

EKONOMISK PLAN

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÅRDEN 1
769607-5220***

mars 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	6
6.1	Kommande lån för reparationer	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	Drifts- och underhållskostnader	7
7.2	Historiska driftkostnader	7
7.3	Fastighetsskatt/avgift	8
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys	10
10	Lägenhetsredovisning.....	11
10.1	Kontraktsvillkor lokaler	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13
12	Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	15

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÅRDEN 1

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Bården 1 med org.nr. 769607-5220 har registrerats hos Bolagsverket 2001-09-19. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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 förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Enligt föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till erlagd insats (§10). Föreningen avser att ändra stadgarna till att årsavgift fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Bården 1
Kommun	Stockholm
Församling	Bromma
Adress/belägenhet	Bårdgränd 9-13
Tomtarea	1 252 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) Stadsplan kv väverskan, akt 0180-2736.
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.

Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrätstillägg.
------------	--

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1945
Ombyggnad	Fastigheten har ej genomfört s.k. stamreovering.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	1 215 m ² .
Bostadslägenheter	30 lägenheter om sammanlagt 1 140 m ² .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 75 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, dock måste ny undercentral inrättas.
Ventilation	Frånluftsventilation- Självdrag, ventiler i kök och badrum samt i förekommande fall i vardagsrum.
Hiss	Saknas.
Grundläggning	Betongmurar till berg
Stomme	Tegel och murblock.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Belagt med tegel, renoverat 2001.
Fasader	Puts.
Fönster	2-glasfönster i karmar av trä.
Trapphus, entré	Golv i trapphus och entré samt våningsplan av cementmosaik

Tvättstuga	Saknas men finns möjlighet att inrätta i källaren
Sophantering	Utvändiga behållare.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg Projektledarhuset AB, den 2009-02-10. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 8 000 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 6 950 000 kr inkl moms.

Enligt avtal med Stockholmshem skall ny tvättstuga vara klar 2010 och ny undercentral klar 2011. Kostnader för detta enligt besiktningsprotokoll uppgår till 350 tkr respektive 700 tkr. Dessa redovisas 6.1 kommande reparationer.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 är 9 207 000, fördelat på bostäder 9 101 000 kr och lokaler 106 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna/ fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	18 000 000 kr	14 815	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	270 825 kr		
Pantbrevskostnad	172 375 kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	312 500 kr		
Reparationsfond	6 950 000 kr		
Sarskild ersättning bredband	330 000 kr		
Ing saldo och oförutsett	100 000 kr		
Anskaffningskostnad	26 135 700 kr		

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

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	3 000 000	Rörlig	4,00	120 000	0	120 000	4,00
Bottenlån 2	2 000 000	ca 2 år	4,00	80 000	0	80 000	4,00
Lån vilande insatser I	3 478 538	ca 5 år	5,00	173 927	0	173 927	5,00
Summa lån år 1	8 478 538	Snittränta:	4,41	373 927	0	373 927	
Insatser.	17 657 162						
Upplåtelseavgifter.	0						
Summa finansiering år 1	26 135 700						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

Lån	Belopp	Utbetalning år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Ny tvåstuga	350 000	år 2	4,50	15 750	610	16 360
Ny undercentral(värme)	700 000	år 3	4,50	31 500	1 220	32 720
Summa reparationslån	1 050 000	Snittränta:	4,50	47 250	1 830	49 080

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Ekonomisk förvaltning+revision	50 000	kr	41	kr/kvm
Vatten	30 000	kr	25	kr/kvm
Värme	160 000	kr	132	kr/kvm
El- och gas	20 000	kr	16	kr/kvm
Renhållning	20 000	kr	16	kr/kvm
Trappstädning	40 000	kr	33	kr/kvm
Fast skötsel	45 000	kr	37	kr/kvm
Försäkring	20 000	kr	16	kr/kvm
Kabel TV + Bredband	18 180	kr	15	kr/kvm
Löpande underhåll+oforutsätt	20 000	kr	16	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	423 180	kr	348	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll	18 225	kr	15	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enskilda 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 täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten (avser fastigheterna Bården 1, Brodösen 6 och Knypplerskan 4) baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	Utfall 2007	
Vatten	21	kr/kvm
Värme	126	kr/kvm
El- och gas	12	kr/kvm
Renhållning	21	kr/kvm

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	9 101 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	36 404	kr
Taxeringsvärde lokaler	106 000	kr
Fastighetsskatt	1 060	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder.	667 385	kr	700	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	209 664	kr	1 127	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

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

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. *Känslighetsanalysen* visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 84% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta	373 927	389 677	421 149	421 065	420 974	420 875	416 427
Avskrivningar	15 834	17 101	18 469	19 946	21 542	23 265	34 184
Drift	423 180	431 644	440 276	449 082	458 064	467 225	515 854
Fastighetskatt/avgift	37 464	38 213	38 978	39 757	40 552	41 363	45 668
S:a kostnader	850 405	876 634	918 872	929 850	941 131	952 728	1 012 134
Årsavgift/kvm (bostäder)	700	714	728	742	757	772	853
Årsavgifter bostäder	667 385	680 733	694 347	708 234	722 399	736 847	813 539
Hysesintäkter bostäder	209 664	213 857	218 134	222 497	226 947	231 486	255 579
Räntetäkter	2 000	2 525	2 893	2 775	2 820	3 033	5 210
S:a intäkter	879 049	897 115	915 374	933 507	952 166	971 366	1 074 328
Årets resultat	28 644	20 481	-3 498	3 656	11 035	18 638	62 194
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	28 644	20 481	-3 498	3 656	11 035	18 638	62 194
Återföring avskrivningar	15 834	17 101	18 469	19 946	21 542	23 265	34 184
Amorteringar	0	-610	-1 879	-2 029	-2 191	-17 144	-25 190
Amortering i % per år	0,00	0,01	0,02	0,02	0,03	0,20	0,30
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	44 478	36 971	13 092	21 574	30 385	24 759	71 189
Avsättning till yttre underhåll	-18 225	-18 590	-18 961	-19 341	-19 727	-20 122	-22 216
Betalnetto efter avsättu. till underhållsfond	26 253	18 382	-5 869	2 233	10 658	4 638	48 973
Ingående saldo kassa	100 000						
Akkumulerat saldo kassa	144 478	181 449	194 541	216 115	246 500	271 260	531 261
Ack avs underhåll enl ek plan	18 225	36 815	55 776	75 116	94 844	114 966	221 775

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	4,4%	4,8%	5,1%	5,1%	5,1%	5,4%	5,4%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	373 927	423 177	481 643	481 540	481 428	516 093	510 639
Avskrivningar	15 834	17 101	18 469	19 946	21 542	23 265	34 184
Drift- och underhållskostnader	423 180	435 960	449 126	462 690	476 663	491 058	569 824
Fastighetsskat/avgift	37 464	38 595	39 761	40 962	42 199	43 473	50 446
Summa kostnader	850 405	914 833	988 999	1 005 138	1 021 832	1 073 890	1 165 094
Återföring avskrivningar	-15 834	-17 101	-18 469	-19 946	-21 542	-23 265	-34 184
Amorteringar	0	610	1 879	2 029	2 191	17 144	25 190
Fond för yttre underhåll	18 225	18 775	19 342	19 927	20 528	21 148	24 540
Summa utgifter och avsättningar	852 796	917 118	991 752	1 007 147	1 023 010	1 088 917	1 180 640
Hysesintäkter mm	209 664	215 954	222 433	229 106	235 979	243 058	281 771
Avgifter	643 132	701 164	769 319	778 042	787 031	845 858	898 869
- förändring mot prognos	-3,6%	3,0%	10,8%	9,9%	8,9%	14,8%	10,5%
Summa intäkter	852 796	917 118	991 752	1 007 147	1 023 010	1 088 917	1 180 640

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (bwa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
171	✓ BV	1 rok	36	3,1839	3,8070	670 261		25 408	
172	✓ BV	1 rok	28	2,5862			544 428		32 448
173	✓ BV	2 rok	47	4,0058	4,7898	843 281		31 966	
174	✓ 1	1 rok	36	3,1839	3,8070	676 992		25 408	
175	✓ 1	1 rok	28	2,5862	3,0923	549 895		20 638	
176	✓ 1	2 rok	47	4,0058	4,7898	851 751		31 966	
170	✓ 1N	2 rok	47	4,0058	4,7898	809 333		31 966	
177	✓ 2	1 rok	36	3,1839	3,8070	683 719		25 408	
178	✓ 2	1 rok	28	2,5862			555 360		32 568
179	✓ 2	2 rok	47	4,0058	4,7898	860 214		31 966	
180	✓ BV	2 rok	47	4,0058	4,7898	843 281		31 966	
181	✓ BV	1 rok	28	2,5862	3,0923	544 428		20 638	
182	✓ BV	1 rok	36	3,1839	3,8070	670 261		25 408	
183	✓ 1	2 rok	47	4,0058	4,7898	851 751		31 966	
184	✓ 1	1 rok	28	2,5862	3,0923	549 895		20 638	
185	✓ 1	1 rok	36	3,1839	3,8070	676 992		25 408	
186	2	2 rok	47	4,0058	4,7898	860 214		31 966	
187	2	1 rok	28	2,5862	3,0923	555 360		20 638	
188	2	1 rok	36	3,1839	3,8070	683 719		25 408	
161	✓ BV	2 rok	47	4,0058			843 281		46 440
162	✓ BV	1 rok	28	2,5862	3,0923	544 428		20 638	
163	✓ BV	1 rok	36	3,1839	3,8070	670 261		25 408	
164	✓ 1	2 rok	47	4,0058			851 751		50 640
165	✓ 1	1 rok	28	2,5862	3,0923	549 895		20 638	
166	✓ 1	1 rok	36	3,1839	3,8070	676 992		25 408	
159	✓ 1N	2 rok	47	4,0058	4,7898	809 333		31 966	
160	✓ 1N	2 rok	47	4,0058	4,7898	809 333		31 966	
167	✓ 2	2 rok	47	4,0058	4,7898	860 214		31 966	
168	✓ 2	1 rok	28	2,5862	3,0923	555 360		20 638	
169	✓ 2	1 rok	36	3,1839			683 719		38 568
Lokaler									
	1		60						
	2		15						
Tot:			1 215	100,0000	100,0000	17 657 162	3 478 538	667 385	209 664

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

1N -5%

BV -1%

1 tr /-0%

2 tr +1%

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokalarea	Hysesgäst	Hyra 2009 kr/år	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg f skatt	Förlängning
1			Lager	60	Outhyrt						
2			Lager	15	Outhyrt						

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

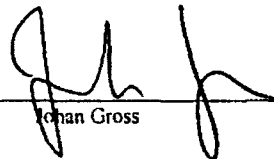
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- 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.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea 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 förutsättningar.

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

Stockholm den 8/3-09



Emma Derkert



Johan Gross



Georg Rademacher Forsling

12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bården 1*, organisationsnummer 769607-5220, 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

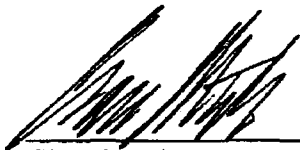
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

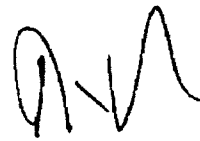
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Stadgar
Ekonomisk plan
Besiktningsprotokoll
Registreringsbevis

Stockholm 2009-03-09



Claes Mörk
Jur.kand.



Björn Rydén
Jur.kand.

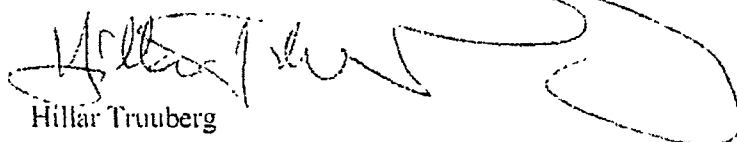
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

Kv. Bården 1, Bromma

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 10 februari 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Bården 1, Bromma - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Bården 1 genom Forum Fastighetsekonomi

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 31 januari 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca - 2 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Johan Gross, boende
- Abdoll Hossein Athari, Stockholmshem (del av tid)
- Eva Damberg, Rosengren & Co
- Hilar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

H/S

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Bården 1
Adress:	Bårdgränd 9-13, Bromma
Kommun:	Stockholm
Ägandeförm:	Äganderätt
Areal:	1 253 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1945
Areor:	Bostäder 1 140 m ² Lokaler 75 m ² Totalt 1 215 m ²
Standard:	Modern
Källare / Bottenvåning:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, hyreslokal, bostadsentréer
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	----
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Betongmurar till berg
Stomme:	Tegel och konstruktionsbetong på balkar
Ytterväggar:	Betong i källare, tegel i våningsplanen
Bjälklag:	Konstruktionsbetong med fyllning
Yttertak:	Betongtakpannor
Fasad:	Betongsockel, fasadtegel.
Fönster:	2-glas inåtgående träfönster

Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och tak. Handledare av smide. Smidesrädde på översta våningsplanet.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar i trä.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum i de flesta rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kyl- och frys eller enbart kyl, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel eller målade väggar, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Egen värmeproducerande enhet saknas.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler bedömningsvis utbytt 1980-tal. Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Självdug. Tilluft i form av väggventiler under fönster samt skafferiventilation i en del lägenheter. Bedömt avsaknad eller bristfällig funktion i besökta badrum och kök.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt stigar från byggnadsåret. Källar- och trapphuspartiellt omträdad. El i lägenheter i huvudsak från byggnadsåret.
Hiss:	Finns ej.

AK

Sopplantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmatta, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer. Uteplats på baksidan.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1945 i för byggnadsåret slitet skick. Flertalet installationer är i behov av utbyte / renovering inom nära framtid.
OVK-status:	OVK-protokoll ej redovisat.
Energideklaration:	Ej utfört.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns ett skyddsrum i bruk. Protokoll från senaste skyddsrumsbesiktning ej redovisad.
Asbest:	Asbest förekommer i rörisoleringar.

AG

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg.

Källarytterväggar av betong. Marginell fuktantydan noterades i källarens ytterväggar på gårdsidan. Inget akut åtgärdsbehov, men det bedöms att dräneringen behöver bytas ut om ca 6-7 år.

Utvändig betongtrappa saknar räcke.

Markanläggning i övrigt i normalt till slitet skick med visst behov av löpande underhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i bärande konstruktioner är liten och normal.

Viss sprickbildning i icke bärande mellanväggar av slaggsten.

5.1c Fasad

Betongsockel. Fasadtegel på ytterväggar. Viss kompletteringsfogning på fasadteglaget bedöms behöva utföras om ca 10 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket är omlagt 2001 och i gott skick. Plåtdetaljer, takstegar mm från samma tid och i gott skick.

Takavvattningssystem i gott skick.

Inget åtgärdsbehov.

5.1e Fönster

2-glas inåtgående fönster i slitet skick. Omedelbart behov av ommålning / renovering. Tättningslister med behov av utbyte parallellt. Samtidigt justeras fönstren för gång.

Fönsterbleck i behov av ommålning mm.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv och målade väggar och tak. Genomgående tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

MF

Entrépartier:

Lackade träpartier med glas i normalt skick. Inget akut tekniskt åtgärdsbehov.

Källarentré:

Källardörrar i normalt skick.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Anordnas på lämplig plats i källarplanet.

Källare i övrigt:

Slitna ytskikt. Bristfällig belysning.

Installationsutrymmen i källare:

Byggmässigt i slitet skick.

Källarförråd:

I slitet skick.

5.1g Lägenheter

Generella brister och generellt åtgärdsbehov:

Badrum: Renovering av yt- och tätskikt i badrummen inkl utbyte av sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer rekommenderas utföras parallellt med stambyte inom nära framtid. Renovering av badrumsfönstrens innerbåge i förekommande fall.

Övriga rum: Vissa tak har flagande färg.

Lägenhetsdörrarna är genomgående av äldre typ med bristande ljud-, inbrotts- och brandmotstånd.

Ansvar för de vanliga lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler

Fastighetens uthyrningslokal var ej tillgänglig.

Eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Egen värmeproducerande enhet saknas. Anslutning till fjärrvärme samt ny undercentral måste installeras / anordnas. Som alternativ till detta kan installation av bergvärmepump utredas.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak ursprunglig installation från byggnadsåret. Stamregleringsventiler av ursprunglig typ i behov av utbyte inom nära framtid. Radiatorventiler i lägenheter är i de flesta fall bedömningsvis 25 år gamla med rekommendation att bytas ut när ny värmeproducerande enhet installeras.

Nya värmestammar till badrumsradiatorer installeras i samband med att stambytet genomförs.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Utbyte av alla avloppsinstallationer rekommenderas inom nära framtid. Parallellt renoveras badrummen.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationen byts parallellt med avloppen och i omfattning lika. Samtidigt förses tappvarmvattnet med cirkulationsslinga.

5.2d Ventilation

Frånluft: Självdragsventilation med utsugspunkter i badrum och kök. Vid besiktningstillfället var funktionen mycket bristfällig.

Tilluft: Vägventiler under fönster.

Rensning av kanaler samt montage av spaltventiler i fönster för tilluft bedöms behöva utföras för att erbjuda bättre ventilation.

Godkänd OVK saknas.

5.3 El-anläggning

Fastighetsgemensamma elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret och i behov av utbyte. Samtidigt byts fastighetens elservis samt uppgraderas. Elinstallationer i och till lägenheter av ursprungstyp i behov av utbyte. Omtrådning av lägenheternas elinstallationer.

HS

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2009)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning

Utbyte dränering, ca 2016 bedömt 150 kkr
Smidesräcke till betongtrappa, snarast ca 10 kkr

6.1c Fasad

Kompletteringsfögoning av fasader, ca 2018 bedömt 200 kkr

6.1e Fönster

Renovering / ommålning fönster, 2009 ca 650 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Ny tvättstuga inkl maskinpark, ca 2009 350 kkr
Uppfräschning ytskikt i källare, ca 2009 ca 200 kkr

6.1g Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2009 (kostnad se stambyte nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmedistribution och produktion

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2009 ingår nedan
Injustering värmesystem, ca 2009 ingår nedan
Utbyte radiatorventiler, ca 2009 ingår nedan
Ny värmeväxlarenhet mm (inkl byggarb), ca 2009 summa 700 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar, inkl renov badrum mm, ca 2009 4 850 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktning samt rengöring kanaler mm, snarast bedömt 120 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte elinstallationer, ca 2009 1 100 kkr

JK

Sammanfattning:

Fastighet uppförd 1945 i slitet skick för byggnadsåret. Tekniska brister finns avseende många bygg- och installationsdelar.

Utöver ovanstående måste en energideklaration upprättas före 2009. Bedömd kostnad för denna är 20 000:-.

HJ

Brf Bården 1 - Underhållsplan Ar 2009 - Ar 2023													Kostnadslagre januari 2009			
Åtgärd	Ar 2009	Ar 2010	Ar 2011	Ar 2012	Ar 2013	Ar 2014	Ar 2015	Ar 2016	Ar 2017	Ar 2018	Ar 2019	Ar 2020	Ar 2021	Ar 2022	Ar 2023	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Byggnad:																
Dranering							150									
Fogning tegelfasader										200						
Fönster	650															
Smidesräcke i trappa	10										350					Renovering / målning
Ytskikt i källare	200															
Tvättstuga	350															Ny tvättstuga
Installationer:																
OVK, ventilation	120									20						
VA-stammar, badrum mm	4850															Inkl renov badrum
Elinstallationer	1100															Utbyte
Varmeåtgärder	700															Utbyte
Övrigt:																
Energideklaration	20															
S:a Brf Bården 1	8000	0	0	0	0	0	0	150	0	220	350	0	0	0	0	

AS