

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Sunnanskog 13

(Orgnr. 769627-2918)

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten Stockholm Sunnanskog 13
 3. Försäkring
 4. Taxeringsvärde
 5. Anskaffningskostnad
 - 6a. Finansieringsplan 2014
 - 6b. Låneförteckning 2014
 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
 10. Ekonomisk prognos
 11. Känslighetsanalys
 12. Underhållsbehov
 13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
- Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Fastighetsinformation
Teknisk utredning

Denna ekonomiska plan är upprättad med biträde av:
Curt Gustafson
Sisyfos Fastighetsförädlings AB
Norr Mälarstrand 64
112 35 Stockholm

Registrerades av Bolagsverket 2014-02-20

KB

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sunnanskog 13, organisationsnummer 769627-2918, som registrerades 2013-12-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Tomträtten till fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara tomträttens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan tomträttens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Tomträtten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande tomträttens skattemässiga värde. Därefter likvideras eller avyttras aktiebolaget genom säljarens försorg. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar tomträtten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

Föreningens förvärv av tomträtten med därtill hörande byggnadsprojekt genomförs med totalentreprenad utförd av Sisyfos Fastighetsförädlings AB som entreprenör. Upplåtelse och inflyttning av bostadsrätter beräknas ske 2014-03-31, dock tidigast då den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket och efter godkänd slutbesiktning samt redovisad slutlig anskaffningskostnad.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen, eftersom avskrivningsbehovet bedöms som obetydligt år 1 – 11.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckning: Stockholm Sunnanskog 13
Areal: 1010 kvm
Adress: Drottningholmsvägen 284, 167 31 Bromma
Bostadsarea: 578 kvm
Antal Lägenheter: 17 st
Varav bostäder: 16 st med area 570 kvm enligt uppgift från säljaren
Varav lokaler: 1 st med area 8 kvm enligt uppgift från säljaren
Antal byggnader: 1 st
Upplåtelseform: Tomträtt
Byggnadens utformning: Byggnaden är uppförd i 5 halvplan plus souterrängplan och källare. Byggnaden inrymmer 16 st bostadslägenheter och en lokal. Källaren inrymmer driftsutrymmen, förråd och tvättstuga.

Övrigt: Fastigheten har 6 st parkeringsplatser.

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Grundmurar av betong mot berg.
Ytterväggar: Tegel som bärande stomme.
Bjälklag: Konstruktionsbetong upplagd på balkar, fyllning och övergolv.
Bärande stomme: Tegel och betong.
Balkonger: Betongplatta.
Balkongfronter: Smidesräcke.
Takterrass: Konstruktionsbetong, värmeisolering, fuktisolering och ytskikt.
Yttertak: Falsad plåt.
Innerväggar: Tegel och leca. Ytskikt puts, målad alternativt tapetserad.
Lägenhetsskiljande väggar: Tegel
Innertak: Målad puts på konstruktionsbetong.
Invändiga dörrar: Ramdörrar fabriksmålade med Mdf-stomme inom lägenheten.
Ytterdörrar Säkerhetsdörrar med profilerad board utsida.

BB

- Fönster:** 2-glas kopplade träfönster. Öppningsbara. Invändigt energi/akustikglas mot Drottningholmsvägen. Nya fönster 3-glas med isolerruta.
- Uppvärmning:** Bergvärme. Installationer från 2008.
- Värmedistribution:** Vattenradiatorer.
- El:** 5-ledarsystem med lägenhetscentral placerad inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
- Ventilation:** Mekanisk frånluftsventilation i kök och badrum. Ny fläkt monterad på taket. Tilluft via spaltventiler i fönster.
- TV/Data/Telefoni:** Bredband, TV och Ip-telefoni via Com Hem
- Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Rättigheter

Se fastighetsfakta.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

10/5

4. Taxeringsvärde 2014

Stockholm Sunnanskog 13

		Mark	Byggnad
Bostäder	5 073 000	2 274 000	2 799 000
Lokaler	2 627 000	237 000	2 390 000
Summa	7 700 000	2 511 000	5 189 000

Beräknat taxeringsvärde 2015 uppgår till 14.070.000 kr fördelat på bostäder 13.890.000 kr och lokaler 180.000 kr.

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen i. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxering som gäller då värdeåret har fastställts kan därför föreligga.

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	33 450 000
Lagfart	155 000
Ombildningskostnad	270 000
Repfond	125 000
Summa	34 000 000

6a. Finansieringsplan

Insatser	28 500 000
Lån	5 500 000
Summa	34 000 000

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Swedbank	2 750 000	2,82%	77 550	0	2-år
Swedbank	2 750 000	3,58%	98 450	0	5-år
	5 500 000	3,20%	176 000	0	

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

			Avgift /kvm
Årsavgifter		372 900	654
Hyra	Lokal	24 000	
Hyra	6 st parkeringsplatser	36 000	
Summa		432 900	

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Räntor 176 000

Skatter/Avgifter

Fastighetsskatt/avgift 0

Ingen skatt de 15 första åren

Tomträttsavgäld 40 900

Avsättning till fond för yttre underhåll 38 500

0,5% x taxeringsvärdet

Drift och underhåll

Värme 55 000 55 000

El 10 000 10 000

Vatten 15 000 15 000

Fastighetsskötsel 15 000 15 000

Sophämtning 7 500 7 500

Löpande underhåll 20 000 20 000

Försäkring 15 000 15 000

Ekonomisk förvaltning 15 000 15 000

Styrelsearvode, revision 10 000 10 000

Övriga kostnader 15 000 15 000

Summa 432 900 177 500

AS

9. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Yta, kvm	Insatser, kr	Insats/kvm	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal
1	29	1 450 000	50 000	18 972	1 581	5,088%
2	29	1 450 000	50 000	18 972	1 581	5,088%
3	53	2 650 000	50 000	34 673	2 889	9,298%
4	46	2 300 000	50 000	30 094	2 508	8,070%
5	31	1 550 000	50 000	20 281	1 690	5,439%
6	48	2 400 000	50 000	31 402	2 617	8,421%
7	30	1 500 000	50 000	19 626	1 636	5,263%
8	35	1 750 000	50 000	22 897	1 908	6,140%
9	29	1 450 000	50 000	18 972	1 581	5,088%
10	46	2 300 000	50 000	30 094	2 508	8,070%
11	27	1 350 000	50 000	17 664	1 472	4,737%
12	34	1 700 000	50 000	22 243	1 854	5,965%
13	40	2 000 000	50 000	26 168	2 181	7,018%
14	36	1 800 000	50 000	23 552	1 963	6,316%
15	24	1 200 000	50 000	15 701	1 308	4,211%
16	33	1 650 000	50 000	21 589	1 799	5,789%
	570	28 500 000		372 900		100,000%

TMB

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrad ränta och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	372 900	376 020	379 202	382 448	406 209	409 587	427 513
Lokal	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256
P-platser	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
Summa	432 900	437 220	441 626	446 121	471 155	475 831	500 653
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	176 000	176 000	176 000	176 000	176 000	176 000	176 000
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0
<small>(Befrielse 15 år efter ombyggnad 2014)</small>							
Tomträttsavgäld	40 900	40 900	40 900	40 900	61 350	61 350	61 350
<small>(Befintligt avtal löper ut 2018-03-31. Beräknad höjning med 50%)</small>							
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	38 500	39 270	40 055	40 857	41 674	42 507	46 931
<i>Drift och underhåll</i>							
Värme	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
El	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Vatten	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Fastighetsskötsel	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Sophämtning	7 500	7 650	7 803	7 959	8 118	8 281	9 142
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Försäkring	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Ekonomisk förvaltning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Styrelsearvode, revision	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Övriga kostnader	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Summa	432 900	437 220	441 626	446 121	471 155	475 831	500 653

AB

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade räntointäkter.

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (3,20%)	372 900	376 020	379 202	382 448	406 209	409 587	427 513
Dagens räntenivå +1 %	372 900	376 020	434 202	437 448	461 209	464 587	482 513
Dagens räntenivå +2 %	372 900	376 020	489 202	492 448	516 209	519 587	537 513
Dagens räntenivå -1%	372 900	376 020	324 202	327 448	351 209	354 587	372 513
Dagens räntenivå -2 %	372 900	376 020	269 202	272 448	296 209	299 587	317 513
Dagens räntenivå (3,20 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	372 900	378 229	381 447	384 730	408 529	412 148	430 278
Dagens inflationsnivå +2 %	372 900	380 438	383 692	387 012	410 848	414 710	433 042
Dagens inflationsnivå -1 %	372 900	373 811	376 957	380 167	403 890	407 025	424 748

TB

12. Underhållsbehov

De arbeten som utförs inom ramen för entreprenaden är heltäckande och efter slutbesiktning föreligger inget renoverings eller underhållsbehov för den kommande 10-års perioden, utöver normaldrift och skötsel.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

1/10

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


- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2014-02-17

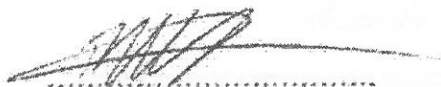
Bostadsrättsföreningen Sannanskog 13



Olof Larsson



My Pettersson



Peter Strate



Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sunnanskog 13, med orgnr. 769627-2918, får härmed avge följande intyg.

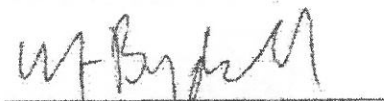
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna. Händelse av väsentlig ekonomisk betydelse kan innebära att en ny ekonomisk plan skall upprättas.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

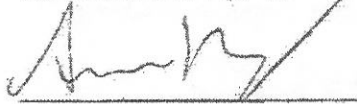
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2014-02-17



Ulf Bergdahl
Civ. ekonom
Bergdahl Consulting AB
Östermalmsgatan 59
114 50 Stockholm

Stockholm 2014-02-17



Anders Berg
Jur kand
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs torg 3
111 52 Stockholm

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

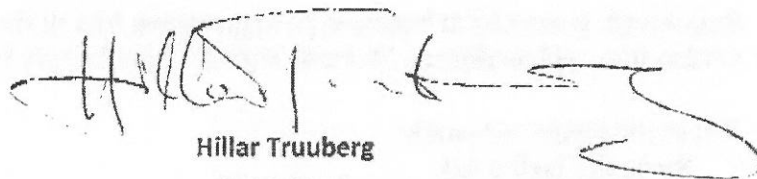
Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Registreringsbevis
- Fastighetsfakta
- Stadgar
- Teknisk utredning
- Aktieöverlåtelseavtal
- Köpekontrakt
- Entreprenörsavtal
- Garantiåtagande entreprenör
- Bankoffert
- Värderingsintyg lägenhet
- Beräkning av taxeringsvärde
- Beräkning av ytor
- Tomträttsavtal

**PROJEKTLEDAR
HUSET**

Stockholm Sunnanskog 13

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2014-01-02

Stockholm Sunnanskog 13 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan återropas.

2. Uppdragsgivare

Brf Sunnanskog 13 genom Sisyfos AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 19 december 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har inte utförts.

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

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från representant för nuvarande fastighetsägare.

Vid besiktningstidpunkten pågick omfattande entreprenadarbeten i fastigheten. Innehållet i denna rapport förutsätter att åtgärder utförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om samt att sedvanliga garantier och säkerheter utställs för genomförda entreprenader och att dessa kommer att överföras på ny ägare.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Richard, Sisyfos AB
- Illar Trumborg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sannanskog 13
Adress:	Drottningholmsvägen 284
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	Sisyfos AB
Ägandeform:	Tomträtt
Tomtareal:	1 010 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Byggnad med källare och 3 våningsplan med efter ombyggnad i huvudsak bostäder. Typkod 320.
Byggnadsår:	1938. Byggnaden är under omfattande ombyggnad.
Areor: (enl bygglovsritning)	Bostäder ca 585 m ² Totalt ca 585 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga.
Övr våningsplan:	Bostäder samt smärre förråd
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel och betong.
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong upplagd på balkar, fyllning, övergolv.
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasad:	Puts.

Takterrasser:	Konstruktionsbetong, värmisoleriing, fuktisoleriing, ytskikt. Smidesräcke, plåtskärm.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar med invändigt energi- / akustikglas mot Drottningholmsvägen. Nya fönster 3-glas (2+1) med isolerruta.
Trapphus / entréer:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entrépartier:	Lackat trä med glas.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Källardörrar av stål.
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkettgolv i samtliga rum
Köksinredning:	Diskbänk, håll, inbyggnadsmicro och inbyggnadsugn, kyl- och frys, köksfläkt, nya snickerier.
Badrum / duschrum:	Skiffer på golv och kaklade väggar, målade eller undertak, duschväggar, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme.
Tvättstuga:	Under byggnad: Skall enligt uppgift innehålla 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk. Klinker på golv, kakel på väggar samt målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till bergvärme. Installationer från 2008.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer (elgolv i badrum), radiatorventiler och stamregleringsventiler utbyta eller under utbyte.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med ny fläkt på taket till lägenheter. Separat mekanisk frånluft kommer att anordnas i tvättstugan. Tilluft via spaltventiler i fönster.

Elinstallationer:	Äldre servis och serviscentral. All övrig installation utbytt eller under utbyte.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjort till entréer och blivande p-platser. Vissa planteringar och naturmark. Uteplatser.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1938. En omfattande renovering / ombyggnad pågår.
OVK-status:	Ny OVK kommer att utföras inom pågående entreprenad.
Energideklaration:	Kommer att behöva utföras inom pågående entreprenad.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest finns i värmeröisoleringar i källaren.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

För närvarande pågår en omfattande entreprenad i stor del av fastigheten. En förutsättning för innehållet i denna statusrapport är att pågående entreprenad slutförs på ett fackmässigt sätt och erhåller ett slutbevis.

När entreprenaden är klar kommer entreprenadbesiktningar för varje fackområde utföras. Vidare kommer sakkunnigutlåtanden tas fram för sådana moment som kräver dessa. När entreprenaden blivit godkänd startar en garantitid och utställs en garantisäkerhet enligt reglerna i Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader. Garantier och säkerheter förutsätts kunna överflyttas till bostadsrättsföreningen.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktproblem noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Inga sättningar noterades under källarens bottenplatta. Marken på baksidan lutar påtagligt mot byggnaden, vilket innebär en utökad fuktbelastning. Omdränering av aktuell källaryttervägg har utförts för några år sedan.

Nya parkeringsplatser och uteplatser kommer att anordnas på tomtmark.

5.1b Stomme

Ingen noterad sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasader

Befintlig puts kommer att partiellt lagas och avfärgas inom pågående entreprenad. Därefter inget åtgärdsbehov under lång tid.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertak belagt med plåt. Yttertaket har i sin helhet lagts om ca 2005 och är i gott skick. En ommålning av taket bedöms behöva utföras om ca 10 år.

Takavvattningen har setts över och åtgärdats i viss omfattning inom pågående entreprenad.

Takterrass mot gatan med yt- och tätskikt som bedöms vara ca 15 år gammalt. Statistiskt är det mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov. Befintliga smidesräckan i behov av ommålning och viss rostbehandling. Kommer att utföras inom pågående entreprenad.

Övriga takterrasser erhåller komplett genom inom pågående entreprenad.

5.1e Balkonger

Befintliga balkonger kommer gjutas om under pågående entreprenad. Nya räcken lika befintliga monteras. Därefter inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Enligt uppgift kommer befintliga 2-glas träfönster ommålas och få erforderlig renovering. I vissa enheter kommer invändig ljudruta monteras. Några nya 3-glasfönster monteras i enlighet med bygglovshandlingar. Nästa ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll kommer att behöva utföras om ca eller drygt 10 år (åtminstone på fönster mot Drottningholmsvägen).

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

Entrépartier lackas. Därefter inte åtgärdsbehov på lång tid.

Trapphus:

Naturstengolv i gott skick. Väggar och tak målas om och erhåller erforderlig lagning i samband med montage av nya lägenhetsdörrar.

Tvättstuga:

Komplett ny tvättstuga kommer att anordnas inom pågående entreprenad.

Installationsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändiga behållare med bedömt god funktion.

Lägenhetsförråd, övriga förråd:

Nya troaxförråd skapas inom pågående entreprenad.

5.1g Lägenheter

Efter avslutad ombyggnad kommer det finnas 16 lägenheter som antingen är nyskapade eller helrenoverade.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till bergvärme. Installationer från 2008. Om ca 10 år bedöms värmepumpens kompressorenhet behöva bytas ut. Övriga installationer har betydande återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer av blandad ålder (både från byggnadsåret och nyinstallerade). Värmestammar likaså av blandad ålder. Uppvärmning i badrummen sker med elektrisk golvvärme. Radiator- och stamregleringsventiler är utbytta eller kommer att bytas inom pågående entreprenad. Injustering av värmesystemet kommer behöva utföras.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Alla avlopp utom vissa samlingsavlopp i källare har bytts eller kommer att bytas ut inom pågående entreprenad. Inget åtgärdsbehov. En rensning av avloppen som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 10 år.

Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer har genomgående bytts ut eller kommer att bytas ut. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Ny mekanisk frånluftsfläkt kommer att installeras. Utsugspunkter i kök och badrum samt i tvättstugan.

I anslutning till entreprenadens avslut kommer ny OVK-besiktning utföras.

5.3 El-installationer

Servis och serviscentral äldre, men med bedömningsvis minst 10 års återstående teknisk livslängd. Övriga elinstallationer nyutbyta eller under utbyte. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2013)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning plåttak, ca 2023

ca 60 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte kompressorenhet i värmepump, ca 2023

ca 50 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning av avlopp, ca 2023

ca 30 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis, serviscentral, ca 2023

ca 60 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1938 under omfattande ombyggnad. Byggnaden kommer efter slutförd ombyggnad vara i mycket gott skick. Om ca 10 år kommer snärre underhållsarbeten statistiskt behöva utföras.

Bedömt totalt periodiserat underhållsbehov:

Inom 5 år:	0:-
Mellan 5-10 år:	ca 200 000:-
Totalt:	ca 200 000:-

Vid besiktningstidpunkten pågick omfattande entreprenadarbeten i fastigheten. Innehållet i denna rapport förutsätter att dessa arbeten avslutas på ett fackmässigt sätt, att erforderliga entreprenad- och sakkunnighetsbesiktningar genomförs samt att sedvanliga garantier och säkerheter utställs för genomförda entreprenader och att dessa kommer att överföras på ny ägare.

Utöver angivet planerat underhåll kommer naturligtvis normal fastighetsskötsel och periodiserad service behöva göras. Årliga avsättningar för detta görs i den löpande budgeten.

