

EKONOMISK PLAN

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening

769625-5343

1. Allmänna förutsättningar

2. Beskrivning av fastigheten

3. Försäkring

4. Fastighetens taxeringsvärde

5. Förvärvskostnader

6. Finansieringsplan

**7. Beräkning av årliga kostnader och intäkter
samt ekonomisk prognos**

8. Lägenhetsförteckning

9. Känslighetsanalys

10. Särskilda förhållanden

11. Underhållsbehov

12. Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen

Bilaga 1 Servitutsavtal avseende parkeringsplatser

Bilaga 2 Överenskommelse om klyvning

Bilaga 3 Klyvningsavtal

Bilaga 4 Besiktningsprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening (under namnändring till Bostadsrättsförening Klintvägen 7), med organisationsnummer 769625-5343, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enighet med vad som stadgats i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader, driftskostnader och hyresintäkter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutgiltiga förvärvskostnaden.

Fastigheten Klinten 17 uppstod i samband med klyvning av ursprungsfastigheten Klinten 15. Klyvningen vann laga kraft 2014-01-03. Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan samt köpsavtalet. Lägenheterna kommer att upplåtas så snart den ekonomiska planen har godkänts och registrerats.

Under årliga kostnader punkt 7 har bokföringsmässiga avskrivningar inte beaktats då dessa inte påverkar föreningens likviditet.

Avskrivningar kan leda till bokföringsmässiga förluster.

2. Beskrivning av fastigheten

Upplåtelseform: Äganderätt

Fastigheten ligger inom stadplan 0126K-10351 daterat 1979-07-13 och är belägen i Segeltorp i Huddinge ca 12 km söder om Stockholms centrum. Fastighetens area uppgår till 2 339 kvm. Det finns avtalsservitut med tunnel respektive väg som ändamål.

Det finns inga lokalytor i fastigheten. Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 8.

Teknisk beskrivning

Vatten och avlopp- Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Uppvärmning – Fjärrvärme. Distribution inomhus från undercentral på Klintvägen 5 till termostatreglerade varmvattenradiatorer.

Undercentral

- Cirkulationspump Grundfos UPE 65-120 F
- Cirkulationspump Grundfos MAGNA 400-100 F
- Styr och reglerutrustning Siemens RVD 140
- Värmeväxlare Cetetherm (1999)

El- Mätare för lgh i skåp trapphus

Ventilation – Ventiler , fönsterventiler

Hiss – 8 personer, 630 kg

Tvättstuga – TM: Elektrohelins 1000 RPM (5 kg)

TT: Wascator TT 200

TS: Wascator TS 100

Tillägg till "Ekonomisk plan – Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening 769625-5343"

daterat 2014-02-19

Inflyttningen till lägenheterna kommer, såsom upplåtelsen, att ske så snart den ekonomiska planen har godkänts och registrerats.

Sophantering – Kärlskåp på gården, Grovsoprum finns ej ev. ny placering i fd hushållssoprum th.om entren.

Grundläggning – Platta på mark

Stomme - Bärande väggar av betong och tegel. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä

Fasad/behandling – Tegel

Yttertak- Plastbelagd ytskikt på galvaniserad falsad plåt

Balkonger – Beläggning av betong. Balkongräcken och frontplåtar av lackerad aluminiumplåt.

Fönster – Målade träfönster sidohängda . 3 glas isolerruta

Portar/ dörrar – Entreport i lättmetall, Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål klass 3 Förrådsdörrar i trä.

Trapphus – 1 st. Med plan och stegbeläggningar i terazzo, målade väggar, handledare av stål, räcke av stål.

Våningsplan – Golv linoleum, målade väggar och snickerier

Lägenhetsbeskrivning

Hall- Golv Linoleum, Vägg tapet, Tak målat

Kök – Golv Linoleum, Vägg tapet, Tak målat. Elspis, Komb Kyl/Frys, Spiskåpa. Skåp- och bänkinredning med lackade släta luckor

Badrum – Plastmatta på vägg och golv. Duschplats, tvättställ wc-stol.

Vardagsrum - Golv Linoleum, Vägg tapet, Tak målat

Övriga rum - Golv Linoleum, Vägg tapet, Tak målat

Måning ,tapetsering och golvläggning har skett löpande. Avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

3. Försäkring

Fastigheten kommer att hållas fullvärdeförsäkrad.

4. Taxeringsvärde

När denna ekonomiska plan upprättas genomgår fastigheten en fastighetsreglering vilket innebär att det vid denna tidpunkt inte finns något fastställt taxeringsvärde för fastigheten. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 15 722 kkr.

5. Förvärvskostnader

Total förvärvskostnad för föreningens fastighet

17 500 000 kr

6. Finansieringsplan

Insatser	6 232 316 kr
Lån	11 267 684 kr
	<hr/>
	17 500 000 kr

Den genomsnittliga kalkylräntan för föreningens lån uppgår till 3,7%

Indikativ offert från SBAB

Löptid Låneräntor per 2014-01-21

3 månader	2,58%
1 år	2,58%
2 år	2,71%
3 år	3,04%
4 år	3,34%
5 år	3,59%

Låneuppdelning

Löptid	Belopp	Ränta	Ränta kr	Amortering
3 mån	4 000 000	3,38%	135 200	57 000
3 år	2 267 684	3,64%	82 544	0
5 år	5 000 000	3,99%	199 500	0
	11 267 684	3,7%	417 244	

7. Beräkning av årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos

Föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	962 407 kr
Bashyra garage/parkering	57 000 kr
	<hr/>
	1 019 407 kr

Drift och underhåll

Värme	115 995
El	59 755
Vatten	21 090
Sophämtning	26 363
Försäkring	25 000
Ekonomisk förvaltning	45 000
Fastighetsskötsel	30 000
Styrelsearvode, revisor	20 000
Städning	25 000
Löpande underhåll samt serviceavtal	80 844
Fastighetsskatt	26 774
Övrigt	20 586
	<hr/>
Summa	496 407 kr
Driftkostnad per kvm	353 kr

Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och en årlig inflation på

2%

År 1 = 2014

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	417 000	414 795	412 686	410 577	408 468	406 359	395 814
Amorteringar	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000
Skatter							
Fastighetsskatt	26 774	27 309	27 856	28 413	28 981	29 561	32 637
<u>Avsättning till fond</u>	49 210	49 980	50 980	51 999	53 039	54 100	59 731
Drift och underhåll							
Värme	115 995	118 315	120 681	123 095	125 557	128 068	141 397
El	59 755	60 950	62 169	63 412	64 681	65 974	72 841
Vatten	21 090	21 512	21 942	22 381	22 828	23 285	25 709
Sophämtning	26 363	26 890	27 428	27 977	28 536	29 107	32 136
Försäkring	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Ekonomisk förvaltning	43 000	43 860	44 737	45 632	46 545	47 475	52 417
Fastighetsskötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Styrelsearvode, revisor	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Städning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Löpande underhåll & serviceavtal	80 844	82 461	84 110	85 792	87 508	89 258	98 548
Övrigt	22 376	32 934	25 178	17 208	9 020	611	9 850
Summa:	1 019 407	1 038 007	1 038 807	1 039 607	1 040 407	1 041 207	1 099 980
Årliga intäkter							
Åravgifter	962 407	962 407	962 407	962 407	962 407	962 407	1 004 760
P-platser	57 000	75 600	76 400	77 200	78 000	78 800	95 220
	1 019 407	1 038 007	1 038 807	1 039 607	1 040 407	1 041 207	1 099 980

Enligt den ekonomiska prognosen sker den första avgiftshöjningen först år 7. Detta sker för att kompensera de ackumulerade kostnadsökningarna som uppkommer enl angivna förutsättningar under år 1 till 6.

8. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	kvm	rum	avgift kr/månad	avgift kr/år	andelstal	insats
Bv						
12199 br		53	1	3 023	36 279	3,8% 234 931
12198 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
12196 br		72	3	4 107	49 284	5,1% 319 151
12197 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
1 trappa						
12200 br		63	2	3 594	43 124	4,5% 279 257
12201 br		61	2	3 480	41 755	4,3% 270 392
12202 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
12203 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
12204 br		69	3	3 936	47 231	4,9% 305 853
2 trappor						
12205 br		63	2	3 594	43 124	4,5% 279 257
12206 br		61	2	3 480	41 755	4,3% 270 392
12207 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
12208 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
12209 br		69	3	3 936	47 231	4,9% 305 853
3 trappor						
12210 br		63	2	3 594	43 124	4,5% 279 257
12211 br		61	2	3 480	41 755	4,3% 270 392
12212 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
12213 br		62	2	3 537	42 439	4,4% 274 825
12214 br		69	3	3 936	47 231	4,9% 305 853
4 trappor						
12215 br		67	3	3 822	45 862	4,8% 296 988
12217 br		76	3	4 335	52 022	5,4% 336 882
12216 br		63	2	3 594	43 124	4,5% 279 257
Antal 22	1406			80 201	962 407	100% 6 232 316

9. Känslighetsanalys

	År 1 (2014)	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnad							
om räntan +1%	474 000	583 902	581 223	578 544	575 865	573 186	559 791
om räntan +2%	474 000	696 009	692 760	689 511	686 262	683 013	666 768

	Årsavgift År 1 (2014)	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens inflationsnivå 2% och							
Dagens räntenivå	962 407	962 407	962 407	962 407	962 407	962 407	1 004 760
Dagens räntenivå +1%	962 407	1 074 514	1 073 944	1 073 374	1 072 804	1 072 234	1 111 737
Dagens räntenivå +2%	962 407	1 186 621	1 185 481	1 184 341	1 183 201	1 182 061	1 218 714
Dagens räntenivå +3%	962 407	1 298 728	1 297 018	1 295 308	1 293 598	1 291 888	1 325 691
Dagens räntenivå -1%	962 407	850 300	850 870	851 440	852 010	852 580	993 003
Dagens räntenivå och							
Dagens inflationsnivå +1%	962 407	967 635	973 125	978 886	984 928	991 263	1 070 072
Dagens inflationsnivå -1%	962 407	957 179	951 794	946 248	940 538	934 660	944 964

10. Särskilda förhållanden

På marken tillhörande Klinten 17 finns 18 parkeringsplatser. Enligt ett tecknat servitutsavtal upplåter bostadsrättsföreningen 9 stycken platser mot en servitutsavgift om 43 200 kr år. Bilaga 1

I samband med fastighetsregleringen har det upprättats 2 gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning kallad Klinten ga:1 består av kulvert samt ledningar och tillhörande anordningar för vatten, fjärrvärme och dagvatten. Den andra gemensamhetsanläggningen kallad Klinten ga:2 består av ledningar och tillhörande anordningar för spillvatten samt sopstation. Bilaga 2

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att ha en gällande hemförsäkring.

Varje lägenhet har en elmätare för vilken bostadsrättsinnehavaren ska själv stå för. En uppskattad årskostnad för ett sådant elabonnemang uppgår till 2 500kr.

11. Underhållsbehov

Underhållsbehovet under den kommande 10 års perioden bedöms uppgå till en kostnad om 231 250 kr enligt bifogat besiktningsprotokoll (bilaga 4). Med anledning av bedömt underhållsbehovet inom tre-fem år så kommer föreningen att tillskjutas disponibla medel (underhållsfond/kassa) om 100 000 kr.

Stockholm 2014-02-19

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening


Mathias Aronsson


Thomas Dahl


Marie Sövig

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening (org nr 769625-5343).

Stadgar	Värdeintyg DTZ
Registreringsbevis	Servitutsavtal P-platser
Fastighets Fakta	Klyvningsavtal
Lånelöfte SBAB	Beräkning taxeringsvärde
Lantmäteriet överenskommelse om klyvning	Besiktning utlåtande
Garanti likviditetstillskott och osålda lägenheter	

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att förändringarna av föreningens fastighet genomförs i enlighet med förutsättningarna och villkoren som anges i den ekonomiska planen.

Det noteras att beräkningen av kostnader inte innehåller avskrivning då detta ej påverkar föreningens likviditet. Avskrivningar kan leda till en bokföringsmässig förlust.

Göteborg den 6 mars 2014



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Wallenstam nr 20 unät Klintvägen 7 (769625-5343) i Huddinge kommun 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2014-02-20

Göteborgs VärderingsInstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intyggivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Servitutsavtal
- Överenskommelse om klyvning
- Klyvningsavtal
- Tekniskt besiktningsutlåtande med åtgärds kalkyl
- Låneoffert
- Taxeringsvärdesberäkning
- Värdeintyg

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening
401 84 Göteborg

Förbindelse avseende förvärv av lägenheter med bostadsrätt

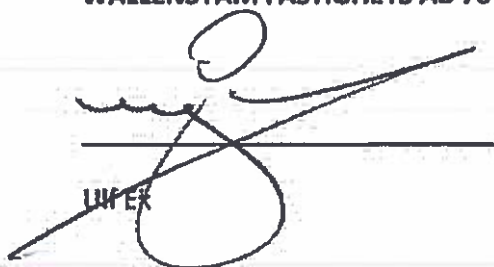
Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening, org. nr. 769625-5343 ("Bostadsrättsföreningen"), äger fastigheten Huddinge Klinten 17 ("Fastigheten"). På Fastigheten finns en byggnad uppförd med 22 stycken bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt ("Lägenheterna"). Bostadsrättsföreningens styrelse utarbetar för närvarande en ekonomisk plan.

När den ekonomiska planen har registrerats av Bolagsverket har Bostadsrättsföreningen förklarat att den har för avsikt att upplåta Lägenheterna med bostadsrätt till Wallenstam Fastighets AB 70, org. nr. 556894-8185 ("Bolaget").

Mot denna bakgrund förbinder sig Bolaget härmed att förvärva de av Lägenheterna som Bostadsrättsföreningen, när samtliga omständigheter som krävs för upplåtelse föreligger, erbjuder att upplåta till Bolaget mot erläggande av insats. Bolaget förbinder sig vidare att vid samma tillfälle tillskjuta 100 000 kr till Bostadsrättsföreningen.

Göteborg den 19 februari 2014

WALLENSTAM FASTIGHETS AB 70


Ulf Eriksson


Ulf Lundberg

SERVITUTSAVTAL AVSEENDE PARKERINGSPLATSER

1. Parter

- a) Wallenstam nr 19 Bostadsrättsförening, org nr: 769625-5327, nedan "Rättighetshavaren", samt
- b) Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening, org nr: 769625-5343, nedan "Upplåtaren".

2. Bakgrund

Rättighetshavaren, Upplåtaren och Kommanditbolaget Myran nr 303, org.nr 969605-7505 ("KB Myran") är lagfarna ägare ("Ägarna") till fastigheten Klinten 15 i Huddinge kommun ("Fastigheten"). Ägarna har den 13 juni 2013 ansökt om klyvning genom lantmäteriförrättning. Ägarna har vidare ingått ett klyvningsavtal enligt vilket Fastigheten ska delas i tre lotter. Lotterna kommer att få beteckningarna Klinten 16, Klinten 17 och Klinten 18, se bilagd karta, Bilaga 1. Lotterna ska fördelas enligt följande:

- Klinten 16 ska tilldelas KB Myran
- Klinten 17 ska tilldelas Upplåtaren
- Klinten 18 ska tilldelas Rättighetshavaren

Klinten 17 benämns i detta servitutsavtal (detta "Avtal") den "Tjänande Fastigheten". Klinten 18 benämns i detta Avtal den "Härskande Fastigheten".

På den Tjänande Fastigheten finns 18 parkeringsplatser ("Parkeringen"). Rättighetshavaren har behov av att nyttja parkeringsplatser på Parkeringen.

Mot bakgrund av ovanstående har parterna överenskommit att Rättighetshavaren genom detta Avtal ska tillförsäkras rätt att nyttja parkeringsplatser på Parkeringen.

3. Upplåtelse av servitut

Upplåtaren upplåter härmed för all framtid, till förmån för den Härskande Fastigheten, servitutsrättighet för nyttjande av 9 stycken parkeringsplatser med nummer 10-18 på Parkeringen som framgår av bifogad ritning, Bilaga 2 ("Parkeringsplatserna").

Servitutsrättigheten syftar till att främja en stadgivarande och ändamålsenlig markanvändning och får endast sägas upp om servitutsändamålet har upphört.

4. Drift, underhåll och servitutsavgift

För drift och underhåll av Parkeringsplatserna svarar den Tjänande Fastigheten.

För servitutsupplåtelsen enligt detta avtal skall ägaren till den Härskande Fastigheten erlagga en ersättning om 43 200 kr per kalenderår, ("Servitutsavgiften"). Servitutsavgiften skall erläggas kalenderårsvis i förskott mot erhållande av faktura från ägaren till den Tjänande Fastigheten.

Servitutsavgiften skall uppräknas med KPI årligen baserat på föregående års Servitutsavgift.

5. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till detta avtal skall för att vara bindande vara skriftliga och undertecknade av båda parter.

6. Överlåtelse av fastighet

Vid överlåtelse av någon av fastigheterna förbinder sig ägare till den fastighet som är föremål för överlåtelsen att tillse att förvärvaren inträder i överlåtarens ställe i detta avtal.

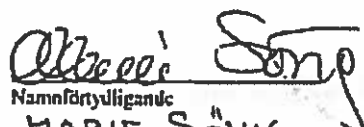
7. Inskrivning

Upplåtaren medger härmed att detta Avtal skrivs in i Fastighetsregistret.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

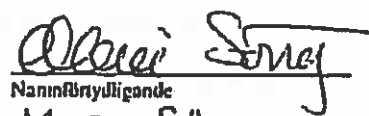
Göteborg den 18 november 2013

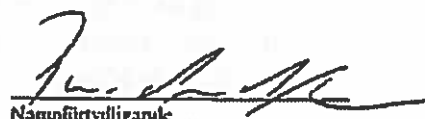
Wallenstam nr 19 Bostadsrättsförening


Namnförtydligande
MARIE SÖVIG


Namnförtydligande
Per-Anders Aldeholm

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening


Namnförtydligande
MARIE SÖVIG


Namnförtydligande
Per-Anders Aldeholm

Lantmäterimyndigheten
Huddinge kommunÖverenskommelse
om klyvning

Ärendenummer

AB137105

Förrättningslantmätare

Karin Almgren

Ärende	Klyvning av Klinten 15
	Kommun: Huddinge Län: Stockholm
Ansökan	Ansökan i ovan angivet ärende kompletteras/preciseras i enlighet med nedanstående.
Överenskommelse	Denna överenskommelse utgör en komplettering till klyvningsavtal undertecknat 2013-06-10. Undertecknade är överens om följande: Klyvning av fastigheten Klinten 15 ska ske enligt bifogad kartsnitt. Följande servitut bildas för väg: Rätt att ta väg över klyvningslotten Till förmån för: blivande Klinten 18 Belastar: blivande Klinten 17 Följande gemensamhetsanläggningar bildas: Blivande Klinten ga:1 Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av kulvert samt ledningar och tillhörande anordningar för vatten, fjärrvärme och dagvatten Deltagande fastigheter: Blivande Klinten 16, Klinten 17 och Klinten 18 Andelstal: Blivande Klinten 16 31,5 Blivande Klinten 17 31,5 Blivande Klinten 18 37 Blivande Klinten ga:2 Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av ledningar och tillhörande anordningar för spillvatten samt sopstation. Deltagande fastigheter: Blivande Klinten 17 och Klinten 18 Andelstal: Blivande Klinten 17 50 Blivande Klinten 18 50
Ersättning	Ägaren av blivande Klinten 17, Wallenstam nr 20 Brf, skall betala 17 500 000 kr till ägaren av blivande Klinten 16, KB Myran nr 303. Ersättningen skall betalas senast 2 veckor efter det att förrättningen

vunnit laga kraft. Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

Ägaren av blivande Klinten 18, Wallenstam nr 19 Brf, skall betala 27 000 000 kr till ägaren av blivande Klinten 16, Kb Myran nr 303. Ersättningen skall betalas senast 2 veckor efter det att förrättningen vunnit laga kraft. Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

Tillträde

Tillträde skall ske första dagen månaden efter det att förrättningen vinner laga kraft.

Förrättnings-
kostnader

Kostnaden för förrättningen skall betalas av Kb Myran Nr 303.

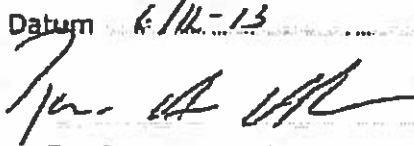
Aktmottagare

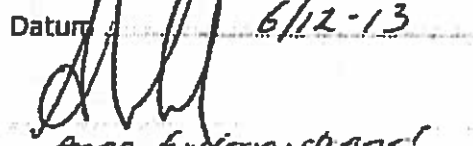
Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till: Kb Myran Nr 303.

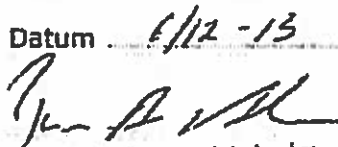
Anmärkning

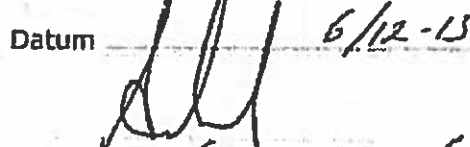
Beteckning för nybildad fastighet är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.

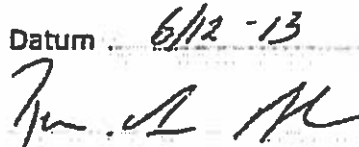
Underskrifter

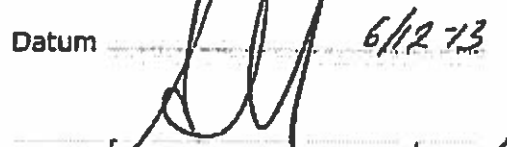
Datum 6/12-13

Per Anders Alderholm
Kb Myran Nr 303
Klinten 15 49/50, Klinten 16

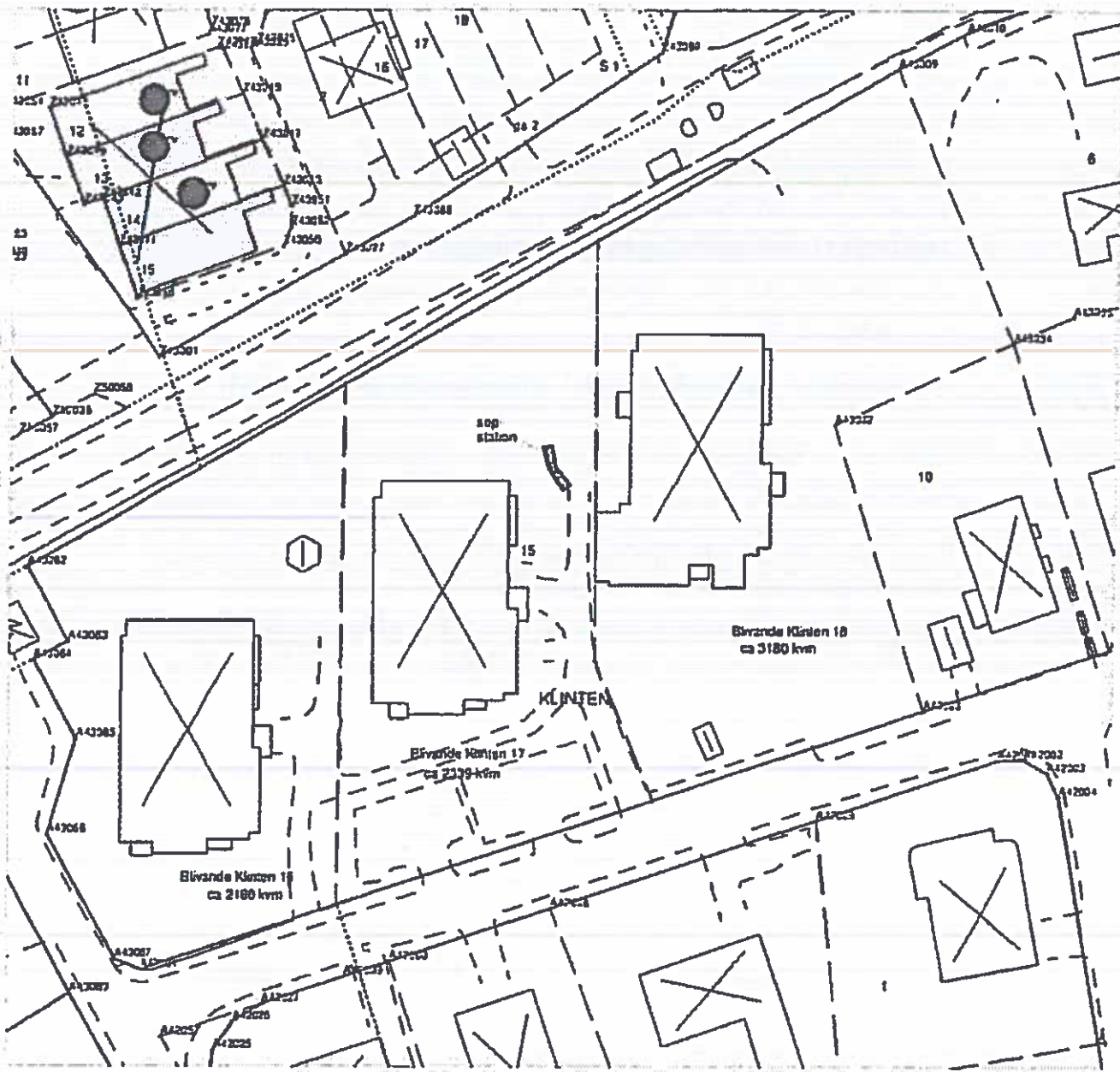
Datum 6/12-13

Anna Gustavsson
Kb Myran Nr 303
Klinten 15 49/50, Klinten 16

Datum 6/12-13

Per Anders Alderholm
Wallenstam Nr 19 Brf
Klinten 15 1/100, Klinten 18

Datum 6/12-13

Anna Gustavsson
Wallenstam Nr 19 Brf
Klinten 15 1/100, Klinten 18

Datum 6/12-13

Per Anders Alderholm
Wallenstam Nr 20 Brf
Klinten 15 1/100, Klinten 17

Datum 6/12-13

Anna Gustavsson
Wallenstam Nr 20 Brf
Klinten 15 1/100, Klinten 17



Bilaga till överenskommelse, aktbilaga ÖK2.

KLYVNINGSAVTAL

avseende fastigheten Huddinge Klinten 15

1. Parter

- (1) Kommanditbolaget Myran nr 303, org.nr 969605-7505, ("KB Myran 303");
- (2) Wallenstam nr 19 Bostadsrättsförening, org.nr 769625-5327, ("BRF 19"); och
- (3) Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening, org.nr 769625-5343, ("BRF 20").

2. Bakgrund

- 2.1 Klinten 15 i Huddinge kommun ("Fastigheten") ägs enligt följande: 98/100 av KB Myran 303, 1/100 av BRF 19 och 1/100 av BRF 20. Se bifogat utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2.1.
- 2.2 Parterna önskar nu genom lantmäteriförrättning klyva Fastigheten enligt detta avtal.

3. Uppdelning av Fastigheten

- 3.1 Fastigheten ska genom lantmäteriförrättning uppdelas i tre lotter enligt bilaga 3.1 ("Lotterna"). Lotterna, som på kartan i bilaga 3.1 har betecknats Klintvägen 5, 7 respektive 9, ska bilda tre nya fastigheter.
- 3.2 Lotterna ska fördelas enligt följande:
Klintvägen 5 ska tilldelas KB Myran 303
Klintvägen 7 ska tilldelas BRF 20
Klintvägen 9 ska tilldelas BRF 19
- 3.3 Parterna ska tillträda Lotterna i enlighet med punkt 3.2 det månadsskifte som inträder närmast efter den dag då lantmäteriförrättningen avseende klyvningen av Fastigheten vinner laga kraft ("Tillträdesdagen").

4. Ersättning

- 4.1 BRF 19 och BRF 20 ska på Tillträdesdagen utge ersättning till KB Myran 303 motsvarande mellanskillnaden mellan marknadsvärdet på den andel av Fastigheten som respektive part innehar före Tillträdesdagen och marknadsvärdet på den lott som de tilldelas genom klyvningsbeslutet. Marknadsvärdet ska baseras på en extern värdering.
- 4.2 Ersättningen ska erläggas genom utställande av revers i enlighet med Bilaga 4.2.

4.3 Ersättningen enligt punkt 4.1 är den totala och enda ersättning som ska utgå med anledning av klyvningen av Fastigheten. Någon ytterligare ersättning, av vad slag det vara må, ska således inte utgå med anledning av detta avtal.

5. Fastighetens skick m.m.

5.1 Parterna har före klyvningsavtalets ingående beretts tillfälle att genomföra alla de undersökningar avseende Fastigheten som parterna bedömt nödvändiga. Parterna har även tagit del av uppgifter i fastighetsregistret avseende Fastigheten, se bilaga 2.1.

5.2 Det är mot ovanstående bakgrund mellan parterna överenskommet att den lott som genom detta avtal har tilldelats respektive part övertas av respektive part i godkänt och besiktigt befintligt skick. Parterna godtar den tilldelade lottens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot de andra parterna på grund av fel eller brister i lotten eller Fastigheten av vad slag det vara må, däribland faktiska fel (inklusive dolda fel), rättsliga fel, rådighetsfel samt fel med anledning av Fastighetens miljömässiga skick.

5.3 Part har inte rätt att göra några som helst påföljder gällande mot de andra parterna, vare sig med stöd av fastighetsbildningslagen eller annan lag, med anledning av detta avtal.

6. Försäkring m.m.

6.1 Respektive part står faran för sin andel av Fastigheten fram till Tillträdesdagen, då respektive part står faran för den lott som den tilldelats.

6.2 Skulle ersättningsgill skada inträffa före eller på Tillträdesdagen ska klyvningen ändå fullföljas varvid part inträder i relevant parts rätt till ersättning avseende den tilldelade lotten enligt gällande försäkring.

6.3 KB Myran 303 åtar sig att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad fram till lagakraftvunnet klyvningsbeslut.

7. Inträde i/övertagande av avtal

Parterna förbinder sig att inträda i eller överta, samtliga avtal som hänför sig till respektive parts tilldelade lott, i den mån annat inte överenskomms.

8. Fördelning av utgifter och intäkter

Det åligger KB Myran 303 att betala skatter, räntor och andra utgifter för Fastigheten som avser tiden fram till Tillträdesdagen. Därefter åvilar betalningsskyldigheten avseende

respektive lott på respektive part. Avkastning från Fastigheten ska tillfalla KB Myran 303 i den mån den avser tiden fram till Tillträdesdagen. Därefter ska intäkterna fördelas mellan Lotterna och tillfalla den part som tilldelats respektive lott. Avräkning ska även ske avseende förskottsbetalda avgifter enligt nu nämnda princip.

9. Mervärdesskatt

Om Fastigheten helt eller delvis är inregistrerad för frivillig skattskyldighet ska respektive part på Tillträdesdagen överta KB Myrans rättigheter och skyldigheter, avseende respektive lott, att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200).

10. Lantmäteriförrättning

10.1 KB Myran 303, eller den som KB Myran 303 sätter i sitt ställe, ska för parternas räkning ansöka om klyvning hos lantmäteriet och lämnas härmed fullmakt att vidta samtliga nödvändiga åtgärder för denna lantmäteriförrättning, inklusive inrättande av servitut och eventuella andra nödvändiga rättigheter och skyldigheter.

10.2 I första hand ska nya fastigheter med egna fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar bildas. Inrättande av servitut och eventuella andra nödvändiga rättigheter och skyldigheter kan ske i senare beslut.

11. Förrättningskostnader

Kostnaderna för lantmäteriförrättningen ska betalas av KB Myran 303.

c/o Wallenstam AB (publ)
att. Lisa Askbrink
401 84 Göteborg

12. Förrättningshandlingar

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna ska skickas till KB Myran 303, adress som ovan.

13. Fullständig reglering

Detta klyvningsavtal med bilagor utgör parternas fullständiga reglering av frågor som klyvningsavtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga uttåganden och uttälster som föregått kontraktet ersätts således av innehållet i detta klyvningsavtal med bilagor.

Handwritten signature and date:
30.11.2011

14. Ändringar och tillägg

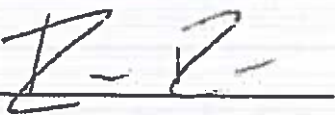
Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande vara skriftliga och undertecknade av samtliga parter.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

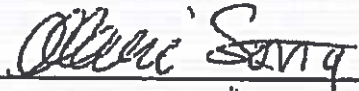
Göteborg den 10 juni 2013

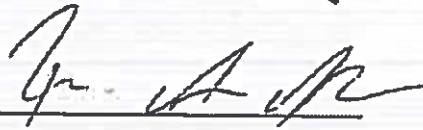
Kommanditbolaget Myran nr 303
genom Wallenstam Region Stockholm AB


Inga-Lill Hagberg



Per-Anders Dell

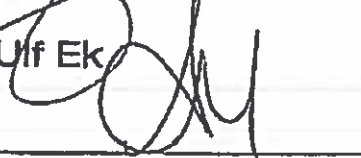
Wallenstam nr 19 Bostadsrättsförening


MARIE SÖVIG


Par-Anders Aldeholm

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening


Ulf Ek


Anna Gullmarstrand

Bilagor:

Bilaga 2.1 Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 3.1 Klyvningskarta

Bilaga 4.2 Revers

Huddinge

Fastighetsinformation

2013-06-10 08.45

All information**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: HUDDINGE KLINTEN *15
Senast ajourfört FR: 1989-01-02
Senast ajourfört IR: 2013-05-27
Aktualitetsdatum IR: 2013-05-31
Fastighetsnyckel: 010304151

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 252
 761 23 NORRTÄLJE

Telefon: 0771-636363

Församling

Församlingsnamn: S:T MIKAEL

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-HUDDINGE * KLINTEN:15	1982-11-01	0126K-10521

Ursprung

Kommun: HUDDINGE
Fastighetsbeteckning: HUDDINGE 2:761
Fastighetsbeteckning: HUDDINGE 2:762
Fastighetsbeteckning: HUDDINGE 2:763
Fastighetsbeteckning: KLINTEN *5
Fastighetsbeteckning: KLINTEN *11

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
Chronas väg	3		
Gamla Södertäljevägen	135		

Gamla Södertäljevägen	137
Gamla Södertäljevägen	139
Klintvägen	5
Klintvägen	7
Klintvägen	9
Klintvägen	11

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	7.695 m ² (0,77 ha)	7.695 m ² (0,77 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6573863.2	146888.2	Centralpunkt inom område	-HUDDINGE

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Sammanläggning	1980-10-10	0126K-10352	

Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
TUNNEL	Avtalsservitut: Last	01-IM7-72/5108.1

Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer (Avregistrering)	0126K-5061	Tomtindelning	1962-05-15
Planer	0126K-10351	Stadsplan	1979-07-13
Naturvårdsbestämmelser	0126K-15464	Ytvattenskydd	2008-11-25

Lagfart

Inskrivningsdag:	2001-05-31
Aktnummer:	0112287
Identitetsnr:	969605-7505

Lagfaren ägare: KOMMANDITBOLAGET MYRAN NR 303
Adress: WALLENSTAM AB
 40184 GÖTEBORG
Fång: Köp 2001-03-30, 31.000.000 KR Avser hela fastigheten.
Andel: 49/50
Anmärkning:

Inskrivningsdag: 2013-05-08

Aktnummer: 1314732

Identitetsnr: 769625-5343

Lagfaren ägare: WALLENSTAM NR 20 BRF

Adress: 40184 GÖTEBORG

Fång: Köp 2013-05-06, Ingen köpeskillning

Andel: 1/100

Anmärkning: BEVILJAD 13/16786

Inskrivningsdag: 2013-05-08

Aktnummer: 1314724

Identitetsnr: 769625-5327

Lagfaren ägare: WALLENSTAM NR 19 BRF

Adress: 40184 GÖTEBORG

Fång: Köp 2013-05-06, Ingen köpeskillning

Andel: 1/100

Anmärkning: BEVILJAD 13/16690

Inteckningar

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
2	19.887.000 SEK	8204629	1982-03-24		
3	640.000 SEK	8430230	1984-11-21		
4	115.000 SEK	8517942A	1985-06-26	/85/29753 SVENSK BOSTADSFINANSIERING AB BOFAB, BOX 16166, 103 24 STOCKHOLM	UTBYTE 85/29752
5	4.000 SEK	8517942B	1985-06-26		UTBYTE 85/29752
6	2.954.000 SEK	0106225	2001-04-03		

7 7.900.000 SEK 0925066 2009-06-24

Totalt 31.500.000 SEK

Inskrivningar

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
1	AVTALSSERVITUT TUNNEL		1972-06-21	7205108	

Tidigare ägare

Aktnummer: 8312570

Identitetsnummer: 556220-2647

Tidigare ägare: HUGO BOSTÄDER AKTIEBOLAG

Fång: Tillskott 1983-06-14, Ingen köpeskilling

Aktnummer: 0112287

Identitetsnummer: 969605-7505

Tidigare ägare: KOMMANDITBOLAGET MYRAN NR 303

Fång: Köp 2001-03-30, 31.000.000 KR Avser hela fastigheten.

Överlåten andel: 1/100

Anmärkning: NY ÄGARE 13/14724, NY ÄGARE 13/14732

Aktnummer: 0112287

Identitetsnummer: 969605-7505

Tidigare ägare: KOMMANDITBOLAGET MYRAN NR 303

Fång: Köp 2001-03-30, 31.000.000 KR Avser hela fastigheten.

Ägd andel: 99/100

Överlåten andel: 1/100

Anmärkning: NY ÄGARE 13/14732

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2010

Taxeringsenhet: 177137-2

Typkod: 320

Taxeringsvärde: 37.565.000 därav byggnadsvärde 28.336.000, markvärde 9.229.000

Uppgiftsår: 2012

Areal: 7695
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde: 126300

Taxerad ägare

Juridisk form: Handelsbolag, Kommanditbolag
Andel: 1/1
Ägandetyper: Lagfart, taxerad
Identitetsnummer: 969605-7505
Ägare: KB MYRAN NR 303
Adress: WALLENSTAM AB
40184 GÖTEBORG

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering: 8.600.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 4781
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 1.800
Riktvärdeområde: 126300
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 93652046
Koppling till värderingsenhet byggnad: 1004046

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering: 629.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 629
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 1.000
Riktvärdeområde: 126300
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 93653046
Koppling till värderingsenhet byggnad: 1004046

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för bostäder

Taxvärde efter justering:	24.800.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1982
Värdeår:	1982
Bostadsyta i kvm:	3997
Hysesintäkt:	3.797.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	93650046
Koppling till värderingsenhet mark:	1004046

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusbyggn för lokaler
Taxvärde efter justering:	3.536.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1982
Värdeår:	1982
Affärslokals yta:	524
Hysesintäkt:	709.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	93651046
Koppling till värderingsenhet mark:	1004046

Byggnad

Levande	Bygglov	Avregistrerade
4	0	0

Löpande skuldebrev

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening, org.nr 769625-5343, betalar enligt villkoren i detta skuldebrev till Kommanditbolaget Myran nr 303, org.nr 969605-7505, eller till order, ett belopp om [belopp] kronor.

Lånet löper med ränta motsvarande den inom Wallenstamkoncernen vid var tidpunkt tillämpade internräntan.

Lånet är amorteringsfritt och förfaller vid anfordran.

Göteborg den

Wallenstam nr 20 Bostadsrättsförening

Löpande skuldebrev

Wallenstam nr 19 Bostadsrättsförening, org.nr 769625-5327, betalar enligt villkoren i detta skuldebrev till Kommanditbolaget Myran nr 303, org.nr 969605-7505, eller till order, ett belopp om [belopp] kronor.

Lånet löper med ränta motsvarande den inom Wallenstamkoncernen vid var tidpunkt tillämpade internräntan.

Lånet är amorteringsfritt och förfaller vid anfordran.

Göteborg den

Wallenstam nr 19 Bostadsrättsförening

**Kalkyl åtgärder i fastigheten Kv Klinten 15, Klintvägen 7
hänförligt till när, i tiden.**

Pos.	Åtgärder	summa exkl. mvs
<u>Inom 1 år</u>		
Delsumma exkl. mervärdesskatt		0
<u>Inom 3 - 5 år</u>		
1	Ytskikt i förrum till tvättstuga, wc vid tvättstuga samt tvättstugan.	65 000
2	Rengöring av tak samt slipning och bättringsmålning	70 000
3	Byte stuprör, trattar samt ukastare, till 100 mm i diameter	50 000
Delsumma exkl. mervärdesskatt		185 000
<u>Inom 10 år</u>		
Delsumma exkl. mervärdesskatt		0
Summa exkl. mervärdesskatt		185 000
Mervärdesskatt 25%		46 250
Summa inkl. mervärdesskatt		231 250

BENGT BORUP AB, 2014.02.19

BENGT BORUP AB

Bygglledning, Fastighetsanalys, Värdering, Besiktning
Arkitekt SAR / MSA, Kvalitetsansvarig Riksbehörighet K, Entreprenadverksamhet

2013-09-05

Teknisk besiktning av fastigheten Kv. Klinten, 12, Klintvägen 7, Segeltorp

På uppdrag av Wallenstam, har undertecknad utfört en teknisk statusbesiktning av rubr. fastighet

Den tekniska besiktningen på plats skedde den 2014.02.04, varvid alla allmänna utrymmen, yttre ytor samt 5 av 22 lägenheter besiktigades.

<u>Närvarande:</u>	Sussie, Sven Andersson, Roland Reibo, Bengt Borup,	Fastighetsskötare Riksbyggen Jan Fransson Elkonsult AB (EI) Reibo Ingenjörfirma AB (VVS) BENGT BORUP AB (Bygg)
--------------------	---	---

Byggnadsår
1981

Lägenheter, fördelning samt användning

Fastigheten består av 22 st lägenheter, med en sammanlagd yta om 1.300 kvm BoArea, enligt uppgift från Wallenstam samt tvättstuga, fläktrum, trapphus, hissmaskinrum m.m.

Fastighetens lägenheter har nyttjats som äldreboende.

Enligt uppgift från Wallenstam är en lägenhet bebodd, övriga lägenheter står tomma.

Fastigheten är byggd utan källare, dvs platta på mark.

Fastigheten byggdes samtidigt som 2 andra likvärdiga hus, alla tre husen ligger på samma fastighet.

Generellt

Våtrummens status beskrivs nedan, statusen är 1981 års standard, dvs en äldre standard, som man inte, idag bygger, men som har full funktion. Av denna anledning har vi inte med någon kostnad, för att renovera våtrummen. Sedan kan man ha en åsikt att våtrummen bör vara kaklade m.m.

LÄGENHETSBSIKTNINGAR

Lgh 12196, bottenvåning, 3 RoK

Sovrum, 2 st

Plastmatta på golv, troligen från 1981, gäller alla lägenheter utom en lägenhet som byggts om efter en brand.

Tapeter på väggarna, troligen från 1981.

Tilluft via ventilationskanal.

Kök

Plastmatta på golv.

Målade väggar.

Kökssnickerier från 1981, rostfri diskbänk, elspis, 60 cm bred, kombinerad kyl/frys samt frånluftsflykt, som vid besiktning byttes till en kolfilterflykt, vilket verkar konstigt när det finns ett fungerande till- och frånluftssystem.

Vardagsrum

Plastmatta på golv.

Tapetserade väggar.

Tilluft via ventilationskanal.

Detta vardagsrum har den stor slitsucka till ett schakt för värme och vatten, slitsbotten saknades.

Hall

Plastmatta på golv.

Målade väggar.

Garderob i hall.

Duschrum

Våtrumsmatta på golv.

Inge tröskel fanns, vid översvämning vid stopp i golvbrunn, rinner vattnet ut i hallen.

Glasfiberväv på väggarna samt målat med våtrumsfärg, original från 1981.

Utrymmet är förberett för badkar, men var vid besiktningen förselt med duschblandare och duschset.

Wc-stol med handtag för handikappade personer.

Tvättställ och tvättställsblandare från 1981.

Utrymmet är förberett för mätning av vattenförbrukning.

Utvändig dragning av vattenrör i koppar som målats.

Rör genomföringar i väggar för kallt och varmt vatten kommer ut ur vägg vid duschplatsen, utan väggbrixa.

Frånluftsventilation samt tilluft via avsaknad av tröskel under dörrbladet.

Förberett med el för ev. tvättmaskin, inte förberett för vatten och avlopp.

Takbelysning.

Uteplats/balkong

Denna lägenhet hade en uteplats i markplanet.

Lgh 12215, 3 RoK, 4 tr

Lika lgh 12196, förutom inte slitslucka i vardagsrummet.
Denna lägenhet hade en balkong.

Lgh 12212, 3 RoK, 3 tr

Lika lgh 12196, förutom inte slitslucka i vardagsrummet.
Denna lägenhet hade balkong.

Lgh 12214, 3 Rok, 3 tr

Lika lgh 12196, förutom att denna lägenhet har tillbyggs genom att man tagit yta från en del av en yta för lägenhetsförråd.
Det tillbyggda sovrummet hade ingen tilluft via spaltventil vilket gör att rummet blir oventilerat, vilket inte bör godkännas vid en OVK-besiktning. Enligt uppgift från Wallenstam, efter vår besiktning, skall detta vara åtgärdat.

Lgh 12204, 3 RoK, BV

Lägenheten har brunnit, och renoverats efter branden.
Lamellträgolvet i rummen monterades 2013.
Köksinredningen lika lgh 12196.
Våtrummet är renoverat, vattenrören är utvändiga samt kromade.
Avsättningar för tvättmaskin avseende el, vatten och avlopp är utfört.
Nytt spegelskåp ovan tvättställ är monterat.
Denna lägenhet har också ett tillbyggt sovrum, som saknar tilluft, vilket gör att rummet inte blir ventilerat, vilket inte bör godkännas vid en OVK-besiktning. Enligt uppgift från Wallenstam, efter vår besiktning, skall detta vara åtgärdat.
Lägenheten saknade delvis golvssocklar m.m. och var inte helt urstädad.

ALLMÄNNA INVÄNDIGA UTRYMMEN**Trapphus I st**

Entréparti med glasade aluminiumdörrar samt fönster.
Entrépartiet innehöll postfack för de boende.

Lägenhetsdörrarna har bytts ut på senare år, med nya lås, trycken och utan brevinkast.
Dörrarna håller gällande brand- och ljudkrav.
Dörrarna har en folierad utsida med trämönster.

Entrén har målade väggar, akustikskivor samt stengolv på entréplanet.
På entréplanet samt även övriga plan finns det en elnisch samt ståldörrar till lägenhetsförråd.
På bottenplanet finns även ett städtrum med vask, avlopp och kallt och varmt vatten

Övriga plan har plastmattor på golven i en liknande kulör som stengolvet på bottenvåningen.

Allmänbelysning är i gott skick.

I entréplanets golv, finns luckor till utrymmen där inkommande värme- el- och vattenledningar kommer från intilliggande fastighet, där undercentral finns för värme, samt där inkommande vatten- och elservice finns.

Trapphuset har en hiss från entréplanet upp till 4 tr, se också hissmaskinrum. Hissen är invändigt folierad på väggarna i hissen med fotomotiv liksom på skjutdörrarna utsida mot trapphuset.

Trapphuset har prefabtrappor i betong med ytskikt av sten samt med stålräcken.

Sopnedkassen i trapphuset är plomberade, i.o.m. att soplösningen har ändrats, se soprum.

På entréplanet finns också en fastighetscentral bakom en ståldörr.

Lägenhetsförråd

På samtliga plan finns det ståldörrar som leder till lägenhetsförråd.

Lägenhetsförråden är utförda med Troaxväggar, målade väggar samt plastmatta.

På plan 4 hade ett ventilationsrör ramlat ner, bör omgäende åtgärdas, se VVS-beskrivningen.

Tvättstugedelen på bottenplanet

Denna del består av ett entrérum, som enligt fastighetsskötare Sussie nyttjats som "vävrum" den senaste tiden.

Golv plastmatta.

Väggar och tak målade.

Entrérummet bör snyggas till med ny målning och ny matta på golv.

I anslutning till entrérummet finns det ett wc-rum, handikappanpassat med armstöd för wc-stolen, tvättställ med tvättställsblandare samt en vägghängd spegel. Rörledningar kommer idag rakt upp genom golvet.

Wc-rummet bör snyggas till med golvmatta, målning och byte av wc-stol, tvättställ och tvättställsblandare.

I anslutning entrérummet finns tvättstugan.

Tvättstugan är från 1981.

Våtrumsmatta på golv, målat tak samt målade väggar, i sämre skick.

Idag innehåller tvättstugan följande;

En lägenhetsmaskin, Elektrohelios, dvs en maskin som inte anpassad för en fastighetstvättstuga.

En äldre torktumlare TT200, Wascator, med frånlufts rör ut genom ytterväggen, utan värmeåtervinning.

En mangel av äldre skick.

Ett torkskåp, bredd 120 cm, Wascator i dåligt skick, stängning av dörrarna sker idag med en

senare, monterad låshasp.

Ett strykbord.

Tvättkorgar, 2 st.

En diskbänk.

Bultar i golv på ett betongfundament från en tidigare tvättmaskin samt en centrifug.

Luddlåda till den befintliga tvättmaskinen saknas.

Tvättstugan borde moderniseras med nya maskiner för en tvättstuga, inte lägenhetstvättmaskiner, tvättstugan bör innehålla minst 2 fastighetstvättmaskiner, fastighets-torktumlare, ett 120 cm brett torkskåp samt en luddlåda.

Tvättstugan bör förses med värmeåtervinning.

Tvättstugans ytskikt bör bytas.

F.d. Soprum på bottenplanet

Det tidigare soprummet har sin entré utifrån.

Soprummet har en sopkarusell som inte används längre.

Sopkarusellen står i förbindelse med sopnedkastet som är plomberat på samtliga plan.

Idag sker lämning av sopor i tre sopskåp som står utanför entrén tillsammans med grannfastighetens tre sopskåp. Även denna fastighets sopskåp är plomberade iom att det enligt uppgift endast bor en hyresgäst kvar i fastigheten.

Dessa sopskåp bör flyttas närmare entrén till denna fastighet, efter fastighetsbildning.

Karusellen i soprummet som inte används bör rivs ut samt slängas, soprummet bör målningsbehandlas, samt ny plastmatta på golv, och skulle kunna användas som ett rum för sopsortering avscende glas, metall, tidningar, papper, plastförpackningar m.fl. fraktioner.

Fläktrum, 4 tr

Innehåller till- och frånluftsaggregat för fastigheten, är från 1981.

Shunten av fabrikat Shuntopack, är ett av de tidigare aggregaten och bör bytas ut.

I detta rum fanns också fläkten från soprummet på bottenplanet, fläkten var inte i drift, Se soprum ovan.

I fläktrummet sitter också en styrning för en antennenläggning från Vodafone, enligt fastighetskötare Sussie, p.g.a. att det varit dålig täckning för telefoni i området.

Fläktrummet har målade väggar samt plastmatta med en golvbrunn med lokalt fall.

Stega till taket

På plan 4 tr sitter det en lucka mitt emot hissens som innehåller en stega till fastighetens tak.

Hissmaskinrum

På 4 tr sitter det en dörr till höger om hissen.

Bakom dörren finns det en trappa upp till hissmaskinrummet som ligger på fastighetens tak.

Uppe i hissmaskinrummet finns ett apparatskåp samt hissmotorn med brythjulet för hisslinorna.

Hissen är från 1981.

Hissanläggningen är i bra skick.

I hissrummet fanns dokument som visar att den senaste revisionsbesiktningen skett den 2011-08-18.

I hisskorgen står det att hissen är godkänd t.o.m. december 2014.

Ytskikt i hissmaskinrummet är i bra skick.

UTVÄNDIGT

Tak

Takplåten är ljusgrön och från 1981, taket är kraftigt nedsmutsat, bör rengöras med högtryckstvätt samt bättringsmålning. Taket är ca 35 år gammalt, och bör i framtiden målas om ca vart 7:e år.

Stuprören är vita och i dimension 75 mm, borde vara 100 mm, för svälja regnvattnet vid skurar. Stuprören har rostangrepp och borde bytas i sin helhet till 100 mm i diameter.

Taksäkerhet

Taken har galvaniserade snöräcken, takluckor samt takstegar, i bra skick.

Fönster

Fönstren är i trä och med 2-glas isolerglas samt ytterglas.

Fönstren har färgflagnings på utsidan.

Fönstren är nyligen ommålade utvändigt förutom i lägenhet där detta inte skett. Enligt Wallenstam fick de ej tillträde till denna lägenhet.

Entréparti

Är i bra skick.

Balkonger

Balkongerna har armerade betongplattor i bra skick.

Räcken är i aluminium och med rostutslag vid skruvar och vid kapade delar.

Räckena bör vid rostangripna delar rengöras, mönjas samt bättringsmålning.

På balkongerna ligger trätrall av tryckimpregnerat trä, troligen från 1981.

På balkonger med överliggande balkonger är trätallen i dåligt skick och på balkonger utan överliggande balkongplatta, i mycket dåligt skick och bör bytas ut, till trätrall eller annat material med längre livstid.

På de översta balkongerna finns skärmtak av trä med ovanpåliggande papp samt plåtinklädnad.

Undersidorna av dessa skärmtak har kraftig flagning av färgen, bör renskrapas, oljas samt målas.

Fasader

Sockel är i betong, i bra skick.

Fasader är klädda med gult fasadtegel, i bra skick.

De översta planet har en fasadbeklädnad av vågig fasadplåt. Plåtskivorna är infästa med spik. Spikskallarna är bättringsmålade och har en något avvikande kulör jämfört med fasadplåtarna. Orsaken kan vara att spikarna börjat rosta. Detta bör undersökas noggrannare, för att undvika att fasadplåtar lossnar, p.g.a. rostiga spikinfästningar.



Bengt Borup
BENGT BORUP AB

07-7777 370

08-442 00 79

bengt.borup@borupab.se

