

EKONOMISK PLAN

BRF VÄVERSKAN 8
769615-1088

april 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	6
6.1	<i>Kommande lån för reparationer</i>	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	<i>Drifts- och underhållskostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetskatt/avgift</i>	7
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
9.2	<i>Känslighetsanalys</i>	10
10	Lägenhetsredovisning.....	10
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	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: BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF VÄVERSKAN 8

1 Allmänt

Brf Väverskan 8 med org.nr. 769615-1088 har registrerats hos Bolagsverket 2006-10-02. 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.

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

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Väverskan 8
Kommun	Stockholms kommun
Församling	Bromma
Adress/belägenhet	Snörmakarvägen 1-15
Tomtarea	4 826 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1942-04-01
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Nyttjanderätt värmeledningar.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1942
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	2 028 m ² .
Bostadslägenheter	48 lägenheter om sammanlagt 2 016 m ² .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 12 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, miljöstuga för grovsopor, driftutrymmen och förråd.
Uppvärmningssystem	Undercentral med värmeväxlare som även betjänar grannfastigheter. Delning skall ske i anslutning till föreningens förvärv.
Ventilation	Fläktförstärkt själdrag med frånluftsfläktar på taket. Tilluft i form av väggventiler under fönster.
Hiss	Hiss finns ej.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Tegel och betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Papp.
Fasader	Putsad sockel, putsade fasader. Träfasad på miljöstuga.
Fönster	2-glas inåtgående träfönster.
Trapphus, entré	Betongmosaik, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Täckte av smide högst upp.

Tvättstuga	Fyra tvättstugor: Totalt nio tvättmaskiner (en stor), fyra torktumlare, fyra torkskåp, fyra manglar.
Sophantering	Utvändiga behållare samt miljöstuga för grovsopor.
Övrigt	Entréportar; lackat trä med glasade partier.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg Projektledarhuset AB, den 2008-04-11. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 8 030 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 8 030 000 kr inkl moms. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras (se exempel 6.1 nedan) alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2008 är 27 222 000, fördelat på bostäder 27 200 000 kr och lokaler 22 000 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	45 508 000	kr	22 440	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	683 445	kr		
Pantbrevskostnad+ räntetak	1 960 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	500 000	kr		
Reparationsfond	8 030 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	56 781 820	kr		

Föreningen avser att ta ett lån med "räntetak" (räntederivat) under föreningens 10 första år (2% ränta). Lånet omsätts därefter till marknadsmässig ränta år 11. Kostnad för detta bedöms till 1,5 mkr.

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	8 500 000	ca 5 år	5,00	425 000	0	425 000	5,00
Bottenlån 2	8 500 000	ca 3 år	4,80	408 000	0	408 000	4,80
Lån vilande insatser	5 834 665	ca 10 år	2,00	116 693	0	116 693	5,00
Summa lån år 1	22 834 665	Snittränta:	4,18	949 693	0	949 693	
Insatser:	33 947 155						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	56 781 820						

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
Reparationslån 1 (takpapp)	480 000	år 7	5,00	24 000	837	24 837
Reparationslån 2 (fönster)	600 000	år 8	5,00	30 000	1 046	31 046
Summa reparationslån	1 080 000	Snittränta:	5,00	54 000	1 882	55 882

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	20 000	kr	10	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	50 000	kr	25	kr/kvm
Vatten	50 000	kr	25	kr/kvm
Värme	325 000	kr	160	kr/kvm
El	50 000	kr	25	kr/kvm
Renhållning	30 000	kr	15	kr/kvm
Fast skötsel	75 000	kr	37	kr/kvm
Försäkring	30 000	kr	15	kr/kvm
Kabel TV	28 800	kr	14	kr/kvm
Löpande underhåll	50 000	kr	25	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	708 800	kr	350	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	20 280	kr	10	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Väverskan 8 har haft gemensam uppvärmning med flertalet fastigheter i området. I samband med föreningens förvärv sker uppdelning av uppvärmningen och Väverskan 8 får egen undercentral för fjärrvärme. Någon statistik avseende Väverskan 8 finns därför inte hos nuvarande fastighetsägaren. 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 täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten. Föreningen kommer inledningsvis inte handla upp trappstädningen externt utan sköta detta i egen regi.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	27 200 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	57 600	kr
Taxeringsvärde lokaler	22 000	kr
Fastighetsskatt	220	kr

Taxeringsvärdet för år 2008 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.

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 1 200 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 291 500	kr	750	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	368 894	kr	1 255	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	4 322	kr	360	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra:	3	%		

Årsavgiften antas öka med 3 % 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 skall bli 0 varje år i kalkylen.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 8 030 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 8 030 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

År	1 2008	2 2009	3 2010	4 2011	5 2012	6 2013	11 2018
Ränta	949 693	949 693	949 693	949 693	948 982	948 214	1 164 702
Avskrivningar	24 307	26 252	28 352	30 620	33 070	35 716	52 478
Drift	708 800	722 976	737 436	752 184	767 228	782 572	864 023
Fastighetsskatt/avgift	57 820	58 976	60 156	61 359	62 586	63 838	70 482
S:a kostnader	1 740 621	1 757 898	1 775 637	1 793 857	1 811 866	1 830 340	2 151 685
Årsavgift/kvm (bostäder)	750	773	796	820	844	869	1 008
Årsavgifter bostäder	1 291 500	1 330 245	1 370 152	1 411 257	1 453 595	1 497 202	1 735 668
Hysesintäkter bostäder	356 894	379 601	390 989	402 719	414 800	427 244	495 293
Hysesintäkter lokaler	4 322	4 452	4 585	4 723	4 864	5 010	5 808
Ränteintäkter	201 000	2 171	1 813	1 804	2 013	2 599	8 417
S:a intäkter	1 853 716	1 716 469	1 767 539	1 820 502	1 875 273	1 932 056	2 245 186
Årets resultat	113 095	-41 429	-8 098	26 645	63 406	101 715	93 501
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	113 095	-41 429	-8 098	26 645	63 406	101 715	93 501
Återföring avskrivningar	24 307	26 252	28 352	30 620	33 070	35 716	52 478
Amorteringar	0	0	0	-14 814	-15 999	-42 263	-64 553
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,06	0,07	0,19	0,28
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	137 403	-15 177	20 254	42 452	80 477	95 168	81 426
Avsättning till yttre underhåll	-20 280	-20 686	-21 099	-21 521	-21 952	-22 391	-24 721
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	117 123	-35 863	-845	20 930	58 525	72 778	56 705
Ingående saldo kassa	100 000						
Ackumulerat saldo kassa	237 403	222 226	242 480	284 932	365 408	460 577	1 145 175
Ack avs underhåll enl ek plan	20 280	40 966	62 065	83 586	105 538	127 929	246 782

Not år 1: Föreningen kommer vid tillträdet att låna upp till bl a kommande stambyte. Innan stambytet kan genomföras kommer överlikviditeten att placeras på ett räntebärande konto. I kalkylen har antagits att detta konto ger 2,5%. Hyreshöjning av kvarvarande hyresrätter har åsatts först år 2.

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	4,2%	4,2%	4,2%	4,5%	4,5%	4,9%	5,2%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	949 693	949 693	949 693	1 034 693	1 033 834	1 117 906	1 227 739
Avskrivningar	24 307	26 252	28 352	30 620	33 070	35 716	52 478
Drift- och underhållskostnader	708 800	730 064	751 966	774 525	797 761	821 693	952 568
Fastighetsskatt/avgift	57 820	57 837	57 855	57 872	57 889	57 907	57 994
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 740 621	1 763 847	1 787 866	1 897 711	1 922 554	2 033 222	2 290 779
Återföring avskrivningar	-24 307	-26 252	-28 352	-30 620	-33 070	-35 716	-52 478
Amorteringar	0	0	0	14 814	15 999	42 263	64 553
Fond för yttre underhåll	20 280	20 686	21 099	21 521	21 952	22 391	24 721
Summa utgifter och avsättningar	1 736 593	1 758 280	1 780 613	1 903 426	1 927 435	2 062 160	2 327 575
Hysesintäkter mm	562 216	378 082	389 425	401 108	413 141	425 535	493 312
Avgifter	1 178 405	1 385 764	1 398 441	1 502 318	1 514 294	1 636 625	1 834 263
- förändring mot prognos	-8,8%	4,2%	2,1%	6,5%	4,2%	9,3%	5,7%
Summa intäkter	1 740 621	1 763 847	1 787 866	1 903 426	1 927 435	2 062 160	2 327 575

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
83	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
84	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
85	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
86	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
87	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
88	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
113	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
114	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
115	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
116	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
117	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
118	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
119	nb	2 rok	42	2,0833			820 499		54 062
120	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
121	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
122	1 tr	2 rok	42	2,0833			828 789		53 090
123	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
125	2 tr	2 rok	42	2,0833			837 075		53 090
126	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
127	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
128	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
129	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
130	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
131	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
89	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
90	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
91	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
92	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
93	2 tr	2 rok	42	2,0833			837 075		53 510
94	2 tr	2 rok	42	2,0833			837 075		53 090
95	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
96	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
97	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
98	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
99	2 tr	2 rok	42	2,0833			837 075		51 026
100	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
101	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
102	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
103	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
104	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
105	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
106	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
107	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
108	nb	2 rok	42	2,0833	2,4390	820 499		31 500	
109	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
110	1 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	828 789		31 500	
111	2 tr	2 rok	42	2,0833	2,4390	837 075		31 500	
112	2 tr	2 rok	42	2,0833			837 075		51 026
Lokaler									
6 001			8						2 881
6 010			4						1 441
Tot:			2 028	100,0000	100,0000	33 947 155	5 834 665	1 291 500	373 216

$31\,500 / 12 = 2\,625$

Av den totala boarean är 1 722 kvm upplåten med bostadsrätt och 294 kvm upplåten med hyresrätt. Av den totala lokalarean är 0 kvm upplåten med bostadsrätt och 12 kvm upplåten med hyresrätt. Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea.

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats enligt följande:

100% ytan (samma insats/kvm för alla)

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

nb -1%

1 tr -0%

2 tr +1%

Fördelningsgrund andelstal

Andelstalen har beräknats utifrån samma andelstal/kvm. Årsavgift erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal (föreningens stadgar §4, 2st)

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokal-area	Hyres-gäst	Hyra 2008 kr/månad	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg f skatt	Förlängning
6001			Lager	8	Maria Josefina	240	360	3 månader			3
6010			Lager	4	Maria Josefina	120	360	3 månader			3

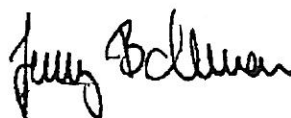
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 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. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- F. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. 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.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholms kommun den 30/4-08



Andreas Albanese



Jenny Bohman

Magnus Eriksson

Magnus Eriksson

Jonas Gerland

Jonas Gerland

Isabel Lagerqvist

Isabel Lagerqvist

Isabel Lagerqvist

Isabel Lagerqvist

Christian Pettersson

Christian Pettersson

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 Väverskan 8*, organisationsnummer 769615-1088, 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.

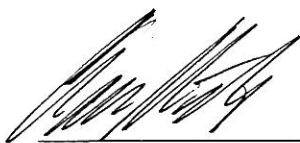
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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
Besiktningssprotokoll
Köpekontrakt (exkl bilagor)
Registreringsbevis

Stockholm 2008-04-30



Claes Mörk
Jur.kand.



Björn Rydén
Jur.kand.

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

Kv. Väverskan 8, Bromma

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 11 april 2008

ProjektledarHuset AB

Hillar Truuberg

Väverskan 8, Bromma - Besiktning 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

Forum Fastighetsekonomi

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 april 2008 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 information från boende och fastighets-skötare samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 8 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Christian Pettersson, boende
- Jonas Gerland, boende
- Ferenc, Familjebostäder, fastighetsskötare (del av tid)
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Väverskan 8
Adress:	Snörmakarvägen 1-15, Bromma
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	AB Familjebostäder
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	4 826 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	4 byggnader med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1942
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder 2 106 m ² Lokaler 12 m ² Totalt 2 118 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Tvättstugor, driftsutrymmen, förråd
Bottenvåning:	Bostadsentrér
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	----
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Tegel och betong
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Papp

Skärmtak:	Trä med plåttäckning
Fasad:	Putsad sockel, putsade fasader. Träfasad på miljöstuga.
Fönster:	2-glas inåtgående träfönster
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Räcke av smide högst upp.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä Lgh-dörrar av sk säkerhetstyp eller av trä.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	I huvudsak linoleum i alla rum Plastmatta eller linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak av äldre typ. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinkergolv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder.
Tvättstugor etc:	4 st tvättstugor: Totalt 9 TM (1 stor), 4 TT, 4 TS, 4 manglar. Klinkergolv, målade väggar och tak.
Värmeproduktion:	Undercentral med värmeväxlare som även betjänar grannfastigheter.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av termostattyp installerade ca 1990-tal. Stamregleringsventiler av lite blandad ålder.
Ventilation:	Fläktförstärkt självdrag med frånluftsfläktar på taket. Tilluft i form av väggventiler under fönster. Bedömt hyfsad funktion i besökta badrum och kök. Fläktarna är bedömt installerade 1990-tal.

Elinstallationer:	Serviser, serviscentraler, fastighetscentraler av ursprungstyp. Stigare och lägenhetsel utbytt. Trapphusel mm utbytt i allmänhet.
Hissar:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt miljöstuga för grovsopor.
Tomt / mark:	Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong eller grusade ytor till entréer. Naturstenstrappor till vissa entréer.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1942, underhållna avseende väderskydd för ca 10 år sedan samt partiellt stambytta. Vissa installationer är från ursprungsår.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system. Godkännandena gäller till 2012.
Energideklaration:	Från och med årsskiftet 2008 / 2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg eller friktionsmark. Delar av källarplanen är ej utgrävda.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning noterades.

Utvändig mark i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad slaggsten.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsade socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov. På några ställen finns putsilagningar med avvikande kulör.

Murad pannskorsten i bedömt gott skick.

Träpanelfasad på miljöstuga i omedelbart behov av ommålning.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med papp i normalt skick. Plåtdetaljer i gott skick. Det bedöms att pappen senast är omlagd i mitten av 1990-tal och har ca 6-7 års återstående teknisk livslängd.

Skärmtak över entréer med väderskyddande plåt i behov av ommålning inom ett par år.

Takavvattningssystem i gott skick.

Taktillgänglighet via luckor till vinden.

5.1e Fönster

2-glas utåtgående träfönster i gott skick. Ommålning som ett led i normalt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 7-8 år.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackat trä med glas i gott skick.

Tvättstugor:

4 tvättstugor med maskiner av blandad ålder. Ett utbyte av del av maskinparken till enheter anpassade för fastighetstvätt rekommenderas inom något år.

Källare i övrigt:

Normalt till slitet skick.

5.1g Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Alla lägenheter har generellt likartad grundstandard. Besökta lägenheter kan anses vara i normalt skick.

I 36 av lägenheterna har bad- / duschrum ytskikt, sanitetsporlin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret med behov av utbyte.

Ansvar för 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.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Fastigheten har idag en värmeundercentral som betjänar flera fastigheter. Enligt uppgift skall befintlig värmeundercentral flyttas. Ny fastighetsanpassad värmeundercentral installeras.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak installation från nybyggnadsåret. Stamregleringsventiler av blandad ålder. Äldre enheter rekommenderas bytas ut. Radiatorventiler i huvudsak monterade i mitten av 1990-tal i gott skick. Vissa radiatorventiler i källaren av äldre typ rekommenderas bytas ut parallellt med stamregleringsventilerna.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppsstammar till kök utbytta på 1990-tal. Avloppsstammar till badrum i 2 portar utbytta för något år sedan. Resterande badrumsavlopp från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid. Rensning / spolning av köksstammarna rekommenderas i samband med badrumsstambytet.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer från samma tider som motsvarande avloppsstam. Varmvattenstammar till köken saknar cirkulations slinga.

5.2d Ventilation

Frånluft: Avluftsluckor i kök och badrum anslutna till frånluftsfläktar på taket.

Tilluft: Vägghventiler under fönster.

Godkänd OVK finns enligt uppgift avseende alla system.

5.3 El-anläggning

Serviser, serviscentraler och vissa fastighetscentraler från byggnadsåret i behov av utbyte. Övriga elinstallationer är i huvudsak utbytta och i gott skick.

Enfasinstallationer till lägenheterna.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2008)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träfasad, miljöstuga, ca 2009 20 kkr

6.1d Tak

Omläggning takpapp, ca 2014 480 kkr

Ommålning skärmtak, ca 2009 30 kkr

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Ommålning, ca 2015 500 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte huvuddel maskinpark, ca 2010 400 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2008

(se stambyte 5.2c nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution och produktion

Ny värmeundercentral, ca 2008 400 kkr

Utbyte vissa stam- och radiatorventiler, ca 2008 150 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning bytta stammar, ca 2008 50 kkr

Utbyte VA-stammar inkl badrumsrenovering, ca 2008 6 200 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte serviser, serviscentraler mm, ca 2008 750 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1942, omfattande utvändigt renoverad ca 1996 i normalt skick. I fastigheten finns ett antal utjänta installationer.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Väverskan 8 - Underhållsplan År 2008 - År 2022

Kostnadsläge april 2008

Åtgärd	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Byggnad:																
Träfasad miljöstuga		20					480					20				
Takpapp																
Skärmlak		30						600								
Fönster																
Maskinpark			400													Nya maskiner
Installationer:																
OVK-besikning	6200				30						30					
VA-stammar, badrum mm	400															Inkl renov badrum
Värmeväxlare	150															
Stamventiler, värme	50										120					
Stamspolning																
Elinstallationer	750															
Övrigt:																
Energideklaration	30															
S:a Väverskan 8	7580	50	400	0	30	0	480	600	0	0	150	20	0	0	0	