc:ar och badrum. Tilluft via spaltventiler fönster, i något fall väggventiler i anslutning till fönstren eller tilluftsventiler /-don i vissa badrum.

**Lokaler:**

Mekanisk till- och frånluft med ett flertal olika aggregat. Till vissa finns värmeåtervinning anslutet. Aggregaten är av blandad ålder.

**Garage:**

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat som är från byggnadsåret.

**VA-installationer:**

Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Varmvatten av koppar och plast, kallvatten av koppar, galvaniserat stål eller plast.

Installationerna är av mycket blandad ålder. Installationer som betjänar bostäderna är i stor omfattning från respektive byggnadsår.

Ålder på de installationsdelar som betjänar bostäder, men passerar lokaler är av okänd ålder.

Installationer som selektivt betjänar lokaler är enligt uppgift i stor omfattning utbytta, men detta kan inte säkert verifieras då installationerna är dolt förlagda.

Bedömningsvis alla installationer i byggnadsdelen V 14-16 är från byggnadsåret.

**Elinstallationer:**

**Bostäder:**

De flesta huvudledningar till lägenheterna likväl som stora delar av installationerna inne i lägenheterna är av äldre typ, även om det förekommer utbytta installationer. 1-fas elinstallationer till de flesta lägenheterna.

**Bostadskomplement:**

Blandad ålder på installationer.

**Lokaler:**

Ställverk moderniserade. Det bedöms också att huvudledningar till flertalet lokaler är utbytta och i gott skick. Underhållsansvar för installationer inne i lokalerna åligger respektive lokalhyresgäst.

**Gas:**

Gasinstallationer i stor omfattning från respektive byggnadsår.

**Hiss:**

Vegagatan 18: Personhiss av lintyp för 4 personer, 320 kg. Hissmotor, styr- och reglerutrustning mm utbytta ca 1989. Besiktigad till oktober 2019.

Vegagatan 18: 2 st transporthissar av hydraultyp för 1 500 kg, som enbart betjänar lokaler.

Odengatan 71 / Norrtullsgatan 17: Personhissar av lintyp för 320 kg. Styr- och reglerutrustningar utbytta ca 1989 respektive 2008. Besiktigade till oktober 2019

Vegagatan 14: Personhiss av lintyp för 630 kg. Ombyggd 1993. Besiktigad till oktober 2019.

Vegagatan 14: Bilhiss av hydraultyp för 3 000 kg. Installerad 1973.

Odengatan 71/73: I övrigt finns 3 st hissar som selektivt betjänar Åhléns.

Sprinkler:	Sprinkler finns till Åhléns och garaget. Distributionssystemet bedöms i huvudsak vara från ungefär 1972, men installationerna har moderniserats och underhållits löpande.
Kyla:	Flertalet av lokalerna har kylinstallationer, både i form av fjärrkyla och kompletterande kylaggregat. Det bedöms att underhållsansvar för de flesta åligger lokalhyresgästerna.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor med blandade ytbeläggningar på Gårdsbjälklag. Övertäckta lanterniner.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1929, 1939 och 1972.  Byggnads- och installationsdelar som utgör lokaler har renoverats löpande, medan bostadsdelarna i stor utsträckning har ett förhållandevis omfattande underhållsbehov vad avser installationer, badrum etc.  Tekniska brister finns framförallt avseende alla återstående äldre VA-installationer, orenoverade badrum och wc:ar, återstående äldre elinstallationer, vissa värmeinstallationer, delar av fasaderna, några gårdsbjälklag.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla ingående system utom garaget där det sannolikt inte utförts någon OVK. Godkännandena löper till februari 2022 för lokalerna och till februari 2025 för bostäderna.
Energideklaration:	Utförd. Återstående löptid är inte känd.
Radon:	2004 utfördes ett antal radonmätningar med utfall långt under gällande gränsvärden enligt den dokumentation som finns tillgänglig på Stockholms Stads Radonsida. Det är oklart om några ytterligare mätningar utförts därefter.
Asbest:	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar och kan också finnas i t ex fog och fix till kakelstänkskydd i kök samt möjligen i limmet till enstaka kvarvarande äldre plastmattor. Inga provtagning-

är avseende detta utfördes i samband med besiktningen och har inte heller redovisats av nuvarande fastighetsägare.

PCB:

PCB förekommer inte i huskropparna O71 / N17 eller V 18 enligt erhållna uppgifter, men kan förekomma i byggnadskroppen Vegagatan 14-16.

Övrig miljöbelastning:

Bedöms vara mycket begränsad. De äldre kylmaskinerna har byggts om och anpassats till godkända kylmedier.

Utöver tandläkarmottagningen har ingen särskild miljöfarlig verksamhet bedrivits i byggnaderna.

Omhändertagande av tandläkeriets miljöavfall förutsätts hanteras inom lokalen.



## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

Fastigheten består av tre sammanbyggda byggnadskroppar med 1-2 källarplan samt i huvudsak 7-8 (partiellt bara 5) våningar över mark. I befintligt skick innehåller byggnaderna 59 bostadslägenheter (varav 16 är tomställda), drygt 9 000 m<sup>2</sup> lokaler (varav ungefär en tredjedel är outhyrda) och 17 garageplatser.

I den här statusrapporten har förutsatts att bostäderna inkl smärre lokalenklaver kommer att bilda en nyskapad fastighet genom 3D-avstyckning och övriga fastighetsdelar (med i huvudsak lokaler) kommer att bli kvar i stamfastigheten.

Statusrapporten kommer därför att fokusera på det underhållsbehov som finns i "bostadsdelarna". Då 3D-förrättningen inte är genomförd kommer en proportionering av framtida underhållsbehov göras för byggnads- och installationsdelar som efter avstyckning blir "gemensamma".

Vidare kommer det även efter en avstyckning finnas installationer som selektivt betjänar "den andra fastigheten" vara lokaliserade på "fel" fastighet. Det förutsätts att erforderliga servitut skapas för att möjliggöra underhåll av sådana installationer.

Statusrapporten kommer att fokusera på sådana åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvaret för. Sålunda har eventuellt behov av inre underhåll inom befintliga lägenheter endast översiktligt beaktats.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till fast underlag eller i huvudsak direkt mot berg.

Inga sättningar noterades på bärande grundkonstruktioner och inte heller noterades några sättningar under tillgängliga delar av källargolv.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft / källardoft.

Över den inre delen av Åhléns gatuplan finns gårdsbjälklag från olika byggnadsår. Tätskikten till gårdsbjälklagen har lagts om vid olika tidpunkter. Senaste kända tätskiktsrenovering är utförd för drygt 20 år sedan. Det är dock oklart om hur stor del av gården detta omfattar. Det förutsätts nedan att framtida tätskiktsansvar



för gårdsbjälklaget kommer att åläggas stamfastigheten. Detta innebär också vissa begränsningar i Bostadsfastighetens nyttjande av gården.

#### **5.1b Stomme**

Normal och högst begränsad sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1c Fasad**

N 17 / O 71:

Socklar i normalt skick. Nedsmutsade, men inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Några smärre mekaniska skador förekommer.

Putsade fasader på gatusidornas våningsplan i tillfredsställande skick. Senaste putsrenovering bedöms ha utförts för 25-30 år sedan. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Mer än 10 år till nästa fasadrenovering.

Putsade fasader på gårdssidorna i nära förestående behov av renovering. Fasad- delen mot O 71 är i något bättre skick än mot N 17, men båda rekommenderas putsas om inom ett par år.

V 18:

Socklar på gatusidor i skick lika O 71 / N 17. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Gatufasader likaledes i skick lika O 71 / N 17. Inget åtgärdsbehov.

Putsad gårdsfasad som rekommenderas renoveras inom några år. Partiell nedknackning, omputsning samt avfärgning.

V 14-16:

Då byggnaden enbart innehåller lokaler förutsätts framtida renovering hanteras av Stamfastigheten.

#### **5.1d Tak / takavvattning / takterrasser**

O 71 / N 17:

Yttertak på gårdssidorna i huvudsak belagda med dubbelfalsad plåt. Enligt tidigare erhållen uppgift är taken i sin helhet omlagda 2000. Yttertaken är i gott skick. Smärre färgsläpp förekommer, men ingen eller mycket begränsad ytrost. På skorstenar förekommer äldre plåt.

Takstegar och övrig taksäkerhet i likaledes tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov. Men en ommålning bör bedömningsvis ske om knappt 10 år.

Skiffertak på gatusidorna i svårbedömt skick. Ingen antydan till fuktgenomslag noterades vid besök på underliggande vindar. Ett skiffertak har normalt ett visst kontinuerligt behov av tillsyn samt utbyten av enstaka plattor. Kompletteringar med takrasskydd har utförts.

Takavvattningar i normalt skick. Stuprör på gårdssidan byts ut i samband med kommande fasadrenoveringar.

Skärmtak över Åhléns entrésida var underhållsansvar förutsätts hamna på stamfastigheten.

På N 17 resp O 71 finns varsin takterrass / kungsaltan. Terrasserna besöktes inte i samband med platsbesöket, men enligt uppgift har tätskiktet lagts om parallellt med omläggningen av plåttaket alternativt i samband med senaste fasadrenovering.

På Odengatan 71's tak finns en fristående terrasskonstruktion i tillfredsställande skick.

V 18:

Yttertak på gårdssidorna belagda med enkel- och dubbelfalsad plåt. Den dubbelfalsade delen är rimligen också omlagd ca 2000. Båda takdelarna bedöms vara i tillfredsställande skick. Smärre färgsläpp förekommer och begränsad ytrost, speciellt på den enkelfalsade delen.

Takstegar och övrig taksäkerhet i likaledes tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov. Men en ommålning av den enkelfalsade delen bör bedömningsvis ske om ca 5 år, då också de bultgenomföringar som finns för infästning av taksäkerheten bör punkttätas.

Skiffertak på gatusidorna i svårbedömt skick. Ingen antydan till fuktgenomslag noterades vid besök på underliggande vindar. Ett skiffertak har normalt ett visst kontinuerligt behov av tillsyn samt utbyten av enstaka plattor.

Takavvattningar i normalt skick. Stuprör på gårdssidan byts ut i samband med kommande fasadrenoveringar.

Kungsaltan på gårdssidan åtgärdas erforderligt parallellt med kommande fasad-  
arbeten.

V 14-16:

Yttertak belagt med kopparplåt från byggnadsåret. Då det enbart finns lokaler under har ingen särskild bedömning av taket utförts, men det är rimligt att det kvarstår lång återstående teknisk livslängd.

Sedumtak över "gårdsbyggnad" i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.



Takterrasser med tätskikt som sannolikt är av kopparplåt i likaledes bedömt tillfredsställande skick. Framtida underhållsansvar kommer att åligga Stamfastigheten.

#### **5.1e Balkonger**

O 71 / N 17:

Balkonger med betongplatta och smidesräcke. Vissa plattor är upplagda på stål-balksramar.

Balkongerna är i varierande skick. Enheter på gatusidan N 17 (12 st) bedöms vara i gott skick, enheter på gatusidan O 17 (16 st) är i blandat skick och gårdssidornas balkonger (19 st) rekommenderas åtgärdas parallellt med kommande fasadåtgärder.

Huvuddelen av smidesräckena är i behov av ommålning / rostskyddsbehandling.

V 18:

Balkonger i principiellt lika utförande som på O 17 / N 17. Balkonger mot gata (31 st) har plattor som är i normalt skick, men där ungefär hälften av plattorna är i behov av viss renovering. Gårdssidans 4 balkonger åtgärdas parallellt med kommande fasadarbeten.

Samtliga smidesräcken bedöms vara i nära förestående behov av ommålning och viss rostskyddsbehandling.

#### **5.1f Fönster / fönsterdörrar**

Bostäder:

I huvudsak 3-glasfönster med innerbåge av trä och ytterbåge av 2-glastyp med aluminiumbåge. Det förekommer också enheter med kopplad innerbåge av trä med utvändig enkelbåge av aluminium. Ytterbågarna är i huvudsak från 1989, men även andra årtal förekommer. Fönsterdörrar till balkonger med samma utförande. Ytterbågarna är i tekniskt tillfredsställande skick, men klagomål framfördes på luftläckage etc i anslutning till fönstren. Utbyte tätningslister samt erforderlig justering av fönstren rekommenderas inom något år.

Bostadskomplement:

Några 2-glas träfönster i nära förestående behov av renovering (på vindar).

Lokaler:

Skyltfönster och ”vanliga” fönster med bågar och karmar av aluminium.

#### **5.1f Gemensamma utrymmen**

Entréer och trapphus:

Normalt eller gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av aluminium med glasinslag. Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar i likaledes tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

1 TM från 2007, 1 TM från 2012, 2 TM från 2008, 1 TT från 2008, 1 TT från ca 2000, 1 TS från 2008 samt 1 mangel och 1 centrifug. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär att 1 TT förväntas behöva bytas ut inom kort och att 2 TM och 1 TT statistiskt har ca 5-6 år till förväntat utbyte. I separata utrymmen finns torkrum med värmebläkt respektive kondensavfuktare vilka bedöms ha minst 10 år till kommande utbytesbehov. Centrifugen fyller ingen funktion och ersätts ej om den går sönder.

Ytskikten i både tvättstugor och torkrum är i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov, men i samband med kommande VA-stambyte kommer det ändå förekomma vissa följdåtgärder.

Gemensamma källarutrymmen i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

### 5.1g Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Av totalt 59 lägenheter är i nuläget 16 st tomställda.

VA-installationer som betjänar lägenheterna är i all huvudsak gamla och tekniskt uttjänta och i behov av utbyte inom nära framtid. I samband med utbytena kommer och badrum och separata wc:ar behöva renoveras. Om det finns något under senare år renoverat badrum som är utfört på sådant sätt att det går att spara vid ett VA-stambyte är inte bedömningsbart utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Underhållsansvaret för renovering av yt- och tätskikt, porslin etc i badrummen kommer enligt föreningens stadgar åligga respektive Bostadsrättshavare. Det samma gäller motsvarande renoveringar i separata WC:ar.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum i standardutförande beräknas till ca 130 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stam etc.

I ovanstående belopp ingår inte utbytet av de stående avlopps- och vattenstammarna som är Bostadsrättsföreningens underhållsansvar.

Många lägenheter har också en (eller i vissa fall två) separata wc:ar. De flesta av dessa är anslutna till tekniskt utjänta va-stammar. Kostnad för åtgärd exklusive utbyte stående stam är ungefär 45 000:- per enhet.

Nästan alla kök har också gamla VA-stammar. I samband med VA-stambytet sker erforderlig demontering och återmontering av kökssnickerier etc, men föranleder inget utbyte av snickerier.

Elinstallationer i lägenheterna är från varierande tidpunkter. Det bedöms dock att väsentligt mer än hälften av lägenheterna har installationer som rekommenderas bytas ut inom några år. De finns säkert några helt omtrådade och jordade lägenheter och lägenheter med enbart gammal el (och alla varianter däremellan).

Underhållsansvaret för utbyte av elinstallationer inom lägenheten åligger respektive Bostadsrättshavare. Lägenhetscentralens underhåll åligger Bostadsrättsföreningen. En omtrådning av elinstallationer inom lägenheten kostar från ca 12 000:- för de minsta lägenheterna och upp till 40 000 – 45 000:- för de största. Detta förutsatt att befintliga rör för ny elförläggning kan utnyttjas. Omtrådning av el inom badrum och separata wc:ar ligger då i de belopp som angivits för renovering av dessa ovan.

I de flesta besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara något begränsad. Detta kan bero på nedsmutsning i frånluftskanalerna i kombination med bristfälligt fungerande tilluft. Samtliga bostäder har godkänd OVK med löptid till februari 2025. I samband med va-stambytet genomförs rekommenderas åtminstone alla frånluftskanaler rensas.

En lägenhet är helt urriven pga vattenskada och kommer behöva renoveras i sin helhet. Kostnad för återställandet har inte kalkylerats, men kompenseras rimligen av ett högre pris i samband med försäljning i färdigställt skick.

Skicket på övriga lägenheters ytskikt, inredningar och utrustningar kan av naturliga skäl ha variationer.

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

### **5.1h Lokaler**

Av lokalerna besöktes 4 tomställda enheter samt garaget.

I den här statusrapporten har förutsatts att en 3D-delning av fastigheten kommer att genomföras och att det därefter bara kommer kvarstå 4 st lokaler i den nyskapade fastighetsdelen. 3 st med inriktning på hälsovård (uthyrda enheter) samt ett kontor på 7 tr på Norrtullsgatan / Odengatan.

I samband med att VA-stambyten genomförs kommer följdåtgärder behöva utföras i lokalerna.

I samband med va-stambytena kommer också de flesta lokaler i källarplan, gatu-plan samt i våning 1 tr (avser N 17 / O 71 och V 18) beröras. Delar av va-installationerna i dessa delar kan vara utbytta. För att fastställa omfattningen av detta krävs en väsentligt fördjupad inventering.

Byggnaden belägen på V 14-16 kommer i helhet tillhöra stamfastigheten efter 3D-uppdelningen och berörs således inte av kommande underhållsarbeten.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentralen är gemensam för alla byggnadskroppar. Installationerna är från 1989, således 30 år gamla och i nära förestående behov av utbyte. I samband med utbytet rekommenderas en (åtminstone partiell) separering av de värmeproducerande enheterna genomföras.

Kostnaderna för utbytet bör fördelas mellan "fastigheterna" enligt senare överenskommet fördelningstal.

### 5.2b Värmedistribution

Bostäder / tvättstuga / lokaler i "bostadsdelen":

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar som i all huvudsak är från respektive byggnadsår. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer. Mer än 100 år är inte ovanligt. De värmestammar som selektivt betjänar badrum rekommenderas ändå bytas ut i samband med att VA-stambyten till dessa utförs. Vid utbyten av delar inom underliggande lokaler kan demontering och återställning av lokalernas ytskikt förekomma.

Radiatorventilerna bedöms också i huvudsak vara utbytta ca 1989 (enheter av annan ålder förekommer) och rekommenderas bytas ut (lämpligen samtidigt med VA-stambytena).

De stamregleringsventiler som reglerar bostädernas radiatorer är i stor omfattning dolt belägna inom lokaler. Vid platsbesöket synliga delar var i all huvudsak av äldre typ och med rekommendation till utbyte.

I samband med utbytena av radiator- och stamregleringsventiler utförs också en injustering av värmesystemet.

Lokaler (övriga):

Vattenradiatorer, luftvärme, ridåvärmare mm. I den här statusrapporten har förutsatts att eventuella kostnader för åtgärder på dessa värmesystem åläggs på stamfastigheten.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Bostäder:

Avlopp:

Avlopp som betjänar bostäderna är i all huvudsak från respektive byggnadsår, tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. Smärre delar kan vara bytta. Exakt omfattning om vad som skulle kunna sparas kan inte säkerställas utan en väsentligt mer omfattande inventering.

I samband med utbytena kan också följdåterställningar behöva utföras inom underliggande lokaler.

Tappvattensystem:

Bedöms i princip vara av samma ålder som motsvarande avlopp. Utbyten rekommenderas utföras inom nära framtid. I samband med utbytena installeras också en vvc-slinga där detta är genomförbart.

Tvättstugor samt lokaler i "bostadsdelen":

VA-stammar till tvättstugorna samt till lokalerna är också huvudsakligen från byggnadsåren och i behov av utbyte. Inom lokalerna kan nya våtenheter ha skapats på nya platser och kan då sannolikt sparas.

Inom tandläkarmottagningen förekommer miljöfarligt avlopp. Det förutsätts i denna statusrapport att detta omhändertas inom lokalens egna separerade system och inte innebär några merkostnader för fastigheten.

Tillhörande källarstråk för kall- och varmvatten som betjänar ovanliggande bostäder och lokaler är också huvudsakligen gammalt och byts ut parallellt med övriga utbyten.

Lokalfastigheten:

I de delar av O 71 / N 17 / V 18 som efter fastighetsuppdelningen blir kvar i stamfastigheten finns säkerligen också VA-installationer av blandade åldrar. Äldre enheter är i behov av utbyten. Utbytena hanteras av stamfastigheten, men det kan förekomma delar som bör bytas samtidigt med "bostadsfastighetens". Omfattning av detta går inte att fastställa utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Installationer inom V 14-16 är från byggnadsåret, men har statistiskt mer än 15 års återstående teknisk livslängd.

### 5.2d Ventilation

Bostäder och tvättstugor:

Självdraagsfrånluft med frånluftsluckor i badrum, wc:ar och kök samt i vissa fall ytterligare något annat utrymme. Tilluft genom spaltventiler i fönster, väggventiler i anslutning till fönster samt genom tilluftsluckor i vissa badrum.

Luftomsättningen i lägenheterna upplevdes något begränsad.



OVK-besiktningar utfördes i februari 2019 med godkänt utfall, men med vissa anmärkningar. En rensning av frånluftskanalerna rekommenderas utföras liksom troligen också viss komplettering av antalet tilluftsventiler.

Lokaler i "bostadsdelen":

Varierande ventilationslösningar. Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat med blandad ålder.

Övriga lokaler:

Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning eller utan värmeåtervinning i några system. Ett stort antal system förekommer. Varierande ålder på enheter / aggregat. I detta statusbesiktningsprotokoll har förutsatts att eventuellt erforderligt åtgärdsbehov hanteras av och bekostas av stamfastigheten. Vissa fläktrum kommer placeringsmässigt att kvarstå inom areor som fastighetsmässigt kommer att finnas inom den avstyckade fastigheten. Erforderliga servitut behöver anordnas inom 3D-uppdelningen.

Garaget:

Garaget har mekanisk till- och frånluft med ett aggregat från byggnadsåret. Någon OVK verkar inte vara genomförd.

Öppna spisar:

Inom lägenheterna finns ett antal rökkanaler till eldstäderna. Enligt uppgift saknas eldningstillstånd i eldstäderna.

#### 5.2e Kyla

Till lokalerna finns fjärrkyla anslutet, men även separata individuella kyllösningar förekommer.

Det bedöms att samtliga kylinstallationer kommer att tillhöra stamfastigheten efter 3D-förrättningen och att inget underhållsansvar därför hamnar på Bostadsrättsföreningen.

#### 5.2f Sprinkler

Sprinklerinstallationer finns inom Åhléns och i garaget. Sprinklerinstallationer kommer efter slutförd 3D-förrättning enbart finnas i stamfastigheten och framtida underhåll förutsätts hanteras i enlighet med det.

#### 5.2g Gas

Gasinstallationer som betjänar flertalet lägenheter förekommer i byggnaden. Installationerna bedöms i all huvudsak vara från byggnadsåren.

En separat okulär besiktning av gasinstallationerna rekommenderas utföras.



### 5.3 El-installationer

Fastigheten:

I fastigheten finns ett ställverk med installationer som bedömningsvis bytts ut i slutet av 1980-tal eller kanske ytterligare senare.

Installationer som betjänar lokalerna (huvudledningar) är i stor omfattning utbytta, fast vid lite varierande tidpunkter. Underhållsansvaret för både huvudledningar och installationer inom lokalerna åligger respektive lokalhyresgäst.

Huvudledningar till lägenheterna är i stor omfattning från byggnadsåren även om undantag finns. Alla äldre huvudledningar är tekniskt uttjänta och med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

Installationer inom allmänna och gemensamma bostadsutrymmen i övrigt är av blandad ålder. Alla äldre enheter rekommenderas bytas ut inom några år.

Installationer inom lägenheterna är också bedömningsvis till klart mer än hälften tekniskt uttjänta och rekommenderas bytas ut. Underhållsansvaret för detta åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive lägenhetsinnehavare (se 5.1h ovan).

För installationer till de lokaler som efter 3D-förrättning kvarstår inom "Bostadsfastigheten" begränsas ansvaret till huvudledningen fram till respektive lokal. Underhållsansvaret för installationer inom lokalerna åligger respektive lokalinnehavare.

I samband med 3D-förrättningen rekommenderas också en rimlig separering av el-installationerna mellan fastigheterna genomföras.

### 5.4 Hissinstallationer

O 71 / N 17:

2 st linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissen på O 71 är senast moderniserad 2008 och i gott skick. Hissen på N 17 har maskin och styr- och reglerutrustning mm från ca 1989. Bedömningsvis ca 10 år till kommande renoveringsbehov.

V 18:

1 linhiss för 320 kg, 4 personer. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning mm från ca 1989. Samma löptid till kommande åtgärdsbehov som hissen på Norrtullsgatan 17.

I samband med renoveringarna kommer hissarna också behöva anpassas till dagens krav på personsäkerhet och arbetsmiljösäkerhet.

Alla tre hissarna ovan är godkända och besiktigade till oktober 2019.

Hissar som selektivt betjänar lokaler:

Utöver hissar som betjänar bostäder finns också 7 hissar som betjänar lokaler.

Underhållsansvaret för dessa förutsätts hamna på stamfastigheten.

Inom Åhléns finns också 2 rulltrappor. Hyresgästens underhållsansvar.





**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2019)**  
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt i tillämplig del)

**6.1 Byggnad**

**6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag**

Renovering av gårdsbjälklag, ej tidssatt  
(eventuellt åtgärdsbehov och kostnad förutsätts åligga Stamfastigheten)

**6.1c Fasad**

Putsrenovering gårdssidor, ca 2020 ca 2 500 kkr  
(ca 1 300 m<sup>2</sup>; avser O71/N17/V18)

**6.1d Tak, takavvattning, takterrass**

Ommålning plåttak, ca 2024 ca 120 kkr

(ca 180 m<sup>2</sup>; avser del av V18; tätning bultgenomföringar ingår)

Ommålning plåttak, ca 2029 ca 300 kkr

(ca 750 m<sup>2</sup>; avser O71/N17/del av V18)

Punktåtgärder skiffertak bedömt 25 kkr / år

**6.1e Balkonger**

Renovering ca 23 balkonger, ca 2020 ca 950 kkr  
(avser gårdssidor)

Renovering ca 25 balkonger, ca 2023 ca 800 kkr  
(avser gatusidor)

Målning mm smidesräcken, ca 2020 ca 600 kkr  
(avser alla balkonger samt takaltanerna)

**6.1f Fönster**

Ommålning / renovering fönster, ca 2020 ca 60 kkr  
(ca 20 bågar, avser vindar)

Utbyte tätninglistor mm bostadsfönster, ca 2020 ca 400 kkr  
(ca 850 bågar, inkl erforderlig justering)

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Utbyte 1 TT, ca 2020 ca 55 kkr

Utbyte 3 TM och 1 TT, ca 2023 ca 220 kkr

Utbyte 1 TM, ca 2027 ca 55 kkr

Återställningar i tvättstugor vid stambyte  
(ingår 6.2c nedan)

**6.1h Lägenheter**

Renovering badrum och sep wc:ar, ca 2020 ca 9 200 kkr  
(inräknat 59 bad och 30 wc:ar)

Utbyte el i lägenheter, ca 2020 ca 2 000 kkr  
(inräknat alla lägenheter)

WB

- 6.1i Lokaler**  
Följdåtgärder vid VA-stambyte, ca 2020 ingår 6.2c nedan  
(avser de lokaler som blir kvar i bostadsfastigheten)
- 6.2 VVS-installationer**
- 6.2a Värmeproduktion**  
Utbyte utrustning värmeundercentral, ca 2020 ca 500 kkr  
(avser bostadsfastighetens andel av kostnaden)
- 6.2b Värmedistribution**  
Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, 2020 ca 850 kkr  
(avser bostadsdelen; inklusive injustering av värmesystemet)
- 6.2c Avlopp / vatten**  
Utbyte VA-stammar, ca 2020 ca 8 800 kkr  
(till 59 bad, 30 wc:ar och 59 kök samt i "bostadslokaler" och genom lokaler)
- 6.2d Ventilation**  
Rensning ventilationskanaler, ca 2020 ca 200 kkr  
(avser bostadsdelen)
- 6.2g Gasinstallationer**  
Besiktningar av gasinstallationer, ca 2020 bedömt 50 kkr
- 6.3 Elinstallationer**  
Utbyte huvudledningar till lgh, ca 2020 ca 2 100 kkr  
(inkl utbyte el i allmänna bostadsdelar)
- 6.4 Hissinstallationer**  
Modernisering av 2 hissar, ca 2029 ca 1 300 kkr  
(avser bostadsdelar)

## **Sammanfattning:**

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförd 1929, 1939 och 1972 som under sin livstid renoverats / underhållits / byggts om vid ett flertal tidpunkter utan att något samlat grepp tagits. I den här statusrapporten har enbart tekniskt nödvändiga åtgärder som efter 3D-uppdelning finns i Bostadsfastigheten beaktats,

Nära förestående underhållsarbeten finns avseende flertalet VA- och elinstallationer, vissa värmeinstallationer, badrum och wc:ar, vissa fasader och vissa balkonger samt vissa övriga smärre åtgärder av löpande underhållskaraktär.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 17 140 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 2 970 000:-
Totalt:	ca 20 110 000:-

Kostnader för utbyte av elinstallationer inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare, men beräknade kostnader finns angivna under 6.1h ovan.

Eventuella hyresreduktioner till lokalhyresgästerna i samband med genomförandet av VA-stambyten är inte inräknade i angivna kostnader ovan.

Om lite drygt 10 år kommer sannolikt de putsade fasaderna på gatusidorna behöva åtgärdas.

