

Upprättad 2025-05-05

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37

Org.nr: 769641-6994

Kommun: Karlstads kommun

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
Gällande planer och bestämmelser	3
Inskrivningar	3
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Byggnadsbeskrivning	5
Lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETERNAS SKICK	7
Fastigheternas underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT	8
Taxeringsvärde	8
Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	8
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	8
FINANSIERINGSPLAN	9
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll	11
Årsavgifter	11
Föreningens lån	11
Kvarvarande hyresrätter	11
Försäkring	11
Nyckeltal	12
LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
EKONOMISK PROGNOSE	14
KÄNSLIGHETSANALYS	14
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15
INTYG EKONOMISK PLAN	16
 BILAGOR	
Teknisk besiktning med 50-årig underhållsplan	

Kontaktuppgifter

Restate AB

Sveavägen 24-26

111 57 Stockholm

Tel. 08-402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37, organisationsnummer 769641-6994, i Karlstads 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 2022-12-19.

Fastighetsägaren till fastigheterna Marimban 1 och Vibrafonen 1 i Karlstads kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet, med adress Banjogatan 1-37 i Karlstad, nedan kallad fastigheten. Husens placering i förhållande till varandra är sådant att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheterna. Därefter kommer fastigheterna att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheterna att överta framtida skatteskylldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheterna beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 23 480 516 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet att ersätta tidigare plan registrerad hos Bolagsverket 2023-06-16. Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna 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 (uppvärmning, el, VA, sophämtning) samt offererade (ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel och försäkring), alternativt schablonkostnader enligt REPAB. Övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadernas skick och reparationsbehov har fastställts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de första tio verksamhetsåren.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde planeras till tredje kvartalet 2025.

Teknisk statusbesiktning utförd av Hillar Truuberg, Sustera, 2023-02-01 med revidering 2025-03-14. Besiktningsprotokollet inklusive 50-årig underhållsplan utgör en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Marimban 1 och Vibrafonen 1		
Adress:	Banjogatan 1-37		
Ägandeform:	Äganderätt		
Typkod:	320/321		
Markareal:	25 463 m ²		
Byggnadsår:	1982		
Värdeår:	1983		
Antal bostadslägenheter:	70 st		
Lägenhetsarea:	6 548,5 m ²		
Lokalarea:	586,0 m ²	(i huvudsak garage, inga näringslokaler)	
Total area:	7 134,5 m ²		
P-platser:	Allmän parkeringsplats med avgift.		
Antal garage:	42 st		
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.		
Byggnader:	14 st byggnader med bostäder i 1-3 våningsplan, en byggnad i ett våningsplan med tvättstuga och vissa driftsutrymmen samt 6 st fristående byggnader i ett våningsplan för garage, förråd och sophantering.		

Gällande planer och bestämmelser

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Stg 3514 m fl (område 2c) inom Kronoparken	Stadsplan	1981-05-15	1780K-18/1981 1780

Inskrivningar

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1780K-45/1981.3

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp:	Vatten- och avloppsinstallationerna i lägenheterna är både utbytta och från byggnadsåret. Avlopp av gjutjärn/plast och tappvatteninstallationer av koppar.
Uppvärmning/värmedistribution:	Värmeledningar och vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler i lägenheter utbytta, men från byggnadsåret i de begränsade gemensamma utrymmena. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.
Undercentral:	Elcentral och värmeundercentral.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med totalt 22 st frånluftsfläktar enligt OVK-protokollen. Fläktarna är belägna på taken på byggnaderna. Fläktarna är enligt uppgifter i OVK-protokollen genomgående utbytta 2012. Utsugspunkter i badrum/duschrum och kök. Tilluft via spaltventiler i fönstren i sovrum och vardagsrum.
Sophantering:	Miljöstugor med behållarsystem med möjlighet till sopseparering.
Elinstallationer:	Servis, fastighetscentraler samt huvudledningar från byggnadsåret. 3-fas till lägenheterna. Installationer inne i lägenheterna bedöms genomgående vara utbytta till jordade.
Skyddsrum:	Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste skyddsrumsbesiktning har inte redovisats. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger inget besiktningskrav för skyddsrummet.
Tomt/mark:	Gräsmattor, planteringar, häckar och staket. Hårdgjorda ytor med beläggning sannolikt av asfaltbetong och plattor till entréer och parkeringar m.m. Några lekplatser med varierande bestyckning. Många lägenheter har egna uteplatser med eget underhållsansvar.
Tvättstugor:	En gemensam tvättstuga med plastmatta på golv, målade väggar och målade tak. Utrustning i form av tre tvättmaskiner, en torktumlare, två torkskåp och en mangel. Maskinparken är av blandad ålder.

OVK: OVK-besiktningar genomfördes 2019 och för de system som vid tidpunkten blev underkända utfördes ombesiktningar i november 2022. De brister som noterades 2019 hade då åtgärdats och samtliga system blev godkända.

Nästa OVK ska utföras 2025 och därefter med 6 års intervall.

Energideklaration: Energideklaration utfördes i september 2022. Nästa energideklaration ska upprättas 2032.

Radon: Radonmätningar genomfördes senast 2016. Enligt skriftlig dokumentation har de utrymmen som visade förhöjda mätvärden åtgärdats och därefter ommätts. Nästa mätning ska utföras 2026.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Källare: Källare med aktivt skyddsrum.

Antal våningar: 14 st byggnader med tre våningsplan och 7 st byggnader med ett våningsplan.

Grundläggning: Suterräng, platta på mark eller källare med grundmurar av armerad betong till berg/fast underlag för bostadsbyggnaderna.

Driftsbyggnaden har platta på mark med grundmurar av armerad betong till berg. Byggnaden med garage och förråd har plintgrundläggning eller platta på mark till fast underlag.

Stomme: Bostadsbyggnaderna har en stomme av armerad betong i bjälklag och bärande väggar. Byggnaden med garage och förråd har träregelstomme.

Fasadbehandling: Betongsockel, träpanel (i huvudsak) samt partiellt fasadtegel i våningsplanen för bostadsbyggnaderna. Byggnaden med garage och förråd har betongsockel och plåtfasad i våningsplanen.

Yttertak: Betongtakpannor i huvudsak, smärre delar belagda med plåt, för bostadsbyggnaderna. Asfaltpapp för byggnaden som avser garage och förråd.

Balkonger: Betongplatta, aluminiumräcke och plåtskärm.

Fönster: 3-glas trä-/aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Invändigt isolerglas av trä. Utvändig aluminiumbåge.

Portar/dörrar: Lägenhetsdörrar av trä, ståldörrar till källare och soprum. Garagedörrar av plåt.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum, plastmatta i kök och de flesta övriga rum. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, ventilationskåpa, kyl och frys. Skåpinredning i all huvudsak utbytt. Vitvaror som bedömningsvis bytts ut. Egeninstallerade diskmaskiner i ganska många.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar och målade tak. Badkar och/eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Tvättmaskin i många och torktumlare i vissa lägenheter. Vattenradiator som värmekälla och elgolvvärme i vissa lägenheter.
Förråd:	Förråd med gallerväggar i källare eller i separata utrymmen i förrådslängorna.

FASTIGHETERNAS SKICK

Byggnader med nybyggnadsår 1982 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder nedan är att betrakta som led i normalt periodiskt underhåll.

I närtid ligger utbyte av vissa maskiner i den gemensamma tvättstugan, ytskiktsbehandling av vissa entrédörrar, utbyte av ett mindre antal radiatorventiler, spolning/rensning av avlopp samt OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga inom de första tre åren.

Fastigheternas underhållsbehov

I den ekonomiska planen ska det enligt bostadsrättslagen ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Finansiering av underhållsbehov ska redovisas mer detaljerat och specifikt ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger.

Enligt bostadsrättsförordningen ska den ekonomiska planen vidare innehålla en ekonomisk prognos som avser de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret. I denna ekonomiska plan överfinansieras vid förvärvet underhållsbehovet till och med det tionde verksamhetsåret. Underhållsbehov därefter finansieras genom löpande avsättningar, upplåtelse av återstående hyresrätter samt vid behov upptagande av nya lån.

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheterna för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov de första tio åren motsvarande 12 770 000 kr.

Inom 3 år	530 000 kr
År 4-10	12 240 000 kr
Totalt	12 770 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. För detaljer och underhållsbehov längre fram i tiden se teknisk besiktning.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen av 12 770 000 kr avseende de första tio åren. Därutöver görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

Föreningen tar utöver avsättningen till renoveringsfonden vid förvärvet ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll och eventuell amortering utöver dessa avsättningar motsvarande ca 710 678 kr per år. Dessa avsättningar planeras att i första hand gå till att amortera på föreningens lån.

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

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Typkod: 320/321

Taxeringsvärde

	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	14 480 000 kr	13 800 000 kr	680 000 kr
Byggnad	47 376 000 kr	46 600 000 kr	776 000 kr
Summa	61 856 000 kr	60 400 000 kr	1 456 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Antal lägenheter	70 st	1 724 kr per lägenhet (2025)	120 680 kr
Taxeringsvärde, lokaler		1 456 000 kr (beskattas 1% fastighetsskatt)	14 560 kr
Summa			135 240 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

Köpeskilling	87 634 000 kr
Skattemässigt värde	23 480 516 kr
Lagfart, paketerings- och juristkostnader ¹	1 100 000 kr
Pantbrevskostnad ²	955 000 kr
Ombildningskostnader	3 286 275 kr
Uppläggningsavgift föreningslån	40 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	93 015 275 kr
Renoveringsfond ³	12 770 000 kr
Kassa och reserv	225 000 kr
Summa fonder, kassa och reserv	12 995 000 kr
Summa anskaffningskostnad, fonder, kassa och reserv	106 010 275 kr

¹ Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär baseras lagfartskostnaden på det högsta av fastighetens taxeringsvärde och skattemässigt värde

² Befintliga pantbrev om 23 547 000 kr

³ Renoveringsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta (%)	Ränta (kr)	Belopp
Grundfinansiering	3,50%	1 828 497 kr	52 242 775 kr
Uteblivna insatser	3,50%	658 875 kr	18 825 000 kr
Summa belåning i kreditinstitut		2 487 372 kr	71 067 775 kr
Medlemmars insatser			34 942 500 kr
Summa insatser och upplåtelseavgifter			34 942 500 kr
Summa finansiering			106 010 275 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 65% (46 st, 4 230,5 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 35% (24 st, 2 318,0 m²) kvarstår som hyresrätt. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare en miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften med 92 kr/månad för en lägenhet på 100 m².

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittlig kapitalutgift om 4,50%, vilket överstiger räntenivån/amorteringen för av långivare offererad bindningstid. Kredittid understiger ej bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	2 487 372 kr
Summa kapitalkostnader	2 487 372 kr

Driftskostnader

Administration (ekonomisk förvaltning)	135 000 kr
Tillsyn och fastighetsskötsel, byggnad och mark	250 000 kr
Fastighetsförsäkring	198 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	710 000 kr
Elanvändning, gemensam (exkl. hushållsel)	120 000 kr
Vattenförbrukning	315 000 kr
Sophämtning, exkl. grovsopor	190 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	80 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	320 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresrätter	120 000 kr
Styrelsearvode	50 000 kr
Övrigt	600 000 kr
Summa driftskostnader	3 088 000 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	135 240 kr
Summa skatter/avgifter	135 240 kr

Avskrivningar/amortering

Avskrivning, för vilken avgift tas ut *	648 822 kr
Fond för yttre underhåll 0,10% av taxeringsvärdet *	61 856 kr
Summa avskrivningar/amortering och avsättningar	710 678 kr

Summa kostnader och amortering	6 421 290 kr
---------------------------------------	---------------------

* Kassaflöde som genererar amorteringsutrymme motsvarande totalt 1,00% av föreningslånet

Intäkter

Hyresintäkter, bostäder	2 866 744 kr
Hyresintäkter, p-platser	64 000 kr
Hyresintäkter, garage	255 024 kr
Summa hyresintäkter och fastighetsskatt lokaler	3 185 768 kr

Årsavgift att fördela på medlemmarna	3 235 522 kr
---	---------------------

Summa intäkter	6 421 290 kr
-----------------------	---------------------

Kostnad för lån per 3 år	7 462 116 kr
--------------------------	--------------

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens uprättande beräknas föreningen göra avskrivningar med 1,00% av byggnadsvärdet (ca 679 621 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med minst 0,10% av taxeringsvärdet, vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning och avsättning till yttre fond motsvarande ca 109 kr/m².

Årsavgifter

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

Föreningens lån

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning och avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 710 678 kr per år, vilket avses nyttjas till amortering. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt, alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 24 hyresrätter (ca 2 318,0 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 31 miljoner kronor.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA)	14 204 kr/m ²
Anskaffningskostnad (BOA+LOA)	13 037 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonderingar, kassa och reserv (BOA)	16 188 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonderingar, kassa och reserv (BOA+LOA)	14 859 kr/m ²
Insatser för med bostadsrätt upplåten lägenhetsarea (BOA)	8 260 kr/m ²
Lån vid antagen anslutningsgrad år 1 (BOA)	10 853 kr/m ²
Lån vid antagen anslutningsgrad år 1 (BOA+LOA)	9 961 kr/m ²
Lån vid anslutningsgrad 100% år 1 (BOA)	7 978 kr/m ²
Lån vid anslutningsgrad 100% år 1 (BOA+LOA)	7 323 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	765 kr/m ²
Driftskostnader (BOA+LOA)	433 kr/m ²
Hysesintäkter (BOA+LOA)	447 kr/m ²
Kassaflöde år 1 (BOA+LOA)	0 kr/m ²
Sparande genom avsättning till fond för yttre underhåll och amortering år 1 (BOA)	109 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats anslutning 100%	Andelstal avgift anslutning 100%	Årsavgift
1	131,0 m ²	Banjogatan 1 A	930 000 kr	1,7297%	2,0005%	100 190 kr
2	101,0 m ²	Banjogatan 1 B	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
3	81,5 m ²	Banjogatan 1 C	757 500 kr	1,4088%	1,2446%	62 332 kr
4	83,0 m ²	Banjogatan 1 D	757 500 kr	1,4088%	1,2675%	63 479 kr
5	86,5 m ²	Banjogatan 1 E	757 500 kr	1,4088%	1,3209%	66 156 kr
6	101,0 m ²	Banjogatan 1 F	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
7	93,0 m ²	Banjogatan 1 G	787 500 kr	1,4646%	1,4202%	71 127 kr
8	76,0 m ²	Banjogatan 1 H	757 500 kr	1,4088%	1,1606%	58 125 kr
9	81,5 m ²	Banjogatan 3 A	757 500 kr	1,4088%	1,2446%	62 332 kr
10	98,5 m ²	Banjogatan 3 B	787 500 kr	1,4646%	1,5042%	75 334 kr
11	100,0 m ²	Banjogatan 3 C	787 500 kr	1,4646%	1,5271%	76 481 kr
12	113,5 m ²	Banjogatan 7 A	780 000 kr	1,4507%	1,7332%	86 806 kr
13	113,5 m ²	Banjogatan 7 B	855 000 kr	1,5902%	1,7332%	86 806 kr
14	113,5 m ²	Banjogatan 7 C	780 000 kr	1,4507%	1,7332%	86 806 kr
15	113,5 m ²	Banjogatan 7 D	780 000 kr	1,4507%	1,7332%	86 806 kr
16	101,0 m ²	Banjogatan 9 A	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
17	93,0 m ²	Banjogatan 9 B	787 500 kr	1,4646%	1,4202%	71 127 kr
18	109,0 m ²	Banjogatan 9 C	780 000 kr	1,4507%	1,6645%	83 364 kr
19	63,0 m ²	Banjogatan 9 D	630 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 183 kr
20	78,0 m ²	Banjogatan 9 E	757 500 kr	1,4088%	1,1911%	59 655 kr
21	78,0 m ²	Banjogatan 9 F	757 500 kr	1,4088%	1,1911%	59 655 kr
22	63,0 m ²	Banjogatan 9 G	630 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 183 kr
23	101,0 m ²	Banjogatan 15 A	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
24	93,0 m ²	Banjogatan 15 B	787 500 kr	1,4646%	1,4202%	71 127 kr
25	93,0 m ²	Banjogatan 15 C	787 500 kr	1,4646%	1,4202%	71 127 kr
26	101,0 m ²	Banjogatan 15 D	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
27	113,5 m ²	Banjogatan 19 A	855 000 kr	1,5902%	1,7332%	86 806 kr
28	75,0 m ²	Banjogatan 19 B	757 500 kr	1,4088%	1,1453%	57 361 kr
29	75,0 m ²	Banjogatan 19 C	757 500 kr	1,4088%	1,1453%	57 361 kr
30	113,5 m ²	Banjogatan 19 D	855 000 kr	1,5902%	1,7332%	86 806 kr
31	118,0 m ²	Banjogatan 19 E	855 000 kr	1,5902%	1,8019%	90 247 kr
32	107,5 m ²	Banjogatan 21 A	780 000 kr	1,4507%	1,6416%	82 217 kr

33	81,5 m ²	Banjogatan 21 B	757 500 kr	1,4088%	1,2446%	62 332 kr
34	68,0 m ²	Banjogatan 21 C	630 000 kr	1,1717%	1,0384%	52 007 kr
35	119,5 m ²	Banjogatan 21 D	780 000 kr	1,4507%	1,8248%	91 395 kr
36	61,0 m ²	Banjogatan 21 E	630 000 kr	1,1717%	0,9315%	46 653 kr
37	61,0 m ²	Banjogatan 21 F	630 000 kr	1,1717%	0,9315%	46 653 kr
38	119,5 m ²	Banjogatan 21 G	780 000 kr	1,4507%	1,8248%	91 395 kr
39	113,5 m ²	Banjogatan 23 A	855 000 kr	1,5902%	1,7332%	86 806 kr
40	75,0 m ²	Banjogatan 23 B	757 500 kr	1,4088%	1,1453%	57 361 kr
41	75,0 m ²	Banjogatan 23 C	757 500 kr	1,4088%	1,1453%	57 361 kr
42	113,5 m ²	Banjogatan 23 D	855 000 kr	1,5902%	1,7332%	86 806 kr
43	118,0 m ²	Banjogatan 23 E	780 000 kr	1,4507%	1,8019%	90 247 kr
44	93,0 m ²	Banjogatan 27 A	787 500 kr	1,4646%	1,4202%	71 127 kr
45	101,0 m ²	Banjogatan 27 B	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
46	100,0 m ²	Banjogatan 27 C	787 500 kr	1,4646%	1,5271%	76 481 kr
47	83,0 m ²	Banjogatan 27 D	757 500 kr	1,4088%	1,2675%	63 479 kr
48	113,0 m ²	Banjogatan 27 E	780 000 kr	1,4507%	1,7256%	86 423 kr
49	128,0 m ²	Banjogatan 27 F	930 000 kr	1,7297%	1,9546%	97 895 kr
50	63,0 m ²	Banjogatan 27 G	630 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 183 kr
51	78,0 m ²	Banjogatan 27 H	757 500 kr	1,4088%	1,1911%	59 655 kr
52	78,0 m ²	Banjogatan 27 I	757 500 kr	1,4088%	1,1911%	59 655 kr
53	63,0 m ²	Banjogatan 27 J	630 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 183 kr
54	75,0 m ²	Banjogatan 29 A	757 500 kr	1,4088%	1,1453%	57 361 kr
55	89,0 m ²	Banjogatan 29 B	787 500 kr	1,4646%	1,3591%	68 068 kr
56	100,0 m ²	Banjogatan 29 C	787 500 kr	1,4646%	1,5271%	76 481 kr
57	98,5 m ²	Banjogatan 29 D	787 500 kr	1,4646%	1,5042%	75 334 kr
58	81,5 m ²	Banjogatan 29 E	757 500 kr	1,4088%	1,2446%	62 332 kr
59	107,5 m ²	Banjogatan 29 F	780 000 kr	1,4507%	1,6416%	82 217 kr
60	100,0 m ²	Banjogatan 35 A	787 500 kr	1,4646%	1,5271%	76 481 kr
61	98,5 m ²	Banjogatan 35 B	787 500 kr	1,4646%	1,5042%	75 334 kr
62	81,5 m ²	Banjogatan 35 C	757 500 kr	1,4088%	1,2446%	62 332 kr
63	119,5 m ²	Banjogatan 35 D	780 000 kr	1,4507%	1,8248%	91 395 kr
64	61,0 m ²	Banjogatan 35 E	630 000 kr	1,1717%	0,9315%	46 653 kr
65	61,0 m ²	Banjogatan 35 F	630 000 kr	1,1717%	0,9315%	46 653 kr
66	119,5 m ²	Banjogatan 35 G	780 000 kr	1,4507%	1,8248%	91 395 kr
67	101,0 m ²	Banjogatan 37 A	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
68	93,0 m ²	Banjogatan 37 B	787 500 kr	1,4646%	1,4202%	71 127 kr
69	93,0 m ²	Banjogatan 37 C	787 500 kr	1,4646%	1,4202%	71 127 kr
70	101,0 m ²	Banjogatan 37 D	787 500 kr	1,4646%	1,5423%	77 246 kr
	6 548,5 m²		53 767 500 kr	100,00%	100,00%	5 008 348 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheterna köps med bostadsrätt får dessa ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, varmvatten (IMD), hemförsäkring med bostadsrättstillägg, kabel-TV, internetanslutning och garage/parkeringsplats m.m.

EKONOMISK PROGNOSE

	År 1 År 2025	År 2 År 2026	År 3 År 2027	År 4 År 2028	År 5 År 2029	År 6 År 2030	År 10 År 2034	År 20 År 2044
Kassaflödesanalys								
Räntekostnad	-2 487 372 kr	-2 462 498 kr	-2 437 625 kr	-2 412 751 kr	-2 387 877 kr	-2 363 004 kr	-2 263 509 kr	-2 014 771 kr
Amortering (löpande)	-710 678 kr	-710 678 kr	-710 678 kr	-710 678 kr	-710 678 kr	-710 678 kr	-710 678 kr	-710 678 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 240 kr	-137 945 kr	-140 704 kr	-143 518 kr	-146 388 kr	-149 316 kr	-161 624 kr	-197 019 kr
Driftskostnad	-3 088 000 kr	-3 149 760 kr	-3 212 755 kr	-3 277 010 kr	-3 342 551 kr	-3 409 402 kr	-3 690 446 kr	-4 498 633 kr
Hysesintäkter, lokaler inkl. fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hysesintäkter, bostäder	2 866 744 kr	2 924 079 kr	2 982 560 kr	3 042 212 kr	3 103 056 kr	3 165 117 kr	3 426 024 kr	4 176 305 kr
Hysesintäkter, p-platser	64 000 kr	65 280 kr	66 586 kr	67 917 kr	69 276 kr	70 661 kr	76 486 kr	93 236 kr
Hysesintäkter, garage	255 024 kr	260 124 kr	265 327 kr	270 634 kr	276 046 kr	281 567 kr	304 777 kr	371 522 kr
Övrigt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Erforderlig årsavgift	3 235 522 kr	3 211 398 kr	3 187 288 kr	3 163 194 kr	3 139 116 kr	3 115 053 kr	3 018 969 kr	2 780 039 kr
Föreningens årliga intäkter								
Hysesintäkter, lokaler	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hysesintäkter, bostäder	2 866 744 kr	2 924 079 kr	2 982 560 kr	3 042 212 kr	3 103 056 kr	3 165 117 kr	3 426 024 kr	4 176 305 kr
Hysesintäkter, p-platser	64 000 kr	65 280 kr	66 586 kr	67 917 kr	69 276 kr	70 661 kr	76 486 kr	93 236 kr
Hysesintäkter, garage	255 024 kr	260 124 kr	265 327 kr	270 634 kr	276 046 kr	281 567 kr	304 777 kr	371 522 kr
Fastighetsskatt, lokaler	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övrigt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	3 235 522 kr	3 211 398 kr	3 187 288 kr	3 163 194 kr	3 139 116 kr	3 115 053 kr	3 018 969 kr	2 780 039 kr
Summa intäkter	6 421 290 kr	6 460 881 kr	6 501 761 kr	6 543 957 kr	6 587 494 kr	6 632 399 kr	6 826 257 kr	7 421 101 kr
Föreningens årliga kostnader								
Räntekostnad	-2 487 372 kr	-2 462 498 kr	-2 437 625 kr	-2 412 751 kr	-2 387 877 kr	-2 363 004 kr	-2 263 509 kr	-2 014 771 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 240 kr	-137 945 kr	-140 704 kr	-143 518 kr	-146 388 kr	-149 316 kr	-161 624 kr	-197 019 kr
Avskrivning	-679 621 kr	-679 621 kr	-679 621 kr	-679 621 kr	-679 621 kr	-679 621 kr	-679 621 kr	-679 621 kr
Driftskostnad	-3 088 000 kr	-3 149 760 kr	-3 212 755 kr	-3 277 010 kr	-3 342 551 kr	-3 409 402 kr	-3 690 446 kr	-4 498 633 kr
Summa kostnader	-6 390 233 kr	-6 429 824 kr	-6 470 704 kr	-6 512 900 kr	-6 556 437 kr	-6 601 342 kr	-6 795 200 kr	-7 390 044 kr
Resultat	31 057 kr	31 057 kr	31 057 kr	31 057 kr	31 057 kr	31 057 kr	31 057 kr	31 057 kr
Balanserat överskott/underskott	31 057 kr	62 114 kr	93 171 kr	124 228 kr	155 285 kr	186 342 kr	310 570 kr	621 140 kr
Kassaflöde	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ackumulerat kassaflöde	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Taxeringsvärde	61 856 000 kr	63 093 120 kr	64 354 982 kr	65 642 082 kr	66 954 924 kr	68 294 022 kr	73 923 646 kr	90 112 512 kr
Föreningslån	71 067 775 kr	70 357 097 kr	69 646 420 kr	68 935 742 kr	68 225 064 kr	67 514 386 kr	64 671 675 kr	57 564 898 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	765 kr/m²	759 kr/m²	753 kr/m²	748 kr/m²	742 kr/m²	736 kr/m²	714 kr/m²	657 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	757 kr/m²	767 kr/m²	762 kr/m²	756 kr/m²	751 kr/m²	746 kr/m²	724 kr/m²	672 kr/m²
Bostadsrättsyta	4 231 m²	4 231 m²	4 231 m²	4 231 m²	4 231 m²	4 231 m²	4 231 m²	4 231 m²
Övriga upplysningar om den ekonomiska prognosen								
Antagen genomsnittsränta enl. ek. plan	3,50%							
Inflationsantagande	2,00%	(avser driftskostnader, lokalhyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader)						
Hysesutveckling bostäder	2,00%							

KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1 År 2025	År 2 År 2026	År 3 År 2027	År 4 År 2028	År 5 År 2029	År 6 År 2030	År 10 År 2034	År 20 År 2044
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsränte	765 kr/m²	759 kr/m²	753 kr/m²	748 kr/m²	742 kr/m²	736 kr/m²	714 kr/m²	657 kr/m²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå +1%	933 kr/m²	925 kr/m²	918 kr/m²	911 kr/m²	903 kr/m²	896 kr/m²	866 kr/m²	793 kr/m²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå +2%	1 101 kr/m²	1 092 kr/m²	1 083 kr/m²	1 074 kr/m²	1 065 kr/m²	1 056 kr/m²	1 019 kr/m²	929 kr/m²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå - 1%	597 kr/m²	593 kr/m²	589 kr/m²	585 kr/m²	581 kr/m²	577 kr/m²	561 kr/m²	521 kr/m²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå - 2%	429 kr/m²	426 kr/m²	424 kr/m²	422 kr/m²	419 kr/m²	417 kr/m²	408 kr/m²	385 kr/m²
Dagens räntenivå och inflationsnivå +1%	765 kr/m²	766 kr/m²	767 kr/m²	769 kr/m²	772 kr/m²	774 kr/m²	789 kr/m²	861 kr/m²
Dagens räntenivå och inflationsnivå -1%	765 kr/m²	752 kr/m²	739 kr/m²	726 kr/m²	713 kr/m²	700 kr/m²	644 kr/m²	486 kr/m²

Känslighetsanalys 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad med utgångspunkt i ekonomiska plan antagna anslutningsgrad om 65% av insatserna. Uteblivna insatser lånefinansieras. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad +10% (75%)	65 691 025 kr	62%	6 202 047 kr	- 188 186 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad +5% (70%)	68 379 400 kr	65%	6 296 140 kr	- 94 093 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad -5% (60%)	73 756 150 kr	70%	6 484 326 kr	94 093 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad -10% (55%)	76 444 525 kr	72%	6 578 419 kr	188 186 kr

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och varmvatten (IMD). Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel och varmvatten för en lägenhet om 101 m² är ca 13 000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 1 000 kr/år, hushållsel ca 9 000 kr/år och varmvatten (IMD) ca 3 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37

Ort och datum enligt elektronisk signering

.....
Henrik Sandberg

.....
Tine Ahlin Alenstad

.....
Berit Kessler

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 med organisationsnummer 769641-6994. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 70 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Banjogatan 1-37, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Banjogatan 1-37, registrerade hos Bolagsverket 2022-12-19.
- Registreringsbevis för Brf Banjogatan 1-37, daterat 2025-03-20.
- FDS-utdrag för Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1, daterade 2025-04-21.
- Offert finansiering, daterad 2025-05-05.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50 årig underhållsplan, daterat 2025-03-14.
- Förvärvserbjudande, daterat 2025-04-28.
- Erbjudande om hembud, daterat 2025-03-18.
- Offert försäkring, daterad 2025-03-27.
- Offert förvaltning, daterad 2025-03-24.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Marknadsvärdering av lägenheter, daterade 2023-02-28.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Karlstads kommun, daterad 2025-05-09.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behövs att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.



Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1

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

Hillar Truuberg
2025-03-14 (rev)

Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Banjogatan genom Restate

3. Besiktningen

En fastighetsbesiktning utfördes 1 februari 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom muntlig information från boende och fastighetsägaren samt skriftligt erhållen dokumentation.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i byggnadernas allmänna och gemensamma utrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca 0 grader C.

Tomtmarken och yttertaken var snöbeklädda.

Vid besiktningen 1 februari 2023 närvarade:

- Filippa Pakarinen, boende
- Tine Ahlin Alenstad, boende
- Gönül Kilincaslan, boende
- Henrik Sandberg, boende
- Richard Patré, Real Advice
- Dennis, Riksbyggen
- Miranda Wigander, Riksbyggen
- Louise Rasmussen, Restate
- Jonny Öhlander, Restate
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

I anslutning till det här reviderade / uppdaterade Statusbesiktningsprotokollet har inget nytt platsbesök utförts. Enligt fastighetsägaren har inga underhålls- / renoveringsåtgärder av någon betydelse utförts sedan föregående platsbesök.

Protokollet har uppdaterats avseende kostnadsläge och därutöver anpassats till nya lagkrav avseende att en 50-årig underhållsplan också har upprättats.

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1	
Adresser:	Banjogatan 1-37	
Kommun:	Karlstad	
Nuvarande ägare:	Stiftelsen Karlstadhus	
Markareal:	25 463 m ²	
Byggnader:	14 byggnader med bostäder med 1-3 våningsplan, 1 byggnad i ett våningsplan med tvättstuga och vissa driftsutrymmen samt 6 st fristående byggnader i 1 våningsplan för garage, förråd och sophantering.	
Byggnadsår:	1982	
Areor:	Bostäder	6 548 m ²
	Totalt	6 548 m ²
Lägenheter:	70 st, 9 st 2 rok, 19 st 3 rok, 28 st 4 rok, 12 st 5 rok och 2 st 6 rok	
Parkering:	40 platser i garage samt 35 utvändiga platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Undergrund:	Morän och berg	
Grundläggning:	Bostadsbyggnaderna:	
	Suterräng, platta på mark eller källare med grundmurar av armerad betong till berg / fast underlag.	
	Driftsbyggnaden:	
	Platta på mark med grundmurar av armerad betong till berg.	
Stomme:	Garage / förråd:	
	Plintgrundläggning eller platta på mark till fast underlag.	
Stomme:	Bostadsbyggnaderna:	
	Armerad betong i bjälklag och bärande väggar.	



	Garage / förråd: Träregelstomme.
Ytterväggar:	Bostadsbyggnaderna: Träregelstomme och skivmaterial som underlag för träpanel / fasadtegel.
	Garage / förråd: Träregelstomme som underlag för träpanel.
Yttertak:	Bostadsbyggnaderna: Betongtakpannor. Smärre delar belagda med plåt.
	Garage / förråd: Asfaltpapp.
Takaltaner:	Armerad betong, värme- och fuktisolering, ytskikt.
Skärmtak:	Bärande träkonstruktion, trapetskorrugerad plåt.
Fasad:	Bostadsbyggnaderna: Betongsockel, träpanel (i huvudsak) samt partiellt fasadtegel i våningsplanen.
	Garage / förråd: Betongsockel, plåtfasad i våningsplanet,
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Källartrappa:	Trappa av armerad betong till källaren.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Invändigt isolerglas av trä, utvändig aluminiumbåge.
Utvändiga dörrar:	Ståldörrar till källare och soprum Garagedörrar av plåt. Lgh-dörrar av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade

Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i kök Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, ventilationskåpa, kyl- och frys, skåpinredning i all huvudsak utbytt. Vitvaror som bedömningsvis bytts ut. Egeninstallerad DM i förhållandevis många.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak, badkar och / eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. TM i många, TT i vissa. Vattenradiator som värmekälla. Elgolvvärme i vissa. Bad- och duschrummen i flertalet lägenheter har renoverats 2017 / 2018 och i övriga några år tidigare (huvudsakligen mellan 2011 och 2015). I en av lägenheterna utfördes våtrumsombyggnad 2003 då handikappanpassning utfördes.
Trappor:	Många lägenheter är i tvåplan med invändig trätrappa.
Övrigt:	I anslutning till många lägenheter har egeninitierade "tillbyggnader" genomförts i anslutning till uteplatser etc.
Gemensamma utrymmen:	
Förråd:	Förråd med gallerväggar i källare eller i "separata" utrymmen i förrådslängorna.
Sopphantering:	Miljöstugor med behållarsystem med möjlighet till sopseparering.
Installationsutrymmen:	Elcentral och värmeundercentral med målade yt-skikt.
Tvättstuga:	Plastmatta på golv. Målade väggar och tak. 3 TM, 1 TT, 2 TS och 1 mangel. Maskinpark av blandad ålder.
Fastighetsförråd / -lokal:	Behandlade ytskikt. Pentry.
Solarium:	Slitna ytskikt. Installationer demonterade.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak utbytta 2015. Expansionskärl från byggnadsåret.

Värmedistribution: Värmeledningar och vattenradiatorer från byggnadsåret.

Radiatorventiler i lägenheter utbytta, men från byggnadsåret i de begränsade gemensamma utrymmena. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.

Kulvert för värme och varmvatten mellan och under byggnaderna. Installationer från byggnadsåret.

Ventilation: Mekanisk frånluft med totalt 22 frånluftsfläktar enligt OVK-protokollen. Fläktarna är belägna på taken på byggnaderna. Fläktarna är enligt uppgifter i tillhandahållna OVK-protokoll genomgående utbytta 2012.

Utsugspunkter i bad- / duschrum och köken.

Tilluft via spaltventiler i fönstren i sov- och vardagsrum.

Elinstallationer: Servis, fastighetscentraler samt huvudledningar från byggnadsåret. 3-fas till lägenheterna.

Installationer inne i lägenheterna bedöms genomgående vara utbytta till jordade.

Vatten / avlopp: Vatten- och avloppsinstallationerna i lägenheterna är både utbytta och från byggnadsåret. Avlopp av gjutjärn / plast och tappvatteninstallationer av koppar.

Övrigt:

Tomt / mark: Gräsmattor, planteringar, häckar staket. Hårdgjorda ytor med beläggning sannolikt belagda med asfaltbetong och plattor till entréer, parkeringar mm.



Några lekplatser med varierande bestyckning.

Många lägenheter har egna uteplatser med eget underhållsansvar.

Allmänt:

Byggnader ursprungligen uppförda 1982. Under byggnadernas livstid har träpanelsfasaderna renoverats, fönstrens ytterbågar bytts ut, yttertaken på garagebyggnaderna bytts ut, yttertaget på en bostadsbyggnad bytts ut, bad- och duschrum renoverats, kök bytts ut. Frånluftsfläktarna bytts ut, utrustning i fjärrvärmeundercentral bytts ut och maskinpark i tvättstugan bytts ut. I övrigt har i huvudsak löpande underhåll såsom vissa övriga ytskiktsrenoveringar i lägenheterna utförts.

OVK-status:

OVK-besiktningar genomfördes 2019 och för de system som vid tidpunkten blev underkända utfördes ombesiktningar i november 2022.

De brister som noterades 2019 hade då åtgärdats och samtliga system blev godkända.

Ny OVK-besiktning ska utföras i april 2025. Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att eventuella då uppdagade brister kommer att åtgärdas så att godkänd OVK erhålls.

EnergideklARATION:

EnergideklARATION utfördes september 2022. Nästa energideklARATION ska upprättas 2032.

Radon:

Radonmätningar utfördes senast 2016. Enligt skriftlig dokumentation har de utrymmen som visade förhöjda mätvärden åtgärdats och därefter ommätts.

Kommande mätning ska utföras 2026.

Skyddsrum:

Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste skyddsrumsbesiktning har inte redovisats. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger inget besiktningskrav på skyddsrummet.

Asbest:

Ska inte kunna finnas i byggnaderna.

PCB:

Ska rimligen inte kunna finnas i byggnaderna.

Brandrevision:	Har internt utförts vad avser förråds- och garage- byggnaderna. Utfördes november 2021.
Lekplatser:	Årliga säkerhetsbesiktningar av lekplatserna har inte redovisats, men förutsätts vara utförda.
Miljöbelastning:	Byggnaderna bedöms generellt ha en låg miljö- belastning.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Byggnader grundlagda med grundmurar eller plintar av armerad betong direkt mot berg / fast underlag.

Ingen fukt / fuktdoft / källardoft noterades i källarytterväggarna och källaren i byggnadskroppen med hel källare.

Inte heller kunde någon antydan till fuktproblem noteras i suterrängplanen i de besökta lägenheterna med motsvarande konstruktion. Bakom suterrängytterväggarna löper installationskulvertar. Ingen av dessa var tillgängliga vid platsbesöket. Normala tekniska livslängder för installationerna överstiger 60 år. Utbytet har ur kalkylaspekt antagits behöva utföras 2050.

Generellt bedöms omgivande mark vara väl dränerande. Det är inte bedömningsbart när eller ens om utbyten av fuktisolering / dräneringar kommer behöva utföras, men högst sannolikt inte förrän om lång tid och har antagits behöva utföras 2060.

Inga antydningar till sättningar kunde noteras på golvytor direkt mot mark. Vad avser eventuella sättningar utvändigt var detta inte bedömningsbart pga snöbeklädnad, men ingenting som framfördes av närvarande boende.

Skicket på hårdgjorda transportytor fram till entréer, garage och på utvändiga parkeringsplatser var inte bedömningsbart pga snöbeklädningen vid platsbesöket. Det bedöms ändå rimligt att kompletteringar av asfaltbetongytor behöver genomföras inom ca 15 år från idag. Svårbedömd tidpunkt och omfattning.

De finns vissa staket mm för vilka bedömningsvis fastigheten har underhållsansvar. Inget generellt nära förestående underhållsbehov, men vissa utvändiga trädetaljer i anslutning till "källarbyggnaden" rekommenderas viss målningsbättring inom något år. Förutsätts inrymmas inom allmän årlig avsättning.

1 utvändig betongtrappa till källarna av armerad betong i tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Reparationsåtgärder har ändå bedömts behöva utföras 2050.

Lekplatser i bedömt tillfredsställande skick. Det är inte känt om och när säkerhetsbesiktningar av lekplatserna senast utfördes, men det har förutsatts att detta är utfört. Löpande kostnad ligger inom allmän årlig avsättning,

Skick på allmän finplanering ej bedömningsbar pga snöbeklädning. Normalt periodiskt finplaneringsunderhåll rekommenderas utföras löpande och har antagits ingå i det belopp som avsatts för generellt årligt underhåll.



Till en hel del av lägenheterna finns individuella uteplatser och ganska många bostadshyresgäster har också utfört egna konstruktioner / "byggnader". Dessa är utförda utan bygglov. Vissa "byggen" är i slitet skick och rekommenderas rivas för att inte riskera förorsaka personolyckor.

Det har förutsatts att underhållsansvar för "egna" uteplatser framöver kommer att hamna på enskilda lägenhetsinnehavare.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning noterades i byggnadernas bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

Detsamma gäller icke bärande väggar etc i lägenheter. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Bostadsbyggnaderna:

Betongsocklar i genomgående normalt skick. Inget nära bedömt förestående åtgärdsbehov.

Träpanelsfasaddelar som målats / renoverats 2014 / 2015 och i generellt tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll kommer ändå behöva utföras om ca 5 år. Löpande ommålningar därefter kommer statistiskt behöva utföras med ca 15 års intervall.

Fasaddelar beklädda med fasadtegel från byggnadsåret i likaledes tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på väsentligt mer än 10 år. Viss kompletteringsfogning bedöms statistiskt behöva utföras ca 2050. Exakt berörd omfattning är svårbedömd och har grovt bedömts.

Garage- och förrådsbyggnaderna:

Betongsocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasaddelar beklädda med plåt från byggnadsåret. Fasaderna uppvisar en hel del estetiska brister, men det bedöms inte finnas något tekniskt nödvändigt betingat behov av åtgärder inom förhållandevis många år. Vissa skador orsakade av mekanisk åverkan förekommer.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner

Bostadsbyggnaderna:

Yttertak är belagda med betongtakpannor. Yttertaken (bortsett Banjogatan 9) är från byggnadsåret och således ca 40 år gamla.

Normal teknisk livslängd för yttertak belagda med betongtakpannor är lite drygt 40 år, dvs inom ca 3 år är det rimligt att en yttertaksrenovering av övriga bostadsbyggnader och tvättstugebyggnaden kommer behöva utföras.

Det finns också totalt 14 st takaltaner med tätskikt från byggnadsåret. Renoveringar utförs parallellt med övriga takåtgärder.

Utvändiga takavvattningar i normalt skick. Erforderliga åtgärder utförs parallellt med kommande takrenoveringar. Eventuella åtgärder för stuprörsdelarna utförs samtidigt med kommande ommålningar av träpanelsfasaderna.

Efter genomförda utbyten bedöms nästa yttertaksrenovering hamna just efter den 50-åriga Underhållsplanens kalkylperiod.

Garage / förråd:

Yttertak belagda med asfaltpapp som enligt erhållna uppgifter byttes ut 2018. Kommande utbyte har uppskattats behöva utföras 2050.

5.1e Balkonger

Betongplattor från byggnadsåret i okulärt iakttagbart gott skick. Räcken och skärmar i likaledes bedömt gott skick.

Balkongerna är visserligen ca 40 år gamla, men baserat på det noterade skicket kommer inget bedömt underhållsbehov att behöva utföras under det här Statusbesiktningsprotokollets löptid.

Exakt tidpunkt svårbedömd, men renoveringar / reparationer har ur kalkylaspekt antagits behöva genomföras ca 2038-2040. Självklart utförs ny besiktning innan beslut för åtgärd tas.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas fönster på kopplade bågar av trä (isolerglas-innerbåge) och aluminium (utvändig båge) i gott skick. Ytterbågarna byttes ut 2014 och har lång återstående teknisk livslängd.

Innerbågen utgörs av en isolerglaskassett. Isolerglasen är 40 år gamla, men i de besökta lägenheterna kunde inga ”isolerglaspunkteringar” noteras.

Fönsterdörrar till balkonger och uteplatser i skick lika fönstrens.

Det är ändå rimligt att anta att punkteringar av isolerfunktionen kommer uppstå över tiden. Tidpunkt och omfattning är svårbedömda. Då isolerglasen är på fönstrens insidor är det också oklart om det är Bostadsrättsföreningen eller Bostadsrättshavaren som är underhållsansvarig.

Generellt underhållsansvar för fönstrens och fönsterdörrarnas insidor åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Om bedömningsvis 25 år kommer också tätningslisterna rimligen behöva bytas ut. Detta hanteras enklast genom att Bostadsrättsföreningen köper i material och respektive Bostadsrättshavare utför arbetet,

5.1g Gemensamma utrymmen

Sophantering:

I normalt skick. Inget nära förestående behov av tekniskt underhåll.

Förråd:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I byggtekniskt tillfredsställande skick.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

3 TM (2 från 2008, 1 från 2014), 1 TT (från 2004), 2 TS (från 2009), 1 mangel (äldre). Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär utbyten av 2 TM och 1 TT inom nära framtid. I praktiken byts naturligtvis maskinerna i takt med att funktionen upphör eller reparationskostnaderna blir för höga.

Framtida löpande kostnader för kommande utbyten finns i Underhållsplanen,

Fastighetsförråd / - utrymme:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

”Solarium”:

Slitna ytskikt. Solarieinstallationer är demonterade. Ingen kostnad har beräknats för eventuell uppfräschning av utrymmet.

I de begränsade areorna med gemensamma utrymmen kan naturligtvis önskemål om framtida estetiskt underhåll uppstå. Kostnader och tidpunkter för detta har inte kalkylerats,

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök:

Elspis, kyl- och frys, diskbänk, ventilationskåpa. Snickerier och vitvaror bedöms genomgående vara utbytta 2017 / 2018. I många kök finns också egeninstallerade DM. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.

Badrum / duschrum:

Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. Yt- och tätskikten är bortsett några enheter helrenoverade 2017 / 2018 och i gott skick.

Övriga våtrum är också renoverade (mellan 2011 och 2015 samt i 1 lgh 2003) enligt tillhandahållna skriftliga uppgifter. Inget av de ”äldre” våtrummen besöktes så det är inte känt om dessa har samma utförande.

Våtrummen är i nuläget i gott skick. Framtida underhållsansvar och renoveringsansvar åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.

Övriga rum:

Plastmatta / linoleum / laminat som golvytskikt i de flesta rum (parkett i vardagsrum), tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i övrigt (garderober, innerdörrar etc) i stor utsträckning från byggnadsåret.

Lägenhetsytterdörrarna är i vissa fall i behov av utvändigt ytskiktsbehandling. En åtgärd som upprepas med ca 20 års intervall.

Elinstallationerna i lägenheterna har likaledes också genomgående bytts ut till nya 3-fas jordade installationer. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare.

Någonstans mot slutet av den 50-åriga Underhållsplanens kalkylperiod kommer underhåll / utbyten behöva utföras på både VA-installationer och elinstallationer.

Utbyten av VA-installationer får också konsekvenser på t ex badrummens yt- och tätskikt. Kostnaderna för det framtida underhållet har av praktiska skäl lagts på respektive Bostadsrättshavare.

5.2i Lokaler

Garagebyggnader i normalt skick. Samtliga garageportar har bytts ut (2013 enligt uppgift). Ca 2050 är det rimligt att garageportarna återigen är i behov av utbyte.

Plåtfasader från byggnadsåret som är ganska oestetiska och har en del skador efter mekanisk åverkan, men bedömningsvis i tekniskt tillfredsställande skick.

Svårbedömd återstående tid till underhåll har antagits behöva utföras 2050.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är i huvuddel utbytt 2015 och i gott skick. Expansionskärlet är äldre, men även det i bedömt gott skick.

Normal teknisk livslängd för installationerna är ca 30 år vilket innebär ett statistiskt utbytesbehov ca år 2045.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Någon enskild utbytt radiator kan finnas (t ex i våtrum). Lång återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna i lägenheterna bedöms genomgående vara utbytta. I tvättstugebyggnaden finns några enstaka byggnadsårsenheter kvar. Dessa är rimligen i nära förestående behov av utbyte.

Värmestammarna är delvis förlagda i kulvert / krypgrund i utrymme intill suterrängplan i lägenheter eller i markkulvert mellan huskropparna. Parallellt löper också varmvattenstammarna. Normal teknisk livslängd är mer än 60 år. Se även 5.1a ovan.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av gjutjärn och plast. Det förekommer både installationer från byggnadsåret samt utbytta delar (i huvudsak installationer i badrumsgolv etc). Återstående teknisk livslängd överstiger 20 år.

Spolning / rensning av avloppen rekommenderas däremot genomföras inom ett par år och därefter med ca 6-7 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar med ungefär samma åldersfördelning som avloppen. Gott skick. Minst lika lång återstående livslängd som avloppen.

Någon gång mot slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod är det sannolikt att VA-installationernas tekniska livslängd närmar sig sitt slut. Ett utbyte får också konsekvenser på t ex badrummens yt- och tätskikt. Det bedöms fullt möjligt att enskilda Bostadsrättshavare ändå kommer utföra renoveringar av sina badrum vid andra tidpunkter. Parallellt med eventuella sådana renoveringar rekommenderas och erforderliga utbyten av VA-stammar utföras.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar placerade på byggnadernas tak. Fläktarna betjänar lite olika mängd lägenheter (normalt ca 5-6 st).

Fläktarna är enligt OVK-protokollen genomgående utbytta 2012 och i gott skick. Utsugspunkter finns i kök och bad- / duschrum.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

Vid senaste redovisade OVK (utförd 2019) blev 7 av de ingående systemen inte godkända beroende på brister i frånluftsflöden i några lägenheters kök och våt- / badrum.

Efter det att upptäckta brister åtgärdats utfördes ombesiktningar av de 7 systemen i november 2022 och då blev samtliga system godkända.

Nästa OVK-besiktning ska utföras i april 2025 och därefter med 6 års inetrvall.

En generell rensning av ventilationskanalerna rekommenderas utföras inom något år, t ex inför kommande OVK-besiktning och därefter med ca 20 års intervall.

Kommande utbyte av frånluftfläktarna bedöms statistiskt behöva utföras ca 2045.

5.3 Elinstallationer

Fastighetsinstallationerna såsom serviser, fastighetscentraler, huvudledningar etc är från byggnadsåret. Enstaka utbytta enheter kan förekomma.

Normal teknisk livslängd är i storleksordningen 70 -75 år, dvs med lång återstående teknisk livslängd. Det innebär dock att ett utbyte kommer behöva utföras ca 2058.

Inne i lägenheterna har lägenhetscentralerna, allt kablage samt uttag och strömställare etc bytts ut. Utbytet genomfördes 2017 / 2018.

Genomgående 3-fas installationer i jordat utförande i lägenheterna. Underhålls- och utbytesansvaret inne i lägenheterna åligger respektive Bostadsrättshavare.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2025)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt lagstadgad mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Utbyten installationer i kulvertar, antaget 2050	bedömt 3 000 kkr
Dräneringsarbeten, antaget 2060 (grovt bedömt)	bedömt 1 500 kkr
Toppkompleteringar asfaltytor, ca 2045 (grovt bedömd omfattning och därigenom kostnad)	bedömt 3 000 kkr
Renovering utvändig källartrappa, ca 2050	ca 80 kkr
Finplaneringsunderhåll, lekplatser etc (utförs löpande vid behov)	ingår allmän avsättning

6.1c Fasader

Ommålning alla träpanelsfasader, ca 2030 (ca 6 500 m ²)	ca 3 300 kkr
Upprepas 2045 och 2060	
Underhåll tegelfasader, antaget 2050	grovt bedömt 750 kkr
Underhåll / utbyte plåtfasader, ca 2050	grovt bedömt 750 kkr

6.1d Tak, takavvattning / takterrasser

Utbyte yttertak, ca 2028 (ca 3 100 m ² , samt renoveringar 14 takterrasser)	ca 8 500 kkr
Utbyte papptak på garagelängor, ca 2050 (ca 700 m ²)	ca 500 kkt

6.1e Balkonger

Renovering balkonger, ca 2040	ca 2 400 kkr
-------------------------------	--------------

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslister, ca 2050
(hanteras av respektive Bostadsrättshavare)
Eventuella utbyten punkterade isolerkassetter
(ej kalkylerat)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2025	ca 160 kkr
Upprepas ca 2042 och 2060	
Utbyte 1 TM och 2 TS, ca 2030	ca 140 kkr
Upprepas ca 2050 och 2070	
Estetiskt underhåll gemensamma utrymmen (ej kalkylerat eller tidssatt)	



6.1h Lägenheter

Ytskiktsbehandling vissa entrédörrar, ca 2025
(exakt antal svårbedömbart) bedömt 60 kkr
Upprepas ca 2045 och ca 2065
Allt övrigt lgh-underhåll
(hanteras och bekostas av respektive lgh-ägare)

6.1i Lokaler

Utbyte garagedörrar, ca 2050 bedömt 600 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2045 ca 450 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2025 ca 10 kkr
(ca 15 återstående enheter)
Nya utbyten radiatorventiler, bedömt 2045 ca 300 kkr
(avser samtliga)

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2025 ca 150 kkr
Nya spolningar / rensningar, med 7 års intervall ca 150 kkr / Gång

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, 2025 ca 150 kkr
OVK-besiktningar, med 6 års intervall, 1:a 2025 ca 150 kkr / gång
(besiktningen 2025 har antagits bekostas av nuv fastighetsägare)
Utbyte frånluftsfläktar, ca 2045 ca 350 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvudledningar och lgh-centraler, antaget 2058 ca 2 200 kkr

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1982. Under byggnadernas livstid har bl a samtliga våtrum renoverats, köken bytts ut, fasader ommålats, komplementbyggnadernas yttertak (samt yttertaget på Banjogatan 9) bytts ut, fönstrens ytterbågar bytts ut, frånluftsfläktarna bytts ut, garageportarna bytts ut, maskinpark i tvättstuga bytts ut, utrustning i värmeundercentralen i all huvudsak bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Byggnaderna får generellt anses vara i gott skick för byggnadsåret.

Under Dispositionsfondsavsättningens 10-åriga kalkylperiod kommer kvarvarande yttertak från byggnadsåret behöva bytas ut, träpanelsfasaderna åter behöva målas om / renoveras, maskinpark i tvättstuga behöva bytas ut samt i övrigt löpande underhåll behöva genomföras.

De åtgärder som finns upptagna i kostnadssammanställningen får anses vara ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 530 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 12 240 000:-
Totalt:	ca 12 770 000:-

Utöver ovanstående rekommenderas ca 200 000:- schablonmässigt avsättas årligen för smärre oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder samt för t ex kommande radonmätningar, Energideklaration etc. Beloppet är inte inräknat ovan.

Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste Skyddsrumsbesiktning har inte varit tillgängligt vid upprättandet av detta protokoll. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger ingen besiktningsplikt avseende skyddsrummet. Inför ett förvärv rekommenderas ändå en skyddsrumsbesiktning av Särskild sakkunnig utföras.

Det finns några anordnade lekplatser. Löpande säkerhetsbesiktningar av lekplatserna förutsätts hanteras inom avsättningen för smärre löpande reparationsåtgärder.

I anslutning till många lägenheter finns individuella utnyttjade uteplatser och "egenkonstruerade" tillbyggnader. Tillbyggnaderna är enligt uppgift uppförda utan att byggnadslov erhållits. Underhålls- och säkerhetsansvaret för konstruktionerna kommer inte att hamna på Bostadsrättsföreningen.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2035-2074 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll inom begränsade gemensamma utrymmen har dock inte inräknats / kalkylerats.

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med

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

I slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod är byggnaderna drygt 90 år gamla. Statistiskt kommer påtagligt många installationer då behöva bytas ut eller ha bytts ut. Det är dock rimligt och högst sannolikt att andra parametrar än ålder innan dess kommer stipulera när vissa åtgärder genomförs. Belopp och tidpunkter för en del installationsutbyten har därför inte bedömts.

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnads-läge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.



Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1 UH-plan (2025-2034, detaljerad); (2035-2074, överslagsmässig)																	Kostnadsläge januari 2025	
Atgård		År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074	Anmärkning		
		ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek			
Mark:																		
	Allmän finplanering, mm															Ingår allmän avsättning nedan		
	Installationer i kulvertar												3000					
	Dränring / källartrappa												80	1500				
	Asfaltkomplettering												3000					
Byggnadsdel:																		
	Fasad, träpanel						3300						3300	3300				
	Fasad, tegel och plåt												1500					
	Balkonger											2400						
	Yttertak				8500								500					
	Gemensamma utrymmen															ej kalkylerat eller tidsatt		
	Tvättstuga	160					140					160	140	160	140			
	Garagedörrar / Entréörrar	60											660		60			
Installationer:																		
	OVK-besiktningar							150										
	Rensning ventilationskanaler	150										300	150	300	300			
	Utbyte fränluftsfläktar												150		150			
	Uttrustning i värmecentral												350					
	Uttrustning i värmecentral												450		450			
	Utbyte värmeventiler	10											300					
	Rensning avloppsstammar	150							150				300	150	300			
	Utbyte fastighetselinstallationer													2200				
Övrigt:																		
Årlig allmän avsättning		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2000	2000	2000	2000			
Summa		730	200	200	8700	200	3640	350	350	200	200	5010	15880	9610	3400			



Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Bostadsrättföreningen Banjogatan 1-37

Unikt dokument-id:

97e5b870-f718-4d1d-ac1d-dd1c673ca7c6

Dokumentets fingeravtryck:

**fd6f13b7f521ad0659c72c213ae871fcde87b4828577b2d3f362135c32297ea7c0659c013258151990
27cb518c8288a8d10381d600fefdd635d203c961056108**

Undertecknare



Henrik Sandberg

Bostadsrättföreningen Banjogatan 1-37 (769641-6994)

E-post: sandberg_henrik@live.se

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)

IP nummer: 104.28.31.64

Signerad med BankID: HENRIK
SANDBERG (198611106215)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-16 14:09:48 UTC



Tine Ahlin Alenstad

Bostadsrättföreningen Banjogatan 1-37 (769641-6994)

E-post: tine.alenstad@hotmail.com

Enhet: Samsung Browser 28.0 on K Android 10
(smartphone)

IP nummer: 90.129.192.131

Signerad med BankID: TINE AHLIN
ALENSTAD (198409206664)
Signerad med BankID: TINE AHLIN
ALENSTAD (198409206664)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-16 14:09:53 UTC



Berit Kessler

Bostadsrättföreningen Banjogatan 1-37 (769641-6994)

E-post: bubblan85@hotmail.com

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)

IP nummer: 83.249.4.134

Signerad med BankID: BERIT KESSLER
(196009286268)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-16 14:52:36 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

Signerad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-16 14:57:00 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Fredrik Wirf

Intygsgivare

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Edge 136.0.3240.71 on iPhone iOS 18.4.1
(smartphone)

IP nummer: 94.234.86.128

Signerad med BankID: FREDRIK WIRF
(197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-16 16:45:15 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-16 16:45:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.