Registrerades av Bolagsverket
2026-08-17 14:08
R461174/26

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fajansen 11 med org.nr 769634-4758, får härmed avge följande intyg.

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

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

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om en större ombyggnad varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör

Daniel Eriksson
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket	2026-06-17
Stadgar registrerade	2026-01-14
Registreringsbevis	
Bygglov (vind och balkonger), Stockholms stad	2026-04-21, 2026-05-05
Beslut om starbesked, Stockholms stad	2026-07-09
Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholmsfajansen Intressenter AB och bostadsrättsföreningen Fajansen 11 med bilagor	2026-02-23
Projekt- och uppdragsavtal, Fajansen 11 AB	2026-08-10
Garanti och utfästelse från Vasaparken Invest AB	2026-08-12
Fajansen 11, fastighets- och lägenhetsbeskrivning	odat
Ritningar, kontraktshandling, Atelje Nord	2026-05-07
Avtal avseende ekonomisk förvaltning, FRUBO AB	2026-01-28
Offert fastighetsskötsel, Rena Ytan Stockholm AB	odat
Offert för finansieringen av föreningen från SEB	2026-06-09
Amorteringsplan 90 år, föreningen	odat
Sammanställning driftskostnader, föreningen	2026-07-01
Mäklarintyg, Magnus Ekman, Wrede	2026-07-02
Försäkringsbrev LF Östgöta	2026-07-11
Offert Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa	2026-06-18
Utdrag ur fastighetsregistret	
Uppmätning Area, Bjerking AB	2026-04-17
Beräkning av taxeringsvärde, föreningen	2026-07-26
Begäran om omprövning av typkod SKV, Föreningen	2026-05-07
Underhållsplan upprättad av Compocit AB	2026-01-30

//

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Fajansen 11

Org.nr: 769634–4758

Stockholms kommun

Digitalt undertecknad av styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Fajansen 11

.....	.....	.....
Victor Cunningham	Annika Boström	Johan Åberg

Dokument-ID 092221155575860[illegible] Signerat [illegible] JÅ

Innehållsförteckning

		Sid
1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
4	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6	Resultat och kassaflödesprognos	9
7	Sammanställning nyckeltal	9
8	Redovisning av lägenheterna	10
9	Ekonomisk prognos	11
10	Känslighetsanalys	12

Bilagor

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Beslut om föreningens val av intygsgivare

Enligt bostadsrättslagen föreskriven teknisk underhållsplan

Dokument-ID 092221155575860[illegible] Signerat PÅ, ÄBE, JÅ

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fajansen 11, med org.nr: 769634–4758, som registrerats hos Bolagsverket 2026-01-14 har enligt stadgarna registrerade 2026-01-14, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Detta beräknas vara klart under augusti 2026. Tillträde beräknas ske under kvartal 4 2026.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Föreningen har i avtal med Stockholmsfajansen Intressenter AB /559550–9430/ överenskommit att genomföra en ROT-renovering av fastigheten Stockholm Fajansen 11. Projektet har erhållit bygglov 2026-05-05 för inredning av vind till bostad samt fasadändring. Bygglov 2026-04-21 för uppförande av balkonger (2rader) med fönsterdörrar, ny takaltan mot gård, fönsterbyte och nya räcken mot gata på kungsbalkong. Beslut om startbesked 2026-07-09. Fajansen 11 AB /559469-2740/ genomför projektet enligt ett Projekt- och byggledningsavtal och har i eget namn upphandlat Bygg-, El- och VVS-entreprenader med garantier och försäkringar som övertlåts till föreningen. Projektet beräknas vara färdigt för inflyttning i oktober 2026.

Vasaparken Invest AB /559031–8951/ övertar samtliga garantier och förpliktelser Stockholmsfajansen Intressenter AB /559550–9430/ utställt till Brf Fajansen 11 och garanterar att köpa de lägenheter som inte sålts senast den 31 december 2027 och upplåta till slutlig konsument. Utfästelsen omfattar även entreprenadgarantier enligt berörda entreprenadavtal.

Dokument-ID 092221155575860968813 Signerat PÅ, ÄBE, JÅ

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Fajansen 11
Adress:	Norrbackagatan 28 och 28 A, 11341 Stockholm
Fastighetens areal	612 m²
Bostadsarea, BOA	1 610 m²
Bostadsarea, BIA	65 m²
Ägarstatus:	Äganderätt
Planförhållanden:	Stadsplan; Laga kraft 1917-04-27 Akt 0180-127. Gällande. Detaljplan; Ändring 1980-10-28 Akt 0180-7601A. Gällande.
Rättigheter/Servitut:	Inga inskrivna eller kända
Gemensamhetsanläggning	Föreningen deltar inte i någon gemensamhetsanläggning
Husets utformning:	Flerbostadshus med 19 bostadslägenheter. Gathus i sex plan mot Norrbackagatan och gårdshus i fem plan i vinkel mot innergården. Byggnaden har källarplan, entréplan, flera bostadsplan samt inredd vind två trapphus varav ett med hiss. Inga lokaler
Byggnadsår:	Byggnaden är uppförd år 1929 och har år 2026 har genomgått renovering/ombyggnad till nybyggnadsstandard.

Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning	Murar till fast mark.
Stomme	Källarytterväggar är utförda i betong och sten. Bjälklag består av stålbalkar med mellangjuten betong i källarplan samt trä och stål i övriga plan.
Yttertak	Sadeltak med falsad plåt, renoverat cirka 2010
Fasad	Putsade
Fönster	2-glas kopplade träfönster
Entréparti	Ekport med korspröjsade rutor
Trapphus	Carraramarmorgolv i trapphushall, trappavsatser samt trappor. Väggar i trapphushall mot gatan klädd i svart granit. Övriga väggar målade.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar i stål med brevinkast
Balkonger	Lättbalkong av varmförzinkad stålbalk lackerad i svart kulör. Översida balkong utföres av tryckimpregnerad trätrall med slät undersida målad i matt fasadkulör.
Balkongräcken	Pinnräcken av varmförzinkat och svartlackerat smide.

Installationer

Uppvärmning	Vattenburen värme via radiatorer från fjärrvärme. Föreningens abonnemang.
Ventilation	Självdrag
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät. Föreningens abonnemang. Samtliga vatten och avloppsledningar byts år 2026 från kommunal anslutningspunkt till tappställe
El-installation	Föreningen har ett abonnemang för el. Varje lägenhet har eget abonnemang/mätare för hushållsel Elinstallationerna har helt förnyats år 2026.
Media	Fiber indraget till varje lägenhet. TV/Data via Tele 2
Hiss	Linhiss i trapphuset i gathuset Förlängd till vinden och renoverad år 2026.

Dokument-ID 092221155575860968913 Signerat PÅ, ÅÅ JÅ

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga i källaren med tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp.
Gym	Gemensamt gym i källaren
Lägenhetsförråd;	Nya lägenhetsförråd i källaren av typ Troax Classic
Sophantering:	Sophus på förgård med inkast från gatan. Hushållssopor samt matavfall.

Beskrivning av bostadslägenheter

Väggar och tak	Målade
Golv	Nya slipade massiva trägolv, furuplankor samt fiskbensstavar av ek. Vissa hallmiljöer har klinkergolv.
Kök	Platsbyggda kök med nya vitvaror.
Badrum	Klinkergolv med golvvärme. Kaklade väggar. Badkar eller dusch, wc och tvättställ

Underhållsbehov

Föreningen har låtit ta fram en 50-årig underhållsplan av vilken föreningens kommande underhållsbehov och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår. Som framgår av den 50-åriga underhållsplanen finns inget behov av större behov av underhålls- eller återinvesteringsbehov de närmaste tio åren. I den ekonomiska planen täcks kommande kostnader för föreningens underhåll genom avsättning till underhållsfond och det årliga kassaflödet.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Dokument-ID 092221155575860988813 Signerat PÅ, ÅÅ JÅ

3 KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fajansen 11 AB, (5594869–2740), som vid tidpunkten för förvärvet ägde fastigheten Stockholm Fajansen 11. Föreningen erhöll lagfart 2026-02-24. Fajansen 11 AB, (5594869–2740), kommer att avvecklas på bekostnad av säljaren.

Förvärv av fastighet via ett förvärv av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningskostnad blir lägre än det redovisade anskaffningskostnaden vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten eller del därav kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Den latenta skatteskulden är beräknad till 33 388 853 kr.

Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet innefattande köpeskilling aktier, övertagande av skuld vid förvärv av bolag, entreprenad och byggherrekostnader.

Varav	Belopp	Nyckeltal[1)]
Fastighet	28 893 188	17 250
Aktier	138 081 812	82 437
Övertagande av skuld	12 000 000	7 164
Entreprenad	64 800 000	38 687
Byggherrekosnader, övrigt	15 000 000	8 955
Summa total slutlig anskaffningskostnad	**258 775 000**	**154 493**
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	246 775 000	147 328
Lån	12 000 000	7 164
Summa finansiering	**258 775 000**	**154 493**

[1)] Area upplåten med bostadsrätt

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea, BOA	1 610 kvm
Bostadsarea, BIA	65 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	1 675 kvm

Dokument-ID 092221155575860968913 Signerat PÅ, ÅBE, JÅ

4 BERÄKNING AV FÖREINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har erhållit offert av banken SEB med en genomsnittsränta på 3,32 % avseende bindningstiderna 1, 3 och 5 år.

Föreningens lån amorteras enligt en rak amorteringsplan.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån 1	4 000 050	1 år	2,85%	114 001
Bottenlån 2	4 000 050	3 år	3,45%	138 002
Bottenlån 3	4 000 050	5 år	3,65%	146 002
Summa	12 000 150	snitt	3,32%	398 005

Räntekostnad år 1	398 005
Amortering år 1	84 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	**482 005**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan. Styrelsen har i denna ekonomiska plan avsatt ett belopp om 50 kr/kvm boarea, som täcker det beräknade underhållet de närmaste 20 åren.

Summa fondavsättning år 1 **83 750**

Avskrivning

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer ett använda bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 enligt upprättad avskrivningsplan. Nyttjandeperiod bedömd till 90 år. En genomsnittlig avskrivningsprocent har beräknats till 2,39 procent.

Underlag avskrivning:	79 070 674
Avskrivningsbelopp:	1 892 730

Föringens årsavgiftsuttag täcker del av kostanden för avskrivning till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om at ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Dokument-ID 092221155575860988813 Signerat PÅ, ÅÅ, JÅ

Driftskostnader

Beräkning av de löpande driftskostnaderna utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet på enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats enligt normal förbrukning enligt nedan:

Ekonomisk förvaltning	43 625
Teknisk förvaltning	40 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	34 164
Värme och varmvatten	255 400
Vatten och avlopp	71 500
El gemensam	50 500
Sophämtning	62 000
Bredband	20 000
Snöröjning	5 000
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	78 000
Hisservice	10 000
Löpande underhåll och övrigt	45 000
Summa driftskostnader	**735 189**

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel beräknat till ca 6 000 – 12 000 kronor per år (500 – 1 000 kronor per månad)
- Hemförsäkring beräknat till ca 2 500 – 6 000 kronor per år (250 – 500 kronor per månad)
- Bredband fiber indraget i varje lägenhet Abonnemang tecknas av lägenhetsinnehavaren

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärde:	75 204 000 SEK	
	varav	
	Mark bostäder 38 000 000	
	Byggnad bostäder	37 000 000
	Byggnad lokaler	204 000
Nybyggnadsår	1929	
Värdeår	1929	
Typkod	321	

Föreningen/ägaren har ansökt om omtaxering till byggnad med enbart bostäder. Fastighetsskatt tills beslut om omtaxering skett betalas av säljaren

Beräknat taxeringsvärde efter omprövning är 93 Mkr varav mark 45 Mkr.

Fastighetsavgift bostäder år 1 **35 082**

SUMMA BERÄKNING AV FÖREINGENS LÖPANDE KOSTANDER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **3 061 006**

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 336 027
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	**1 336 027**

Dokument-ID 092221155575860988913 Signerat PQ/ADE JÅ

6 RESULTAT OCH KASSAFÖDESPROGNOS

Resutatprognos	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 336 027	798
Summa intäkter	**1 336 027**	798
Driftskostnader	735 189	439
Fastighetsavgift bostäder	35 082	21
Avskrivningar	1 892 730	1 130
Räntekostnader	398 005	238
Summa kostnader	**3 061 006**	
Årets resultat	**-1 724 979**	
Avsättning underhållsfond	83 750	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 336 027	
Summa kostnader	-3 061 006	
Återföring avskrivningar	1 892 730	
Kassaflöde från löpande drift	**167 751**	100
Amorteringar	-84 001	50
Summa kassaflöde	**83 750**	50

7 SAMMANSTÄLLNING AV NYCKELTAL

Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt i genomsnitt		
Anskaffningsvärde	154 493	
Insatser och upplåtelseavgifter	147 328	
Årsavgift	798	år 1
Årsavgifternas andel av totala rörelsintäkter	100%	
Skuldsättning	7 164	år 1
Sparande	100	år 1
Föreningens energikostnader	225	år 1
Föreningens driftskostnader	442	år 1
Separata förbrukningsavgifter som debiteras av föreningen	0	år 1
Kassaflöde	100	år 1

Dokument-ID 092221155575860[illegible] Signerat [illegible] JÅ

8 REDOVISNING AV LÄGNEHTERNA

Nr	Lgh nr	Lgh typ r o k	Boarea m²	Balkong/ Terrass	Årsavgift		Andelstal årsavgift	Insatser kronor	Upplåtelseavgift Kronor	Summa Kronor
					kr /år	kr/månad				
1	1001	1	22	Nej	28 102	2 342	2,1034%	2 880 000	320 000	3 200 000
2	1002	4	135	Ja	100 207	8 351	7,5004%	11 070 000	1 230 000	12 300 000
3	1003	2	61	Nej	52 988	4 416	3,9661%	5 850 000	650 000	6 500 000
4	1004	1	26	Nej	30 654	2 555	2,2944%	3 240 000	360 000	3 600 000
5	1005	1	37	Ja	37 673	3 139	2,8198%	4 275 000	475 000	4 750 000
6	1101	4	127	Ja	95 102	7 925	7,1183%	15 300 000	1 700 000	17 000 000
7	1102	3	89	Ja	70 855	5 905	5,3034%	11 250 000	1 250 000	12 500 000
8	1103	2	40	Ja	39 588	3 299	2,9631%	4 927 500	547 500	5 475 000
9	1201	4	128	Ja	95 740	7 978	7,1661%	16 200 000	1 800 000	18 000 000
10	1202	3	88	Ja	70 217	5 851	5,2556%	11 925 000	1 325 000	13 250 000
11	1203	2	40	Ja	39 588	3 299	2,9631%	5 355 000	595 000	5 950 000
12	1301	4	128	Ja	95 740	7 978	7,1661%	17 100 000	1 900 000	19 000 000
13	1302	3	88	Ja	70 217	5 851	5,2556%	12 510 000	1 390 000	13 900 000
14	1303	2	40	Ja	39 588	3 299	2,9631%	5 580 000	620 000	6 200 000
15	1401	5	178	Ja	127 646	10 637	9,5541%	24 750 000	2 750 000	27 500 000
16	1402	3	88	Ja	70 217	5 851	5,2556%	13 275 000	1 475 000	14 750 000
17	1501	4	148	Ja	108 503	9 042	8,1213%	22 725 000	2 525 000	25 250 000
18	1502	3	88	Ja	70 217	5 851	5,2556%	14 175 000	1 575 000	15 750 000
19	1601	4	124	Ja	93 188	7 766	6,9750%	19 710 000	2 190 000	21 900 000
Summa	19		1 675		1 336 030	111 335	100,0000%	222 097 500	24 677 500	246 775 000

Boarean är upgifter från mätprotokoll. Lgh 1002 har 65 m² BIA, Övrigt BOA
Andelstalen är till 80 % proportionerliga mot arean .

Dokument-ID 092221155575860983333 Signerat PÅ, ÄBE, JÅ

9 EKONOMISK PROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder[1)]	1 336 027	1 362 748	1 390 002	1 417 803	1 446 159	1 475 082	1 596 676	1 946 339
Summa intäkter	1 336 027	1 362 748	1 390 002	1 417 803	1 446 159	1 475 082	1 596 676	1 946 339
Räntekostnader	398 005	395 219	392 433	389 647	386 861	384 075	372 931	345 070
Driftskostnader	735 189	749 893	764 891	780 188	795 792	811 708	878 619	1 071 032
Avskrivning	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730
Fastighetsavgift	35 082	35 784	36 500	37 230	37 975	38 735	41 928	51 110
Summa kostnader	**3 061 006**	**3 073 626**	**3 086 554**	**3 099 795**	**3 113 358**	**3 127 248**	**3 186 208**	**3 359 942**
Årets resultat	-1 724 979	-1 710 878	-1 696 551	-1 681 993	-1 667 199	-1 652 166	-1 589 532	-1 413 603
Avsättning underhållsfond	83 750	85 425	87 134	88 876	90 654	92 467	100 089	122 008
Kassaflödeprognas								
Summa intäkter	1 336 027	1 362 748	1 390 002	1 417 803	1 446 159	1 475 082	1 596 676	1 946 339
Summa kostnader	-3 061 006	-3 073 626	-3 086 554	-3 099 795	-3 113 358	-3 127 248	-3 186 208	-3 359 942
Återföring avskrivningar	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730	1 892 730
Kassaflöde löåande drift	167 751	181 852	196 179	210 737	225 531	240 564	303 198	479 127
Amorteringar[2)]	-84 001	-84 001	-84 001	-84 001	-84 001	-84 001	-84 001	-84 001
Summa kassaflöde	83 750	97 851	112 178	126 736	141 529	156 563	219 197	395 126
Ackumulerat kasssaflöde exkl. förändringar rörelse-kapital[3)]	0	83 750	181 600	293 778	420 514	562 044	1 280 972	4 240 450
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 976 480	1 978 155	1 979 864	1 981 606	1 983 384	1 985 197	1 992 819	2 014 738
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Total bostadsrättsarea (inkl. biarea)	1 675	1 675	1 675	1 675	1 675	1 675	1 675	1 675

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med en årlig höjning om 2%

2) Amortering sker enligt rak amorteringsplan med 0,7% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

Dokument-ID 092221155575860988913 Signerat PÅ, ÅBE JÅ

10 KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter totalt	1 336 027	1 362 748	1 390 002	1 417 803	1 446 159	1 475 082	1 596 676	1 946 339
Årsavgifter kr/m² genomsnitt	798	814	830	846	863	881	953	1162
Enligt ekonomisk prognos med räntesats plus 1 %-enhet (allt annat lika)								
Årsavgifter totalt	1 456 029	1 481 909	1 508 324	1 535 284	1 562 800	1 590 883	1 709 117	2 050 380
Årsavgifter kr/m² genomsnitt	869	885	900	917	933	950	1020	1224
Höjning av årsavgift kr/m² genomsnitt	72	71	71	70	70	69	67	62
Enligt ekonomisk prognos med räntesats plus 2 %-enheter (allt annat lika)								
Årsavgifter totalt	1 576 030	1 601 071	1 626 645	1 652 765	1 679 442	1 706 685	1 821 559	2 154 422
Årsavgifter kr/m² genomsnitt	941	956	971	987	1003	1019	1087	1286
Höjning av årsavgift kr/m² genomsnitt	143	142	141	140	139	138	134	124
Enligt ekonomisk prognos med inflation plus 1 %-enhet (allt annat lika)								
Årsavgifter totalt	1 336 027	1 370 937	1 406 791	1 443 615	1 481 436	1 520 282	1 686 498	2 189 314
Årsavgifter kr/m² genomsnitt	798	818	840	862	884	908	1007	1307
Höjning av årsavgift kr/m² genomsnitt	0	5	10	15	21	27	54	145
Höjning nominellt kronor		8 189	16 788	25 812	35 277	45 200	89 822	242 975
Enligt ekonomisk prognos med inflation plus 2 %-enheter (allt annat lika)								
Årsavgifter totalt	1 336 027	1 379 126	1 423 743	1 469 933	1 517 755	1 567 271	1 783 574	2 478 681
Årsavgifter kr/m² genomsnitt	798	823	850	878	906	936	1065	1480
Höjning av årsavgift kr/m² genomsnitt	0	10	20	31	43	55	112	318
Höjning nominellt kronor		16 379	33 740	52 130	71 597	92 190	186 898	532 341

Dokument-ID 092221155575860968913 Signerat PÅ, ÅBE JÅ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557585995293

Dokument

Ekonomisk plan_Fajansen_11_260811
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-08-13 10:37:26 CEST (+0200) av Vasaparken (V)
Färdigställt 2026-08-13 14:30:49 CEST (+0200)

Initierare

Vasaparken (V)
Vasaparken Förvaltnings AB
avtal@vasaparken.se

Signerare

Victor Cunningham (VC)
Personnummer 8612276231
victor@vasaparken.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAMES VICTOR CUNNINGHAM"
Signerade 2026-08-13 10:38:36 CEST (+0200)

Annika Boström (AB)
Personnummer 621224-1621
annika@vasaparken.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Boström"
Signerade 2026-08-13 10:42:45 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557585995293

Johan Åberg (JÅ)
Personnummer 198007016655
johan@vasaparken.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ÅBERG"
Signerade 2026-08-13 14:30:49 CEST (+0200)

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

Verifikat

Dokument-ID 09222115557586034615

Dokument

Intyg ekplan Brf Fajansen 11
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-08-13 14:47:18 CEST (+0200) av Vasaparken (V)
Färdigställt 2026-08-14 07:17:26 CEST (+0200)

Initierare

Vasaparken (V)
Vasaparken Förvaltnings AB
avtal@vasaparken.se

Signerare

Peter Wipp (PW)
Personnummer 6205180034
peter@punkthojden.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP"
Signerade 2026-08-14 05:34:36 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)
Personnummer 197505288576
daniel@bostfast.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ERIKSSON"
Signerade 2026-08-14 07:17:26 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557586034615

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

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2026-06-16	3.5.3.4	1998/2026

James Victor Cunningham
victor@vasaparken.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Peter Wipp, BostFast AB, och Daniel Eriksson, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Fajansen 11, organisationsnummer 769634-4758.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Fajansen 11 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Wipp och Daniel Eriksson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dat 30/09/2024

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
   a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
   b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Peter Wipp och Daniel Eriksson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Fajansen 11 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef My Kennerwall beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Fajansen 11



Norrbackagatan 28 och 28A

Vasastaden

Compocit på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
Compocit i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se

COMPOCIT

Stockholm 2026-01-30
LW 26 447

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Fajansen 11

Uppdrag

Av Brf Fajansen 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas för ekonomisk planering och underhållsplanering av fastigheten. Enskilda lägenheters lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och / eller enskilda lägenheters behov av renovering, finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska
För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-12-04 med start klockan 10.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 6°C

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara. Byggnaden var tomställd vid min besiktning så lägenheter besiktigades stickprovsmässigt.

Förutsättningar för min besiktning

Vid min besiktning var byggnaden nyligen tomställd och renoveringsarbeten var just påbörjade. Byggnaden ska renoveras med omfattande arbeten vilka jag har fått muntliga uppgifter om att de ska utföras. Resultatet av mitt utlåtande baseras på att samtliga av nedanstående arbeten utförs på ett fackmannamässigt sätt och att branschorganisationernas regler följs. Det förutsätter även att samtliga bygglov finns och att slutbesked finns utfärdat för bygglovs eller bygganmälningspliktiga åtgärder.

Enligt uppgift vid besiktningen ska följande åtgärder göras:

- Samtliga elektriska installationer ska bytas till nya så som elservis, huvudcentral, stigare, gruppcentraler i lägenheter, ledningar, uttag, brytare och installationer i källare, tvättstuga och allmänna utrymmen.
- Samtliga vatten och avloppsrör från kommunal anslutning till slutförbrukare/avluftning byts mot nya, isoleras och märks upp.
- I övre planen sätts nya kök, nya ytskikt i hela lägenheterna och nya våtutrymmen. I de nedre våningsplanen förbereds kök och våtutrymmen men planering och utförande lämnas till kommande lägenhetsinnehavare.
- Befintlig inredning av vindar rivs ut. Ny inredning av vindar görs med ny isolering i tak och väggar. I samband med det kontrolleras skicket på yttertakspanel och takstolar. Om skador finns åtgärdas dessa.
- Nya takkupor tas upp och nya fönster monteras i alla takkuporna.
- Tre takterrasser görs infällda i takfallet. Terrassernas tätskikt görs med garantier.
- Taket och takskyddet ses över och bättras/byts vid behov.
- Alla fönster utförs målningsunderhåll på plats. På samma gång justeras gångjärn och låsmekanismer samt monteras nya tätlister.
- Spaltventiler kompletteras med där så behövs för att OVK ska bli godkänd.
- Takfot mot gatan lagas där skador finns. Den smala balustrad balkongen mot gatan förses med nytt tätskikt.
- Balkonger monteras nya mot gården, totalt 12 stycken
- Hissen förlängs till vindsplan och totalrenoveras.
- Undercentralen för fjärrvärme gås igenom och slitagedelar byts ut. Om det visar sig att centralen har brister som påverkar funktionen byts den ut.
- Tvättstugan renoveras i sin helhet. Maskinell utrustning gås igenom och renoveras.
- Nya säkerhetsdörrar monteras till alla lägenheter.
- Gasen i byggnaden pluggas i gatan.
- Trapphusens målning ses över och eventuella skador som uppkommer vid renoveringen åtgärdas.
- Gårdens miljö renoveras och avfallshantering anordnas.
- Underhåll utförs på entrédörr mot gatan och två dörrar mot gården.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden ska genomgå omfattande renoveringar och ombyggnader. Det finns ett gathus med ena långsidan mot gatan. På gårdssidan är det ett gårdshus som är vidbyggt i vinkel. Gatubyggnaden är uppförd med källare, bottenplan fem våningsplan med bostäder samt ett delvis inrett vindsplan. Gårdshuset är uppfört med entréplan, fyra våningsplan samt inredd vind. Det finns ett trapphus i gathuset, det trapphuset har en hiss. Det finns även ett trapphus i gårdshuset, utan hiss.

Byggnaden:

Huset uppfördes år:	1926
Större underhåll som på senare tid har utförts:	1. Yttertaket renoverades med ny plåt, ca 2010. 2. Undercentralen för fjärrvärme monterades 2007.
Antal lägenheter:	Totalt 25 lägenheter
Grundläggning:	Murar till fast mark.
Källarytterväggar:	Betong och sten
Stomme:	Betong och tegel
Bjälklag:	Stålbalkar med mellangjuten betong i källarbjälklaget. Trä och stål i övriga våningsplan.
Yttertak:	Sadeltak i olika vinklar med falsat plåttak.
Fasader:	Fasaderna är putsade.
Fönster:	Fönster är 2-glas kopplade där större delen är från byggnadsåret.
Balkonger:	Det finns piskbalkonger mot gården samt en balustradbalkong som vetter mot gatan.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2007.

Vattenrör:	Vattenrör kommer att vara från 2026 då renoveringar utförs.
Avloppsrör:	Avloppsrören kommer att vara från 2026 då renoveringar utförts.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer kommer att vara från 2026 då renoveringar utförs.
Hissen:	Hissen kommer att förlängas och totalrenoveras 2026.
Ventilation:	Självdragsventilation i byggnadens nedre våningsplan. Kryddhyllefläktar i lägenheterna i vindsplan.
OVK:	OVK ska vara utförd och godkänd 2026 efter det att renoveringar utförts.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källarplan. Ytskikten ska renoveras i samband med att övriga byggnaden renoveras 2026.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Maskinella utrustningen bedöms vara ca 15 år gamla men kommer att renoveras.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2029-08-22. Specifik energianvändningen är 171 kWh/m^2 och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt uppgift har 9 stycken mätningar utförts 2021. De nio mätningarna gav ett årsmedelvärde som är under gällande gränsvärde.
Gård, gårdsutrustning:	Det finns en mindre bakgård varifrån trapphuset för gårdsflygeln startar på.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter så som det blir efter renovering.

Enligt uppgifter vid besiktningen kommer ytskikten bestå av
(G – golv, V – väggar, T – tak, Ö – övrigt)

Hall	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	God kvalité på köksinredning med bänk- och skåpinredning, häll, ugn, diskmaskin och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	God standard på inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

Enligt mina bedömningar kommer det inte vara några större underhåll som behöver utföras inom 10 år. Förutsatt att alla arbeten i ovanstående punkt ” Förutsättningar för min besiktning” utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Sammanställning underhållskostnader år 11 till 50

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är ett sadeltak klätt med falsad plåt. Plåten är troligen från ca 2010 och kommer att ses över då renoveringsarbeten utförs. Förutsatt att normalt underhåll utförs har plåten en mer än 50 årig livslängd kvar.

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Fasaden mot gatan kommer att lagas lokalt år 2026. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 25 år.

Kostnad:	4 000 000 kr
År:	2051

Fönster

Fönster är originalfönster vilka kommer att målas 2026. Det är ett ständigt återkommande underhållsbehov av träfönster. Normalt kan man utföra enklare målningsunderhåll två gånger men tredje gången bör en mer omfattande renovering utföras då bågarna renoveras på verkstad och karmarna renskrapas på plats.
Om 15 år görs en omfattande renovering av fönster, om 30 år och om 45 år görs enklare renovering av fönster.

Kostnad:	1 500 000 för omfattande renovering och 500 000 kr för enklare renovering
År:	2041 omfattande renovering 2056 och 2071 görs enklare renovering

Entrédörrar

Det finns en pardörr mot gatan och två entrédörrar mot gården som är i trä. Dörrarna är från byggnadsåret och har ett återkommande behov av underhåll. På sikt bör dörrarna bytas mot nya med bättre värmeisolering och bättre skalskydd. Utförandet av dörrarna måste dock vara så loikt original som möjligt. Min bedömning är att underhåll utförs om 15 år och byte om 30 år.

Kostnad: 20 000 kr för underhåll och 300 000 kr för byte
År: 2041 underhåll och 2056 byte

Balkonger och terrasser

Balkonger kommer monteras 2026 och terrasser byggs två stycken 2026. Balkonger som monteras i dag bedömer jag ha en längre teknisk livslängd än 50 år. Terrasser är en känd orsak till fuktskador och man bör kalkylera med en renovering om 35 år.

Kostnad: 200 000 kr
År: 2061

Trapphusen

Trapphusens ytskikt bedöms vara i gott skick och kommer enligt uppgift bättringsmålas efter utförda renoveringsarbeten. Därefter bör man kalkylera med att målningsunderhåll av väggar och tak samt polering av golv och trappor utförs med 25 års intervall.

Kostnad: 350 000 kr/gång
År: 2051 och 2075

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen kommer att renoveras vid stambytet år 2026. Därefter bedöms underhåll behöva göras med 35 års intervall förutsatt att normala bättringar utförs löpande.

Kostnad: 150 000 kr
År: 2061

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt kommer att vara nya 2026. Maskinerna är äldre men kommer att vara nyrenoverade 2026. Ytskikten bedöms behöva renoveras med 25 års intervall och maskinerna byts med 20 års intervall (första gången om 15 år eftersom maskinerna endast är renoverade 2026)
Nya maskiner bedöms kosta 120 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr.

Kostnad:	120 000 kr för maskiner och 250 000 kr för ytskikten
År:	2041 och 2061 för maskiner 2052 för ytskikten

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2007 (kommer dock renoveras 2026) och delar av rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 20 år efter renovering (normal teknisk livslängd är 30 år). Kvarvarande rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 120 årig livslängd.

Kostnad:	300 000 kr för en undercentral och 2 500 000 kr för radiatorer och kvarvarande rör.
År:	2046 för undercentral och radiatorer

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör kommer att vara nya 2026. Rören bedöms efter det ha en längre teknisk livslängd än 50 år.

Elektriska installationer

Elektriska installationer kommer att vara nya 2026. Installationerna bedöms efter det ha en längre teknisk livslängd än 50 år.

Hissen

Hissen kommer att höjas och totalrenoveras 2026. Normal teknisk livslängd för en linhiss bedömer man i dag vara 30 år. Därefter renoveras hissen.

Kostnad:	800 000 kr
År:	2056

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgjutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2046

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren försämras och är i dag 100 år gammal. Vid besiktningen noterades inga större fuktgenomslag. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna. Dränering bedöms behöva utföras inom 25 år.

Kostnad: 3 000 000 kr
År: 2051

Sammanställning underhållskostnader kommande 50 år

Underhåll	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036-2045	2046-2055	2056-2065	2066-2075
Tak														
Fasader												4 000		
Fönster											1 500		500	500
Entrédörr											20		300	
Balkonger													200	
Trapphusen												350		350
Källare och förråd													150	
Tvättstuga											120	250	120	
Uppvärmningssystem												2 800		
Vatten och avlopp														
Elektriska installationer														
Hissen													800	
Ventilation												1 500		
Mark och dränering												3 000		
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 640**	**11 900**	**2 070**	**850**
											Summa inom kommande 50 år			**16 460**

Noteringar och upplysningar.

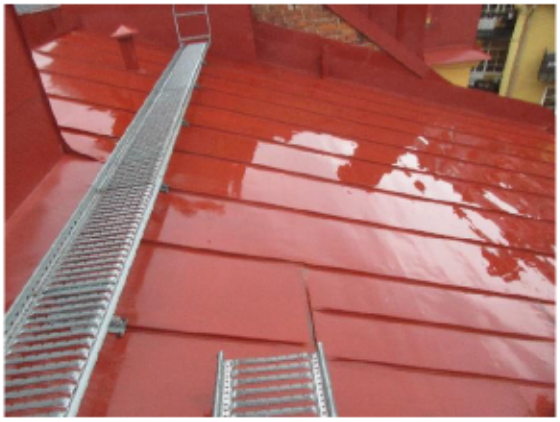
Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
   Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning

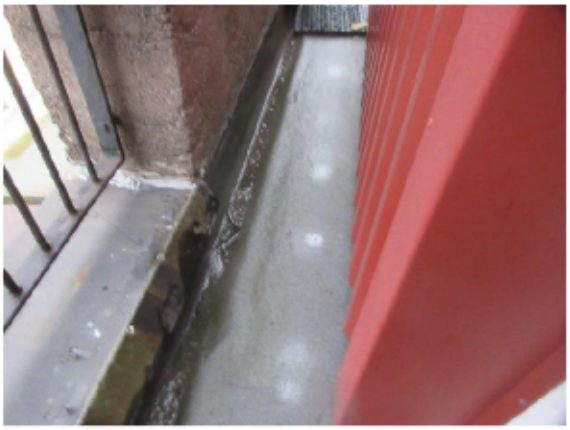
2. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

COMPOCIT

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Yttertaket



Kungsbalkongens tätskikt, tecken på läckage.



Fönster i bättre skick, ska målas



Fönster i sämre skick, ska dock målas.



Hiss som ska höjas och renoveras



Tvättstuga



Tvättstuga som ska renoveras, även maskinerna



Undercentral som ska gås igenom och renoveras



Elektriska installationer som ska moderniseras