

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Trappgränd

organisationsnummer 769619-2454

Trappgränd 3

I Solna

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten (med bilaga teknisk statusbesiktning och teknisk underhållsplan)
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Särskilda bestämmelser
- I. Sammanställning anskaffningsvärde
- J. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- K. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och kassaflöde år 1-6, 10 och 20
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trappgränd i Solna (nedan kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2008-08-26 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769619-2454.

Fastigheten Solna Portalen 7 (nedan kallad Fastigheten) ägs av dödsboet efter Berta Svensson 102886-1985 (nedan kallad Ägaren). Enligt 7 § lagen (1982-352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen) har Föreningen den 27 september 2023 erbjudits att förvärva Fastigheten enligt avtal om överlåtelse av Fastighet för en köpeskilling om 35 000 000 kronor.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från Föreningen, Ägaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och fakta. Föreningen avser att tillträda Fastigheten den 2024-04-26 eller den tidigare dag parterna överenskommer, varvid Föreningen vid samma tidpunkt upplåter lägenheter med bostadsrätt. Konstateras att inflyttning redan har skett. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2024.

Av samtliga 24 st bostadslägenheter och en råvind kommer 19 bostadslägenheter och en råvind att upplåtas med bostadsrätt vid Föreningens förvärv. 5 bostadslägenheter kvarstår med hyresrätt.

Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra Fastigheten vid tillträde.

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från Ägaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning den 2022-10-06 och den 2023-12-19 utförd av Hillar Truuberg, Projektledarhuset som även upprättat en teknisk underhållsplan för de kommande 50 åren.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser Fastigheten Portalen 7 i Solna. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Trappgränd är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärv, enligt pkt C, avser de slutliga kostnaderna i samband med förvärvet.

Reparationsfonden och den årliga fondavsättningen täcker det renoveringsbehov som konstaterats vid teknisk besiktning av Fastigheten.

Taxeringsvärde 2024 (Taxeringsår 2022) uppgår till 31 600 000 kr varav byggnadsvärde 12 200 000 kr och markvärde 19 400 000 kr. Kommunal fastighetsavgift för bostäder beräknas utgå med 39 120 kr.

Hysesintäkter från bostäder och P-platser avser aktuella hyror (2024-01-31). Det bör dock påpekas att intäkter från nämnda lägenheter och P-platser kan förändras vid framtida omförhandlingar av hyror.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen.

Föreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivning är 13 512 658 kronor vid planens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 38,6 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt taxeringsvärde.

Avsättning till underhållsfond sker med 50 000 kr, vilket är rekommenderat i statusbesiktning och i enlighet med Föreningens stadgar.

En teknisk underhållsplan för de kommande 50 åren har upprättats och Föreningen avser att finansiera underhåll från och med år 7 via nyupplåning, vilket redovisas under avsnitt K. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och kassaflöde år 1-6, 10 och 20.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt årlig plan med 0,5 % av kapitalskulden.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för hushållsel (ca 30 kr/kvm) samt av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, abonnemang för bredband, TV-avgift, parkering etc.

Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek, antal våningsplan. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Portalen 7, Trappgränd 3 i Solna.		
Taxeringsvärde	Typkod 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Taxeringsvärde (2024) taxering utförd 2022 för fastigheten är 31 600 000 kr varav mark bostäder 19 400 000 kr, byggnad bostäder 12 200 000 kr.		
Tomtareal	936 kvm		
Läge	Fastighetens läge bedöms som attraktivt. Ett utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd. Omkringliggande bebyggelse består av huvudsakligen flerbostadshus med butiker och kontor.		
Kommunikationer	Buss, T-bana finns inom gångavstånd.		
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Tomtmätning	1937-12-16	0184K-0640/1937
	Sammanläggning	1938-01-08	01-RÅS-63/1938
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Stadsplan	1934-02-09	0184k-0401/1934
	Tomtindelning	1937-06-22	0184k-0516/1937
	Portalen		
	Ändring av dp	2009-05-15	0184-p09/3
	Råsunda, tillägg (vindsinredning mm)		
	Registreringsdatum: 2009-10-02		
	Senast ändrad 2018-02-15		
	Anmärkning: Ursprungliga planer se akt 0184k-p0401/1934, akt 0184k-0401/1938, akt 0184k-0401/1939, akt 0184k-0401/1943, akt 0184k-0403/1954, akt 0184k-0410/1960, akt 0184k-0401/1963, akt 0184k-0422/1963, akt 0184k-0409/1964, akt 0184k-0404/1965, akt 0184k-0411/1967, akt 0184k-0414/1975.		
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunens vatten och avloppsnät		
BYGGNAD	Byggnad med sutteräng / källare, 4 våningar med i huvudsak bostäder samt oinredd vind.		
Uthyrningsbar area	24 bostadslägenheter om totalt 998 kvm. Råvind om ca 130 kvm Boa.		
Nybyggnadsår	1938		
Om- och nybyggnadsår	1991.		
Uppvärmning	Fjärrvärme.		
	Se vidare bilagd statusbesiktning och teknisk underhållsplan.		



Brf Trappgränd

C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärv	35 000 000	35 000 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader	525 000	
Pantbrevskostnader	165 629	
Reparationsfond	6 345 000	
Övrigt	493 750	
		7 529 379
Totala avsättningar för förvärv		42 529 379

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån	Hypotekslån 1 år	4,70%	255 176
	Hypotekslån 2 år	4,30%	255 176
	Hypotekslån 5 år	4,05%	255 176
			0
	<i>Tillkommer finansiering hyresrätter</i>	4,18%	<i>7 815 943</i>
			8 581 472
Summa insatser			38 963 850
Tillkommer upplåtelseavgift			2 800 000
<i>Avgår hyresrätter</i>			<i>-7 815 943</i>
			33 947 907
Totala skulder och eget kapital			42 529 379

Brf Trappgränd

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
OCH UTBETALNINGAR**

2024 Helår

Finansieringsnetto 403 000

Avsättning till yttre underhållsfond
i enlighet med föreningens stadgar 50 000

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	35 000
Fastighetsskötsel & reparationer	30 000
El	25 000
Vatten och avlopp	35 000
Värme	150 000
Sotning	10 000
Sophämtning	25 000
Städning	25 000
Försäkring	30 000
Övrigt	25 000

390 000

Kommunal fastighetsavgift och Fastighetsskatt utgår med 39 120

Summa kostnader och utbetalningar **882 120**

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Utdelning allframtidsförsäkring 0

Hyror

lägenheter hyresrätter	238 248
lokaler/P-platser	63 000

301 248

Årsavgifter

	0
lägenheter	580 872

580 872

Summa intäkter **882 120**

I. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Anskaffningsvärde			
varav:			
Köpeskilling fastighet	35 000 000	35 141	per kvm BOA & LOA
Reparationsfond	6 345 000	6 370	per kvm BOA & LOA
Lagfart	525 000		
Pantbrev	165 629		
Övrigt	493 750		
Summa total			
anskaffningsutgift	42 529 379		
Kända underhålls- och investeringsbehov	0		
Finansiering			
Insatser och upplåtelseavgifter	33 947 907	34 084	per kvm BOA
Nytt föreningslån	8 581 472	8 616	per kvm BOA
Summa finansiering	42 529 379		
	Area		
Bostadsarea	996		
Lokalarea			
Total area	996		

J. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	580 872	730	per kvm BOA (br)
Hysesintäkter/bostad	238 248	1 191	per kvm BOA (hr)
Hysesintäkter/lokal	0		per kvm LOA
Övriga intäkter, parkering	63 000	63	per kvm BOA
Summa intäkter	882 120	886	per kvm BOA+LOA
Driftskostnader	360 000	361	per kvm BOA+LOA
Löpande reparationer och underhåll	30 000	30	per kvm BOA+LOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	39 120	39	per kvm BOA+LOA
Avskrivningar	135 127	136	per kvm BOA+LOA
Räntenetto	360 000	361	per kvm BOA+LOA
Summa kostnader	924 247	928	per kvm BOA+LOA
Årets resultat *	-42 127		
Avsättning underhållsfond	50 000	50	per kvm BOA+LOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	882 120		
Summa kostnader	924 247		
Återföring avskrivningar	135 127		
Kassaflöde från löpande drift	93 000	93	per kvm BOA+LOA
Amorteringar	43 000	43	per kvm BOA+LOA
Årets kassaflöde	50 000		
	Area		
Bostad hyresrätt	200		
Bostad bostadsrätt	796		
Lokalaria			
Total area	996		

* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-6, 10 och 20

Ekonomisk prognos år 1-6, 10 och 20

Föreningens årliga kostnader	1	2	3	4	5	6	10	20
Kapitalkostnader								
Lånebelopp	8 581 472	8 538 472	8 495 780	8 453 301	8 411 034	8 368 979	8 602 102	9 214 344
Räntor	360 000	356 908	355 124	353 348	351 581	349 823	359 568	385 160
Amortering	43 000	42 692	42 479	42 267	42 055	41 845	43 011	46 072
Asättning UH	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	59 755	72 841
Driftkostnader	390 000	397 800	405 756	413 871	422 149	430 592	466 086	568 156
Fastighetsskatt och kommunal avg	39 120	39 902	40 700	41 514	42 345	43 192	46 752	56 990
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån för UH enligt UH plan	882 120	888 303	896 079	904 060	912 251	920 655	975 171	1 129 219
Summa utgifter	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127
Avskrivningar								0
Summa utgifter och avsättningar	1 017 247	1 023 430	1 031 206	1 039 187	1 047 378	1 055 782	1 110 298	1 264 346
Årliga kostnader								
Föreningens årliga intäkter								
Hyror hyreslägenheter	238 248	243 013	247 873	252 831	257 887	263 045	284 728	347 082
Hyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror parkering	63 000	63 000	63 000	66 150	66 150	66 150	72 930	97 734
Ränteräkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Arsavgifter medlemmar	580 872	582 290	585 206	585 080	588 214	591 460	617 512	684 403
Summa årliga intäkter	882 120	888 303	896 079	904 060	912 251	920 655	975 171	1 129 219
Resultat innan avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	-135 127	-135 127	-135 127	-135 127	-135 127	-135 127	-135 127	-135 127
Räntebärande, genomsnittsränta enl. kostnadsräkyl								
Inflationsanlagande								
Hysesförhandlingar bostadslägenheter								

I prognosen har inte ränteräkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 1 52,26 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån med motsvarande belopp.

4,18%	Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och for
2,00%	
2,00%	



K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-6, 10 och 20

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

Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	580 872	582 290	585 206	585 080	588 214	591 460	617 512	684 403
Årsavgiften om:								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %	665 392	667 675	670 164	669 613	672 324	675 150	703 533	776 546
2. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	493 763	496 905	500 248	500 547	504 104	507 771	531 491	592 259
Dagens räntnivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1 %	593 746	595 421	598 599	598 741	602 149	605 674	632 897	690 654
2. Dagens inflationsnivå -1 %	576 581	577 913	580 741	580 526	583 569	586 723	612 384	678 151

Dagens genomsnittsräntnivå
Dagens inflationsnivå

4,18%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-6, 10 och 20

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

Kassaflödesprognos

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Summa intäkter	882 120	888 303	896 079	904 060	912 251	920 655	975 171	1 129 219
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	924 247	929 738	936 707	943 861	951 202	958 733	1 007 533	1 145 433
Anerkännande avskrivningar	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127	135 127
Kassaflöde från löpande drift	93 000	93 692	94 499	95 327	96 177	97 049	102 765	118 912
Amorteringar	43 000	42 692	42 479	42 267	42 055	41 845	43 011	46 072
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	59 755	72 841
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	50 000	101 000	153 020	206 080	260 202	315 406	547 486	1 214 868
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	185 127	186 127	187 147	188 187	189 249	190 331	194 882	207 968

Dagens genomsnittsräntenivå
Dagens inflationsnivå

4,18%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



BRF TRAPPGRÄND - INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan 2024-02-05 för Bostadsrättsföreningen Trappgränd (769619-2454), Solna och vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och de uppgifter som har lämnats i planen stämmer per idag överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av protokoll.

Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad efter ombildningsförvärv genom på gängse vis. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar och ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

Uppsala digitalt i mars 2024

Lennart Fällström
Fastighetsekonom

Robert Wikström
Advokat

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2023-11-23
Stadgar	2022-12-30
Fastighetsdatautdrag	2024-01-25
Besiktningsprotokoll	2024-01-10
Hyresgästlista	2023-09-22
Hembud	2023-09-23
Låneoffert	2024-03-04



Verifikat

Transaktion 09222115557512578814

Dokument

Ekonomisk plan

Huvuddokument

34 sidor

Startades 2024-03-11 11:18:07 CET (+0100) av Patricia Berggren (PB)

Färdigställt 2024-03-11 21:08:25 CET (+0100)

Initierare

Patricia Berggren (PB)

Rosengren & Co

Org. nr 5566101340

patricia@rosengren.se

+46707170061

Signerare

Roland Fransson (RF)

Personnummer 630820-8534

roland.fransson@capio.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLAND FRANSSON"

Signerade 2024-03-11 17:26:20 CET (+0100)

Elin Hollander (EH)

Personnummer 780609-0127

elin_hollander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN KRISTINA HOLLANDER"

Signerade 2024-03-11 11:44:15 CET (+0100)

Judith Schön (JS)

Personnummer 740128-7367

judith.schon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JUDITH SCHÖN"

Signerade 2024-03-11 13:34:55 CET (+0100)

Lennart Fällström (LF)

Personnummer 480401-7871

lennart@fallstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Lennart Fällström"

Signerade 2024-03-11 18:39:17 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512578814

robert Wikström (rW)

Personnummer 640422-1456

robert.wikstrom@konradadvokater.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBERT WIKSTRÖM"

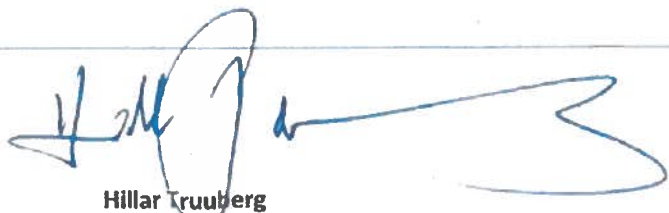
Signerade 2024-03-11 21:08:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Solna Portalen 7

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**



Hillar Truuberg

2024-01-10

Solna Portalen 7 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Portalen i Solna genom Rosengren & Co

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 september 2022 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, 1 gemensamhetslokal samt i huvuddelen av byggnadens övriga gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 13 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier, information från fastighetsägarrepresentanter samt ett fastighetsprospekt upprättat av Cushman & Wakefield. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen den 22 september 2022 närvarade:

- Elisabet Sandervig, fastighetsägarrepresentant
- Lars Sandervig, fastighetsägarrepresentant
- Elin Andersson, Cushman & Wakefield
- Malin Strömberg, Cushman & Wakefield
- Bo Wergedahl, Rosengren & Co
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman

Ett nytt platsbesök utfördes 19 december 2023, varvid enbart besiktningsmannen närvarade och enbart utvändigt okulär avsyning utfördes.

Enligt erhållna uppgifter har inga invändiga entreprenadåtgärder utförts efter det ursprungliga platsbesöket i september 2022.

I Statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak endast sådana underhållsåtgärder vars underhållsansvar enligt stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen beaktats.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Portalen 7
Adress:	Trappgränd 3
Kommun:	Solna
Byggnad:	Byggnad med suterräng / källare, 4 våningar samt vind med i huvudsak bostäder.
Byggnadsår:	1938
Markareal:	936 m ²
Areor: (enl uppgifter i Prospekt)	Bostäder 998 m ² Totalt 998 m ²
Lägenheter:	24 st; 1 rok (19 lgh); 2 rok (5 lgh)
Parkering:	9 utvändiga platser
Byggnadsbeskrivning:	
Suterräng / Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, sophantering, gemensamhetslokal
Våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Lgh-förråd
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong / mursten direkt till berg. Källarplanet är partiellt outgrävt.
Stomme:	Konstruktionsbetong.
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som putsbärare.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Enkelfalsad bandtäckt plåt.
Piskaltan:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt.
Skärmtak:	Korrugerat plåttak över utvändigt soputrymme.

Fasader:	Putsade betongsocklar. Puts i våningsplanen. Träpanel på soputrymmesbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta, räcke, plåtskärm.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar
Trapphus:	Naturstensgolv i trapplopp och vilplan. Målade väggar och tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entréparti:	Entréparti av lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till vissa driftsutrymmen. Lgh-dörrar av trä. Övriga utvändiga dörrar av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Huvudsakligen plastmatta eller linoleum på golv
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kyl- och frys. Snickerier och vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på väggar, målade tak. WC-stol, tvättställ, duschplats. VVC-handduks- tork som värmekälla. Viss variation i ålder på in- redning och utrustning.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 mangel. Maskinerna är från ca 2011. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Med hönsnättsväggar på vinden.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	Behållare i utvändigt soputrymme.
Källarlokal:	Blandade ytskikt. Pentry samt wc (med pumpad spillavloppsfunktion).

Installationer:

Värmeproduktion:

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1975. Expansionskärn samt vissa pumpar och shuntar bytta senare.

Värmedistribution:

Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta ca 1990. Stamregleringsventiler på värmesystemet från byggnadsåret.

Ventilation:

Självdagsfrånluft. Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren samt i vissa fall via ventiler i badrum.

VA-installationer:

Avlopp av gjutjärn och plast, varmvatten av koppar, kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Installationerna är av blandad ålder.

Avloppsluftningarna på vinden är genomgående obytta och det är inte heller känt hur långt ner i underliggande våningsplan skarven mellan obytt och bytt ligger i de fall ett VA-stambyte utförts.

Elinstallationer:

Elservis, fastighetscentraler, huvudledningar mm i stor omfattning från byggnadsåret.

Installationer i lägenheter av lite blandad ålder, men huvudsakligen gamla. 1-fas till samtliga lägenheter.

Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.

Gas:

Installationer av galvaniserat stål, men partiella utbytta delar av koppar förekommer.

Övrigt:

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor belagda med grus eller asfalt till entréer och på parkeringar.

Smärre planteringar samt i övrigt i huvudsak naturmark på gårds- och gavelsida.

Stödmur av natursten.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1938. Under byggnadens livslängd har fasaden renoverats, balkonger renoverats, ett antal bad- / duschrum renoverats, vissa VA-installationer bytts ut, utrustning i fjärrvärmeundercentralen bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom något / några år finns avseende många VA-installationer, bad- och duschrummen, flertalet elinstallationer och fönstren.

Byggnaden är för sin ålder i normalt skick. De åtgärder som behöver utföras är dock att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

OVK-status:

OVK genomfördes senast februari 2022. Utfallet blev inte godtagbart. Underkännandet berodde i huvudsak på att felaktiga ventiler monterats i badrum (och något kök), avsaknad av tilluft i vissa utrymmen samt påtagliga nedsmutsningar i kanalsystemet.

Ingen information om någon ombesiktning utförts eller om brister upptagna i det tidigare protokollet åtgärdats.

Energideklaration:

Utförd mars 2022. Löptid 10 år.

Radon:

Radonmätningar genomfördes senast mars 2020, varvid uppmätta värden under godkända gränsvärden har översänts till kommunen. Kommande radonmätningar ska utföras senast mars 2030.

Asbest:

Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan också finnas i vissa fogar i äldre plattsättningar i våningsplanen. Några provtagningar utfördes inte i samband med platsbesöket.

PCB:

Finns med största sannolikhet inte i byggnaden.

Skyddsrum:

I byggnaden har funnits ett skyddsrum. Skyddsrummet är taget ur funktion.

JB



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Statusbesiktningsprotokollet har en löptid på 50 år. Det innebär att de flesta bygg- och installationsdelar någon gång kommer behöva åtgärdas under kalkylperioden.

Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl tidsmässiga osäkerheter och åtgärdstidpunkterna för ingående delar har baserats på dessas normala tekniska livslängder.

Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras i framtiden.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong / mursten direkt mot berg. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under tillgängliga delar av källarplattan. Inget åtgärdsbehov.

På entrésidan lutar utvändigt mark mot källarytterväggen vilket innebär utökad fuktbelastning. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar i suterrängdelen under mark och inte heller någon fukt- eller källardoft i den outgrävda källardelen.

Det är inte möjligt att bedöma när eller ens om en kommande dräneringsåtgärd kommer behöva utföras, men har ändå antagits behöva utföras om 25 år.

Hårdgjorda ytor på entrésidan (grus samt asfaltbetong) i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på kort sikt, men under den 50 åriga kalkylperioden kommer åtminstone ytskiktsunderhåll behöva utföras.

Stödmur i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tomt i övrigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och mycket begränsad sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

HC

B

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader som har renoverats, enligt uppgift på 2000-talet, vilket överensstämmer med gjorda okulära iakttagelser. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid, men det bedöms ändå rimligt att en renovering kommer behöva utföras om ca 40 år.

Träpanelsfasad på "sophuset" i tillfredsställande skick, men som bedömningsvis ändå kommer behöva ytskiktsbehandlas om 5-6 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll och därefter återigen med ca 10-12 års intervall.

5.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet / takaltan

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten saknar underliggande papp. Yttertaket är gammalt, men ändå i tillfredsställande skick. På taket finns taksäkerhet som är infäst med bultgenomföringar, som rekommenderas punkttätas inom några år.

Bedömd återstående teknisk livslängd på yttertaket bedöms vara mer än 10 år. Skulle däremot en vindsinredning utföras kommer yttertaket behöva bytas ut i sin helhet. Om högst ca 20 år är det ändå rimligt att en omläggning av yttertaket kommer behöva utföras såvida inte en inredning av vinden utförts innan dess.

Befintlig taksäkerhet uppfyller inte dagens normkrav och kommer på sikt behöva kompletteras, t ex med ett takvajersystem samt en bättre arbetsmiljöanpassad uppstigning. Utförs lämpligen parallellt med punkttätningen av bultgenomföringarna.

Skärmtak belagt med trapetskorrugerad plåt på sopbyggnaden i normalt skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid, men någon gång under kalkylperioden kommer ett utbyte ändå behöva utföras.

Takaltan där tätskiktet har lagts om, vid okänd tidpunkt, men som också inbyggts med ett väderskydd. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, räcke och plåtskärmar.

Det är inte känt när balkongerna senast renoverades, men på flera av plattorna finns fuktgenomslag och balkongerna rekommenderas generellt åtgärdas inom högst ca 5 år. Skärmarna är generellt rostiga.

Piskbalkonger i anslutning till trapphuset med betongplatta och smidesräcken. På plattorna finns ett ovanliggande tätskikt som är slitet och rekommenderas bytas ut (inga fuktgenomslag kunde dock noteras genomplattorna) och smidesräckena behöver målas och rostskyddsbehandlas inom högst ca 5 år.

Smärre kompletterande underhåll utförs därefter när kommande fasadrenovering utförs, dvs om ca 40 år.

AG

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glas träfönster på kopplade bågar. Det är inte känt när senaste ommålning utfördes, men fönstren och fönsterdörrarna är i slitet eller mycket slitet skick.

Omedelbart åtgärdsbehov som består av en genomgående renovering inklusive justering och riktning mm av fönstren.

I samband med åtgärderna kommer en hel del utbyten av trä i båg- och karmbottnar samt även i båg- och karmsidor behöva utföras. Det kan bli så att enstaka fönster kommer behöva bytas ut.

Fönsterdörrar till balkonger i skick i princip lika fönstren och i likaledes omedelbart renoveringsbehov.

Fönstrens skick varierar något beroende på väderstreck och övrig väderutsatthet.

I Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar ingår yttre båge och karm. För övriga fönsterdelar ansvarar den enskilde Bostadsrättshavaren.

Trapphus:

Fönsterdörrar till piskbalkonger i något bättre skick än övriga fönster (mer väderskyddat läge), men ommålning rekommenderas utföras parallellt med åtgärderna på fönstren.

Fönsterunderhåll utförs därefter med 10-12 års intervall som ett led i normalt fastighetsunderhåll. De ommålningar / renoveringar som kommer behöva utföras i framtiden blir rimligen något mindre omfattande än den som är omedelbart förestående.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Entréparti av lackat trä med glas i slitet skick. Ytskiktsbehandling av entrépartiet utförs lämpligen parallellt med kommande fönsteråtgärder och därefter löpande när kommande fönsteråtgärder utförs.

Trapphus med ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Framtida önskemål om estetiskt målningsunderhåll har inte beaktats.

Övriga utvändiga dörrar:

Dörr till gemensamhetsutrymme i normalt skick. Inget akut åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

1 TM och 1 TT från 2011. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ungefär 15 år, vilket statistiskt innebär ett utbyte om 3-4 år av maskinerna.



1 mangel (liten) med bedömningsvis minst 10 års återstående teknisk livslängd.

Därefter är det rimligt att tvättmaskinen och torktumlaren kommer behöva bytas ut med ca 15 års intervall som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Källare i övrigt:

Ytskikt i generellt normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förrådsutrymmen på vind i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Gemensamhetslokal:

Med ytskikt, inredningar och utrustningar i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Under en 50 årig kalkylperiod är det rimligt att ytskiktsrenoveringar kan önskas utföras ur estetisk aspekt. Sådant underhåll har inte beaktats i Statusbesiktningsprotokollet.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

I alla lägenheter finns enligt uppgift renoverade badrum. Renoveringarna har genomförts för lite drygt 30 år sedan (ca 1990) och är därför snart tekniskt uttjänta och kommer behöva renoveras inom något / några år.

Underhållsansvaret för renovering av bad- / duschrum kommer enligt föreningens stadgar att åligga respektive Bostadsrättshavare, men nedan anges ändå en beräknad kostnad för åtgärden.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 230 000:- (inkl moms, men exklusive ett eventuellt ROT-avdrag) för ett badrum i standardutförande. I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte av golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam etc. I vilken omfattning det går att behålla stående VA-stammar (ifall dessa är utbytta parallellt med badrumsrenoveringarna) är mycket svårbedömt, men med tanke på att stammarna i så fall minst är 30 år kan det ändå vara lämpligt att byta desamma. Skicket och åtgärdsbehovet kan klarna när erforderlig försiktig rivning utförts i badrummen.

46

8

Elinstallationer fram till lägenheterna (s k huvudledningar) är generellt outbytta och detsamma gäller en hel del installationer inne i lägenheterna. Utbyte rekommenderas inom nära framtid. Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheten åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare. En beräknad kostnad för omtrådning och uppgradering (förtätning till dagens normkrav) inne i lägenheten ligger på i storleksordningen 25 000:- (inkl moms) med naturligtvis smärre variation beroende på lägenhetens storlek.

Kökssnickerierna är av blandad ålder, liksom vitvaror. VA-stammar som selektivt betjänar kök bedöms i sin helhet vara obytta. Möjligen kan några kök vara koplade till samma VA-stam som intilliggande badrum.

I övrigt har lägenheterna förhållandevis gamla ytskikt och snickerier etc, men utan att det finns något nära förestående utbytesbehov. Vitvaror byts i samband med att funktion upphör. Utbytet bekostas av respektive Bostadsrättshavare.

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive Bostadsrättshavare.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen är fjärrvärmecentralen är i huvudsak från 1975 (expansionskärl, någon pump samma vissa ventiler är senare utbytta) och i behov av utbyte inom något år.

Ett nytt utbyte av utrustning kommer därefter behöva utföras med ca 30 års intervall.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer och bedöms ha mer än 10 år till kommande utbyte, men om ca 20 år är det ändå rimligt att börja planera för ett utbyte.

De värmestammar som selektivt betjänar våtrum rekommenderas ändå bytas ut i samband med att VA-stambyten utförs.

Radiatorventiler (baserat på iakttagelser i besökta lägenheter) har bytts ut, men för drygt 30 år sedan och rekommenderas därför återigen bytas ut parallellt med övriga nära förestående åtgärder på värmesystemet.

Stamregleringsventiler i källarplan i stor omfattning från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid, dvs parallellt med övriga åtgärder på värmesystemet.



5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av plast och gjutjärn. Avloppen är partiellt utbytta (enligt uppgift ska alla avlopp som betjänar badrum ha bytts ut). Synliga avloppsluftningar på vinden är

obytta. Exakt omfattning av bytta och obytta enheter är inte bedömningsbart utan att en väsentligt mer omfattande inventering genomförs, men åtminstone köksavloppen bedöms generellt vara gamla.

Då alla våtrum ändå rekommenderas renoveras byts också lämpligen alla avlopp ut i samband med detta.

Flertalet samlingsavlopp i källaren och under källarplattan är också obytta, men kan sannolikt ändå behållas i nuläget. Däremot utförs en spolning / rensning av avloppen. Om drygt 10 år rekommenderas ändå en re-lining av samlingsavloppen utföras.

Vatten:

Varmvatteninstallationer av koppar av blandade åldrar. Vissa utbyten har utförts och det kan vara så att vissa enheter kan gå att spara (svårbedömd omfattning). På några platser noterades också att förberedelse för framtida vvc-slinga genomförts. Generellt rekommenderas ändå att varmvatteninstallationerna byts ut.

Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål av likaledes blandad ålder. Utbyten kommer att genomföras i samma omfattning som avlopps- och varmvatteninstallationer.

Källarstråken för både varm- och kallvatten är blandade åldrar och med rekommendation till utbyte.

Nästa utbyte därefter kommer ligga efter det här Statusbesiktningsprotokollets 50-åriga kalkylperiod.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Självdraagsfrånluft med utsugspunkter i kök och våtrum.

Tilluft genom ventiler i anslutning till fönstren samt i vissa finns även tilluftsventiler i våtrummen.

OVK:

OVK för bostäderna genomfördes i februari 2022 och blev inte godkänd. Underkännandet beror främst på att felaktiga frånluftsdon monterats i badrum och några kök samt påtaglig nedsmutsning av frånluftskanalerna.

Enligt uppgift i överlämnat hembud åligger det köparen att utföra och bekosta erforderliga åtgärder för att uppnå godkänd OVK.



5.2e Gas

Gasinstallationer finns i byggnaden. Installationerna (bortsett marginella utbytta delar) är från byggnadsåret, men i bedömt tillfredsställande skick.

5.3 El-installationer

Inkommande servis, serviscentralen, fastighetscentralen och huvudledningar mm är gamla och i behov av utbyte.

Elinstallationer inne i lägenheterna är i all huvudsak gamla och med rekommendation till utbyte, se även 5.1h ovan.

Underhållsansvar för elinstallationer inom lägenheterna åligger enligt föreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.



6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge november 2023)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Utbyte dränering, bedömt 2045 (ca 40 löpmeter, gårdssida berörs ej)	ca 300 kkr
Underhåll hårdgjorda ytor, ca 2035 (bedömd tidpunkt och omfattning)	bedömt 60 kkr
Finplanering, utförs löpande	ingår i allmänt underhåll

6.1c Fasad

Ommålning träfasad till soputrymme, ca 2029 (upprepas med ca 12 års intervall)	ca 5 kkr
Renovering putsad fasad, bedömt 2062 (ca 1 050 m ²)	ca 2 300 kkr

6.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet / takaltan

Punkttätning bultgenomföringar, ca 2024 (inkl komplettering av taksäkerhet mm)	ca 50 kkr
Omläggning yttertak, ca 2045 (ca 350 m ²)	ca 1 050 kkr

6.1e Balkonger / piskbalkonger

Renovering balkonger, ca 2026	ca 450 kkr
Underhåll piskbalkonger, ca 2026	ingår ovan
Nytt underhåll alla balkonger, ca 2062	ingår fasad ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2024 (ca 175 bågar, inkl fönsterdörrar till balkonger)	ca 950 kkr
Återom målningar fönster, fönsterdörrar (utförs med 12 års intervall; 2036, 2048, 2060, 2072)	ca 650 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM och 1 TT, bedömt 2026 (upprepas med 15 års intervall; 2041, 2056, 2071)	ca 100 kkr
Underhåll övriga utvändiga dörrar, ca 2024 (upprepas parallellt med fönsterunderhåll)	ingår fönster ovan
Omlackning entréparti, ca 2024 (upprepas 2036, 2048, 2060, 2072)	ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2024 (bekostas av respektive Bostadsrättshavare)
Utbyte elinstallationer i lgh, ca 2024 (bekostas av respektive Bostadsrättshavare)

3

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2024	ca 250 kkr
Nytt utbyte, ca 2054	ca 250 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2024	ca 150 kkr
Utbyte radiatorventiler, ca 2024	ca 90 kkr
Injustering av värmesystem, ca 2024	ingår ovan
Utbyte värmesystem, ca 2050	ca 2 000 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, 2024	ca 2 500 kkr
Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2034 (upprepas med 10 års intervall; 2044, 2054, 2064)	ca 40 kkr
Re-lining samlingsavlopp, ca 2033	ca 250 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2024 (upprepas 2044 och 2064)	bedömt 50 kkr
Övriga åtgärder för godkänd OVK, ca 2024 (ingår i angivet belopp för badrumsrenoveringar, 5.1h ovan)	
OVK-besiktningar, 1:a 2024 (upprepas med 6 års intervall)	ca 50 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsel, ca 2024 (avser servis, centraler, huvudledningar etc)	ca 1 400 kkr
---	--------------



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1938. Under byggnadens livslängd har fasaden renoverats, balkonger renoverats, yttertakets underhåll utförts, badrum renoverats, VA-installationer partiellt bytts ut samt i övrigt i all huvudsak löpande underhåll utförts.

Byggnaden är i förhållandevis normalt till lite slitet skick. Inom nära framtid rekommenderas VA-installationer bytas ut, badrum renoveras, elinstallationer bytas ut, värmeinstallationer bytas ut och fönster renoveras.

Åtgärder nämnda i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 6 040 000:-
År 4-10:	ca 305 000:-
Totalt:	ca 6 345 000:-

Underhållsansvaret för renovering av badrum / duschrum samt utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare och är inte inräknade ovan. Beräknade belopp för åtgärderna finns angivna under 5.1h ovan.

Om det efter ombildningen återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt ligger underhålls- och kostnadsansvaret för badrumsrenoveringar och utbyten av elinstallationer för dessa på Bostadsrättsföreningen.

I den angivna totalsumman ovan har inräknats att alla VA-stammar kommer behöva bytas ut. Om det i samband med rivningsarbeten i badrummen skulle visa sig att det finns installationsdelar som är värda att behållas kan viss (men sannolikt begränsad) reduktion av totalsumman kunna göras.

Beräknat framtida underhållsbehov:

År 11-20:	ca 310 000:-
År 21-30:	ca 4 140 000:-
År 31-40:	ca 3 440 000:-
År 41-50:	ca 890 000:-

Se även bifogat excel-blad

Underhåll avseende åtgärder av estetisk natur har inte beaktats. Det bedöms ändå dock som rimligt att t ex en ommålning av trapphuset kommer utföras, armaturer i allmänna utrymmen bytas ut etc under den 50-åriga Underhållsplanens kalkylperiod.

Senaste OVK blev inte godkänd. Orsak till underkännande är enligt protokollet i huvudsak att felaktiga don monterats på självdragssystemet. Detta åtgärdas lämpligen i sam-

band med våtrumsrenoveringarna och kostnaden (för utbyten av frånluftsventiler är liten) och ingår i det badrumsrenoveringsbelopp som angivits under 5.1h ovan.

Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på 50 års sikt har av naturliga skäl tidsmässiga osäkerheter och åtgärdstidpunkterna för ingående delar har baserats på dessas normala tekniska livslängder.

Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras i framtiden.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 50 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal inklusive vissa löpande myndighetsbesiktningar såsom framtida Energideklarationer och radonmätningar etc.

Alla angivna kostnader är i kostnadsläge november 2023 som är den vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet senast kända. Framtida kostnadsändringar är helt beroende av tillgång och efterfrågan vid utförandetidpunkten, varför spekulationer avseende detta inte utförts.



Solna Portalen 7 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)														Kostnadsläge november 2023	
Åtgärd	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	2034-2043	2044-2053	2054-2063	2064-2073	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:															
Allmän finplanering															
Dränering												300			
Härdgjorda ytor											60				
Byggnadsdel:															
Tvättstuga											100		100	100	utbyte maskiner
Fasad trä						5					5	5		5	
Fasad, puts													2300		ny puts
Balkonger											450		x		ingår fasad ovan
Yttertak														1000	
Fönster / fönsterdörrar											50				
Entréparti	950										650	650	650	650	omlackning ingår fönster
Badrum i lägenheter	x										x	x	x	x	bekostas av lgh-ägare
Ei i lägenheter	x														bekostas av lgh-ägare
Installationer:															
OVK-besiktningar															
Utrustning i värmeceentral	250					50					100	100	50	100	utförs varje 6:e år
Utbyte värmeventiler	240												250		
Utbyte värmesystem												2000			bedömd tid utbyte
VA-stambyte	2500										40	40	40	40	
Rensning avloppsstammar										250					
Re-lining samlingsavlopp	50											50		50	
Rensning ventilationskanaler	1400														
Elinstallationer, fastighet															
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
Summa	5440	50	600	50	50	105	50	50	50	300	1055	3195	3440	1995	

Handwritten signature and initials.



Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-27	3.5.3.4	776/2024

Judith Schön
judith.schon@gmail.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Brf Trappgränd, organisationsnummer 769619-2454.

Ärendet

Brf Trappgränd har den 8 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Robert Wikström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 15 februari 2024.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Lennart Fällström och Robert Wikström har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Trappgränd ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare