

430313/08

EKONOMISK PLAN

BRF ÅNGTVÄTTEN
769616-0139

september 2008

Registrerades av Bolagsverket 2008-10-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN BRF ÅNGTVÄTTEN

1 Allmänt

Brf Ångtvätten med org.nr. 769616-0139 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.

Enligt föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till erlag insats (§10). Föreningen avser att ändra stadgarna till att årsavgift fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal.

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	Tvättkorgen I
Kommun	Stockholms kommun.
Församling	Essinge församling.
Adress/belägenhet	Junohällsvägen 8
Tomtarea	1 125 m ²
Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 46 700 kr/år och gäller t o m 1 januari 2017Nuvarande avgäld är 46 700 kr/år och gäller t o m 1 januari 2017 med en rabatt år 2008 om 15.000 kr och år 2008 med rabatt 7.000 kr. Fr o m 2017 har tomträttsavgälden antagits öka till 60.000 kr.

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Detaljplan 1996-10-10.
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	ca 1930
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	489 m ² .
Bostadslägenheter	11 lägenheter om sammanlagt 446 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 43 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, vindsförråd och cykel- och barnvagnsrum.
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem från oljepanna installerad 1972.
Ventilation	Självdragssystem.
Hiss	Hiss saknas.
Grundläggning	Grundmurar av betong till en betongplatta.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Konstruktionsbetong med fyllning.
Yttertak	Tegeltakpannor.

Fasader	Fasader i huvudsak belagda med plåt, den nedre delen av byggnaden är dock putsad.
Fönster	Treglastyp.
Trapphus, entré	Trapphuset har en beläggning med marmor på steg och planer, väggarna är målade.
Tvättstuga	Tvättstugan omfattar två rum och inrymmer en tvättmaskin, en tumlare, ett torkskåp och en mangel.
Sopphantering	Sopphantering sker via sopkärl ute vid gatan samt finns en mindre byggnad för grovsopor.
Råvind	I fastigheten finns en inredningsbar råvind om ca 40 kvm.
Övrigt	Kabel-tv finns via egen anläggning.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset AB Hillar Truuberg, den 2008-08-19. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 2 095 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 100 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2008 är 5 745 000, fördelat på bostäder 5 444 000 kr och lokaler 301 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	9 500 000	kr	19 427	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	143 325	kr		
Pantbrevskostnad	20 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	237 500	kr		
Reparationsfond	2 100 000	kr		
Avdrag fel yta råvind	-328 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	11 773 200	kr		

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Lån vilande insatser	1 073 341	Rörlig	5,50	59 034	0	59 034	5,50
Summa lån år 1	1 073 341	Snittränta:	5,50	59 034	0	59 034	
Insatser:	10 699 859						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	11 773 200						

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	5 000	kr	10	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	25 000	kr	51	kr/kvm
Vatten	17 500	kr	36	kr/kvm
Värme	90 000	kr	184	kr/kvm
El	10 000	kr	20	kr/kvm
Hushållsopor	4 200	kr	9	kr/kvm
Fast skötsel	15 000	kr	31	kr/kvm
Försäkring	10 000	kr	20	kr/kvm
Kabel TV + fiberoptik	7 272	kr	15	kr/kvm
Löpande underhåll	10 000	kr	20	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	193 972	kr	397	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	12 225	kr	25	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från leverantör 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.

Not: Trappstädningen har förutsatts skötas av medlemmarna.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av leverantör.

	Utfall 2007	Budget 2008	
Vatten	17 502	17 554	kr
Hushållsopor	0	4 084	kr
Kabel TV + fiberoptik	0	6 666	kr

Kostnaden för hushållsopor enligt uppgift från Stockholms stad.

Kostnad för vatten enligt Stockholm vatten.

Kabel-tv/fiberoptiskt nät enligt avtal med 14,9 resp 25,5 kr (exkl moms) per lägenhet/lokal och månad.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	5 444 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	13 200	kr
Taxeringsvärde lokaler	301 000	kr
Fastighetsskatt	3 010	kr

Taxeringsvärdet för år 2008 är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 200 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	263 335	kr	590	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	63 000	kr	1 465	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 3,0% istället för 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.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2 095 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 2 100 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se

bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11
År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Ränta	59 034	59 034	59 034	59 034	59 034	59 034	59 034
Avskrivningar	8 646	9 338	10 085	10 892	11 763	12 704	18 666
Drift	193 972	197 851	201 808	205 845	209 962	214 161	236 451
Fastighetsskatt/avgift	16 210	16 534	16 865	17 202	17 546	17 897	19 760
Tomträttsavgäld	31 700	39 700	46 700	46 700	46 700	46 700	60 000
S:a kostnader	309 562	322 457	334 492	339 672	345 004	350 496	393 911
Årsavgift/kvm (bostäder)	590	602	614	627	639	652	720
Årsavgifter bostäder	263 335	268 602	273 974	279 454	285 043	290 744	321 004
Hysesintäkter lokaler	63 000	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	76 797
Ränteintäkter	1 000	1 142	1 226	1 262	1 320	1 401	2 036
S:a intäkter	327 335	334 004	340 745	347 572	354 556	361 702	399 837
Årets resultat	17 774	11 547	6 254	7 900	9 552	11 206	5 926
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	17 774	11 547	6 254	7 900	9 552	11 206	5 926
Återföring avskrivningar	8 646	9 338	10 085	10 892	11 763	12 704	18 666
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	26 420	20 885	16 338	18 791	21 315	23 910	24 593
Avsättning till yttre underhåll	-12 225	-12 470	-12 719	-12 973	-13 233	-13 497	-14 902
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	14 195	8 415	3 619	5 818	8 082	10 413	9 690
Ingående saldo kassa	100 000						
Akkumulerat saldo kassa	126 420	147 304	163 643	182 434	203 749	227 659	362 045
Ack avs underhåll enl ek plan	12 225	24 695	37 413	50 387	63 619	77 117	148 763

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	5,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	59 034	69 767	69 767	69 767	69 767	69 767	69 767
Avskrivningar	8 646	9 338	10 085	10 892	11 763	12 704	18 666
Drift- och underhållskostnader	193 972	199 791	205 785	211 958	218 317	224 867	260 682
Fastighets katt/avgift	16 210	16 215	16 220	16 225	16 229	16 234	16 259
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	31 700	39 700	46 700	46 700	46 700	46 700	60 000
Summa kostnader	309 562	334 811	348 557	355 542	362 777	370 272	425 374
Återföring avskrivningar	-8 646	-9 338	-10 085	-10 892	-11 763	-12 704	-18 666
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	12 225	12 470	12 719	12 973	13 233	13 497	14 902
Summa utgifter och avsättningar	313 141	337 943	351 191	357 623	364 247	371 066	421 610
Hysesintäkter mm	63 000	64 890	66 837	68 842	70 907	73 034	84 667
Avgifter	250 141	273 053	284 354	288 782	293 340	298 031	340 707
- förändring mot prognos	-5,0%	1,7%	3,8%	3,3%	2,9%	2,5%	6,1%
Summa intäkter	313 141	337 943	351 191	357 623	364 247	371 066	425 374

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
72	1	1 rok	31	6,6330	7,2671	761 406		19 137	
73	1	1 rok	37	7,6794	8,4135	881 513		22 156	
74	1	1 rok	34	7,1562	7,8403	821 460		20 646	
75	1	1 rok	40	8,2025	8,9867	941 566		23 665	
76	1	2 rok	38	7,8538	8,6046	901 531		22 659	
77	2	1 rok	31	6,6330	7,2671	777 045		19 137	
78	2	1 rok	37	7,6794	8,4135	899 623		22 156	
79	2	1 rok	34	7,1562	7,8403	838 334		20 646	
80	2	1 rok	39	8,0281	8,7956	940 482		23 162	
81	2	1 rok	38	7,8538	8,6046	920 053		22 659	
82	3	4 rok	87	16,3989	17,9666	2 016 845		47 313	
Lokaler									
7	bv		43	8,7257			1 073 341		63 000
Tot:			489	100,0000	100,0000	10 699 859	1 073 341	263 335	63 000

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

NB +5%

1 tr -2%

2 tr -0%

3 tr +5%

Lokal +5%

Fördelningsgrund andelstal

Årsavgift erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokal-area	Hysesgäst	Hyra 2008 kr/månad	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg f skatt	Förlängning
7	bv		Kontor/lager	43	Emiliano Altera/(Camilo)	5 250	1 464	09-09-01	100	ja	3 år

Hyran inkl tillägg för värme samt fastighetsskatt. Lokalen är registrerad för frivillig moms.

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
- 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.

Stockholms kommun

15/9-08


Marie Larsson


Ted Lundberg


Sören Letzén

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 Ängtvätten*, organisationsnummer 769616-0139, 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:

Stadgar
Ekonomisk plan
Besiktningssprotokoll
Köpekontrakt (exkl bilagor)
Registreringsbevis

Stockholm 2008-09-15



Claes Mörk
Jur.kand.



Björn Rydén
Jur.kand.

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

Kv. Tvättkorgen 1, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 19 augusti 2008

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Tvättkorgen 1, Stockholm - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Tvättkorgen 1 genom Forum Fastighetsekonomi

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 11 augusti 2008 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, i en hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 20 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Sören Letzén, boende
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Tvättkorgen 1	
Adress:	Junohällsvägen 8 / Källbergsvägen 4	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Areal:	1 125 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 2,5 våningar med övervägande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1934	
Ombyggnadsår:	1975	
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder	446 m ²
	Lokaler	43 m ²
	Totalt	489 m ²
Standard:	Modern	
Källare / Bottenvåning:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokal	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd / bostäder	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel och betong	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong med fyllning	
Yttertak:	Betongtaktegel. Papp på miljöstuga.	
Fasad:	Puts i suterrängplan, plåt i övriga våningsplan. Träfasad på separat miljöstuga.	

Fönster:	3-glasfönster med invändig isolerruta.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Aluminium med glas.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä Lgh-dörrar i trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleum i de flesta övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kyl- och frys, skåpsinredning från ca 1970-tal. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder.
Tvättstuga etc:	1 TM 1 TT 1 TS 1 mangel 1 tvättbänk Plastmatta på golv, målad väv på vägg, målade tak
Värmeproduktion:	Oljepanna. Expansionskärl på vind.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak av äldre typ. Radiatorventiler av blandad ålder. Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Självdrag till kök och badrum. Paxfläkt i något badrum. Tilluft i form av springventiler i fönster. Bedömt bristfällig funktion i besökta badrum och kök.

HS

Elinstallationer:	Elservis gammal. Servis- och fastighetscentraler från 1970-tal. Fastighetsel, stigare och lgh-el från 1970-tal.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt miljöstuga för grovsopor.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, stenmurar, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer. Marken lutar påtagligt mot byggnaden.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1920, omfattande ombyggd ca 1975 i för byggnadsåret normalt skick.
OVK-status:	Godkänd OVK gällande till 2014 finns.
Energideklaration:	Från och med årsskiftet 2008 / 2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. 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 / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg.

Källarytterväggar av betong. Fuktinträngning noterades i källarytterväggens entrésida. Marken lutar påtagligt mot huskroppen på entrésidan. Omdränering och fuktisolering rekommenderas inom nära framtid.

Markanläggning i övrigt i normalt skick utan åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong på stålbalkar och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i bärande konstruktioner är högst begränsad.

Normal sprickbildning i icke bärande väggar mm.

5.1c Fasad

Betongsockel. Putsad-suterrängväning. Tilläggsisolerad plåtfasad. Genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med takpannor. Tillfredsställande skick med minst ca 10 års återstående teknisk livslängd. Plåtdetaljer på taket bedöms behöva ommålas om ca 3-4 år.

Takavvattningssystem mm i normalt skick.

5.1e Fönster

3-glas inåtgående fönster i varierande skick beroende på väderstreck och höjdläge. Fönster mot syd och väst i näraliggande behov av ommålning / renovering. Övriga fönster i behov av ommålning om ca 4-5 år som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Fönsterbleck i genomgående gott skick.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv och målade väggar och tak. Genomgående tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Aluminiumparti med glas i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Maskinpark som i huvudsak är ålderstigen. Ytskikt i normalt skick. Utbyte maskinpark är aktuell inom några år.

Källare i övrigt:

Slitna ytskikt. Lite bristfällig belysning.

Källarförråd / vindsförråd:

I förhållandevis slitet skick.

5.1g Lägenheter

Badrummen har genomgående plastmattegolv som är mer än 30 år gamla. Utbyte yt- och tätskikt i dessa rekommenderas inom nära framtid. Samtidigt rekommenderas sanitetsporslin mm bytas ut.

I övrigt är lägenheterna i normalt skick.

Ansvar för de vanliga lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Oljepanna från 1972 i behov av utbyte inom nära framtid. Rekommendationen är att ansluta fastigheten till fjärrvärme istället för att ersätta befintlig panna. Övrig utrustning byts parallellt med detta.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak ursprunglig installation från byggnadsåret. Stamregleringsventiler av äldre typ i behov av utbyte inom nära framtid. Radiatorventiler i lägenheter är i de flesta fall av s k handrattstyp och rekommenderas bytas ut.

En injustering av värmesystemet rekommenderas utföras parallellt med andra värmeåtgärder.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Vatten / avlopp: Komplet stambyte har utförts ca 1975. Det bedöms att installationerna har ca 20 års återstående teknisk livslängd. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas inom nära framtid och upprepas därefter om ca 10 år.

5.2d Ventilation

Frånluft: Självdragsventilation med utsugspunkter i badrum och kök. Vid besiktningstillfället var funktionen bristfällig.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK finns och gäller till 2014.

5.3 El-anläggning

Fastighetens elinstallationer är i all huvudsak från ca 1975 och i normalt skick. Fastighetens elservis är av ursprungstyp och rekommenderas bytas inom nära framtid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2008) (angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning

Omdränering / fuktisolering, entréfasad, ca 2009 bedömt 80 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Målning plåtdetaljer, ca 2012 bedömt 40 kkr

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Renovering / ommålning fönster (syd och väst), 2009 240 kkr

Ommålning övriga fönster, ca 2013 120 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2010 120 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2009 1 100 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmedistribution och produktion

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2009 ingår nedan

Injustering värmesystem, ca 2009 ingår nedan

Utbyte vissa radiatorventiler, ca 2009 ingår nedan

Installation av värmeväxlarenhet mm, ca 2009 summa 450 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2009 30 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte elservis, ca 2009 60 kkr

Sammanfattning:

Fastighet uppförd 1934 och förhållandevis omfattande ombyggd i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver ovanstående måste en energideklaration upprättas före 2009. Bedömd kostnad för denna är 15 000:-.



Tvättkorgen 1 - Underhållsplan Ar 2008 - Ar 2022

Kostnadsläge augusti 2008

Åtgärd	Ar 2008	Ar 2009	Ar 2010	Ar 2011	Ar 2012	Ar 2013	Ar 2014	Ar 2015	Ar 2016	Ar 2017	Ar 2018	Ar 2019	Ar 2020	Ar 2021	Ar 2022	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark / Tomt:																
Dränering / fuktisolering		80														
Byggnad:																
Målning plåtdetaljer tak		240			40											
Fönster		1100				120										
Badrumsrenovering			120													
Maskinpark i tvättstuga																
Installationer:																
Ny vx mm		450														
Stamrensning		30														
Utbyte eiservis		60														
Övrigt:																
Energideklaration	15															
S:a Tvättkorgen 1	15	1960	120	0	40	120	0	0	0	0	0	30	0	0	0	