
Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3-7

Org.nr 769626-5516

2013100803561

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREDRIKLUNDSVÄGEN 3 - 7

Org.nr 769626-5516

Stockholms kommun, Stockholms län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning för renoveringar
 - 1.4 Uträkning av insatser och årsavgifter
 - 1.5 Bolagsköp
 - 1.6 Taxeringsuppgifter
 - 1.7 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
 - 1.8 Tomträttsdata
 - 1.9 Försäkring
 - 1.10 Uttagna pantbrev
 - 1.11 3 kap 1§ Bostadsrättslagen

- 2. Beskrivning av fastigheten**

- 3. Lägenhetsbeskrivning**

- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning

- 5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter och avsättningar

- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
 - 6.2 Nyckeltal

- 7. Ekonomisk prognos**

- 8. Känslighetsanalys**

- 9. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**

- 10. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**

- 11. Teknisk utredning**

2013100803562

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Fredrikslundsvägen 3 - 7 som registrerades hos Bolagsverket den 2013-06-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda tomträtten till fastigheten Stockholm Lodet 1 med adress Fredrikslundsvägen 3, 5 och 7 i Bromma, under tredje kvartalet 2013 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter. Underhållsbehov har fastställts genom teknisk besiktning. (11). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom avsättning till renoveringsfond
- 1.3 Enligt Teknisk utredning (11) har kostnader för rekommenderade renoveringar uppskattats till ca 870 000 kronor.
- 1.4 Årsavgifterna beräknas efter andelstal. Insatserna är beräknade utifrån aktuell hyra och BOA. Krontillägg med 50 000 har pålagts lägenheter med balkong, gäller samtliga lägenheter i uppgång 3.
- 1.5 Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av bolag. Köpeskillingen för bolaget (andelar) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i bolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.
- 1.6 **Taxeringsuppgifter**
Boarea (BOA) 859 kvm. Markareal 769 kvm. Taxeringsvärde 10 712 000:-. Varav byggnadsvärde 6 200 000:- och markvärde 4 512 000
- 1.7 **Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
Inga servitut och/eller nyttjanderätter finns registrerade
- Planer: Beslutade
1. Stadsplan 0180-2198 Datum 1939-05-05
Registerkarta 42C, 52A, 42A, 41B, 41D
 2. Tomtindelning 0180-B183/1939 Datum 1939-07-06
- 1.8 **Inskrivningsdag 1942-05-20 Aktnr 609 Upplåtelsedag 1942-04-01 Avgäld 54 000**
Avgäldsperiod 10 år Startdatum 2002-04-01
Inskränkning Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkning Rättat 02/14995 ändring i upplåtelsen till ny lag, ny avgäld 02/14998
- 1.9 Fastigheten kommer att på tillträdesdagen fullvärdeförsäkras med styrelseansvarsförsäkring
- 1.10 10 st pantbrev på totalt kr 15 000 000
- 1.11 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskillning, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning till dispositionsfond utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2.	Beskrivning av fastigheten
Byggnadstyp	Flerfamiljshus i trevåningsplan samt källarplan.
Byggnadsår	1943
Antal våningar	3-plan samt källare
Grund	Murar och/eller plintar till berg
Stomme	Tegel och lätt betong
Bjälklag	Betong
Fasader	Tegel
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor
Balkonger	Balkongplattor i betong. Räckan i metall med skärmar i plåt
Fönster	2-glas kopplade med karmar och bågar av trä
Uppvärmning	Vattenburen värme från bergvärmepump med komplement av elpanna
Ventilation	Självdraagsventilation. Ej godkänd OVK
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av marmor, målade väggar och tak
Hiss	-
Källare	Tvättstuga och lägenhetsförråd
Sophantering	Sopnedkast i trapphusen med fasadluckor mot gatan
Vindsplan	-

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet/målade Målat
Vard.rum	Golv Vägg Tak Övrigt	Parkett Tapet Målat Öppen spis
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Furugolv Tapet/målade Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Kakel Målat Normal badrumsinredning dusch, WC och tvättställ

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

4. Föreningens anskaffningskostnad**4.1 Anskaffning**

4.1.1	Fastigheten/aktieköp		27 000 000
4.1.2	Avsatt för renoveringar		2 000 000
4.1.3	Lagfart		161 505
4.1.4	Pantbrev		-
4.1.5	Ombildningskostnader		350 000
	Total anskaffningskostnad		29 511 505

4.2 Finansiering

4.2.1	Insatser 100%		24 000 000
4.2.2	Insatser ej upplåtna lägenheter	./.	-2 400 000
4.2.3	Föreningens bank		7 911 504
	Summa finansiering		29 511 505

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna. Som säkerhet för lån lämnas befintliga och nya pantbrev i fastigheten.

5.1 Föreningens bank

Lånebelopp	Räntesats	Amortering	Bindningstid
7 911 504	Snitt ränta 3,25%	Fr o m år 5	Rörligt, 3-år, 5- år

5.2 Kapitalkostnader

5.2.1	Räntor	257 124		
5.2.2	Amortering	0	Delsumma	257 124

5.3 Driftkostnader

5.3.1	Fastighetsförvaltning ekonomi	38 385		
5.3.2	Fastigheten	49 474		
5.3.3	Försäkring	11 089		
5.3.4	Värme fastighetsel	176 571		
5.3.5	Vatten och avlopp	29 855		
5.3.6	Renhållning	9 383		
5.3.7	Oförutsett	15 358	Delsumma	330 115

5.4 Avsättningar skatt, avgift

5.4.1	Avsättning till yttre fond	32 136		
5.4.2	Fastighetsavgift, kr 1 210/lgh	24 200		
5.4.3	Fastighetsskatt	0		
5.4.4	Tomträttsavgäld	54 000	Delsumma	110 336

Summa kostnader 697 575

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

2013100803567

nr	Lägenheter		Andels tal	Insats		Årsavgift		
	BOA	RSV		Insats	per kvm	per år	per mån	per kvm
1	44	1002	5,2181%	1 252 345	28 462	33 210	2 767	755
2	63	1001	7,0997%	1 703 932	27 047	45 185	3 765	717
3	44	1102	5,2181%	1 252 345	28 462	33 210	2 767	755
4	63	1101	7,0997%	1 703 932	27 047	45 185	3 765	717
5	44	1202	5,2181%	1 252 345	28 462	33 210	2 767	755
6	63	1201	7,0997%	1 703 932	27 047	45 185	3 765	717
7	36	1001	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
8	36	1002	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
9	36	1101	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
10	36	1102	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
11	36	1201	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
12	36	1202	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
13	36	1001	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
14	36	1002	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
15	36	1101	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
16	36	1102	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
17	36	1201	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
18	36	1202	4,1667%	1 000 003	27 778	26 518	2 210	737
19	58	1001	7,0706%	1 696 943	29 258	45 000	3 750	776
20	48	1001	5,9758%	1 434 189	29 879	38 032	3 169	792
859			100%	24 000 000		636 442		
Avgår för ej upplåtna lgh /10%/					-2 400 000		- 63 664	
På tillträdesdagen					21 600 000		572 798	

6.1 Sammanställning av föreningens intäkter

6.1.1	Årsavgifter	572 798	
6.1.2	Hyror lägenheter	124 777	
	Summa intäkter		697 575

6.2 Nyckeltal, kr per kvm

Drift per år	387:-/kvm
Insats	27 939
Årsavgift/år	741

7. Ekonomisk prognos av intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader/utgifter								
1) Räntor		257	259	260	262	263	264	268
2) Amorteringar		0	0	0	0	24	24	24
3) Avsättningar		32	33	33	34	35	35	39
4) Avsättning till disp.fond		0	5	9	14	0	2	33
5) Driftkostnader		330	337	343	350	357	364	402
6) Fastighetsavgift		24	25	25	26	26	27	29
7) Tomträttsavgäld		54	54	54	54	54	54	54
<i>diff</i>		1	-2	+2	0	0	0	+1
Summa kostnader		698	711	726	740	759	770	850
Intäkter								
8) Årsavgifter		573	584	596	608	620	632	698
9) Hyror		125	127	130	132	135	138	152
Summa intäkter		698	711	726	740	755	770	850
10) Ack. dispositionsfond		0	5	14	28	24	26	128
11) Ack. underhållsfond		32	65	98	132	167	202	390
12) Kassa /reoveringsfond		2000	1100	1100	1100	1100	1100	1100
SUMMA LIKVIDA MEDEL		2032	1170	1212	1260	1291	1328	1618
13) Årsavgifter/kvm		738	749	758	767	807	815	859
Inga avskrivningar redovisas								

1) Räntesats under prognosperioden är 3,25 %. Årlig uppskrivning av räntan sker med 0,02%

2) Amortering fr o m år 5 med 24 000/år:-

- 3) Avsättning till underhållsfond, yttre fond, ökas med antagen inflation 2 % per år. Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. I kalkylen sker avsättning med 0,3% av tax.värde
- 4) Enligt 11-års simuleringen förväntas årsavgifterna uppräknas med 2, % per år. Detta skapar ett överskott över tiden som placeras i dispositionsfonden. I känslighetsanalysen har årsavgifterna sänkts med motsvarande överskott.
- 5) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 6) Fastighetsavgiften beräknas år 1 med 1 210:-/lgh
- 7) Avgälden gäller till 2022
- 8) Avgifter ökar under år 1 till år 11 med 2% per år
- 9) 2 lägenheter är räknade som hyreslägenheter
- 10) Ingen ränta på kassan, ackumulerad dispositions- och underhållsfond är beaktad i prognosen. Kassan förutsätts inte använd under prognosperioden
- 11) Yttre fond redovisas outnyttjad.
- 12) År 1 Insättes 2 milj, Enligt den tekniska besiktningen rekommenderas avsättning med kr 868 750. Överskottet avses kunna utnyttjas för t ex badrumsrenoveringar. År 2 belastas kassan med 0,9 milj. kronor
- 13) Totala årsavgifter dividerat med upplåten BOA

8. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 3,25%				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.			
År	1 %-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl	Inflation prognos	1 %-enhet högre infl
1	636	738	841	1	738	738	738
2	647	749	851	2	744	749	754
3	656	758	860	3	748	758	768
4	665	767	869	4	752	767	783
5	705	807	909	5	786	807	829
6	713	815	917	6	789	815	843
11	759	859	960	11	802	859	922

Angivna årsavgifter per kvadratmeter redovisas före avsättning till dispositionsfond

9. Särskilda förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.

Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter – i föreningens stadgar.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Styrelsen anhåller härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bromma den 10 sept. 2013
Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3 - 7

Svante Blomstedt Bertil Oldenburg Emil Ronström

Svante Blomstedt

Bertil Oldenburg

Emil Ronström

Kristian Stålnacke

Kristian Stålnacke

10. Intyg av ekonomisk plan

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3-7 (769626-5516), Bromma och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt besiktningsprotokoll) och i övrigt med för oss kända förhållanden.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen som antas erhållas efter upphandling uppgår till 3,25 %. Räntan har sedan räknats upp i 11-årsprognosen. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.

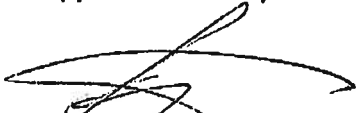
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter, men vi har tagit del av Teknisk utredning utförd av Densia AB 2012-07-22.

Föreningen förvärvar tomträtten genom att först köpa aktierna i det bolag som äger tomträtten och därefter köpa ut tomträtten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte skall leda till följdkostnader. Som Intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

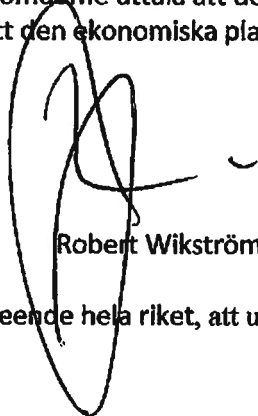
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen finns 20 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en bostadsbyggnad varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 12 september 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

Stockholm 2012-07-22
LW 74 490

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Lodet 1

Fredriklundsvägen 3, 5 och 7 i Abrahamsberg.

Uppdrag

Av Brf Fredriklundsvägen 3-7 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

2013100803573

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett gathus uppfört i källarplan i suterräng samt tre våningsplan med bostäder. Det finns tre trapphus vilka nås från gatufasaden. I byggnaden finns 18 lägenheter från byggnadsåret samt två lägenheter inredda 2010 i suterrängplanet. Bakom byggnaden finns en naturtomt.

Antal lägenheter 20 st, taxerad bostadsyta ca. 773 m²

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1943

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts:

1. Två lägenheter är inredda i bottenplan

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Bergvärmepump monterad 2005.
2. Kompletterat med ytterligare ett borrhål 2012.
3. Byte av vatten och avloppsstammar samt renovering alla badrum 1993.
4. Dränerat en mindre del av grunden 2010.
5. Balkongplattor renoverade och nya räcken monterade ca 2000.

Grundläggning: (bedömd)

Murar och/eller plintar till berg.

Källarytterväggar: (bedömda)

Betong

Stomme (bedömd):

Tegel och lättbetong

Bjälklag (bedömda):

Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning:

Bakgård med trädgård

Balkonger:

Balkongplattor i betong
Räcken i metall med skärmar i plåt

Fasader:	Tegel
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade.
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren/bottenplan.
Tvättutrustning:	Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren/bottenplan.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen med fasadluckor mot gatan.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en bergvärmepump med toppeffekt med elpanna.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Självdraagsventilation i alla bostäder OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för de två nybyggda lägenheterna är utförd 2010 och blev godkänd. OVK för övriga lägenheter har inte utförts inom gällande tidsintervall och är därför ej godkänd.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis
Sovrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Furugolv
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med dusch, WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
		Räcke Metall.

2013100803576

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2013-07-17, kl 9,00.
Vädret var klart med sol och temperaturen ca 20°C.

Vid besiktningen medverkade:

Kristian Stålnacke

Magnus Brandt

Bo Bergman

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara utom delar av vinden eftersom gångbrygga saknas.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 3 lägenhet 1101 och uppgång 7 lägenhet 1302

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- 2013100803577
1. **Byggdel:** Fönster och balkongdörrarna
Brist, fel/skada: Färgen har spruckit och flagar från bågar och karmar. Underhåll har utförts många gånger varför många färgskikt finns.
Bedömd åtgärd: En noggrann renovering av karmar och bågar krävs. Ytterbågen demonteras och renoveras på verkstad medan karmen renoveras på plats. Nya tätlistor monteras och gångjärn samt låsmekanismer justeras.
Som alternativ kan yttre bågen bytas till en i metall och karmen kläs med plåt. Utförandet ger mindre behov av framtida underhåll. Kostnaden för de olika alternativen bedöms vara samma.
Mängd: 18 st balkongdörrar och ca 85 fönsterluft
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 350 000 kr

 2. **Byggdel:** Entréportar
Brist, fel/skada: Entréportarna är från byggnadsåret och är relativt slitna. Portarna håller troligen inte tätt under vintern utan läcker mycket energi.
Bedömd åtgärd: Renovera portarna och förbättra anslagslistor samt tätlistor.
Mängd: Tre portar mot gatan och en port mot gården
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

 3. **Byggdel:** Tvättstugans maskinella utrustning
Brist, fel/skada: Tvättstugans maskinella utrustning fungerar enligt uppgift bra. Maskinernas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftstörning och kostsamma reparationer uppkommer.
Mängd: 2 tvättmaskiner och en torktumlare
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 75 000 kr

2013100803578

4. Bygghet: Vattenrör i källaren och vid undercentralen
Brist, fel/skada: Kallvattenrören i källaren är till stor del i galvat stål.
Rörisolering saknas till viss del på såväl tappvatten som radiatorkretsen. Ingen uppmärkning av rören finns.
Bedömd åtgärd: Byt ut de kallvattenrör som är galvade till kopparrör.
Komplettera all rörisolering och märk upp alla vattenrör samt ventiler.
Mängd: Ca 40 meter rör samt ca 60 löpmeter isolering.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
5. Bygghet: Eftersatt löpande underhåll
Brist, fel/skada: Det finns ett antal mindre arbeten som bör utföras.
Bedömd åtgärd: Anslut stuprören vid marknivå mot dagvattenledningarna.
Anslut stupröret på baksidan mot anslutningen i takplåten.
Bättra fogarna på skorstenarna.
Mura om stenarna över två av entréportarna.
Märk upp och bättringsklamra elektriska installationer.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr
6. Bygghet: Ventilationen
Brist, fel/skada: Enligt stadsbyggnadskontoret utfördes senaste OVK 1997, ny OVK skulle då vara utförd senast 2006 men har inte utförts.
Ventilationen i tvättstugan var dålig och troligen felaktigt utförd. OVK i de nybyggda lägenheterna är utförd 2010 och var godkänd.
Bedömd åtgärd: Rengör kanalerna och ventilationsdonen. Justera funktionen på tilluftsdonen. Gör om tvättstugans ventilation.
Utför OVK vilken måste vara godkänd.
Mängd: 18 lägenheter, tvättstuga samt trapphus.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr (eventuella övriga åtgärder för att uppnå godkänd OVK är ej medräknade)

2013100803579

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	5 och 6	Ca 120 000 kr
Inom 3 år	1 och 4	Ca 450 000 kr
Inom 5 år	3	Ca 75 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>2</u>	<u>Ca 50 000 kr</u>
Totalt		Ca 695 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

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

1. El-stigarna mellan lägenheterna och källaren är original och för klen dimensionerade för att ansluta elektrisk spis, tvättmaskin mm. Om man vill öka effektuttaget i lägenheterna måste nya stigare dras och nya mätartavlor som huvudsäkringar monteras. Bedömd kostnad är ca 400 000 kr exkl moms.
2. Duschrummens yt- och tätskikt renoverades i samband med stambytet 1993. Enligt uppgift har vatten kommit ut från duschrummen till hallarna i några av lägenheterna. Inga duschrum har renoverats efter stambytet utan lokala reparationer har utförts. Risken finns att något är felaktigt utfört vilket medför att vattenskador uppkommer. Normal teknisk livslängd på ett våtrum är ca 25 år varför teknisk livslängd snart är uppnådd. Renovering av duschrummen är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar varför kostnaden (ca 100 000 kr inkl moms/duschrum) bör bekostas av lägenhetsinnehavaren. Följdsador i byggnaden på grund av fukt är emellertid föreningens ansvar.
3. Enligt uppgift vid besiktningen så nyttjas eldstäderna i byggnaden. Vi har inte kontrollerat tätheten av rökkanalerna. För full visshet måste skorstensfejarmästaren tillfrågas.

2013100803580

4. Vid besiktningen noterades att parkettgolven i lägenheterna är mycket slitna och har gått isär samt på några ställen spruckit. Golven bedöms vara lägenhetsinnehavarnas ansvar och är därför ej upptagna i ovanstående sammanställning.
5. Enligt kommunen har man inte ansökt om slutbevis för de två nybyggda lägenheterna. Slutbeviset är ett kvitto på att entreprenaden uppfyller de krav kommunen har på utförandet. Det rekommenderas att ett slutbevis utfärdas innan försäljning av fastigheten.
6. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Tomtkarta
 OVK-protokoll
 FD-utdrag