

2015112705998

Upprättad 2015-11-17

# ***EKONOMISK PLAN***

---

***Bostadsrättsföreningen Elddonet 12***  
***Organisationsnr. 769629-3625***

***Kommun: Linköping***

Upprättad i samarbete med



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16

2015112705999

Bilaga 1 Teknisk statusbesiktning utförd av Hillar Truuberg 2015-02-04.

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2015112706000

Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, org. nr. 769629-3625, i Linköping 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. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-01-08

Fastighetsägaren till fastigheten Elddonet 12 i Linköping kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Nygatan 36-40, Apotekaregatan 3, Hospitalstorget 3 i Linköping nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till december 2015.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av aktiebolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det aktiebolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Linköping Elddonet 12. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskyldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde är 58 322 821 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

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

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

Teknisk statusbesiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset den 2015-02-04

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

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

---

2015112706001

Fastighetsbeteckning:	Linköping Elddonet 12
Adress:	Nygatan 36-40, Apotekaregatan 3, Hospitalstorget 3
Ägandeform:	Äganderätt
Byggnadsår:	1975 (enl CFD)
Värdeår:	1960, 1971, 1975 (enl CFD)
Antal bostadslägenheter:	67 st (varav fyra är under ombyggnad från lokal till bostad)
Markareal:	3 990 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	3 554 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	18 st
Lokalarea:	1 365 m <sup>2</sup>
Total yta:	4 919 m <sup>2</sup>
Antal p-platser:	26 st

*Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.*

**Byggnader:** Fastigheten Elddonet 12 är bebyggd med delvis sammanbyggda huskroppar. Byggår är 1800-tal (Nygatan 36 och Hospitalstorget 3), 1940-tal (Nygatan 40 och Apotekaregatan 3) samt 1972 (Nygatan 38). I huvudsak bostäder, butikslokaler i markplan på Nygatan 36-40, en del lokaler i våningsplanen samt förrådslokaler. Typkod 321. På fastigheten finns även parkeringsplatser och en gård med gräsmatta och planteringar.

### Planbestämmelser:

Stadsplan	Söder storgatan 0580K-VII:1 1911-04-21
Stadsplan	Del av kv elddonet inom innerstaden 0580K-XIII:97 1973-12-04
Fornlämning	Akt: 0461:0153:0001

### Inskrivning:

Inskrivningar	Avtalsservitut visst byggnadsförbud 1933-03-15 Akt 381
	Avtalsservitut visst byggnadsförbud 1933-11-22 Akt 1368
	Officialservitut Parkeringsförbud Last 0580K-98/84.1

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter  
BRL 7 kap. § 13  
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få  
komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller  
för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har  
rätt att utföra.*

**Gemensamma anordningar**

Här beskrivs i huvudsak de delar som är gemensamma för de olika byggnaderna, för utförligare beskrivning se bilaga 1 Teknisk utredning.

2015112706002

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Värmedistribuition:	Vattenradiatorer och värmestammar från respektive byggnadsår utom Nygatan 36 och Hospitalstorget 3 som har installationer från 1980-tal. Radiatorventiler och stamregleringsventiler av varierande ålder.
Sophantering:	Utvändiga behållarsystem.
Tomt/mark:	Hårdgjorda ytor till entréer och parkeringar samt delar av gårdsplan. Gräsmatta, planteringar, staket, uteplatser m.m.
Tvättstugor:	Två tvättstugor (Nygatan 38 och Nygatan 40) Utrustade med totalt fem tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en centrifug. Torkrum med kondensavfuktare på Nygatan 40.
Asbest	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanen.
OVK:	OVK utförs och kommer att vara godkänd då föreningen tar över fastigheten.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har inte redovisats.
PCB:	PCB undersökning ej utförd.

### **Byggnadsbeskrivning**

Här beskrivs i huvudsak de delar som är gemensamma för de olika byggnaderna, för utförligare beskrivning se bilaga 1 Teknisk utredning.

Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, smärre uthyrningslokaler.
Bottenvåning:	Lokaler och bostäder.
Övr våningsplan:	Bostäder och vissa lokaler.
Vind:	Förråd och bostäder.
Undergrund:	Friktionsmark.
Balkonger:	Nygatan 38: Betongplatta, galvaniserat räcke, träskärmar. Nygatan 40 / Apotekaregatan 3: Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärmar.
Fönster:	2-glas kopplade bågar i varierande utföranden. Några 3-glas takfönster med isolerglas. Lokalfönster av varierande utformningar.
Portar/dörrar:	Entrepartier av målat eller lackat trä. Källar och vindsdörrar av stål. Lägenhetsdörrar av trä.

### **Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)**

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkettgolv i de flesta vardagsrum, plastmatta i de flesta övriga rum samt kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys. Skåpinredning av varierande ålder och utföranden. Kolfilterfläktar i vissa. Egeninstallerade diskmaskiner i några.
Badrum:	Plastmatta på golv, väggplastmatta, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Avvikelser finns mellan lägenheterna.

2015112706004

**Besiktningsmannens noterade brister**

**Sammanställning:**

Inom 3 år	5 225 000 kr
Mellan 3-10 år	<u>4 745 000 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>9 970 000 kr</b>

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

**Badrum**

Besiktningsmannen har noterat att majoriteten av badrummens ytskikt är uttjänta och att inre underhållsansvar åligger bostadsrättshavaren. Bostadsrätterna får en inte fond om 60 000 kr/lägenhet för att i första hand hantera uttjänta ytskikt i badrummen, undantaget är lgh 8, 9, 11, 16, 20 och 32 då dessa upplåts på säljaren som åtagit sig badrumsrenovering. Dessutom har ytterligare en miljon avsatts i reparationsfonden för renovering av badrum i eventuellt kvarvarande hyresrätter.

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**  
**BRL 7 kap. § 12**  
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

2015112706005

## TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	321		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	12 835 000 kr	10 715 000 kr	2 120 000 kr
Byggnad	34 832 000 kr	24 286 000 kr	10 546 000 kr
<b>Summa</b>	<b>47 667 000 kr</b>	<b>35 001 000 kr</b>	<b>12 666 000 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	141 000 000 kr
Lagfart, pantbrev, jurist-, utbildningskostnad och kassa 1)	5 682 000 kr
Reparationsfond 2)	11 000 000 kr
Inre fond 3)	3 660 000 kr
Reserverat för ev. hyresförlust	250 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>161 592 000 kr</b>

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Reparationsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmsta 10 åren samt renovering av badrum i eventuellt kvarvarande hyresrätter.

3) Inre fond om 60 000 kr/bostadsrättslägenhet vilken i första hand skall användas för renovering av badrum i det fall ytskikten är uttjänta. Undantaget är lgh 8, 9, 11, 16, 20 och 32 då dessa upplåts på säljaren som åtagit sig badrumsrenovering.

## FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut,	2,40%	1 872 000 kr	78 000 000 kr
Revers	0,00%		11 631 340 kr
<b>Summa lån</b>		<b>1 872 000 kr</b>	<b>89 631 340 kr</b>
Medlemmars insats			71 960 660 kr
<b>Summa insatser</b>			<b>71 960 660 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>161 592 000 kr</b>

Finansieringen är baserad på att 79 % av lägenheterna blir bostadsrätter på tillträdesdagen, 21 % förblir hyresrätter. Detta kan komma att förändras, skulle anslutningen bli lägre ökas reversen.

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

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.



## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

2015112706006

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnader	1 872 000 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 872 000 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>	
Administration	250 000 kr
Fastighetsskötsel	270 000 kr
Löpande underhåll	120 000 kr
Städning	65 000 kr
Renhållning	60 000 kr
Vatten	195 000 kr
Fastighetsel	165 000 kr
Uppvärmning	685 000 kr
Försäkringar	45 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 855 000 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	209 941 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>	<b>209 941 kr</b>
<b>Avsättningar</b>	
Reserv 1)	130 000 kr
Avsättning yttre fond 0,15 % av taxeringsvärdet	71 501 kr
<b>Summa avsättningar</b>	<b>201 501 kr</b>
<b>Avskrivningar</b>	
Planenlig avskrivning	521 771 kr
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>521 771 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 660 213 kr</b>
<b>Intäkter</b>	
Hysesintäkter, lokaler	1 928 563 kr
Hysesintäkter, bostäder	877 118 kr
Hysesintäkter, p-platser	212 264 kr
<b>Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler</b>	<b>3 017 945 kr</b>
Årsavgift från medlemmar	1 642 268 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 660 213 kr</b>
Kostnad för lån per 3 år	5 616 000 kr

1) Reserven kommer att minska med ökad anslutning.

I sammanställningen över föreningens driftskostnader har hänsyn tagits till att föreningen är frivilligt momsregistrerad. Momsandelen beräknas efter ombyggnad till 24 %.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens byggnadsvärde, byggnadens andel av taxeringsvärdet i förhållande till köpeskilling plus lagfartskostnad (Avskrivningsunderlag 104 354 000 kr). Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av reparationsfond.

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

Utöver banklån får föreningen en räntefri säljarrevers för att finansiera uteblivna insatser på tillträdesdagen. Då hyreslägenheter blir vakanta skall dessa upplåtas på säljaren eller säljarens bolag, reversen amorteras med insatsen och säljaren betalar en upplåtelseavgift till föreningen om 10 % av insatsen. I det fall någon del av reversen kvarstår efter 36 månader utgår ränta (referansränta + 2 %), skulle t.ex. en miljon kvarstå resulterar det med dagens referensränta (0 %) i en årlig räntekostnad på 20 000 kr.

Föreningen bedöms få 14 st kvarvarande hyresrätter och riskerar att betraktas som ett skattemässigt oäkta bostadsföretag. Under kalkylperioden uppstår ej betalningskonsekvenser för föreningen när hänsyn tagits till skattemässig avskrivning och renoveringar enligt teknisk besiktning. För den enskilde medlemmen kan bostadsförmån uppstå, med hänsyn till lättnadsreglerna innebär det inte någon skattekonsekvens för 2015. För 2016 minskas skatten på grund av sparad lättnad. Därefter ter det sig sannolikt att anslutningen nått sådan nivå att föreningen skattemässigt betraktas som ett äkta bostadsföretag. Dessutom har föreningen möjlighet att konvertera lokaler till bostäder.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. I kalkylen har avsättningar gjorts med 0,15 % av taxeringsvärdet.

Avsättning till fond och avskrivningar motsvarar tillsammans 121 kr/kvm.

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

*Bestämmelser om föreningen m.m.*

*BRL 9 kap.§15*

*Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.*

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Grundregler BRL 1 kap.§3  
 Upplåtelse av en lägenhet med  
 bostadsrätt får endast ske till den som är  
 medlem i bostadsrättsföreningen.

2015112706008

Lägenhetsnr	Yta	Adress	Insats	Andelstillsats 100%	Andelstavgift 100%	Arsavgift
1	26,0 m <sup>2</sup>	Apotekaregatan 3	892 500 kr	0,9594%	0,8746%	18 715 kr
2	111,0 m <sup>2</sup>	Apotekaregatan 3	2 293 160 kr	2,4649%	2,8172%	60 281 kr
3	74,0 m <sup>2</sup>	Apotekaregatan 3	1 657 600 kr	1,7818%	1,9716%	42 188 kr
4	111,0 m <sup>2</sup>	Apotekaregatan 3	2 293 160 kr	2,4649%	2,8172%	60 281 kr
5	74,0 m <sup>2</sup>	Apotekaregatan 3	1 657 600 kr	1,7818%	1,9716%	42 188 kr
6	69,0 m <sup>2</sup>	Apotekaregatan 3	1 656 000 kr	1,7800%	1,8574%	39 742 kr
7	54,0 m <sup>2</sup>	Apotekaregatan 3	1 404 000 kr	1,5092%	1,5145%	32 407 kr
8	52,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	1 452 000 kr	1,5608%	1,4688%	31 429 kr
9	67,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	1 730 000 kr	1,8596%	1,8116%	38 764 kr
10	56,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	1 556 000 kr	1,6725%	1,5602%	33 385 kr
11	97,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	2 240 700 kr	2,4085%	2,4973%	53 435 kr
12	127,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	2 833 700 kr	3,0460%	3,1829%	68 106 kr
13	47,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	1 447 600 kr	1,5560%	1,3546%	28 984 kr
14	46,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	1 416 800 kr	1,5229%	1,3317%	28 495 kr
15	43,0 m <sup>2</sup>	Hospitalstorget 3	1 324 400 kr	1,4236%	1,2631%	27 028 kr
16	52,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 36	1 426 000 kr	1,5328%	1,4688%	31 429 kr
17	118,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 36	2 607 800 kr	2,8031%	2,9772%	63 704 kr
18	89,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 36	2 055 900 kr	2,2099%	2,3144%	49 523 kr
19	73,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 635 200 kr	1,7577%	1,9488%	41 698 kr
20	73,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 635 200 kr	1,7577%	1,9488%	41 698 kr
21	72,5 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 624 200 kr	1,7459%	1,9373%	41 454 kr
22	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
23	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 144 500 kr	1,2302%	1,0117%	21 649 kr
24	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 144 500 kr	1,2302%	1,0117%	21 649 kr
25	77,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 724 800 kr	1,8540%	2,0402%	43 655 kr
26	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
27	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
28	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
29	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
30	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
31	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 144 500 kr	1,2302%	1,0117%	21 649 kr
32	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 144 500 kr	1,2302%	1,0117%	21 649 kr
33	77,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 724 800 kr	1,8540%	2,0402%	43 655 kr
34	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
35	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
36	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
37	32,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 039 500 kr	1,1174%	1,0117%	21 649 kr
38	60,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 425 000 kr	1,5317%	1,6517%	35 341 kr
39	53,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 260 000 kr	1,3544%	1,4917%	31 918 kr
40	53,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 260 000 kr	1,3544%	1,4917%	31 918 kr
41	80,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 792 000 kr	1,9262%	2,1087%	45 122 kr
42	53,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 330 000 kr	1,4296%	1,4917%	31 918 kr
43	53,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 330 000 kr	1,4296%	1,4917%	31 918 kr
44	60,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 425 000 kr	1,5317%	1,6517%	35 341 kr
45	52,5 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 248 000 kr	1,3415%	1,4803%	31 674 kr
46	53,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 260 000 kr	1,3544%	1,4917%	31 918 kr
47	80,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 792 000 kr	1,9262%	2,1087%	45 122 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Eiddonet 12

2015112706009

48	52,5 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 318 000 kr	1,4167%	1,4803%	31 674 kr
49	53,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 38	1 330 000 kr	1,4296%	1,4917%	31 918 kr
50	42,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 225 000 kr	1,3168%	1,2403%	26 539 kr
51	51,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 242 500 kr	1,3356%	1,4460%	30 940 kr
52	68,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 557 000 kr	1,6736%	1,8345%	39 253 kr
53	40,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 162 000 kr	1,2490%	1,1946%	25 561 kr
54	42,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 330 000 kr	1,4296%	1,2403%	26 539 kr
55	42,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 225 000 kr	1,3168%	1,2403%	26 539 kr
56	41,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 190 000 kr	1,2791%	1,2174%	26 050 kr
57	33,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 074 500 kr	1,1550%	1,0346%	22 138 kr
58	40,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 267 000 kr	1,3619%	1,1946%	25 561 kr
59	42,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 330 000 kr	1,4296%	1,2403%	26 539 kr
60	42,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 225 000 kr	1,3168%	1,2403%	26 539 kr
61	41,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 190 000 kr	1,2791%	1,2174%	26 050 kr
62	33,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 074 500 kr	1,1550%	1,0346%	22 138 kr
63	40,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	1 267 000 kr	1,3619%	1,1946%	25 561 kr
64	30,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	910 000 kr	0,9782%	0,9660%	20 671 kr
65	30,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	910 000 kr	0,9782%	0,9660%	20 671 kr
66	30,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	910 000 kr	0,9782%	0,9660%	20 671 kr
67	30,0 m <sup>2</sup>	Nygatan 40	910 000 kr	0,9782%	0,9660%	20 671 kr
	<b>3 554 m<sup>2</sup></b>		<b>93 031 620 kr</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>2 139 734 kr</b>

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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

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

## LOKALFÖRTECKNING

2015112706010

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Avstyra
2303	Lokal	46 m <sup>2</sup>	73 636 kr
2304	Lokal	18 m <sup>2</sup>	12 132 kr
2311	Lokal	98 m <sup>2</sup>	123 132 kr
2312	Lokal	104 m <sup>2</sup>	135 656 kr
2303	Lokal	45 m <sup>2</sup>	47 844 kr
2307	Lokal	20 m <sup>2</sup>	8 448 kr
2305	Lokal	118 m <sup>2</sup>	175 740 kr
2306	Lokal	85 m <sup>2</sup>	142 620 kr
2301	Lokal	128 m <sup>2</sup>	270 623 kr
2302	Lokal	73 m <sup>2</sup>	127 212 kr
2303	Lokal	153 m <sup>2</sup>	246 600 kr
2304	Lokal	74 m <sup>2</sup>	120 912 kr
2305	Lokal	27 m <sup>2</sup>	18 516 kr
2301	Lokal	133 m <sup>2</sup>	152 076 kr
2302	Lokal	208 m <sup>2</sup>	253 416 kr
		<b>1 365 m<sup>2</sup></b>	<b>1 928 563 kr</b>

EKONOMISK PROGNOISKÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2015	Ar 2 2016	Ar 3 2017	Ar 4 2018	Ar 5 2019	Ar 6 2020	Ar 7 2021	Ar 8 2022	Ar 9 2023	Ar 10 2024	Ar 11 2025
Lånebelopp föreningslån i bank	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr	78 000 000 kr
<b>Föreningens årliga kostnader</b>											
Räntekostnader	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr	1 872 000 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	209 941 kr	214 140 kr	218 423 kr	222 791 kr	227 247 kr	231 792 kr	236 428 kr	241 156 kr	245 979 kr	250 899 kr	255 917 kr
Planerlig avskrivning	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr	521 771 kr
Reserv för framtida ökad anslutning	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr
Fond yttre underhåll 0,75% taxv	71 501 kr	72 931 kr	74 389 kr	75 877 kr	77 394 kr	78 942 kr	80 521 kr	82 132 kr	83 774 kr	85 450 kr	87 159 kr
Driftkostnad	1 855 000 kr	1 892 100 kr	1 929 942 kr	1 968 541 kr	2 007 912 kr	2 048 070 kr	2 089 031 kr	2 130 812 kr	2 173 428 kr	2 216 897 kr	2 261 235 kr
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	<b>4 660 213 kr</b>	<b>4 702 942 kr</b>	<b>4 746 625 kr</b>	<b>4 790 980 kr</b>	<b>4 836 324 kr</b>	<b>4 882 575 kr</b>	<b>4 929 751 kr</b>	<b>4 977 871 kr</b>	<b>5 026 953 kr</b>	<b>5 077 017 kr</b>	<b>5 128 081 kr</b>

<b>Föreningens årliga intäkter</b>											
Hyresintäkter, lokaler	1 928 563 kr	1 967 134 kr	2 006 477 kr	2 046 606 kr	2 087 539 kr	2 129 289 kr	2 171 875 kr	2 215 313 kr	2 259 619 kr	2 304 811 kr	2 350 907 kr
Hyresintäkter, p-platser	212 264 kr	216 509 kr	220 840 kr	225 256 kr	229 762 kr	234 357 kr	239 044 kr	243 825 kr	248 701 kr	253 675 kr	258 749 kr
Hyresintäkter, bostäder	877 118 kr	894 660 kr	912 554 kr	930 805 kr	949 421 kr	968 409 kr	987 777 kr	1 007 553 kr	1 027 684 kr	1 048 237 kr	1 069 202 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 017 945 kr</b>	<b>3 078 304 kr</b>	<b>3 139 870 kr</b>	<b>3 202 668 kr</b>	<b>3 266 721 kr</b>	<b>3 332 055 kr</b>	<b>3 398 696 kr</b>	<b>3 466 670 kr</b>	<b>3 536 004 kr</b>	<b>3 606 724 kr</b>	<b>3 678 858 kr</b>

Årsavgift	1 642 268 kr	1 624 637 kr	1 606 655 kr	1 588 312 kr	1 569 603 kr	1 550 520 kr	1 531 055 kr	1 511 201 kr	1 490 949 kr	1 470 293 kr	1 449 223 kr
Årsavgift kr/kvm	606 kr/m <sup>2</sup>	600 kr/m <sup>2</sup>	593 kr/m <sup>2</sup>	587 kr/m <sup>2</sup>	580 kr/m <sup>2</sup>	573 kr/m <sup>2</sup>	565 kr/m <sup>2</sup>	558 kr/m <sup>2</sup>	551 kr/m <sup>2</sup>	543 kr/m <sup>2</sup>	535 kr/m <sup>2</sup>
Månadsavg för en lgh på 74 kvm	3 740 kr/mån	3 700 kr/mån	3 659 kr/mån	3 617 kr/mån	3 574 kr/mån	3 531 kr/mån	3 487 kr/mån	3 441 kr/mån	3 395 kr/mån	3 348 kr/mån	3 300 kr/mån
Bostadsrättsyta	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>	2 708,0 m <sup>2</sup>

Anlagen genomsnittsränta ent ekon plan  
 Inflationstäckande 2,40% gäller driftkostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader  
 Hyresutveckling 3,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	1 642 268 kr	1 624 637 kr	1 606 655 kr	1 588 312 kr	1 569 603 kr	1 550 520 kr	1 531 055 kr	1 511 201 kr	1 490 949 kr	1 470 293 kr	1 449 223 kr
Årsavgift enligt ovanstående prognos											

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	2 422 268 kr	2 404 637 kr	2 386 655 kr	2 368 312 kr	2 349 603 kr	2 330 520 kr	2 311 055 kr	2 291 201 kr	2 270 949 kr	2 250 293 kr	2 229 223 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	3 202 268 kr	3 184 637 kr	3 166 655 kr	3 148 312 kr	3 129 603 kr	3 110 520 kr	3 091 055 kr	3 071 201 kr	3 050 949 kr	3 030 293 kr	3 009 223 kr
Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	862 268 kr	844 637 kr	826 655 kr	808 312 kr	789 603 kr	770 520 kr	751 055 kr	731 201 kr	710 949 kr	690 293 kr	669 223 kr
Dagens räntnivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	1 642 268 kr	1 615 822 kr	1 588 564 kr	1 560 528 kr	1 531 631 kr	1 501 867 kr	1 471 210 kr	1 439 633 kr	1 407 109 kr	1 373 609 kr	1 339 104 kr
Dagens inflationsnivå -1%	1 642 268 kr	1 633 453 kr	1 624 549 kr	1 615 557 kr	1 606 475 kr	1 597 302 kr	1 588 037 kr	1 578 680 kr	1 569 229 kr	1 559 684 kr	1 550 043 kr

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Dagens ränte-, inflations och											
Dagens anslutningsgrad -5%	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373	93 229 373
Dagens anslutningsgrad -10%	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406	96 827 406
<b>Föreningens skulder (år 1)</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>
<b>Föreningens skulder (år 1)</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>	<b>93 229 373</b>
<b>Skuldsättning %</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>	<b>58%</b>
<b>Föreningens kostnader (år 1)</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>	<b>4 753 813</b>
<b>Kostnadsförändring</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>	<b>187 200</b>

2015112706011

## 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 kostnader, 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.


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

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.


Bostadsrättsföreningen Elddonet 12

Linköping .....75/11..... 2015



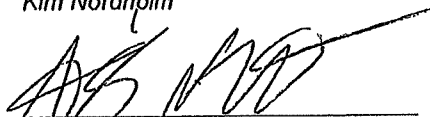
---

Kim Nordholm



---

Andreas Lindmark



---

Andreas Notklev



---

MaiBritt Wahlqvist

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, daterad, 2015-11-25, org. nr 769629-3625, får härmed ge följande intyg.

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

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

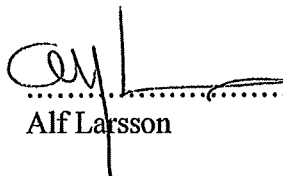
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2015-11-26



.....  
Ole Lien



.....  
Alf Larsson

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

### Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar  
Registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Besiktningssprotokoll, 2015-03-11  
Bankoffert SEB 2015-08-27 samt kompletterande mail 2015-11-20  
Aktieöverlåtelseavtal, och intyg om transportöverlåtelse i koncept  
Låneavtal inkl. option bostadsrätter  
Aviseringslista  
Lokalhyreskontrakt  
Garanti om utför OVK vid tillträde, dat 2015-09-28  
Lokalhyreskontrakt

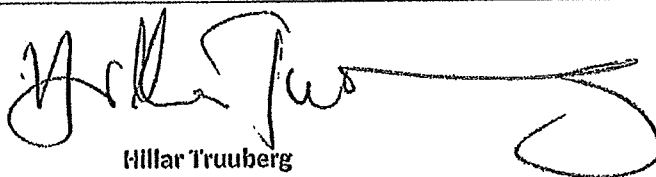




# Linköping Elddonet 12

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hilar Truuberg

2015-03-11

## Linköping Elddonet 12 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens 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 Elddonet 12 genom Restate

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 4 februari 2015 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.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, ett par hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och tidvis snöfall samt ca - 2 grader C. Omgivande mark samt yttertak- en var beklädda med ett tjockt snötäcke.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från de boende och från fastighetsskötaren. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade underhållsåtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Kim Nordholm, boende (del av tid)
- Maj Britt Wahlquist, boende (del av tid)
- Jan Bjurfors, Restate
- Anna Gustafsson, Restate
- Stefan Lindgren, Fastighetsservice AB, förvaltare
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



**4. Objektet**

Fastighetsbeteckning:	Linköping Elddonet 12	
Adresser:	Hospitalstorget 3, Nygatan 36-40, Apotekargatan 3	
Kommun:	Linköping	
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Elddonet 12 i Linköping	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	ca 5 000 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	7 delvis ihopbyggda huskroppar med källare (platta på mark Nygatan 38) och 1-3 våningar samt delar med inredd vind med bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1800-tal, ca 1940 samt ca 1972	
Areor:	Bostäder	3 330 m <sup>2</sup>
	Lokaler	1 599 m <sup>2</sup>
	Totalt	4 929 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	63 st; 1-4 rok	
Lokaler:	18 st hyreskontrakt	
Parkering:	26 utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, smärre uthyrningslokaler.	
Bottenvåning:	Lokaler och bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder och vissa lokaler	
Vind:	Förråd och bostäder	
Undergrund:	Friktionsmark	

Grundläggning:	Grundmurar av betong eller natursten till friktionsmark.
Stomme:	Trä, konstruktionsbetong på balkar eller armerad betong i bjälklag. Armerad betong, tegel eller trästomme i bärande väggar.
Ytterväggar:	Tegel, lättbetong eller träreglar som bärande stomme.
Bjälklag:	Hospitalstorget 3 och Nygatan 36: Trästomme, fyllning och plank. Nygatan 38: Armerad betong. Nygatan 40 och Apotekargatan 3: Konstruktionsbetong på balkar, fyllning, övergolv.
Yttertak:	Hospitalstorget 3 och Nygatan 36: Dubbfalsad plåt. Nygatan 38: Betongtakpannor. Nygatan 40 och Apotekargatan 3: Lertegelpannor samt falsad plåt i en-plans mellandel.
Fasader:	Hospitalstorget 3 och Nygatan 36: Naturstenssockel, puts i våningsplanen. Nygatan 38: Betongsockel, puts i våningsplanen. Nygatan 40 och Apotekargatan 3: Naturstenssockel, puts i våningsplanen.  Träpanel i komplementbyggnaden.
Balkonger:	Nygatan 38: Betongplatta, galvaniserat räcke, träskärmar. Nygatan 40 / Apotekargatan 3: Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärmar.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster på kopplade bågar i något varierande utföranden.  Några 3-glas takfönster med isolerglas.  Lokalfönster av varierande utformningar. De flesta med utvändigt aluminiumbåge.



Trapphus / korridorer:	De äldre huskropparna: Naturstengolv (plastmatta i vissa vindskorridorer och i vissa trapplöp), målade väggar och tak. Handledare och räcke.  Nygatan 38: Betongmosaikgolv i entré och trapplöp. Lino- leumgolv i korridorer. Målade väggar, akustik- plattor i tak. Branddörrar mellan trapphus och korridorer.
Entrépartier:	Entrépartier av målat trä. Lackat trä på Nygatan 38. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Entrépartier till lokaler av varierande utföranden.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkettgolv i de flesta vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum och i kök Ytbehandlad betong i källare Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av varierande ålder och vari- erande utföranden. Egeninstallerad DM kan finn- as i vissa.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, väggplastmatta, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Avvikelse finns mellan lägenhet- erna.
Tvättstugor (2 st):	Totalt 5 TM, 2 TT, 1 TS, 2 manglar, 1 centrifug, tvättbänkar. 1 torkrum med kondensavfuktare, Plastmatta på golv eller målat golv, målade vägg- ar och målat tak. WC i anslutning till en av tvätt- stugorna.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning och installa- tioner i fjärrvärmeundercentralen är från 1993 respektive 2004.

- Värmedistribution:** Vattenradiatorer och värmestammar från respektive byggnadsår utom Nygatan 36 / Hospitalstorget 3 som har värmeinstallationer från 1980-tal.
- Radiatorventiler av varierande ålder och stamregleringsventiler likaledes av varierande ålder.
- Ventilation:** Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:  
Självdraagsfrånluft. Frånluftsdon i badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
- Nygatan 38:  
Mekanisk frånluft med 2 st frånluftsfläktar som betjänar bostäder. Spaltventiler för tilluft. Separat från- och tilluftsfläkt som betjänar restauranten.
- Nygatan 40 / Apotekargatan 3:  
Självdraagsfrånluft. Spaltventiler för tilluft. Separata från- och tilluftsfläktar till Tandläkarmottagningen och körskolan.
- I övrigt finns vissa varierande installationer för enskilda lokaler inklusive vissa kylinstallationer.
- VA-installationer:** Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:  
Avlopp av gjutjärn, varmvatten av koppar, kallvatteninstallationer i huvudsak av koppar. Installationerna är till stor del bytta kring 1980, men både nyare och äldre enheter finns.
- Nygatan 38:  
Avlopp av plast, varm- och kallvatten av koppar. Installationer från byggnadsåret.
- Nygatan 40 / Apotekargatan 3:  
Avlopp av gjutjärn. Kallvatten av galvaniserat stål i stammar och varmvatten av koppar. Installationer från byggnadsåret. Inom enskilda badrum finns delvis nyare installationer.
- Elinstallationer:** Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:  
Servis gammal. Övriga installationer till stor del utbytta ca 1980. El inne i lägenheterna likaledes från samma tid. 3-fas installationer i lägenheterna. Modernare el i lokaler.

- Nygatan 38:  
Installationer genomgående från byggnadsåret: 1-fas installationer i lägenheterna.
- Nygatan 40 / Apotekargatan 3:  
Servis och vissa centraler utbytta samt vissa huvudledningar utbytta. Övrig el samt el i många lägenheter av äldre typ.
- Hiss: Nygatan 38: Lihiss för 6 personer, 500 kg. Hissmaskin, styr och reglerutrustning mm från byggnadsåret.
- Nygatan 40: Lihiss för 3 personer, 240 kg. Hissmaskinrum ej tillgängligt. Enligt erhållet hissbekräftningsintyg är hissmaskinen från byggnadsåret.
- Sophantering: Utvändiga behållarsystem.
- Tomt / mark: Hårdgjorda ytor till entréer och parkeringar och delar av gårdsplan. Gräsmatta, planteringar, staket, uteplatser mm i övrigt. Skick ej bedömningsbar pga djupt snötäcke.
- Allmänt: Nygatan 36 / Hospitalstorget 3: Byggnad uppförd 1800-tal, moderniserad och ombyggd vid flera tillfällen under sin livslängd. Yttertak, fasader och fönster åtgärdade för några år sedan. Installationer av varierande åldrar.
- Nygatan 38: Byggnad uppförd ca 1970 i princip i byggnadsårsskick. Fönster samt huvuddelen av badrummens tätskick i nära förestående behov av renovering.
- Nygatan 40 / Apotekargatan 3:  
Byggnader uppförda ca 1940. Underhållsbehov finns avseende fönster, balkonger, va-stambyte, vissa elinstallationer mm.
- OVK-status: OVK-status har redovisats för 4 olika system. Dessa är varierande löptider från juni 2015 till april 2016. OVK-protokoll för bostäder på Nygatan 36, Nygatan 40 och Apotekargatan 3 har inte redovisats.
- Energideklaration: Utförd.

2015112706021

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest:

Asbest finns i värmeörsisoleringar i källarplanen. Inga kända provningar har utförts.





## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten. Inga sättningar noterades under källargolv eller bedömningsvis i omgivande mark. Inga fuktgenomslag fanns i tillgängliga delar av källarytterväggar och ingen fuktdoft kunde noteras. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Nygatan 38:

Grundlagt med grundmurar av betong. Ingen bedömd fukt och inga bedömda sättningar. Uteplatser till bottenvåningslägenheter i normalt skick. Tomt (både vad avser planteringsytor och hårdgjorda ytor) ej bedömningsbar pga djupt snötäcke.

Nygatan 40 / Apotekargatan 3:

Grundlagt med källare med källarväggar av betong. Fukt förekommer i en begränsad väggdel i källaren. Inga bedömda sättningar. Skick på utvändig mark ej bedömningsbar pga djupt snötäcke.

#### 5.1b Stomme

Alla huskroppar:

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

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Putsad fasad som senast renoverats för några år sedan. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Nygatan 38:

Fasader med puts från byggnadsåret. Tillfredsställande skick med smärre sprickbildning. Kommande fasadåtgärd bedöms vara ca 10 år avlägsen.

Nygatan 40 / Apotekargatan 3:

Socklar i tillfredsställande skick. Naturstensfasad i del av bottenvåningen i gott skick. Puts på gavel i nära förestående behov av renovering. Övriga putsade fasader har generellt bedömningsvis 10 år till kommande åtgärd. Eftersom balkongerna kommer att behöva renoveras tidigare rekommenderas berörda fasaddelar åtgärdas parallellt.

Träpanelsfasader på komplementbyggnaden i tillfredsställande skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras om 6-7 år.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:

Yttertak belagda med falsad plåt. Yttertaket är omlagt för några år sedan och rimligen i gott skick. Takstegar, taksäkerhet mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Nygatan 38:

Yttertak belagt med betongtaktegel samt smärre delar med plåt. Yttertaket är från byggnadsåret och det är statistiskt rimligt att anta att vissa åtgärder kommer att behöva utföras om ca 10 år. Skicket ej okulärt bedömningsbart pga tjockt snötäcke.

Nygatan 40 / Apotekargatan 3:

Yttertak belagda med lertegeltakpannor. Falsad plåt på mellanliggande en-plansdel. Yttertakens skick är inte bedömningsbar pga tjockt snötäcke. Generellt föreligger samma bedömning som för Nygatan 38, dvs en mer omfattande takåtgärd behöver utföras om ca 10 år.

Åtgärder med fasader, balkonger och yttertak bör i rimlig omfattning samordnas för att optimalt utnyttja synergieffekter med allmänna hjälpmedel såsom ställningar.

#### 5.1e Balkonger

Nygatan 38:

12 balkonger med betongplatta, galvaniserade räcken och träskärmar. Balkongerna är i tillfredsställande skick. Kommande balkongrenovering bedöms behöva utföras om ca 10 år. Åtgärden samordnas med fasadrenoveringen.

Nygatan 40 / Apotekargatan 3:

10 lägenhetsbalkonger med betongplatta och smidesräcken. Flertalet av balkongerna har fuktgenomslag och är i behov av renovering inom några år. Smidesräcken renblästras och målas parallellt.

3 piskbalkonger med betongplattor och smideräcken. Rekommenderas renoveras parallellt med lägenhetsbalkongerna.

När balkongerna renoveras rekommenderas och vissa fasadåtgärder utföras samtidigt.

#### 5.1f Fönster / fönsterdörrar

Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:

2-glas träfönster på kopplade bågar. Fönstren har målats om för något / några år sedan och är i gott skick. Nyom målning, som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll, rekommenderas om ca 10 år.

**Nygatan 38:**

2-glas träfönster på kopplade bågar i nära förestående behov av renovering och justering avseende öppnings- / stängningsfunktionen. Den utvändiga renoveringsbehandlingen varierar något beroende på väderstreck och höjdläge.

Lokalfönster mot Nygatan i tillfredsställande skick.

**Nygatan 40 / Apotekargatan 3:**

2-glas träfönster med kopplade bågar. Nära förestående renoveringsbehov.

Lokalfönster i varierande skick. Fönster med utvändig träbåge renoveras parallellt med bostadsfönstren.

**5.1g Gemensamma utrymmen****Entréer och trapphus:**

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier i normalt skick. Utvändig ommålning av de enheter som är av trä rekommenderas samtidigt med fönsteråtgärder enligt ovan.

**Korridorer:**

Korridorer på Nygatan 38 med linoleumgolv som rekommenderas bytas ut inom några år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

**Övriga utvändiga dörrar:**

Normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

**Tvättstugor:**

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Maskinparken i tvättstugan Nygatan 38 i genomgående nära förestående utbytesbehov. Centrifugen ersätts ej när funktion upphör. Maskiner i tvättstugan Nygatan 40 utbyta för några år sedan och i gott skick. Minst 10 år till kommande utbyte.

**Källare i övrigt:**

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

**Installationsutrymmen:**

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

**Sophantering:**

Med bedömt god funktion.

**Förråd:**

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt erforderligt åtgärdsbehov.

**5.1g Lägenheter**

7 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är huskroppsmissigt uppdelat i ytskiktmissigt likartat skick.

Några lägenheters badrum har renoverats under senare år. Övriga badrum har yt- och tätskikt som är mellan 20 och 40 år och rekommenderas renoveras inom något år. I vissa fall utförs va-stambyten parallellt med renoveringarna. Att exakt definiera hur många badrum som berörs kräver en mer omfattande inventering.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 110 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporsslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar till stam.

Badrummen i huskroppen med adress Nygatan 36 / Hospitalstorget 3 bedöms genomgående ha badrum som ytskiktsrenoverats som tidigast för ca 20 år sedan.

Badrummen i huskropparna Nygatan 40 / Apotekargatan 3 är i omedelbar behov av renovering.

Badrummen på Nygatan 38 rekommenderas renoveras parallellt med ett VA-stambyte som bedömningsvis bör utföras om ca 5-6 år.

Elinstallationer inom lägenheterna på Nygatan 38 är i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Elinstallationerna i lägenheter på Nygatan 40 / Apotekargatan 3 är i stor utsträckning föråldrade och i behov av utbyte inom nära framtid. Utbytet samordnas lämpligen med VA-stambytet.

Elinstallationerna i övriga lägenheter (Nygatan 36-38 och Hospitalstorget 3) är från 1970-tal och framåt och inte moderna, men ändå i tekniskt godtagbart skick.

Efter förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrätts-havarna.

**5.1h Lokaler**

Ett par av fastighetens lokaler besöktes. Enligt hyresavtalen har alla lokaler eget inre underhållsansvar. Några lokalers våtrum kommer att beröras av rekommenderade VA-stambyten och således behöva renoveras inom nära framtid.



## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från ca 1993 till 2004. De äldre delarna har ca 10 år till tekniskt erforderligt utbyte.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar från respektive byggnadsår vad avser Nygatan 38-40 / Apotekargatan 3 och från ca 1940-tal vad avser Nygatan 36 / Hospitalstorget 3. Generellt tillfredsställande skick. Värmestammar och radiatorer i badrum inom Nygatan 40 / Apotekargatan 3 byts ut i samband med rekommenderat VA-stambyte. Radiatorer i övriga badrum som kommer att renoveras byts i samband med detta.

Radiatorventilerna är av blandad ålder, men många enheter bedöms vara minst 30 år och med rekommendation till utbyte inom några år.

Stamregleringsventiler på värmesystemet inom Nygatan 40 / Apotekargatan 3 samt Nygatan 36 / Hospitalstorget 3 är generellt äldre och med utbytesbehov. Stamregleringsventilerna på Nygatan 38 är från byggnadsåret. Utbyte utförs lämpligen om ca 10 år.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:

Fastighetens vatten- och avloppsinstallationer bedöms genomgående vara bytta på 1970-tal och ha ca 10 år till kommande utbyte. Badrummen i byggnaden bedöms genomgående vara renoverade på 1990-tal. VA-stambyte utförs lämpligen om ca 10 år.

Alla avlopp rekommenderas spolas / rensas inom nära framtid.

Nygatan 38:

I princip samtliga vatten- och avloppsinstallationer är från byggnadsåret. Vissa badrum har renoverats medan andra enligt uppgift har yt- och tätskikt från byggnadsåret. Ett komplett VA-stambyte rekommenderas utföras om ca 10 år.

Alla avlopp rekommenderas spolas / rensas inom nära framtid.

Nygatan 40 / Apotekargatan 3:

VA-installationer från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

### 5.2d Ventilation

Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:

Självdragsfrånluft med frånluftsdon i badrum och kök. Tilluft via spaltventiler i fönstren. Frånluftskanalerna rekommenderas rensas inom nära framtid.

Till några av lokalerna finns mekanisk frånluft med separata aggregat.

Nygatan 38:

Mekanisk frånluft med fläktenheter från byggnadsåret. Rensning av ventilationskanaler samt utbyte fläktmotorer kommer att behöva utföras inom nära framtid.

Restaurantfläktaggregat med installationer av blandad ålder. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Nygatan 40 / Apotekargatan 3:

Självdraagsfrånluft till bostäder. Tilluft via spaltventiler i fönstren. Rensning av frånluftskanaler rekommenderas inom nära framtid.

Mekanisk till- och frånluft till Tandläkarlokalen med ganska nyinstallerat aggregat. Mekanisk frånluft till vissa övriga lokaler med separata aggregat.

Vissa av lokalerna har egna kylinstallationer med eget underhålls- och utbytesansvar.

OVK-status har redovisats för 4 system. Dessa är godkända med löptider från juni 2015 till april 2016. OVK-status för bostäder på Nygatan 36 och 40 samt Apotekargatan 3 har inte redovisats.

### 5.3 El-installationer

Nygatan 36 / Hospitalstorget 3:

Servis och serviscentral av äldre typ. Övriga fastighetsinstallationer samt lägenhets och lokalinstallationer bedöms vara utbytta 1970-tal och ha betryggande återstående teknisk livslängd.

Nygatan 38:

Alla installationer från byggnadsåret. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Installationer inom badrum byts ut i samband med renovering av desamma.

Nygatan 40 / Apotekargatan 3:

Inkommande servis utbytt. Vissa fastighetcentraler samt huvudledningar till några lokaler utbytta. I övrigt i princip installationer från byggnadsåret (med undantag av någon lägenhet). Utbyte alla äldre installationer rekommenderas inom nära framtid.

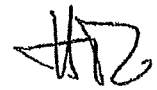
#### 5.4 Hiss

1 linhiss för 6 personer, 500 kg. Hissmaskin sannolikt från byggnadsåret, ålder på styr- och reglerutrustning okänd. Hissmaskinrummet var ej tillgängligt.

1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Besiktigad och godkänd till mars 2015. Hissmaskinrum ej tillgängligt.

Hissarna är godkända och besiktigade med löptider till 31 mars 2015.

Bägge hissmaskinerna, styr- och reglerutrustning mm bedöms behöva bytas ut om ca 5-6 år.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2015)**  
( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

**6.1 Byggnad**

**6.1a Mark / Grundläggning**

Omdräning, ny fuktisolering ca 15 m, ca 2015 ca 75 kkr

**6.1c Fasad**

Omputsning gavel, Nygatan 40, ca 2015 ingår 6.1e nedan  
Ommålning träpanel, ca 2021 ca 15 kkr

**6.1e Balkonger**

Renovering balkonger, Nyg 40 / Apo 3, ca 2015 ca 650 kkr

**6.1f Fönster / fönsterörrar**

Ommålning fönster Nyg 36 / Hosp 3, ca 2025 ca 150 kkr  
Måln / renov / justering fönster, Nygatan 38, ca 2015 ca 450 kkr  
Måln / renov fönster, Nyg 40 / Apo 3, ca 2015 ca 500 kkr

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Utbyte maskinpark i tvättstuga Nyg 38, ca 2015 ca 180 kkr  
Utbyte linoleum korridorer Nyg 38, ca 2020 ca 80 kkr  
Ytbehandling entrépartier ingår 6.1f ovan

**6.1h Lägenheter**

Renovering 24 badrum (N40/Apo3), ca 2015 ca 2 500 kkr  
Omträdning 24 lägenheter (N40/Apo3), ca 2015 ca 500 kkr  
Renovering 31 badrum (N38), ca 2020 ca 3 200 kkr  
Renovering 8 badrum (N36/Hos3), ca 2025 ca 800 kkr  
(underhållsansvar för åtgärder ovan åligger enligt stadgarna resp bostadsrättshavare)

**6.1i Lokaler**

Följdåtgärder vid VA-stambyten ingår 6.2c nedan

**6.2 VVS-installationer**

**6.2a Värmeproduktion**

Utbyte utrustning i en värmeundercentral, ca 2025 ca 300 kkr

**6.2b Värmedistribution**

Utbyte radiatorventiler, ca 2015 ca 200 kkr  
Utbyte stamregleringsventiler N40/Apo3, ca 2015 ca 100 kkr



**6.2c Avlopp / vatten**

Rensning av avlopp N36/N38/Hosp3, ca 2015	ca 120 kkr
VA-stambyte Nyg 38, ca 2020 (exkl badrumsrenoveringar)	ca 2 100 kkr
VA-stambyte N40/Apo3, ca 2015 (exkl badrumsrenoveringar, inkl vissa åtgärder i lokaler)	ca 1 900 kkr
VA-stambyte N36/Hosp3, ca 2025 (exkl badrumsrenoveringar, inkl vissa åtgärder i lokaler)	ca 1 200 kkr

**6.2d Ventilation**

Utbyte 2 fläktmotorer N38, ca 2015	ca 150 kkr
Rensning ventilationskanaler alla huskroppar, ca 2015	ca 200 kkr

**6.3 Elinstallationer**

Utbyte fastighetsel N40/Apo3, ca 2015	ca 700 kkr
---------------------------------------	------------

**6.4 Hissinstallationer**

Renovering 2 hissar, bedömt 2020	ca 900 kkr
----------------------------------	------------

### Sammanfattning:

Fastighet med en byggnad ursprungligen uppförd 1800-tal, 2 byggnader från ca 1940 och en byggnad ca 1970. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för respektive byggnadsår. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende tekniskt uttjänta tätskikt i en del av badrummen (inklusive va-stambyten i vissa delar), elinstallationerna i vissa delar, flertalet fönster, vissa värmeåtgärder, balkonger i en av huskropparna samt utrustning i ena tvättstugan. På ett antal års sikt kommer även bl a fasad- och takarbeten komma att behöva utföras. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 5 225 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 4 745 000:-
Totalt (avrundat):	ca 9 970 000:-

OVK-besiktningssprotokoll och hissbesiktningssprotokoll har inte varit tillgängliga. Inte heller var hissmaskinrummen tillgängliga. Rekommenderade åtgärder enligt ovan baseras därför helt på okulära iakttagelser vid besiktningen.

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret för yt- och tätskiktsreivering av badrummen, likväl som utbyte elinstallationer inne i lägenheterna respektive bostadsrättshavare. Kostnaderna är inte inräknade ovan. Fondavsättning för motsvarande åtgärder i eventuella kvarvarande hyresrättslägenheter måste dock ändå göras.

Om ca eller kanske drygt 10 år bedöms också kommande åtgärder med fasader, tak och balkonger utföras. Kostnaderna för detta bedöms ligga bortom innevarande kalkylperiod.