

**EKONOMISK PLAN FÖR****Bostadsrättsföreningen Stickmaskinen 7****Org. nr: 769623-2797**

Denna ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
  - B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
  - C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
  - D FÖRSÄKRING
  - E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
  - F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
  - G EKONOMISK PROGNOSE
  - H KÄNSLIGHETSANALYS 1
  - I KÄNSLIGHETSANALYS 2
  - J NYCKELTAL
  - K SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter, insatser mm
- Bil: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stickmaskinen 7 (769623-2797), registrerad 2011-06-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen har erhållit ett erbjudande att förvärva fastigheten Stickmaskinen 7 i Stockholms kommun för 15.000.000 kr. Säljare är AB Stockholmshem.

Tillträde till fastigheten är beräknat till 2:a kvartalet 2012. Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske på tillträdesdagen. Inflyttning har redan skett.

Lägenheternas ytor är hämtade från säljarens lägenhetsförteckning.

En teknisk utredning har gjorts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, där en bedömning görs av behovet av ombyggnader och underhåll med tillhörande kostnader.

Som anskaffningskostnad har i planen medtagits åtgärder som bedömts utföras inom 10 år.

Styrelsens bedömning är att ca 3-4 lägenheter, blir kvar som hyresrätter vid ombildningen.

Dessa kommer med tiden friställas av olika anledningar. När dessa lägenheter kan avyttras av föreningen till marknadspris ger det föreningen ett betydande kapitaltillskott vilket delvis kan användas till att amortera föreningens lån men även till att finansiera ombyggnader och underhåll som ligger längre fram i tiden än 10 år.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända sådana.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser slutliga totala kostnader.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Beteckning och areal mm

|                          |  |           |
|--------------------------|--|-----------|
| Fastighetsbeteckning     | Stockholm Stickmaskinen 7                                |           |
| Adress                   | Yllevägen 8-10, 168 75 Bromma                            |           |
| Kommun                   | Stockholm  |           |
| Stadsdel                 | Bromma   |           |
| Tomtareal                | 1 009 m <sup>2</sup>                                     |           |
| Taxeringsvärde 2007      | Mark Bostäder  | 3 187 000 |
|                          | Byggnad Bostäder   | 6 400 000 |
|                          | Mark Lokaler   | 66 000    |
|                          | Byggnad Lokaler  | 121 000   |
|                          | Totalt   | 9 774 000 |
| Typkod                   | 320  |           |
| Servitut                 | Förmån: Värme- och varmvattenledning                     |           |
| Gemensamhetsanläggningar | Stockholm Stickmaskinen GA:1. Avser Parkering 4 platser. |           |
|                          | Andelstal 6,4 %  |           |

## Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning.

Flerfamiljshus i 3 våningar jämte hel källare.

|                         |          |  |
|-------------------------|----------|--|
| Antal bostadslägenheter |          | 12 st  |
| Summa lägenhetsyta      |          | 531 m <sup>2</sup>   |
| Lokaler                 |          | 46 m <sup>2</sup> , typ lager  |
| Summa yta               |          | 577 m <sup>2</sup>   |
| Byggnadsår              |          | 1940, renoverad 1999   |
| Grundläggning:          | (bedömd) | Grundmurar av betong, pålade   |
| Ytterväggar             | (bedömd) | Tegel som bärande stomme   |
| Stomme:                 | (bedömd) | Tegel och betong   |
| Bjälklag:               |          | Konstruktionsbetong på balkar  |
| Fasader:                |          | Betongsockel, puts.  |
| Fönster:                |          | 2-glas träfönster  |
| Yttertak:               |          | Betongtaktegel.  |
| Tvättstuga:             |          | Finns ej. Avses inredas i källaren.  |
| Lägenhetsförråd:        |          | Av stål i källare  |
| Sophantering:           |          | Utvändiga behållare.   |
| Värmedistribution:      |          | Vattenradiatorer   |
| Värmeproduktion:        |          | Fjärrvärme via angränsande fastighet. Egen undercentral avses installeras. |
| Ventilation:            |          | Frånluftsfläkt i varje lägenhet. Tilluft via ventiler i fönster.           |
| Tomt / mark:            |          | Gräs, planteringar, asfaltbetong.  |

### **Kort rumsbeskrivning av lägenheter**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

|            |   |  |
|------------|---|--|
| Hall       | G | Linoleum/Plastmatta                    |
|            | V | Tapet                                  |
|            | T | Målat                                  |
| Vardagsrum | G | Parkett                                |
|            | V | Tapet                                  |
|            | T | Målat                                  |
| Sovrum     | G | Linoleum/Plastmatta                    |
|            | V | Tapet                                  |
|            | T | Målat                                  |
| Kök        | G | Linoleum/Plastmatta                    |
|            | V | Tapet                                  |
|            | T | Målat                                  |
| Badrum.    | Ö | Diskbänk, elspis, fläkt, kyl- och frys |
|            | G | Plastmatta                             |
|            | V | Kakel                                  |
|            | T | Målat                                  |
|            | Ö | Badkar eller dusch, WC, tvättställ.    |

## C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

|   |                   |
|---|-------------------|
| Förvärvskostnad för föreningens fastighet   | 15 000 000        |
| Stämpelskatt  | 225 000           |
| Pantbrev (beräknat på lån 8 milj) Redan uttagna pantbrev ersätts med 2% till säljaren.            | 160 000           |
| Ombildningskostnad  | 220 000           |
| Reserv (för merkostnader innan egen värme och tvättstuga installerats samt underhåll av hyreslgh) | 150 000           |
| Ersättning till säljaren för bredbandsinstallation  | 152 000           |
| Byte låssystem  | 30 000            |
| ny Tvättstuga. Installation av undercentral fjärrvärme.   | 550 000           |
| Utbyte Fläktar. Stamrensning  | 90 000            |
| Renovering/om målning fönster   | 350 000           |
| Ommålning cykelförråd. Renovering Skärmtak  | 25 000            |
| <b>SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>  | <b>16 952 000</b> |

## D FÖRSÄKRING

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

|                  |                   |   |
|------------------|-------------------|---|
| Lån år 1         | 4 208 000         | vid 100% anslutning. Se vidare KÄNSLIGHETSANALYS 2, sid 7 |
| Insats           | 12 744 000        | vid 100% anslutning                                       |
| Upplåtelseavgift | 0                 |   |
| <b>SUMMA</b>     | <b>16 952 000</b> |   |

### ÅR 1

| Kapitalkostnader                    | Skuld            | Ränta | Räntekost | Amort.* | Summa          |
|-------------------------------------|------------------|-------|-----------|---------|----------------|
| Fastighetens lån                    | Kr               |       | Kr        | Kr      | per år         |
| Bottenlån varierande bindningstider | 4 208 000        | 3,50% | 147 280   | 0       | 147 280        |
| <b>SUMMA</b>                        | <b>4 208 000</b> |       |           |         | <b>147 280</b> |

\*Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta vara amorteringsfria.

Föreningen beräknas få ett flertal hyresrätter kvar efter ombildning. När dessa upplåts med bostadsrätt kommer amortering ske.

#### Ang. Avskrivning

Enligt praxis skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde succesivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan vilket kan ske för anläggningar med lång livstid. Detta kommer ej att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning då avsättningen till fond för yttre underhåll beloppsmässigt överstiger avskrivningen år 1-11.

|   | ÅR 1                                |
|---|-------------------------------------|
| <u>Kapitalkostnader</u>                                   |                                     |
| Summa från föregående sida                                | 147 280                             |
| <u>Avsättningar</u>                                       |                                     |
| Bond för yttre underhåll *                                | 15 930                              |
| <u>Skatter &amp; Avgifter</u>                             |                                     |
| Fastighetsavgift bostäder                                 | 16 380                              |
| Fastighetsskatt lokaler                                   | 1 870                               |
| <u>Driftskostnader (bedömda kostnader)</u>                |                                     |
| Uppvärmning   | 75 000                              |
| Gemensam el (efter installation av tvättstuga)            | 18 000                              |
| Vatten och avlopp   | 15 000                              |
| Förvaltningskostnader                                     | 40 000                              |
| Sophämtning   | 5 000                               |
| Kabel-TV . Service & Distributionsavgift Com Hem & Stokab | 9 000                               |
| Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvarsförsäkring      | 5 000                               |
| Revisor   | 8 000                               |
| Löpande rep.och underhåll                                 | 30 000                              |
| Deltagande i GA:1   | 6 000                               |
| <b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>                                | <b>392 460</b>                      |
|   | Driftskostn 211 000 366 kr/m2 & år  |
|   | Drift &F.avg 229 250 397 kr/m2 & år |

\*Nödvändiga åtgärder enl. teknisk utredning för år 1-10 har tagits med som anskaffningskostnad. Årlig avsättning därutöver bedöms till 30kr/m2 BOA.

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

| Intäkter                          | ÅR 1           |
|-----------------------------------|----------------|
| Årsavgifter                       | 358 664        |
| Intäkt parkering 4 platser: 9 600 |                |
| Intäkt lokal 46 m2: 24 196        |                |
| Summa:                            | 33 796         |
| <b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>        | <b>392 460</b> |

## G EKONOMISK PROGNOIS

### FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

|                               | År 1       | År 2       | År 3       | År 4       | År 5       | År 6       | År 11      |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                               | tkr        | tkr        | tkr        | tkr        | tkr        | tkr        | tkr        |
| Äntor                         | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        | 147        |
| Amortering                    | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Resv. Fond                    | 16         | 16         | 17         | 17         | 17         | 18         | 19         |
| Driftskostn.                  | 211        | 215        | 220        | 224        | 228        | 233        | 257        |
| Fastighetsavg./Skatt          | 18         | 19         | 19         | 19         | 20         | 20         | 22         |
| <b>Summa kostnader</b>        | <b>392</b> | <b>397</b> | <b>402</b> | <b>407</b> | <b>413</b> | <b>418</b> | <b>446</b> |
| Intäkt P/lokal                | -34        | -34        | -34        | -34        | -34        | -34        | -34        |
| Årsavg. brf-lgh               | 359        | 364        | 369        | 374        | 379        | 384        | 412        |
| d:o kr/m <sup>2</sup> lgh-yta | 675        | 685        | 694        | 704        | 714        | 724        | 777        |
| Ökning av årsavgift %         |            | 1,37%      | 1,38%      | 1,38%      | 1,39%      | 1,40%      | 7,33%      |

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Ränteantagande               | 3,50% |
| Inflationsantagande          | 2,0%  |
| Taxeringsvärdesantagande     | 2,0%  |
| Index Fastighetsavgift/Skatt | 2,0%  |

## H KÄNSLIGHETSANALYS I

### FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

#### Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m<sup>2</sup>) i olika räntelägen

| År | 1% lägre | Nuv rta | 1% högre |
|----|----------|---------|----------|
| 1  | 595      | 675     | 754      |
| 2  | 605      | 685     | 763      |
| 3  | 614      | 694     | 772      |
| 4  | 624      | 704     | 782      |
| 5  | 633      | 714     | 792      |
| 6  | 643      | 724     | 802      |
| 11 | 696      | 777     | 855      |

#### Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m<sup>2</sup>) vid olika inflation\*

| År | 1% lägre | 2%  | 1% högre |
|----|----------|-----|----------|
| 1  | 675      | 675 | 675      |
| 2  | 679      | 685 | 688      |
| 3  | 684      | 694 | 703      |
| 4  | 689      | 704 | 717      |
| 5  | 693      | 714 | 732      |
| 6  | 698      | 724 | 748      |
| 11 | 723      | 777 | 833      |

\* Även taxeringsvärde antas öka med samma procentsats

## I KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Östblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen. Skuldsättning (%) visar hur stor del av fastighetens anskaffningskostnad som finansieras genom föreningens lån.

| Anslutningsgrad | Föreningen: Skuldsätt-<br>skulder år 1 ning (%) | Hyrer<br>år 1 | Årsavgifter*<br>år 1 | Årsavgift**<br>per m2 år 1 | Ökning årsavg<br>per m2 år 1 (%) |
|-----------------|---|---------------|----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 100%            | 4 208 000 25%                                   |               | 358 664              | 675                        |                                  |
| 90%             | 5 482 400 32%                                   | 71 021        | 332 247              | 695                        | 2,93%                            |
| 80%             | 6 756 800 40%                                   | 142 042       | 305 830              | 720                        | 6,59%                            |
| 70%             | 8 031 200 47%                                   | 213 064       | 279 412              | 752                        | 11,29%                           |
| 60%             | 9 305 600 55%                                   | 284 085       | 252 995              | 794                        | 17,56%                           |

\*vid lägre anslutningsgrad än 100% kan kostnader för invändigt underhåll av kvarvarande hyreslägenheter tillkomma tills alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Denna kostnad är ej medräknad i analysen.

\*\* Årsavgift i medeltal

## J NYCKELTAL\*

|                               |           | <u>Anm.</u>                       |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Anskaffningskostnad per m2    | 29 380 kr | m2 avser samtliga uthyrda ytor    |
| Belåning per m2 år 1          | 7 293 kr  | m2 avser samtliga uthyrda ytor    |
| Insats per m2 (medel)         | 24 000 kr | m2 avser ytor i bostadslägenheter |
| Driftskostnader per m2 år 1   | 366 kr    | m2 avser samtliga uthyrda ytor    |
| Fast.avg./Skatt per m2 år 1   | 32 kr     | m2 avser samtliga uthyrda ytor    |
| Fondavsättning per m2 år 1    | 28 kr     | m2 avser samtliga uthyrda ytor    |
| Kapitalkostnad per m2 år 1    | 255 kr    | m2 avser samtliga uthyrda ytor    |
| Årsavgift per m2 år 1 (medel) | 675 kr    | m2 avser ytor i bostadslägenheter |

\*vid 100% anslutning

**K SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, HYROR mm**

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor mm, samt årsavgifter vid 100% anslutn. Se **KÄNSLIGHETSANALYS 2** på föregående sida för årsavgiftens förändring vid lägre anslutningsgrader.

2012020304123

| Lghnr | Lghyta             | Rum | Våning | Insats<br>Kr | Insats<br>Kr/m2 | Andelstal | Årsavgift<br>Kr/år | Årsavgift<br>Kr/mån |
|-------|--------------------|-----|--------|--------------|-----------------|-----------|--------------------|---------------------|
| 1     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | BV     | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 2     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | BV     | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 3     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | 1      | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 4     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | 1      | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 5     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | 2      | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 6     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | 2      | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 7     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | BV     | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 8     | 39 m <sup>2</sup>  | 2   | BV     | 936 000      | 24 000          | 7,3446    | 26 343             | 2 195               |
| 9     | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | 1      | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 10    | 39 m <sup>2</sup>  | 2   | 1      | 936 000      | 24 000          | 7,3446    | 26 343             | 2 195               |
| 11    | 46 m <sup>2</sup>  | 2   | 2      | 1 104 000    | 24 000          | 8,6629    | 31 071             | 2 589               |
| 12    | 39 m <sup>2</sup>  | 2   | 2      | 936 000      | 24 000          | 7,3446    | 26 343             | 2 195               |
|       | 531 m <sup>2</sup> |     |        | 12 744 000   |                 | 100,0000  | 358 664            |                     |

Utöver årsavgift tillkommer kostnader för hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV/Bredbandsabonemang

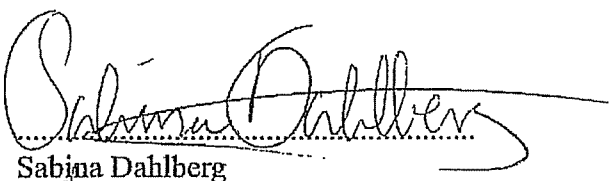


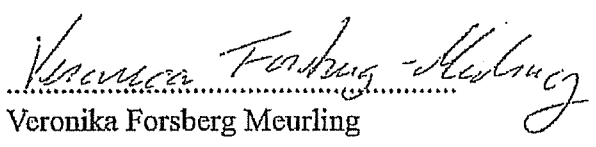
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

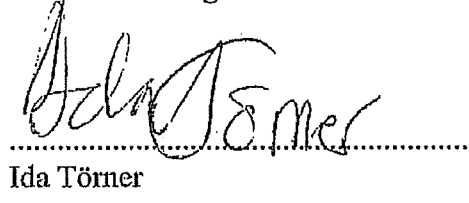
2012020304124

Stockholm 2012-01-10

Bostadsrättsföreningen Stickmaskinen 7

  
.....  
Sabina Dahlberg

  
.....  
Veronika Forsberg Meurling

  
.....  
Ida Törner

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2012-01-10 för bostadsrättsföreningen Stickmaskinen 7 Stockholms kommun, med org.nr 769623-2797.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

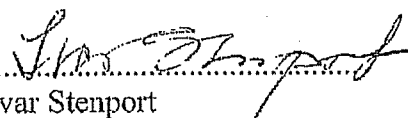
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

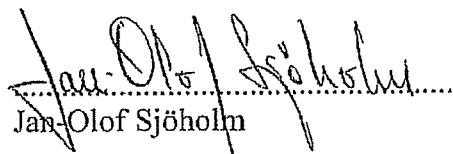
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 11 januari 2012

  
Ivar Stenport

  
Jan-Olof Sjöholm

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

2012020304125

## Bilaga till granskningsintyg dat 2012-01-11 för Brf Stickmaskinen 7

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2011-06-10

Stadgar registrerade 2011-06-10

Bankoffert SEB 2011-10-18

Protokoll Statusbesiktning 2011-09-23

Fastighetsfakta 2011-08-25

Hyseslista 2011-05-07

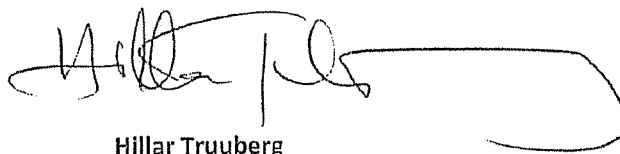
Förslag till köpeavtal

2012020304126

# Stockholm Stickmaskinen

## 7

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2011-09-23

## Stockholm Stickmaskinen 7 - Besiktningsutlåtande

### 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 Stickmaskinen 7 genom Vattentornshuset AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 september 2011 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, fastighetsvärd samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 1 lägenhet och fastighetens hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 16 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Johan Törner, boende
- Abdoll Hossein Athari, Stockholmshem (del av tid)
- Björn Olofsson, Vattentornshuset AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

#### 4. Objektet

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning:                 | Stockholm Stickmaskinen 7   |
| Adress:                               | Yllevägen 8-10  |
| Kommun:                               | Stockholm   |
| Nuvarande ägare:                      | AB Stockholmshem  |
| Ägandeform:                           | Äganderätt  |
| Markareal:                            | 1 009 m <sup>2</sup>  |
| Vatten / avlopp:                      | Anslutet till kommunens nät   |
| Byggnad:                              | Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320.       |
| Byggnadsår:                           | 1940  |
| Ombyggnadsår:                         | 1999  |
| Areor:<br>(enl Sthlm's Fast.kalender) | Bostäder 531 m <sup>2</sup><br>Lokaler 55 m <sup>2</sup><br>Totalt 586 m <sup>2</sup> |
| Standard:                             | Modern  |
| Källare:                              | Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, hyreslokal   |
| Bottenvåning:                         | Bostadsentréer  |
| Övr våningsplan:                      | Bostäder  |
| Vind:                                 | ----  |
| Undergrund:                           | Lera  |
| Grundläggning:                        | Grundmurar av betong, pålade  |
| Stomme:                               | Tegel och betong  |
| Ytterväggar:                          | Tegel som bärande stomme  |
| Bjälklag:                             | Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong   |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Yttertak:          | Betongtakpannor.   |
| Fasad:             | Betongsockel, puts.  |
| Fönster:           | 2-glas träfönster med kopplade bågar. Extra innerbåge i badrum.  |
| Trapphus:          | Betongmosaikgolv, målade puts på vägg och i tak. Handledare av smide. Räcke av smide.  |
| Entréportar:       | Lackat trä med glasade partier.  |
| Övriga dörrar:     | Källardörrar av trä<br>Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp.   |
| Inv. väggar:       | Målade / tapetserade   |
| Inv. tak:          | Målade.  |
| Golv:              | Parkett i vardagsrum<br>Linoleum i övriga rum<br>Linoleum i kök<br>Ytbehandlad betong i källare<br>Avvikelse förekommer  |
| Köksinredning:     | Diskbänk, elspisar, frånluftsfläkt (betjänar även badrum), kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från 1999. Vitvaror i all huvudsak från 1999. Avvikelse kan förekomma.                               |
| Badrum:            | Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Elhanddukstork i vissa. Sanitetsartiklar i all huvudsak från 1999. Avvikelse kan förekomma. |
| Tvättstuga:        | Fastighetstvättstuga saknas.   |
| Värmeproduktion:   | Anslutet till fjärrvärme. Egen värmeundercentral saknas.   |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer från byggnads- eller ombyggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler från 1999.  |
| Ventilation:       | Frånluftsfläkt i varje lägenhet. Tilluft i form av springventiler i fönster. Bedömt tillfredsställande   |

|                    |  |
|--------------------|--|
|                    | funktion i besökta badrum och kök. Fläktarna är i all huvudsak installerade 1999.  |
| Elinstallationer:  | Servis, serviscentral, fastighetscentral samt stigare liksom övriga elinstallationer från 1999.  |
| Hiss:              | Finns ej.  |
| Sophantering:      | Utvändiga behållare.   |
| Tomt / mark:       | Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer. Betongtrappor med smidesräcken till entréer samt till källare. |
| Allmänt:           | Byggnad uppförd 1940 och omfattande renoverad 1999 i förväntat gott skick.   |
| OVK-status:        | Godkänd OVK med giltighetstid till 2017 finns.   |
| Energideklaration: | Utförd.  |
| Radon:             | Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.   |



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong som är pålad.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades annat än i källaren under respektive entrétrappa. Det finns dock inget organiskt material i de begränsade byggdelar som berörs.

Utvändiga betongtrappor i tillfredsställande skick.

Utvändig mark är generellt sättningebenägen. Noterade utvändiga sättningar var dock högst begränsade..

Finplanering i normalt skick.

#### 5.1b Stomme

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

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad slaggsten. Normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad sockel i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad i genomgående tillfredsställande skick. Generellt mer än 10 år till nästa fasadåtgärd.

Träpanelfasad till cykelförråd i behov av ommålning inom ca 5 år.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtaktegel. Yttertaket har enligt uppgift lagts om 1999 och har statistiskt mer än 10 år till kommande åtgärd. I anslutning till 2 skorstenar har takläckage förekommit. Enligt uppgift kommer nuvarande fastighetsägare åtgärda de skador som uppkommit och säkerställa att risk för framtida läckage undanröjs. Det förutsätts också att skador i takfot åtgärdas på ett fackmässigt sätt. I övrigt inget åtgärdsbehov.

Takavvattningssystem i bedömt gott skick. Takstegar och takrasskydd i bedömt gott skick. Taktillgänglighet via luckor till vinden.

AS

### 5.1e Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar i förhållandevis slitet skick, speciellt på syd-västsidan. Renovering av dessa behöver utföras inom nära framtid. Övriga fönster är i bedömt behov av ommålning inom ca 3-4 år.

### 5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

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

Entrépartier:

Lackat trä med glas i gott skick.

Källardörrar:

Utbytta trädörrar i gott skick.

Tvättstuga etc:

Egen fastighetstvättstuga saknas. Ny behöver anordnas inom nära framtid.

Installationsutrymmen:

Byggmässigt i gott skick.

Källare i övrigt:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1g Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Elspis, kyl- och frys, diskbänk, köksfläktar. Snickerier i all huvudsak från 1999, vitvaror av samma årgång. Parkett eller linoleum på golv, målade väggar och tak. Genomgående bedömt tillfredsställande frånluftsventilation.

Badrum: Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak. Ytskikt från 1999. Porslin och sanitetsarmaturer från 1999. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer. Bedömt god frånluft i badrummen. Badrumsfönstrens innerbåge är i vissa fall i slitet skick.

Övriga rum: Parkett på golv i vardagsrum, i huvudsak linoleum i övriga rum, tapet eller målning på vägg och målade tak. Gott skick.

Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar av s k säkerhetstyp.

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.

### 5.1h Lokaler

Lokal:

Lagerlokal med målade ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

## 5.2 VVS-anläggning

### 5.2a Värmeproduktion

Fastigheten saknar egen värmeundercentral. Ny enhet behöver installeras.

### 5.2b Värmedistribution

I all huvudsak installation från ombyggnadsåret. Stamregleringsventiler utbytta 1999. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år. Radiatorventiler likaledes från 1999 med minst 10 års återstående teknisk livslängd.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Alla installationer från 1999 och i gott skick. Stamrensning rekommenderas inom nära framtid och därefter med ca 10 års intervall. Även bottenavlopp har bytts ut.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer från 1999 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.2d Ventilation

Frånluft: Samtliga lägenheter har egen frånluftsfläkt. Fläktarna är från 1999 med en bedömd återstående teknisk livslängd av ca 5 år.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK med giltighetstid till 2017 finns enligt uppgift avseende alla system.

## 5.3 El-anläggning

Samtliga elinstallationer i fastigheten är utbytta 1999 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2011)

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasad cykelförråd, ca 2016 ca 10 kkr  
Renovering skärmtak vid entréer, ca 2012 ca 15 kkr

#### 6.1e Fönster

Renovering sydvästfasad, ca 2012 ca 200 kkr  
Ommålning övriga, ca 2015 ca 150 kkr

#### 6.1f Gemensamma utrymmen

Anordnande fastighetstvättstuga, ca 2012 ca 250 kkr

### 6.2 VVS-anläggning

#### 6.2a Värmeproduktion

Anordnande värmeundercentral, 2012 ca 300 kkr

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2012 30 kkr

#### 6.2d Ventilation

Utbyte lgh-fläktar, ca 2015 60 kkr

HS

### **Sammanfattning:**

Fastighet ursprungligen uppförd 1940, omfattande renoverad 1999 i genomgående förväntat gott skick. Ovan angivna åtgärder, utöver anordnande av ny fastighetstvättstuga och ny värmeundercentral är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

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

