

EKONOMISK PLAN

BRF PYRAMIDEN 6
769615-3399

november 2007

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Pyramiden 6
i Stockholm kommun, betygas
Sundsvail 13, 12, 07 20.....

Danilko Popovic

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Teknisk status	5
3.3	Generell beskrivning av lägenheter	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering.....	6
6.1	Kommande lån för reparationer	7
7	Föreningens utgifter	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.2	Historiska driftkostnader	8
7.3	Fastighetsskatt.....	8
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys.....	10
10	Lägenhetsredovisning.....	11
10.1	Kontraktsvillkor lokaler	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13
12	Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	14

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF PYRAMIDEN 6

1 Allmänt

Brf Pyramiden 6 med org.nr. 769615-3399 har registrerats hos Bolagsverket . Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

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

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Pyramiden 6.
Kommun	Stockholms kommun.
Församling	Katarina.
Adress/belägenhet	Blekingegatan 61, 61A.
Tomtarea	1 222 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1938-04-22.
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1904.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 resp 4 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	1 950 m ² .
Bostadslägenheter	26 lägenheter om 1 770 m ² .
Lokaler	3 butikslokaler samt 1 lagerlokal 180 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, lägenhetsförråd på vinden.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Gemensam undercentral för flera fastigheter finns i en annan fastighet.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Tilluft i form av springventiler i fönster.
Hiss	Två linhissar för 3 personer.
Grundläggning	Berg.
Stomme	Tegel, järnbalkar, träbalkar.
Bjälklag	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar.
Yttertak	Falsad plåt.
Fasader	Naturstenssockel, natursten i bottenvåningen mot gata, puts i våningsplanen.
Fönster	3-glas träfönster.
Trapphus, entré	Båda byggnaderna har ett trapphus vardera. Handledare av trä.
Tvättstuga	Tvättstuga saknas. Föreningen påbörjar projektering av ny tvättstuga i anslutning till

övertagandet av fastigheten. Kostnaden är inkluderad i den initiala fondavsättningen.

Sopphantering

Hushållssopor i soprum med säcksystem.

Övrigt

Kabel-tv via Comhem.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 2007-10-19. Bristerna på lång sikt (3 – 10 år fram i tiden) enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 6 125 000 kr inkl moms. Till initial reparationsfond (för underhållsåtgärder mm inom 3 år) avsätts 1 600 000 kr inkl moms.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
vardagsrum	trä/linoleum	målade	målade
övriga rum	trä/linoleum	målade	målade
hallar	trä/linoleum	målade	målade
kök	linoleum	målade	målade
0	0	0	0

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2007 är 30 642 000 kr, fördelat på bostäder 27 800 000 kr och lokaler 2 842 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att gälla t o m 2009. Nytt taxeringsvärde kommer att sättas fastigheten 2 010. Det nya taxeringsvärdet kommer att gälla de därpå följande 3 åren.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	50 000 000	kr	25 641	kr/kvm
Lagfartskostnad	750 825	kr		
Pantbrevskostnad	187 596	kr	Befintliga pantbrev:	0
Omb. kostn, oförutsett	290 000	kr		
Reparationsfond	1 600 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	75 000	kr		
Anskaffningskostnad	52 903 421	kr		

Styrelsens förslag till reparationsfond inrymmer kostnader för att förse byggnaden med en egen tvättstuga samt anslutning till fjärrvärmenätet. I det fall att köparen av grannfastigheten väljer att dela på en undercentral kan föreningens kostnader minska med 100 – 150 tkr.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	4 900 000	ca 3 år	4,85	237 650	7 997	245 647	4,85
Lån vilande insatser	4 438 381	0	5,00	221 919	7 243	229 162	5,00
Summa lån år 1	9 338 381	Snittränta:	4,93	459 569	15 240	474 809	
Insatser:	43 565 040						
Summa finansiering år 1	52 903 421						

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Om amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 50 år. Extraamorteringar kan användas för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång. Föreningen kommer att kunna amortera vid framtida högre anslutningsgrad eller vid en eventuell exploatering/försäljning av råvinden.

6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden vilka ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras. Lånebeloppen kan komma att bli lägre om outnyttjade medel finns i fonden för yttre underhåll.

Lån	Belopp	Utbetalning	Ränta	Räntekostn	Amortering	Kapitalkostnad
		år	%	kr	kr	kr
Reparationslån 1	850 000	år 4	5,00	42 500	0	42 500
Reparationslån 2	3 500 000	år 6	5,00	175 000	0	175 000
Summa reparationslån	4 350 000	Snittränta:	5,00	217 500	0	217 500

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Ekonomisk förvaltning	57 500	kr	29	kr/kvm
Vatten	45 000	kr	23	kr/kvm
Värme	260 000	kr	133	kr/kvm
El	40 000	kr	21	kr/kvm
Renhållning	30 000	kr	15	kr/kvm
Trappstädning	50 000	kr	26	kr/kvm
Fast skötsel	27 000	kr	14	kr/kvm
Försäkring	13 500	kr	7	kr/kvm
Löpande underhåll	55 000	kr	28	kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	578 000	kr	296	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	91 926	kr	47	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

Den nuvarande ägaren har ej redovisat några detaljerade historiska driftkostnader för fastigheten. Detta eftersom den utgör en del av ett större byggnadsbestånd med gemensam undercentral för värme, el m.m.

7.3 Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	27 800 000	kr
Fastighetsskatt	31 200	kr
Taxeringsvärde lokaler	2 842 000	kr
Fastighetsskatt	28 420	kr

Taxeringsvärdet är enligt taxeringsbeslut vid den senaste Allmänna fastighetstaxeringen. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2010. Fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. För bostadsdelen är fastighetskatten beräknad efter Regeringens förslag om fastighetsavgift motsvarande 1 200 kr/lägenhet och år. Taxeringsvärdet antas kalkylmässigt att öka med i genomsnitt 2 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	803 173	kr	499	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	152 640	kr	960	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	264 396	kr	1 469	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra:		2	%	

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen

förutsätter att ingen avsättning sker till räntereserven vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

Inom föreningens tre första verksamhetsår finns ett åtgärdsbehov om ca 1 600 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 600 000 kr till reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) lånefinansieras alternativt betalas kontant vid tex det fall att någon kvarvarande hyresrätt tomställets och föreningen kunnat upplåta denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11
År	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 018
Ränta	459 569	458 819	458 008	499 630	498 681	672 655	665 977
Amortering/avskrivning	15 240	16 484	17 829	19 284	20 857	22 559	35 016
Amortering i % per år	0,16	0,18	0,19	0,21	0,22	0,24	0,37
Löpande drift	578 000	589 560	601 351	613 378	625 646	638 159	704 579
Fastighetsskatt	59 620	60 812	62 029	63 269	64 535	65 825	72 676
Yttre fond	91 926	93 765	95 640	97 553	99 504	101 494	112 057
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	1 204 355	1 219 440	1 234 857	1 293 114	1 309 223	1 500 692	1 590 306
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	499	509	519	529	540	550	608
Årsavgifter bostäder	803 173	819 237	835 621	852 334	869 380	886 768	979 064
Hysesintäkter bostäder	152 640	155 693	158 807	161 983	165 222	168 527	186 067
Hysesintäkter lokaler	264 396	269 684	275 078	280 579	286 191	291 915	322 297
Ränteintäkter	750	916	1 177	1 535	1 568	1 700	-5 035
S:a intäkter	1 220 959	1 245 529	1 270 683	1 296 431	1 322 362	1 348 909	1 482 393
Årets saldo	16 604	26 089	35 826	3 317	13 139	-151 783	-107 912
Ingående saldo	75 000						
Ack saldo inkl avs ekpl	183 530	303 384	434 849	535 719	648 361	598 072	507 237
Ack avs enl ek plan	91 926	185 691	281 330	378 883	478 387	579 880	1 118 621

9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2008	2009	2010	2011	2012	2013		2018
	kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr
Räntekostnader	459 569	458 819	458 008	556 870	555 820	764 684		757 280
Drift-och underhållskostnader	578 000	595 340	613 200	631 596	650 544	670 060		776 784
Avsättningar, skatt	151 546	155 173	158 891	162 701	166 606	170 610		192 182
Hysesintäkter mm	417 036	425 377	433 884	442 562	451 413	460 441		508 365
Avgifter	787 319	800 439	814 043	927 889	942 415	1 167 472		1 252 897
- erforderlig förändring / år		1,7%	1,7%	14,0%	1,6%	23,9%		1,5%
Summa intäkter	1 204 355	1 225 816	1 247 928	1 370 451	1 393 828	1 627 914		1 761 262
Ränteantagande	4,9%	4,9%	4,9%	5,5%	5,5%	5,6%		5,6%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
11	1/1 rok	35	2,1564	2,3761			19 084	
12	1/2 rok	65	3,6955	4,0720			32 705	
13	1/2 rok	60	3,3998					57 528
14	3 rok	92	4,9267	5,4286			43 601	
15	2 rok	52	3,0214	3,3292			26 740	
16	3 rok	86	4,7233	5,2045			41 801	
17	3 rok	92	4,9929	5,5015			44 187	
18	2 rok	52	3,0470	3,3574			26 966	
19	3 rok	86	4,7012	5,1802			41 606	
20	3 rok	91	5,1419	5,6657			45 506	
21	2 rok	53	3,1009	3,4168			27 443	
22	3 rok	85	4,6094	5,0790			40 793	
23	3 rok	91	5,0949	5,6140			45 090	
24	2 rok	53	3,2687	3,6017			28 928	
25	3 rok	84	4,7024	5,1815			41 617	
26	1/4 rok	80	4,4181	4,8682			39 100	
27	1/3 rok	62	3,5024	3,8593			30 997	
28	2 rkv	50	2,9017	3,1973			25 680	
29	2 rkv	49	2,8747	3,1676			25 441	
30	4 rok	84	4,6451	5,1183			41 109	
31	2 rkv	49	2,8443	3,1341			25 172	
32	2 rkv	50	2,8863	3,1803			25 543	
33	1/4 rok	85	4,7343	5,2166			41 898	
34	2 rkv	49	2,9044					47 364
35	2 rkv	50	2,9418					47 748
36	1/4 rok	85	4,7646	5,2500			42 167	
Lokaler								
1		20						3 996
501		58						83 880
502		78						125 088
503		24						51 432
Tot:		1 950	100,0000	100,0000	0		803 173	417 036

Föreningen räknar med att 1791 kvm upplåts med bostadsrätt och 159 kvm lägenhetsarea kvarstår med hyresrätt.

Med lgh nr avses kontraktsnummer omdisponerat enligt följande;

- alla kontraktsnummer inleds med siffrorna 144021 därefter följer 2 unika tal och sedan ett – och inflyttningsår och månad. För att få lgh nr tag bort de inledande 6 siffrorna och de fyra till höger om -.

Andelstal och insatser är beräknade efter samma princip. I den valda principen tas hänsyn tas både till hyra före ombildningen (60%) och lägenhetens andel av ytan(40%). Därutöver har lägenheter belägna på Bv erhållit en reduktion med 2 %. Lägenheter belägna i översta våningen av respektive huskropp få 2 % högre insats och andelstal.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

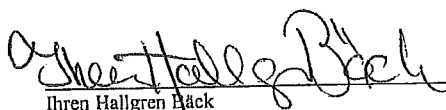
Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.


Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokal-area	Hyres-gäst	Hyra 2007 kr/månad	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg f s	Förlängning
1			förråd	20	Sture Haglund	333	17	2010			
501			butik	58	B&M Friskvårdsklinik AB	6 990	121	2010	ja	ja	3 år
502			butik	78	Beda & Osborn Erisan KB	10 424	134	2010	ja	ja	3 år
503			butik	24	Marie-Helene Borghall Design	4 286	179	2010	ja	ja	3 år

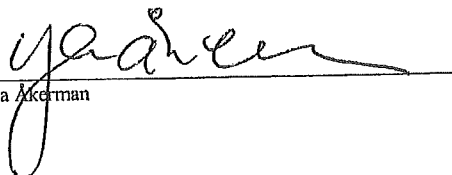
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- F. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 20/11-07


Inren Hallgren Bjäck

2

Annica Åberg


Ylva Åkerman

12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Pyramiden 6*, organisationsnummer 769615-3399 får härmed avge följande intyg.

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


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

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar
Besiktningssprotokoll
Köpeavtal
Registreringsbevis
CFD-utdrag

Stockholm 2007-11-27



Björn Rydén
Jur.kand.



Claes Mörk
Jur.kand.

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

Kv. Pyramiden 6, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 19 oktober 2007

ProjektledarHuset AB

Hillar Truoberg

Pyramiden 6, Stockholm - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Forum Affärsutveckling

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 16 oktober 2007 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 ej utförts.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, som kan anses representativa, i 2 av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 12 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt genom ritningsstudier.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Irene Hallberg, boende
- Janina Ivaniec, boende
- Carina Bäckström, boende
- Marit Hed, boende (del av tid)
- Tobias Hellman, boende (del av tid)
- Leif, OTIS, hiss (del av tid)
- Kent, Svenska Bostäder, fastighetsskötare (del av tid)
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Pyramiden 6
Adress:	Blekingegatan 61 / 61 A
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	1 221 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med gatu- och gårdshus med källare, bottenvåning och 5 respektive 4 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1906
Ombyggnadsår:	1975
Areor: (enl Sthl's fast kalender)	Bostäder 1 753 m ² Lokaler 160 m ² Totalt 1 913 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, hyreslokal
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler, lägenheter, soprum, cykelrum
Övr våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Lgh-förråd, hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar till berg
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme

Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar
Yttertak:	Falsad plåt
Fasad:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning mot gata, puts i våningsplanen
Fönster:	3-glas träfönster
Trapphus:	Naturstens- och klinkergolv, målade väggar och målade tak. Handledare av trä.
Entréport:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av stål Lokalentréer av trä Lgh-dörrar av trä
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Trä / linoleum i vardagsrum Trä / linoleum i de flesta övriga rum. Trä / linoleum i hallar. Linoleum i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, ventilationskåpa, kyl- och frys eller enbart kyl, skåpsinredning i huvudsak från ombyggnadsåret, diskmaskiner i vissa. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / WC:ar:	Plastmatta på golv, målad väv på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Radiator som värmekälla.
Tvättstuga:	Saknas
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Egen undercentral saknas.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från ombyggnadsåret. Radiatorventiler från 1975. Stamregleringsventiler från 1975.
Ventilation:	Bostäder och lokaler: Mekanisk frånluft. Tilluft i form av springventiler i fönster.

Elinstallationer:	I princip alla elinstallationer i fasigheten utbytta 1975.
Hiss:	2 st linhissar för 3 personer, 250 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till april 2008.
Sophantering:	Hushållssopor i soprum med säcksystem.
Tomt / mark:	Bakre gård: Gräsmatta, planteringar mot fasad, hårdgjord yta vid gårdsentré. Framre gård: Hårdgjorda ytor till entréer mm. Planteringar.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1906 omfattande ombyggd 1975 i normalt skick.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas för samtliga system. Godkännandet utgick juni 2007.
Energideklaration:	Senast årsskiftet 2008 / 2009 måste energideklaration ha genomförts. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Gårdsbjälklag / Grundläggning

Viss begränsad fuktinträngning sker i källarytterväggar mot respektive gård. Omläggning av dränering / fuktisolering rekommenderas utföras inom något år.

I anslutning till fastigheten utförs grundförstärkningsarbeten. Det förutsätts att dessa arbeten slutförs på ett sådant sätt att inga framtida problem på Pyramiden 6 kvarstår.

Markanläggning i övrigt i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasad: Putsad fasad med viss sprickbildning i fönsternischer mm. Bedömd tidshorisont till nästa åtgärd ca 6-7 år. Akut putsskada i takfot i anslutning till läckande plåttaksskarv e dyl åtgärdas omedelbart.

Fasader mot främre gård inkl brandgavel: Putsade fasader med begynnande sprickbildning i fönsternischer och även på vissa släta väggytor. Bedömd återstående teknisk livslängd 3-4 år.

Fasad mot inre gård: Puts i normalt skick. Omputsning och avfärgning rekommenderas inom ca 5-6 år.

5.1d Tak / takavvattning

Gatu- och gårdshus: Yttertak belagt med falsad plåt i tillfredsställande skick. Takstegar, takrasskydd mm i gott skick. På tak som vätter åt syd finns frekventa vidhäftningsbrott mellan plåt och färg. Ingen rost noterades. Ommålning av taken bedöms bli aktuell inom ca 5 år.

5.1e Fönster

Bostäder:

Inåtgående fönster på träbågar. Fönstren är i omedelbart behov av ommålnings-, renoverings- samt vissa rötskadelagningsarbeten. Åtgärdspaketets omfattning varierar mellan fönster i olika väderstreck.

Lokalfönster:

Ommålning parallellt med bostadsfönstren.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

I normalt skick. Ommålning bedöms bli aktuell inom 5-6 år.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Saknas. Ny tvättstuga inkluderande 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel samt viss övrig utrustning måste byggas / installeras.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtkniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Byggmässigt i normalt skick. Inget akut åtgärdsbehov.

Cykelförråd:

Normalt skick. Inget akut byggtkniskt åtgärdsbehov.

Vind:

Vindsförråd med troaxväggar i normalt skick.

5.1g Lägenheter

3 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Alla lägenheter har generellt likartad grundstandard. Besökta lägenheter kan anses vara i normalt skick. Badrum med ytskikt och sanitetsporcelain i huvudsak från 1975.

Det bedöms att badrummens ytskikt i allmänhet är uttjänta om ca 5-6 år. Vid renovering av badrummen byts även avlopps- och vattenstammar.

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 5 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Boutique Marie-Helene

Normalt skick på ytskikt. Linoleumgolv, målade väggar och tak. WC:ar och pentry i normalt skick. Pax-fläkt på wc ur funktion. Kallt på vintern, varmt på sommaren.

Beda & Osborn

Linoleum på golv, målade väggar och tak. Lite fukt i källaryttervägg. Generellt skick lika Boutiquen.

B & M Massage
Ej tillgänglig

För lokalerna gäller eget inre underhållsansvar. Lokalerna har även underhållsansvar för markiser, skyltar mm på gatufasaden.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Egen värmeproducerande enhet saknas inom fastigheten. Ny undercentral måste byggas / installeras snarast.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar, stamventiler och radiatorventiler utbytta 1975. Fastigheten har ett sk-en-rörssystem för värmedistribution. Flertalet boende har synpunkter om otillräcklig värme i lägenheterna på vintern.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Samtliga avlopp är utbytta 1975. Vissa avloppsdelar i källaren har partiellt bytts ut. Det rekommenderas att det samtliga avlopp byts ut samtidigt med renovering av bad- och duschrum.

Tappkall- och tappvarmvatten av koppar. Hela installationen är utbytt 1975 och i tillfredsställande skick.

5.2d Ventilation

Lägenheter och lokaler:

Frånluft: Mekanisk frånluft med fläktar i toppen av respektive skorsten. Frånluftsentiler finns i badrum och kök. Fläktarna är enligt uppgift installerade 1999 med betydande återstående teknisk livslängd.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK-besiktning saknas, men är enligt uppgift under genomförande.

5.3 El-anläggning

I princip hela elinstallationen är utbytt 1975 och i tillfredsställande skick.

Inget åtgärdsbehov.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

2 st personhissar för 3 personer, 240 kg. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustning från 1975, hisslinor utbytta 1991. Hissen i gatuhuset har haft frekventa driftsstörningar på senaste tiden. Utbyte styr- och reglerutrustning samt hisslinor rekommenderas inom några år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2007)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / tomt

Utbyte fuktisolering källarytterväggar mot gårdar, ca 2010 250 kkr

6.1c Fasad

Omputsning fasader yttre gård samt brandgavel, ca 2011 850 kkr

Omputsning fasad inre gård, ca 2013 350 kkr

Omputsning gatufasad, ca 2014 550 kkr

6.1d Tak

Målning plåttak, ca 2012 150 kkr

6.1e Fönster

Renovering / ommålning, ca 2008 600 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Ny tvättstuga inkl maskiner, 2008 300 kkr

Ommålning entrépartier, ca 2013 25 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion / värmedistribution

Ny undercentral för värme, 2008 320 kkr

Injustering av värmesystem, 2008 80 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2013 4 200 kkr

(inklusive renovering av bad- / duschrum)

6.4 Hiss

Utbyte styrsystem samt hisslinor, ca 2011

300 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1906, omfattande ombyggd 1999 i totalt sett normalt skick. Tekniska brister finns framförallt i form av fönster med renoveringsbehov samt snart uttjänta tätskikt i badrum. Fastigheten saknar också egen tvättstuga samt värmeundercentral. Övriga åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.