

2020110901768

## EKONOMISK PLAN

BRF DYKÄRRET STÖRRE 7  
769618-2901

september 2020

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status</b> .....	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i> .....	4
3.2	<i>Teknisk status</i> .....	6
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader</b> .....	<b>7</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i> .....	7
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i> .....	8
7.3	<i>Fastighetskatt/avgift</i> .....	8
7.4	<i>Avskrivningar</i> .....	8
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys</b> .....	<b>9</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i> .....	10
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i> .....	11
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i> .....	11
10.3.1	100 % anslutning .....	12
10.3.2	80 % anslutning .....	12
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning</b> .....	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet</b> .....	<b>16</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL  
FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

202010901770

## 1 ALLMÄNT

Brf Dykärret Större 7 med org.nr. 769618-2901 har registrerats hos Bolagsverket 2008-02-07. Föreningen har 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 och altan som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlem som innehar en bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden. Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Föreningen erbjuds förvärva fastigheten genom ett s.k. hembud. Föreningen bedöms bli en s.k. äkta förening.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 1 november 2020. Inflyttning har skett.


## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Stockholm Dykärret Större 7
Kommun	Stockholm
Församling	Maria Magdalena
Adress/belägenhet	Högbergsgatan 59 A-B
Tomtarea	2 070 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Fastigheten berörs av följande detaljplaner (stadsplaner);  Fatburen m fl 0180-8454, fastställd 1989-06-21,  Johan helmich romans park (förslag) , 0180K-P2007-36068, 2007-08-23  Ändring av detaljplan Citybanan i Stockholm, 0180-P2007-36070Ä, 2008-12-04

	Stiftelsen 1, akt 0180K- P2009-03529, 2010-01.04.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten såväl belastas som har förmånen av servitut. se bifogat FDS.
Gemensamhetsanläggning	Saknas
Samfällighet	Saknas
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1936
Ombyggnadsår	1990
Byggnadstyp	Flerbostadshus samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	4 235 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	58 lägenheter
Sålda ytor i fastigheten	Br 1 Bokaler (1-14), Br 2 Cykelrum Br 3 Rålokal (markplan B-Huset) Br 6 Råvind (säljes på "rot")
	
Gemensamhetslokal	Gemensamhetslokal samt bastu om 84 kvm.

Gemensamma utrymmen	Källare: förråd, driftsutr, tvättstuga, lokaler. Vind: förråd och föreningslokal.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Värmeundercentral från ca 2016. Vattenradiatorer och värmestammar blandade åldrar, mestadels 1990.
Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktheter på tak. Tilluft genom spaltventiler i fönstren.
Vatten	Avlopp av ma-rör och gjutjärn. Avloppen i är huvudsak från 1990.
El	Fastighetsinstallationer utbytta, ca 1990. 3-fas i lägenheterna.
Hiss	2 linhissar för 3 p, 240 kg. Godkända och besiktiga till juni 2020. Modernisering har gjorts.
Grundläggning	Grundmurar av betong direkt på berg.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt.
Yttertak	Kopparplåt från byggnadsåret. Takvärme finns installerad i stuprör mm.
Fasader	Betongsockel, fasadtegel i våningsplanen. Plåtfasad på översta våningsplan.
Fönster	3-glas träfönster med kopplade bågar.
Balkong	Piskbalkonger: Betongplatta, smidesräcken.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målade väggar och tak. Handledare och smidesräcken. Entrépartier lackat med glas. Kodlås samt tag-öppning.
Tvättstuga	4 TM, 2 TT, 2 TS, 1 mangel. Flesta maskinerna från 2009. Plastmattor, målade väggar och tak.
Sophantering	Utvändiga behållare.
Parkering	Fyra platser

Mark	Hårdgjorda ytor, smärre planteringar, trappor mm. Delar har grävts upp i samband med grundförstärkningar.
Övrigt	Takterass: Konstruktionsbetong, värmeisolering, fuktisolering, överbetong. Metallräcken. Kungsaltaner: Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt av gjutasfalt, ytskikt. Räcken.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 28 maj 2020. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 18 240 000 kr inkl moms. Därutöver har medel avsatts för dränering av "rålokal" om 3 000 000 kr. Som initial reparationsfond avsätts 20 200 000 kr inkl moms.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2020 är 137 093 000 kr, fördelat på byggnader 51 093 000 kr och mark 86 000 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2022.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Köpeskillning fastighet	187 000	44 156
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	2 806	
Pantbrevskostnad <sup>2</sup>	625	
Ombildningskostnad	2 500	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>192 931</b>	<b>45 556</b>
Reparationsfond	20 200	
Ingående saldo	758	
<b>Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond</b>	<b>213 889</b>	<b>50 505</b>

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet.

<sup>2</sup> Befintliga pantbrev: 770 000 kr.

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta % <sup>3</sup>	tkr	Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	10 000	ca 5 år	1,27	127	100	227	1,27
Bottenlån 2	10 000	ca 2 år	1,09	109	100	209	1,09
Lån vilande insatser 1	9 890	Rörlig/3 mån <sup>4</sup>	1,23	122	99	221	2,00
<b>Summa lån år 1</b>	<b>29 890</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,20</b>	<b>358</b>	<b>299</b>	<b>657</b>	<b>1,45</b>
Insatser	183 999						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>213 889</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

Angivna räntor enligt offert med påslag om 0,5%.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	150	35
Värme	600	142
El	100	24
Renhållning	100	24
Styrelse/revision	100	24
Ekonomisk förvaltning	60	14
Trappstädning	50	12
Fast skötsel	100	24
Försäkring	40	9
Kabel TV	30	7
Övrigt	100	24
Inre lägenhetsunderhåll	30	7
Löpande underhåll	30	7
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 490</b>	<b>352</b>
Avsättning yttre underhåll	411	97
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen (stadgarna §55) täcks av den

<sup>3</sup> Räntan enligt offert med påslag om 0,5%.

<sup>4</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

2020110901775

årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

## 7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

tkr	2019
Vatten	93
Värme	515
El	155
Renhållning	38
Försäkring	26

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

	tkr
Taxeringsvärde bostäder	137 093
Kommunal fastighetsavgift (1 429 kr per lgh)	82 882

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 429 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	70 971 391
Avskrivning per år	709 714

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.



## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	2 697	675
Hysesintäkter bostäder	312	1 530
Hysesintäkter lokaler	6	171
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>3 015</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad + kassa samt renoveringsfond	50 505
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	37 879
Lån år 1	7 058
Lån år 1 exkl lån vilande insatser	4 723
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	46 046
Årsavgift år 1	675
Driftskostnader år 1	352
Avsättning underhållsfond år 1	97
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	168
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 331
Kassaflöde år 1	186

## 10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

### 10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 95% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Ränta	358	429	425	421	417	412	391
Ränta %	1,20%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%
Avskrivningar	710	710	710	710	710	710	710
Driftskostnader	1 490	1 520	1 550	1 581	1 613	1 645	1 816
Planerat underhåll	-	8 275	10 975	750	-	-	120
Fastighetsskatt/avgift	83	85	86	88	90	92	101
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 640</b>	<b>11 019</b>	<b>13 746</b>	<b>3 550</b>	<b>2 829</b>	<b>2 859</b>	<b>3 138</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	675	689	702	716	731	745	823
Årsavgifter bostäder	2 697	2 751	2 806	2 862	2 920	2 978	3 288
Hyresintäkter bostäder	312	318	325	331	338	345	380
Hyresintäkter lokaler	6	6	6	6	6	7	7
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 015</b>	<b>3 076</b>	<b>3 137</b>	<b>3 200</b>	<b>3 264</b>	<b>3 329</b>	<b>3 676</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>375</b>	<b>-7 943</b>	<b>-10 609</b>	<b>-350</b>	<b>435</b>	<b>471</b>	<b>537</b>
Ackumulerat redovisat resultat	375	-7 568	-18 177	-18 527	-18 091	-17 621	-14 834
<i><b>Kassaflödeskalkyl</b></i>							
Årets resultat enligt ovan	375	-7 943	-10 609	-350	435	471	537
Återföring avskrivningar	710	710	710	710	710	710	710
Amorteringar	-299	-298	-297	-296	-295	-294	-289
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>786</b>	<b>-7 531</b>	<b>-10 196</b>	<b>64</b>	<b>850</b>	<b>886</b>	<b>958</b>
Avsättning till yttre underhåll	-411	-420	-428	-436	-445	-454	-501
Disposition underhållsfond	-	8 275	10 975	750	-	-	120
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>375</b>	<b>324</b>	<b>351</b>	<b>378</b>	<b>405</b>	<b>432</b>	<b>576</b>
Ingående saldo kassa	20 958						
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>5</sup></b>	<b>21 744</b>	<b>14 213</b>	<b>4 017</b>	<b>4 081</b>	<b>4 931</b>	<b>5 817</b>	<b>10 696</b>
<b>Ackumulerad avsättning underhåll</b>	<b>20 611</b>	<b>12 756</b>	<b>2 209</b>	<b>1 895</b>	<b>2 340</b>	<b>2 794</b>	<b>5 085</b>

<sup>5</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11
belopp i tusen kr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>							
Ränta %	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 323	2 427	2 455	2 485	2 515	2 546	2 712
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	581	607	614	622	629	637	679
Årsavgift enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	675	689	702	716	731	745	823
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>							
Ränta %	1,5%	1,8%	2,1%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 414	2 517	2 643	2 670	2 698	2 822	2 974
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	604	630	661	668	675	706	744
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,5%	-8,5%	-5,8%	-6,7%	-7,6%	-5,2%	-9,6%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>							
Ränta %	1,9%	2,1%	2,8%	2,8%	2,8%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 505	2 607	2 830	2 856	2 882	3 099	3 235
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	627	653	708	715	721	775	810
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-7,1%	-5,2%	0,9%	-0,2%	-1,3%	4,1%	-1,6%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>							
Ränta %	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 323	2 525	2 706	2 560	2 587	2 638	2 932
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	581	632	677	641	647	660	734
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-13,9%	-8,2%	-3,6%	-10,6%	-11,4%	-11,4%	-10,8%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>							
Ränta %	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 323	2 622	2 959	2 636	2 661	2 733	3 173
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	581	656	740	660	666	684	794
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-13,9%	-4,7%	5,4%	-7,9%	-8,9%	-8,2%	-3,5%

## 10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

### 10.3.1 100 % anslutning

belopp i tusen kr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	20 000	19 800	19 600	19 400	19 200	19 000	18 000
Räntekostnader	236	234	231	229	227	224	212
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	2 283	10 589	13 321	3 129	2 412	2 446	2 747
Summa kostnader	2 519	10 823	13 552	3 358	2 639	2 671	2 959
Summa utgifter och avsättningar	2 420	2 457	2 496	2 535	2 574	2 615	2 831
Hysesintäkter	6	6	6	6	6	7	7
Avgiftsintäkter	2 414	2 451	2 489	2 528	2 568	2 608	2 824
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	2 420	2 457	2 496	2 535	2 574	2 615	2 831
Årets resultat	-98	-8 365	-11 057	-823	-65	-56	-128
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	575	584	593	602	611	621	672
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-14,8%	-15,2%	-15,6%	-16,0%	-16,3%	-16,7%	-18,3%

### 10.3.2 80 % anslutning

belopp i tusen kr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	58 778	58 190	57 602	57 014	56 427	55 839	52 900
Räntekostnader	713	1 001	991	981	971	961	910
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	2 283	10 589	13 321	3 129	2 412	2 446	2 747
Summa kostnader	2 996	11 590	14 312	4 110	3 383	3 407	3 657
Summa utgifter och avsättningar	3 285	3 613	3 643	3 675	3 707	3 739	3 917
Hysesintäkter	1 078	1 100	1 122	1 144	1 167	1 190	1 314
Avgiftsintäkter	2 207	2 513	2 522	2 531	2 540	2 549	2 603
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	3 285	3 613	3 643	3 675	3 707	3 739	3 917
Årets resultat	289	-7 977	-10 669	-435	323	332	259
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	657	748	751	753	756	759	775
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,7%	8,6%	6,9%	5,1%	3,4%	1,8%	-5,9%

# 1.1 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m	Vilande insats	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/m	Hyror kr/år
001	nb	31	0,7381	0,7758	1 304 666	42 086	-	20 925	675	-
002	nb	58	1,3810	1,4515	2 440 988	42 086	-	39 150	675	-
003	nb	52	1,2381	1,3013	2 188 472	42 086	-	35 100	675	-
004	nb	70,5	1,6786	1,7643	2 967 063	42 086	-	47 588	675	-
005	nb	52	1,2381	1,3013	2 188 472	42 086	-	35 100	675	-
006	nb	54	1,2857	1,3514	2 272 644	42 086	-	36 450	675	-
007	nb	60,5	1,4405	1,5140	2 546 203	42 086	-	40 838	675	-
008	nb	38	0,9048	0,9510	2 739 268	72 086	-	25 650	675	-
010	nb	28,5	0,6786	0,7132	2 054 451	72 086	-	19 238	675	-
011	nb	53,5	1,2738	1,3388	2 502 766	46 781	-	36 113	675	-
012	nb	54	1,2857	-	-	-	- 2 526 156	-	-	80 898
013	nb	37,5	0,8929	-	-	-	- 1 806 229	-	-	63 298
102	1	56,5	1,3452	1,4139	2 377 859	42 086	-	38 138	675	-
103	1	52	1,2381	1,3013	2 188 472	42 086	-	35 100	675	-
104	1	53,5	1,2738	1,3388	2 251 601	42 086	-	36 113	675	-
105	1	49,5	1,1786	1,2387	2 083 257	42 086	-	33 413	675	-
106	1	36	0,8571	0,9009	1 515 096	42 086	-	24 300	675	-
107	1	60,5	1,4405	1,5140	2 546 203	42 086	-	40 838	675	-
108	1	55	1,3095	1,3764	2 598 343	47 243	-	37 125	675	-
109	1	54,5	1,2976	1,3639	2 574 722	47 243	-	36 788	675	-
110	1	28,5	0,6786	0,7132	1 346 417	47 243	-	19 238	675	-
111	1	53,5	1,2738	1,3388	2 527 479	47 243	-	36 113	675	-
112	1	54	1,2857	1,3514	2 551 100	47 243	-	36 450	675	-
113	1	37,5	0,8929	0,9384	1 771 600	47 243	-	25 313	675	-
201	2	30,5	0,7262	0,7633	1 454 986	47 704	-	20 588	675	-
202	2	57	1,3571	1,4264	2 719 152	47 704	-	38 475	675	-
203	2	51,5	1,2262	1,2888	2 456 778	47 704	-	34 763	675	-
204	2	70	1,6667	1,7518	3 339 308	47 704	-	47 250	675	-
205	2	52,5	1,2500	1,3138	2 504 482	47 704	-	35 438	675	-
206	2	51	1,2143	1,2763	2 432 926	47 704	-	34 425	675	-
207	2	60	1,4286	1,5015	2 862 265	47 704	-	40 500	675	-
208	2	55	1,3095	1,3764	2 623 743	47 704	-	37 125	675	-
209	2	54,5	1,2976	1,3639	3 928 687	72 086	-	36 788	675	-
210	2	28,5	0,6786	0,7132	2 054 451	72 086	-	19 238	675	-
211	2	53,5	1,2738	-	-	-	- 2 552 186	-	-	81 233
212	2	54	1,2857	1,3514	2 576 039	47 704	-	36 450	675	-
213	2	37,5	0,8929	0,9384	1 788 916	47 704	-	25 313	675	-
301	3	30,5	0,7262	0,7633	2 198 623	72 086	-	20 588	675	-
302	3	58	1,3810	1,4515	4 180 988	72 086	-	39 150	675	-
303	3	51	1,2143	1,2763	2 456 472	48 166	-	34 425	675	-
304	3	70	1,6667	1,7518	3 371 628	48 166	-	47 250	675	-
305	3	51,5	1,2262	1,2888	3 712 429	72 086	-	34 763	675	-
306	3	53	1,2619	1,3263	2 552 804	48 166	-	35 775	675	-
307	3	60	1,4286	1,5015	4 325 160	72 086	-	40 500	675	-
308	3	55	1,3095	1,3764	2 649 137	48 166	-	37 125	675	-
309	3	54,5	1,2976	1,3639	3 928 687	72 086	-	36 788	675	-
310	3	28,5	0,6786	0,7132	1 372 734	48 166	-	19 238	675	-
311	3	53,5	1,2738	1,3388	2 576 887	48 166	-	36 113	675	-
312	3	54	1,2857	1,3514	2 600 970	48 166	-	36 450	675	-

202010901780

Lgh nr	Våning	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m	Vilande insats	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/m	Hyror kr/år
313	3	37,5	0,8929	0,9384	1 806 229	48 166	-	25 313	675	-
401	4	30,5	0,7262	0,7633	2 198 623	72 086	-	20 588	675	-
402	4	58,5	1,3929	1,4640	4 217 031	72 086	-	39 488	675	-
403	4	51	1,2143	1,2763	2 480 013	48 628	-	34 425	675	-
404	4	70	1,6667	1,7518	3 403 938	48 628	-	47 250	675	-
405	4	51,5	1,2262	1,2888	2 504 327	48 628	-	34 763	675	-
406	4	53	1,2619	1,3263	2 577 268	48 628	-	35 775	675	-
407	4	60	1,4286	1,5015	2 917 662	48 628	-	40 500	675	-
408	4	47	1,1190	1,1762	2 285 502	48 628	-	31 725	675	-
409	4	54,5	1,2976	1,3639	2 650 210	48 628	-	36 788	675	-
410	4	28,5	0,6786	0,7132	2 054 451	72 086	-	19 238	675	-
411	4	53,5	1,2738	1,3388	2 601 582	48 628	-	36 113	675	-
412	4	54	1,2857	1,3514	2 625 896	48 628	-	36 450	675	-
413	4	37	0,8810	0,9259	1 799 226	48 628	-	24 975	675	-
501	5	59	1,4048	-	-	-	3 005 145	-	-	86 635
508	5	48	1,1429	1,2012	2 400 589	50 012	-	32 400	675	-
509	5	48	1,1429	1,2012	2 400 589	50 012	-	32 400	675	-
510	5	23	0,5476	0,5756	1 150 287	50 012	-	15 525	675	-
511	5	45,5	1,0833	1,1386	2 275 559	50 012	-	30 713	675	-
512	5	47	1,1190	1,1762	2 350 577	50 012	-	31 725	675	-
513	5	30,5	0,7262	0,7633	1 525 379	50 012	-	20 588	675	-
Br (6)	-	185	4,4048	4,6296	5 935 910	32 086	-	124 875	675	-
Br (3)	-1	336	8,0000	8,4084	7 420 896	22 086	-	226 800	675	-
101	1	50	1,1905	1,2513	2 104 300	42 086	-	33 750	675	-
Br (2)	-	186	4,4286	4,6547	4 107 996	22 086	-	125 550	675	-
<b>Lokaler</b>										
-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>		4 235,0	100,00	100,00	183 999 433	46 046	9 889 717	2 697 300	675	318 065

Br 1 Bokaler (1-14)

Br 2 Cykelrum

Br 3 Rålokal (markplan B-Huset)

Br 5 Bostadslägenhet 101-112 (vanliga lägenheter som är outhyrda)

Br 6 Råvind (säljes på "rot")

### **Fördelningsgrund insats**

Insatserna har fördelats i förhållande till ytan (alla samma kr/kvm)

Därutöver följande våningsjustering:

- Nb -3%
- 1 tr -2%
- 2 tr -1%
- 3 tr 0%
- 4 tr 1%
- 5 tr 2%

samt ett påslag för balkong om 2% och altan 4%.

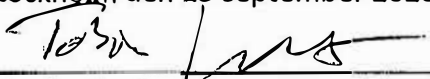
### **Fördelningsgrund årsavgift**

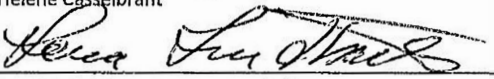
Årsavgifterna erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till andelstalen.  
Andelstalen har beräknats i förhållande till ytan (alla har samma avgift i kr/kvm).


## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Kostnaden för hushållsel för en lägenhet (exklusive värme) ligger normalt mellan ca 400 – 1 000 kr per månad beroende på storleken på lägenheten och antal personer i hushållet m.m.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Stockholm den 23 september 2020

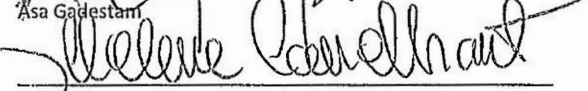
  
Helene Casselbrant

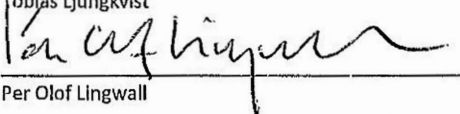
  
Lena Lindbäck

  
Linus Nordling

  
Carin Elander

  
Asa Gädestam

  
Tobias Ljungkvist

  
Per Olof Lingwall



## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 7*, organisationsnummer 769618-2901, daterad 2020-09-23 får härmed avge följande intyg.

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

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

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

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Stockholm 2020-09-25



Claes Mörk  
*Jur.kand.*



Anders Uby  
*Civ.ek.*

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

### **Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:**

Registreringsbevis  
Stadgar 2018-06-11 samt förslag till nya stadgar  
Fastighetsinformation  
Teknisk besiktning, Projektledarhuset protokoll, 2020-05-28  
Hyreslista  
Driftkostnader  
Lägenhetslista  
Bankoffert Handelsbanken 2020-08-27  
Köpeavtal koncept  
Överlåtelseavtal (hembud) 2020-05-29  
Kostnadsberäkning mark BTH Bygg 2020-05-27  
Rapport grundkonstruktioner Stockholm Betongkonsult 2020-05-15  
Underhållsplan 2021-2035



# Dykärret Större 7 - Besiktningens utlåtande

## 1. Uppdrag

Att utföra en övergripande teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

## 2. Uppdragsgivare

Brf Dykärret Större 7 genom Forum Fastighetsekonomi AB

## 3. Besiktningen

Platsbesök har utförts 17 och 22 april 2020 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i tomställda hyreslokaler samt i ett urval av byggnadens allmänna och gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det mulet och ca + 2 grader C respektive soligt och ca + 16 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information erhållen ur en tidigare Statusbesiktning utförd av Sweco samt viss övrig skriftlig tillhandahållen dokumentation. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara byggnader.

Vid besiktningen 22 april 2020 närvarade:

- Linus Nordling, boende
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman


I detta statusbesiktningsprotokoll har i huvudsak enbart sådana åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen har ansvar för beaktats.

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Dykärret Större 7	
Adresser:	Högbergsgatan 59 A-B	
Kommun:	Stockholm	
Tomtareal:	2 070 m <sup>2</sup>	
Byggnad:	Byggnad med dubbla suterräng- / källarplan, bottenvåning och 4-5 våningar och vind. Byggnaden innehåller både bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1936	
Ombyggnadsår:	1990 enligt erhållen uppgift	
Areor: (befintligt)	Bostäder	2 742 m <sup>2</sup>
	Lokaler	1 564 m <sup>2</sup>
	Totalt	4 306 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	58 st	
Lokaler:	Befintliga lokaler är tomställda	
Föreningslokal:	1 st	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler	
Gatuplan:	Bostadsentré, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vindsplan:	Förråd respektive föreningslokal	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt på berg	
Stomme:	Betong	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt.	

Yttertak:	Kopparplåt från byggnadsåret. Takvärme finns installerad i stuprör mm.
Takterrass:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, fuktisolering, överbetong. Metallräcken.
Kungsaltaner:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt av gjutasfalt, ytskikt. Räcken.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fasad:	Betongsockel, fasadtegel i våningsplanen. Plåt-fasad på översta våningsplan.
Fönster / fönsterdörrar:	Bostäder och lokaler: 3-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Handledare och smidesräcken.
Entrépartier:	Lackat entréparti med glas. Kodlås samt tag- öppning.
Övriga dörrar:	Blandat utförande på dörrar mot gård. Ståldörrar till installationsutrymmen och till vindar. Lgh-dörrar av trä. Lokaldörrar av varierande utförande.
Lägenheter: (inga lgh har besökts; beskrivning kommer från tillhandahållet underlag)	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Variерande golvmaterial mellan lägenheterna, men plastmattor i många rum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Snickerier och vitvaror av blandade åldrar.
Badrum:	Plastmatta på golv, väggplastmatta eller kakel på vägg, målade tak, duschplats eller badkar, wc- stol, tvättställ. Handdukstorkar anslutna till VVC.

Övriga utrymmen:	
Källare:	Ytskiktsbehandlat golv, målade väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlad betong på golv, målade väggar och tak.
Tvättstugor:	Totalt: 4 TM, 2 TT, 2 TS (varav en liten), 1 mangel. Maskinpark i stor utsträckning från ca 2009. Plastmattor på golv, målade väggar och undertak.
Förråd:	Med galler- och nätväggar. Målade golv eller plastmatta på golv, väggar och tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentralen är i huvudsak från 2016.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar av blandade åldrar, men en stor del bedöms vara utbytta ca 1990. I delar av källaren finns nyare installationer.  Radiatorventilerna bedöms i stor omfattning vara utbytta ca 1990.  Stamregleringsventiler i källare / suterräng från ungefär samma tid eller utbytta senare.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktenheter på tak. Tilluft genom spaltventiler i fönstren.  Lokaler samt vissa gemensamma utrymmen: 2 st luftbehandlingsaggregat med värmeåtervinning. Aggregaten är installerade 2016.
VA-installationer:	Avlopp av s k ma-rör och gjutjärn. Avloppen är i huvudsak från ca 1990, men i delar av källarplanen utbytta väsentligt senare.  Samlingsavlopp till gatans nät är utbytta 2016.  Tappvatteninstallationer av koppar från ungefär 1990.



- Elinstallationer:** Samtliga fastighetsinstallationer är utbytta. De delar som betjäna bostäderna bedöms vara från ca 1990. 3-fas elinstallationer till lägenheterna.
- Installationer inne i lägenheterna är enligt uppgift likaledes utbytta ca 1990.
- Installationer i gemensamma och allmänna utrymmen bedöms likaledes vara utbytta ca 1990.
- Detsamma gäller installationer i hyreslokalerna.
- Hiss:** 2 linhissar för 3 personer, 240 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juni 2020. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga, men modernisering av hissarna har genomförts.
- Övrigt:**
- Tomt / mark:** Hårdgjorda ytor, smärre planteringar, trappor mm. I samband med att grundförstärkningar utfördes har delar av tomten grävts upp.
- Allmänt:** Byggnad ursprungligen uppförd 1936. Ca 1990 genomfördes förhållandevis omfattande underhållsåtgärder då bland annat VA-stambyten, utbyte av elinstallationer, utbyte av fönster, utbyte div värmeventiler, badrumsrenoveringar, nya tätskikt på takterrass och kungsaltaner utfördes.
- Därefter har maskinpark i tvättstuga bytts ut, utrustningen i värmeundercentralen bytts ut, två nya luftbehandlingsaggregat installerats, grundförstärkningar utfördes samt som en följd av dessa även vissa avlopp och övriga installationer bytts ut.
- Det är okänt när senaste åtgärd utfördes på hissarna.
- Nära förestående underhållsbehov finns avseende flertalet fönster och sannolikt också badrummens yt- och tätskikt som är 30 år och därmed börjar ha uppnått sin tekniska livslängd.
- Enligt en separat rapport upprättad av Masab är avloppen i våningsplanen i bristfälligt skick. De synliga delarna i källar- och suterrängplan upp-



visade inga större brister, men då badrummen ändå kommer att behöva renoveras är det rimligt att även berörda vertikala avlopp byts ut parallellt med dessa.

Flertalet hyreslokalytor är tomställda. Då det inte är sannolikt att ytorna hyrs ut med bibehållande av nuvarande planlösning är det högst sannolikt att lokalanpassningar kommer att utföras. Ombyggnader / anpassningar av installationer som berör lokalerna utförs parallellt.

Enligt uppgift är många lägenheter i slitet skick. Underhållsansvaret för åtgärdande av ytskikt etc kommer efter ett förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare.

Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggandsåret.

OVK-status:	OVK är godkänd till 2023 för bostäderna. Det samma gäller för de bägge systemen som är anslutna till luftbehandlingsaggregaten.
Energideklaration:	Det är oklart när senaste Energideklaration upprättades.
Radon:	Det är inte känt om radonmätningar har genomförts.
Asbest:	Bedöms inte förekomma i byggnaden.
PCB:	Finns rimligen inte i byggnaden.
Övrig miljöbelastning:	Bedöms som begränsad.





## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

Fastigheten består av en byggnad med dubbla källar- / suterrängplan, bottenvåning, 5 våningsplan samt vind. Byggnaden innehåller i befintligt skick 58 bostadslägenheter och ett antal hyreslokaler som i all huvudsak i nuläget är tomställda.

En försäljningsprocess av hyreslokalerna både för konvertering av ytorna till nya bostadslägenheter samt till lokaler med förändrade planlösningar pågår. Därutöver finns det avsikter att flytta befintliga vindsförråd till tomställda utrymmen i källaren och parallellt upplåta vinden för skapande av ytterligare nya bostäder.

Statusrapporten är uppbyggd utifrån att försäljningsprocesserna genomförs och att framtida konverteringar utförs på sätt och med förutsatta villkor som anges nedan.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Mellan 2009 och 2016 har grundförstärkningar genomförts som en följd av Citybanans byggande.

Inga sättningar noterades i nedersta våningsplan och inte heller någon fukt eller någon fukt- / källardoft. Åtminstone väsentliga delar av dräneringar bör rimligen ha blivit utbytta i samband med grundförstärkningsarbetena.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Vissa finplaneringsarbeten rekommenderas utföras, men då det kommer att utföras entreprenadarbeten i samband med de förväntade konverteringsarbeten som övergripande beskrivits ovan är det rimligt att avvakta med finplaneringarna.

#### 5.1b Stomme

Ingen eller ytterst marginell och fullt normal sprickbildning noterades i byggnadens bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades begränsad och högst normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Naturstenssockel i tillfredsställande skick. Något nedsmutsad, men inget tekniskt åtgärdsbehov.

Fasadtegel i våningsplanen från byggnadsåret, men i för sin ålder påfallande gott skick.



Vissa fogsläpp förekommer i tegelfasaderna och en kompletteringsfogning rekommenderas utföras inom säg 5-6 år. Exakt omfattning är svårbedömd.

På vindsplan finns plåtfasader. Tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

#### **5.1d Tak / takavvattning / takterrass**

Yttertaget är belagt med skivtäckt kopparplåt. Plåten är från byggnadsåret.

Plåten är gammal, men den tekniska livslängden för koppertak är också lång. Taket är i tillfredsställande skick, men då det i statusbesiktningsprotokollet har förutsetts att vinden ska inredas kommer omfattande ingrepp då behöva utföras i taket. I samband med inredningen behöver också takstegar, taktillgänglighet och övrig taksäkerhet uppgraderas till nuvarande normkrav. Det känns ändå rimligt att yttertaget i sin helhet byts ut när och om vinden inreds.

Takterrass på byggnadsdel mot Fatbursparken. Takterrassens konstruktion är renoverad (okänd tidpunkt), men bedömningsvis omkring 1990 eller något senare. Tätskiktet bör därför ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Räckena till takterrassen i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov som ligger tidigare än för resterande terrasskonstruktion.

#### **5.1e Balkonger / Kungsaltaner**

Piskbalkonger

Balkonger med betongplatta med ovanliggande fuktskydd av gummiprodukt samt smidesräckena. Balkongerna ligger i indragna lägen och är förhållandevis väderskyddade. Betongplattorna bedömdes vara i gott skick. Inget bedömt åtgärdsbehov inom kommande 10 år.

Om kanske 10 år (bedömd tidpunkt) kan det möjligen vara dags att genomföra kompletterande rostskyddsbehandling av smidesräckena.

Kungsaltaner:

Kungsaltaner på översta våningsplan på huskroppsdel mot Högbergsgatan. Altanerna har renoverats, troligen samtidigt med renoveringen av takterrassen, dvs för knappt 30 år sedan. Återstående teknisk livslängd bör vara lika som terrassens, dvs drygt 10 år.

#### **5.1f Fönster / fönsterdörrar**

Fönster:

3-glas träfönster med kopplade bågar. Bågbottnarna är plåtbeklädda på flertalet fönster. Fönstren är monterade 1991. Det är inte känt om och i så fall när utvändigt ommålning har utförts. Uttorkning av trä förekommer på flertalet fönster och en utvändigt ommålning och erforderlig renovering behöver utföras inom nära framtid. Renoveringsbehovets omfattning varierar beroende på väderstreck och höjdläge.

**Fönsterdörrar:**

I skick ungefär lika fönstren och med samma tidshorisont till kommande åtgärd.

Fönsterdörrar till piskbalkongerna är väderskyddat belägna och i generellt bättre skick.

Inre bågens skick på lägenhetsfönstren kan säkerligen variera mellan olika lägenheter. Underhållsansvar för innerbågen åligger respektive bostadsrättshavare enligt föreningens stadgar.

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

Entréer i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus i likaledes tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

**Entrépartier:**

Nya entrépartier har monterats (2018). Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

**Övriga utvändiga dörrar:**

Likaledes i gott skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

**Förråd:**

Med hönsnäts- och gallerväggar i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov. I samband med att vinden inreds kommer nya förråd behöva skapas på ny plats i källare / suterränger. Hanteras parallellt med vindsinredningen.

**Installationsutrymmen:**

I ytskiktsmässigt normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt underhållsbehov.

**Tvättstugor:**

Tvättstugor med totalt 4 TM, 2 TT, 2 TS (varav en liten), 1 mangel. Maskinparken är i stor omfattning från 2009 (1 TM från 2006). Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år. Torkskåp och manglar har normalt längre teknisk livslängd.

Utbyte av tvättmaskinerna och torkskåpen bedöms behöva utföras inom 5-6 år. I verkligheten naturligtvis i takt med att funktion upphör.

Ytskikten i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

**Källare i övrigt:**

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

**Samlingslokal:**

På översta våningsplanet finns en samlingslokal inklusive bastu / duschar mm. I samband med en ombildning kommer lokalytorna säljas för ombyggnad till ny /

nya lägenheter. I statusbesiktningsprotokollet har förutsatts att alla entreprenader vid ombyggnaden kommer att hanteras och bekostas av förvärvaren.

Vind:

Ytskikt i normalt skick, men ska enligt uppgift inredas.

Sophantering:

Sophantering med utvändiga behållare som anordnats för ett par år sedan och i gott skick.

### 5.1h Lägenheter

Ingen av lägenheterna har besökts, men övergripande information har erhållits via tillhandahållen dokumentation.

Enligt uppgift har i princip alla lägenheter badrum med yt- och tätskikt från ca 1990. Med den aktuella uppgivna konstruktionen med plastmatta på golv och väggplastmatta på vägg är tätskiktens tekniska livslängd uppnådd inom nära framtid och rekommenderas därför bytas ut, vilket medför att hela badrummet behöver renoveras.

Elinstallationer i och till lägenheterna är utbytta och i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på lång tid.

I övrigt har lägenheterna säkert ytskikt i varierande tekniskt skick. Det inre underhållsansvaret för detta åligger respektive Bostadsrättshavare.

### 5.1i Lokaler

Samtliga lokalytor i byggnaden är tomställda. I samband med ombildningen är avsikten att ytorna ska säljas för ombyggnader till nya både bostäder och lokaler som ska därefter upplåtas med Bostadsrätt.

Inredningar / utrustning / ytskikt etc inom respektive lokal hanteras av respektive förvärvare. Bostadsrättsföreningens ansvar består i att byggnadens väderskydd är tillfredsställande och att det finns basinstallationsförsörjning finns till ytorna.

Respektive förvärvare ska framledes ansvara för att de entreprenadåtgärder som genomförs uppfyller normkrav som kan ställas. Kraven sammanställs och överenskommes i upprättade Upplåtelse- och Entreprenadavtal som upprättas mellan parterna.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen är huvudsakligen utbytt 2016. Normal teknisk livslängd är ungefär 30 år, vilket innebär lång återstående teknisk livslängd.



I samband med konverteringarna av lokaler, vind mm till nya verksamheter kan kompletteringar behöva utföras i de värmeproducerande anläggningarna. Ansvars- och kostnadsfördelning av anpassningarna får överenskommas inom de Upplåtelse- och Entreprenadavtal som upprättas.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i stor omfattning från byggnadsåret, men utbytta delar förekommer. Normalt skick. Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer.

Kommande tidpunkt för utbyte är svårbedömd, men bedöms vara minst 20 år från idag räknat.

Radiatorventiler bedöms vara utbytta ca 1990. Radiatorventilerna har normalt ungefär 30 års teknisk livslängd, vilket innebär ett statistiskt utbytesbehov inom några år.

Stamregleringsventilerna i värmesystemet bedöms också vara utbytta ca 1990 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Eventuella framtida anpassningar hanteras lika som för värmeproduktion under 5.2a ovan.

När det gäller den blivande inredda vindens framtida värmeförsörjning behöver nya värmestammar anslutas. Förutsätts hanteras av framtida vindsexplotör.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Huvuddelen av de avlopp som betjänar bostadsvåningarna bedöms vara utbytta ca 1990. Vid en okulär iakttagelse är avloppen i tillfredsställande skick, men då badrummen har yt- och tätskikt som är tekniskt uttjänta och behöver renoveras är det rimligt att även byta ut vertikala avlopp parallellt med detta, speciellt som en separat avloppsutredning stipulerar att avloppen är i ett mycket dåligt skick.

Det känns ändå rimligt att avvakta med utbyten av de avlopp som selektivt betjänar kök i lägenheterna.

Avlopp i suterräng- och källarplanen är i förhållandevis stor omfattning utbytta senare (i samband med grundförstärkningarna) och i gott skick. Eventuella anpassningar av avloppsinstallationer i samband med lokalupplåtelse får hanteras enligt kommande Entreprenadavtal.

Vatten:

Vatteninstallationer av koppar som i all är utbytta ca 1990 och i gott skick. Normalt inget åtgärdsbehov, men parallellt med att vertikala avlopp till lägenheterna byts rekommenderas ändå dessa vatteninstallationer bytas i samband med badrumsrenoveringarna. Vatteninstallationer som selektivt betjänar kök kan avvaktas mer än 10 år.

Kall- och varmvattenstråk i källar- och suterrängplan är i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov, men naturligtvis kommer erforderliga anpassningar behöva utföras när idag tomställda lokaler säljs och byggs om.

### 5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med totalt 5 frånluftsfläktar. Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

4 av fläktarna har äldre motorer med rekommendation till utbyte inom några år.

I övrigt är det rimligt att befintliga frånluftskanaler rensas. Text i anslutning till badrumsrenoveringarna.

Enligt dokumentation i trapphuset är OVK för bostäderna godkänd. Godkännandet löper till 2023.

Lokaler samt en del allmänna och gemensamma utrymmen i källar- och suterrängplan:

2 st luftbehandlingsaggregat med från- och tilluft samt värmeåtervinning. Aggregaten är av naturliga skäl i gott skick, men vilka anpassningar som behöver utföras i samband med skapandet av nya bostäder / lokaler i samband med kommande ombyggnader kan inte överblickas i nuläget.

Vinden:

Om vinden inreds kommer ett nytt ventilationssystem behöva installeras. Projektering, utförande och kostnader avseende detta förutsätts hanteras av blivande Förvärvare. Det är också av stor vikt att de frånluftskanaler som betjänar underliggande lägenheter inte påverkas av nya planlösningar på vindsplanet.

OVK-periodiciteten är 3 år för alla system med mekanisk till- och frånluft och 6 år för övriga system inklusive bostäderna.

### 5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationerna såsom servis, centraler, huvudledningar mm är utbytta 1989 / -90 och i gott skick. För lokalerna har dessutom därefter anpassningsåtgärder gjorts.

3-fas till befintliga lägenheter. Enligt uppgift är också alla elinstallationer inom lägenheterna utbytta. Inget tekniskt åtgärdsbehov. I samband med att badrummen renoveras byts också elinstallationerna i dessa ut.

Inkommande ström till fastigheten är högt uppsäkrad och fullt tillräcklig för alla rimligt tänkbara framtida ombyggnader.



Anpassningar och ombyggnader av elsystem inom de lokaler mm som ska upplåtas hanteras av respektive Förvärvare i enlighet med upprättade Upplåtelse- och Entreprenadavtal.

## 5.4 Övrigt

### 5.4a Hissinstallationer

2 linhissar för 3 personer, 240 kg. Okänd ålder på hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar, men ombyggnader och moderniseringar har utförts på hissarna.

I samband med inredningen av gatuhusvinden kommer hissen behöva förlängas ett våningsplan. Fördelning av kostnad för detta att överenskommas mellan fastighetsägare och Förvärvare.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2020)**  
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-  
skatt i berörda delar)

**6.1 Byggnad**

**6.1c Fasad**

Kompletteringsfogning av tegelfasader, ca 2026 bedömt 400 kkr  
(exakt omfattning svårbedömd)

**6.1d Tak / takavvattning / takterrass**

Omläggning av koppartak mot Högbergsg, ca 2030 ca 2 000 kkr  
(ca 350 m<sup>2</sup>, kostnad utgår om vinden inreds)

Utbyte takvärmeanläggning, ca 2022 ca 200 kkr

**6.1e Balkonger / kungsaltaner**

Ommålning av smidesräcken, ca 2030 ca 60 kkr

**6.1f Fönster / fönsterdörrar**

Ommålning / renovering fönster, ca 2021 / -22 ca 2 200 kkr  
(ca 600 båg, inklusive fönsterdörrar)

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Utbyte 4 TM och 2 TT, ca 2026 ca 320 kkr

Utbyte 2 TS, ca 2030 ca 60 kkr

**6.1h Lägenheter**

Renovering 58 badrum, ca 2021 / -22 ca 8 200 kkr

**6.2 VVS-installationer**

**6.2b Värmedistribution**

Utbyte radiatorventiler, ca 2021 / -22 ca 150 kkr

**6.2c Avlopp / vatten**

Utbyte VA-stammar, ca 2021 / -22 ca 6 000 kkr  
(avser enheter som betjänar badrum, samt i förkommande fall stiek till kök)

**6.2d Ventilation**

Utbyte 4 frånluftsfläktar, ca 2023 ca 500 kkr

Rensning av ventilationskanaler, ca 2023 ca 150 kkr



## 6.4 Hissinstallationer

Förlängning en hiss till vindsplan  
(förutsätts bekostas av Vindsförvärvare)

ca 700 kkr



## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad med nybyggnadsår 1936. Ca 1990 utfördes en förhållandevis omfattande renovering då bland annat VA-stambyten, utbyten av elinstallationer, badrumsrenoveringar, montage av nya fönster, reparationer av takterrass och kungsaltaner samt sannolikt ytterligare åtgärder genomfördes. Grundförstärkningsåtgärder genomfördes mellan 2009-2016 (då också vissa berörda installationer byttes ut). Utbyten av maskinpark i tvättstugor har utförts löpande och för kort tid sedan byttes entrépartier och anordnades ny sophantering.

I byggnaden finns i nuläget en betydande mängd tomställda lokaler. Byggrätter till dessa avses säljas för att förädlas till både bostäder och lokaler upplåtna med Bostadsrätt. Iordningsställandekostnader (inkl visst nödvändigt tekniskt underhåll och anpassning) förutsätts hanteras av Byggrättsförvärvaren.

Det finns också en plan att inreda befintlig förrådsvind till nya bostäder. I samband med inredningen kommer bl a åtgärder med yttertak (på huskroppen mot Högbergsgatan) samt hissen i samma byggnadsdel behöva göras. Varken yttertak eller hissen bedöms i dagsläget ha något nära förestående tekniskt underhållsbehov. Eventuella kostnader i samband med vindsinredningen har därför inte inräknats i nedanstående kostnadssammansättning.

I samband med att Byggrätterna till disponibla areor säljs behöver distinkta gränsdragningar för hur nödvändiga entreprenadarbeten med påverkade bygg- och installationsdelar ska hanteras och hur entreprenader / anpassningar ska bekostas. Detta måste tydligt specificeras i de Upplåtelse- och Entreprenadavtal som tecknas med Förvärvare.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 17 400 000:-
År 4-11:	ca 840 000:-
Totalt:	ca 18 240 000:-

Om förrådsvinden på Högbergsgatan inte inreds till Bostäder kommer ändå kopparyttertaget behöva renoveras om ca 10 år. Kostnad för detta är då ca 2 Mkr om ett nytt koppartak ersätter det befintliga och ca 900 000:- om koppartaket byts ut mot ett nytt plåttak. Kostnaden finns inte upptagen i sammanställningen ovan.

VA-stammar som selektivt betjänar kök bedöms ha en återstående teknisk livslängd som överstiger 10 år och är inte inräknad i sammanställningen ovan.

Utöver ovanstående rekommenderas också ungefär ca 120 000:- avsättas årligen för diverse smärre oförutsedda reparationsåtgärder etc som inte kan betraktas vara periodiskt fastighetsunderhåll.

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Stockholm Dykärret Större 7	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2018-08-01	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2020-06-08	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2020-09-16
---	---	--	---

<b>Nyckel:</b> 010078137	<b>UUID:</b> 909a6a41-8019-90ec-e040-ed8f66444c3f
-----------------------------	--

**3D-information**

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

<b>Distrikt</b> Stockholms Maria Magdalena	<b>Distriktskod</b> 212101	<b>Län- och kommunkod</b> 0180
--	-------------------------------	-----------------------------------

**Adress****Adress**Högbergsgatan 59, 59A-B  
118 26 Stockholm**Läge, karta**

<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6579225.9	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 674606.5
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

**Urholkas av**

Stockholm Södermalm 12:1 område 2

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Totalt</b>	2 070 kvm	2 070 kvm	

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 202100-6297 Trafikverket 781 89 Borlänge	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2009-04-23	<b>Akt</b> 09/7522
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Inskrivet ägarnamn: Staten Trafikverket

Köp (även transportköp): 2009-04-01  
 Köpeskilling: 137.000.000 SEK, avser hela fastigheten.  
 Anmärkning: Anmärkning 10/11379

**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Hembud hembud 2020-06-03	2020-06-05	D-2020-00227996:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769618-2901 brf dykärret större 7)	2018-07-24	D-2018-00375686:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769618-2901 brf dykärret större 7)	2012-06-05	12/8179
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769618-2901 brf dykärret större 7)	2010-06-01	10/14135
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769618-2901 brf dykärret större 7)	2014-06-10	14/9781
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769618-2901 brf dykärret större 7)	2008-04-24	08/9075

**Anmärkningar:**

Beviljad 08/9427 08/9427

Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769618-2901 brf dykärret större 7)	2016-06-14	D-2016-00276467:1
--	------------	-------------------

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 770.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	770.000 SEK	1935-10-09	35/2982

**Anmärkning:**Sammanföring 02/39915  
Nedsättning 50/1479**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut avloppsledning mm	1933-12-06	33/21
3	Avtalsservitut gångväg	2018-07-04	D-2018-00342803:1

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-33/21.1
	Beskrivning: Avloppsledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201800342803:1.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Gångväg		
Skyddszon, järnvägstunnel	Last	Officialservitut	0180K-2007-17738.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att som skyddszon för järnvägstunnel nyttja det utrymme av den belastade fastigheten som redovisas med rosa kryssmarkering på kartor, aktbilaga ri1-ri8 samt ri10-11. inom servitutsområdet finns fyllnadsmaterial och vissa grundläggningskonstruktioner till byggnaden på den belastade fastigheten. inom servitutsområdet får inte, utan medgivande av ägaren till förmånsfastigheten (södermalm 12:1), utföras schaktning, sprängning, borring eller utföras annat arbete eller ingrepp. ägaren av den belastade fastigheten ska i god tid ta kontakt med ägaren till förmånsfastigheten för att erhålla medgivande.		
Skyddszon, tillträde	Last	Officialservitut	0180K-2007-17738.2
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya järnvägsanläggning, redovisat med sv2 på karta, aktbilaga ka, samt med lila randmarkering på ritningsbilagor aktbilaga ri8-ri11, även rätt att bibehålla, underhålla och förnya järnvägsanläggning redovisat med grön rutmarkering, se ritnings-bilagor aktbilaga ri8-ri11, samt rätt att som skyddszon för järnvägsanläggningen nyttja område redovisat med blå randmarkering, se ritningsbilagor aktbilaga ri8-ri11. servitutet innebär även rätt till tillträde till belastad fastighet för att kunna utföra inspektion samt underhålls- och förnyelsearbeten av järnvägs-anläggningen. inspektion och arbeten med järnvägsanläggningen ska i största möjliga utsträckning ske inifrån tunneln, men då det är nödvändigt har förmånsfastighetens ägare rätt att frilägga järnvägsanläggningens tunnels ytersida, även den del som är belägen direkt under den belastade fastighetens byggnads golvbjälklag. förmånsfastighetens ägare ska vid planerade underhålls- och förnyelsearbeten underrätta ägaren till belastad fastighet minst ett år före tillträde till sin anläggning via markytan eller byggnaden. vid behov av inspektion utan större intrång i mark och byggnad samt vid brådskande underhållsarbeten ska ägaren till förmånsfastigheten i så god tid som möjligt underrätta ägaren till belastad fastighet. (för ytterligare innehåll av servitutet, se fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga be).		
Belastningsbegränsning	Last	Officialservitut	0180K-2007-17741.12
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Inom område c, markerad på aktbilaga ri 20, se tilläggsyrkandet, aktbilaga a2, anges den maximala viktbelastningen per kvm. denna belastning får inte överskridas. vidare får inte belastad fastighet plantera träd eller växtlighet som kan skada underliggande anläggning. rotskydd krävs.		
Grundläggning	Förmån	Officialservitut	0180K-2014-13953.3
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att nyttja utrymme för byggnads grundläggning, se ritning aktbilaga ri3-4 (redovisas som servitut 3 på ritningarna).		
Tunnelbana expr fullbordad	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM2-61/2954.1

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

**Planer**

Detaljplan: Fatburen m m

**Datum**

1989-05-22  
Genomf. start:  
1989-06-21  
Genomf. slut:  
2003-12-31

**Akt**

0180-8454A

Detaljplan: Johan helmich romans park (Förslag)

2007-08-23

0180K-P2007-36068

Ändring av detaljplan: Citybanan i stockholm

2008-12-04  
Laga kraft:  
2008-12-04  
Genomf. start:  
2008-12-05  
Genomf. slut:  
2023-12-04

0180K-P2007-36070Ä

Detaljplan: Stiftelsen 1 m m

2010-01-14  
Laga kraft:  
2010-02-19  
Genomf. start:  
2010-02-20  
Genomf. slut:  
2020-02-19

0180K-P2009-03529

**Fornlämningar**

Fornlämning

**Anmärkning**

**Akt**

L2015:7789  
10009101030001

2020110901805

## Taxeringsuppgifter

## Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

280390-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

## Taxeringsvärde

## Taxeringsår

2019

## Taxeringsvärde

137.093.000 SEK

## därav byggnadsvärde

51.093.000 SEK

## därav markvärde

86.000.000 SEK

## Taxerad Ägare

202100-6297

Trafikverket

781 89 Borlänge

## Andel

1/1

## Juridisk form

Statlig enhet

## Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

## Värderingsenhet bostadsmark

055444042.

## Taxeringsvärde

77.000.000 SEK

## Riktvärdeområde

0180212

## Byggrätt ovan mark

4 427 kvm

## Riktvärde byggrätt

17.400 SEK/kvm

## Värderingsenhet lokalmark 301531668.

## Taxeringsvärde

9.000.000 SEK

## Riktvärdeområde

0180212

## Byggrätt ovan mark

784 kvm

## Riktvärde byggrätt

11.600 SEK/kvm

## Värderingsenhet bostäder 055442042.

## Taxeringsvärde

49.000.000 SEK

## Bostadsyta

3 398 kvm

## Årtal för hyresnivå

## Hyra

5.243.000 SEK/år

## Under byggnad

Nej

## Nybyggnadsår

1932

## Tillbyggnadsår

1990

## Värdeår

1942

## Värderingsenhet lokaler 301490422.

## Taxeringsvärde

2.093.000 SEK

## Lokalyta

653 kvm

## Årtal för hyresnivå

## Hyra

424.000 SEK/år

## Under byggnad

Nej

## Nybyggnadsår

1932

## Tillbyggnadsår

1990

## Värdeår

1942

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Tomtkarta	1874-02-10	0180-67P396
Tomtmätning	1934-06-26	0180-A247/1934
Fastighetsreglering *a4	1990-12-27	0180-A203/1990
Fastighetsreglering	2016-10-26	0180K-2014-13953
Fastighetsreglering	2017-10-20	0180K-2007-17738
Fastighetsreglering	2017-12-01	0180K-2007-17741

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Dykärret Större 7	1980-04-01	0180-15/1980

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

2020110901807