

2015031705319

Upprättad 2015-01-16

# **EKONOMISK PLAN**

---

**Bostadsrättsföreningen Ladugården**  
**Organisationsnr. 716401-3752**

**Kommun: Uppsala**

Upprättad i samarbete med



**Registrerad av Bolagsverket 2015-03-20**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

2015031705320

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

2015031705321

Bostadsrättsföreningen Ladugården, org. nr. 716401-3752, i Uppsala kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1985-07-16

Fastighetsägaren till fastigheten Fjärdingen 4:3 och Fjärdingen 4:4 i Uppsala kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Skolgatan 15-19, Svartmangatan 6 A-D och 8, Rundelsgränd 8 i Uppsala nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till våren 2015.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheterna. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskyldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheterna beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset 2013-11-29

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7  
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.*

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2015031705322

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Fjärdingen 4:3 och Fjärdingen 4:4
Adress:	Skolgatan 15-17, Svartmangatan 6 A-D (F 4:3), Skolgatan 19, Svartmangatan 8, Rundelsgränd 8 (F 4:4)
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	1 463 kvm (F 4:3) + 767 kvm (f 4:4) = 2 230 kvm
Byggnadsår:	1880-1890-tal (1929 enl CFD)
Värdeår:	1965
Antal bostadslägenheter:	39 st
Lägenhetsarea:	2 831 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	1 st
Lokalarea:	80 m <sup>2</sup>
Total yta:	2 911 m <sup>2</sup>

*Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.*

**Byggnader:** Fastigheterna är bebyggda med totalt sex byggnader som delvis är sammanbyggda. Gård med gräsmatta och träd. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Typkod 320.

**Planbestämmelser: ( Fjärdingen 4:3 och 4:4)**

Plan Stadsplan 1983-03-24, akt 0380-541

**Fornlämningar: (Fjärdingen 4:3 och 4:4)**

Fornlämning Akt 0282:0088:0001

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**  
**BRL 7 kap. § 13**  
*Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.*

**Gemensamma anordningar**

2015031705323

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme, centraler från 2003 och 2003. Vattenradiatorer av blandad ålder. En lägenhet har direktverkande el.
Ventilation:	Självdrag i bostäder. Mekanisk frånluft i vissa källardelar.
Elinstallationer:	I all huvudsak utbytta ca 1975. Till stor del 1-fas till och i lägenheterna. Ojordat i lägenheterna.
Tomt/mark:	I huvudsak grusade eller plattsatta hårdgjorda ytor. Gräsmatta och planteringar.
Tvättstugor:	Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, en kallmangel, en centrifug och tvättbänk.
Sophantering:	Sopphantering sker delvis inom fastigeten och delvis genom avtal med grannfastigheten.
OVK:	Godkänd till 2019.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller generellt inte några material som avger asbest.

**Byggnadsbeskrivning** (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare:	Källare i två huskroppar innehållande tvättstuga, driftsutrymmen och förråd.
Antal våningar:	Varierande från en våning, till källare och fyra våningar.
Grundläggning:	Grundmurar av natursten till fast underlag.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar.
Fasadbehandling:	Naturstenssockel, puts i huvuddelen av våningsplanen. Träpanel på del av huskropp.
Yttertak:	I huvudsak enkelfalsad plåt. Dubbelfalsad på del över två vindslägenheter.
Balkonger:	En balkong med betongplatta upplagd på stålbalksram, galvaniserat räcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Huvuddelen av fönstren bedöms vara utbytta ca 1975.
Entréportar, dörrar:	Entréportar i målat trä. Gårdsdörrar i trä. Källardörrar i stålplåt. Lägenhetsdörrar av trä.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare av trä. Smidesräcken.

**Lägenhetsbeskrivning** (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Varierande golv i kök. Parkett, trägolv eller plastmatta i övriga rum
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys. Skåpinredning i stor omfattning från 1970-tal. Egeninstallerade diskmaskiner i några.
Badrum:	Plastmatta på golv, väggplastmatta (partiellt kakel i vissa), målade tak. Fristående badkar eller duschplats, wc, tvättställ., målad väv på resterande väggdel, målade tak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa.

**Besiktningsmannens noterade brister**

Nära i tiden ligger ommålning av träpanelsfasad, omputsning och byte av tak på "torn" Skolgatan, ommålning/renovering av fönster, ommålning av entrepartier, ommålning/viss renovering av tak, partiellt VA-stambyta samt rensning av ventilationskanaler.

Senare under perioden ligger utbyte av stamventiler, utbyte av maskinpark i tvättstuga samt diverse omputsning.

**Sammanställning:**

Inom 3 år	1 790 000 kr
Mellan 3-10 år	1 480 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>3 270 000 kr</b>

Av besiktningsmannen använa kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirka pris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**  
BRL 7 kap. § 12  
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

## TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FASTIGHETSTAXERING 2013

### Fjärdingen 4:3

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	10 761 000 kr	10 600 000 kr	161 000 kr
Byggnad	15 060 000 kr	14 800 000 kr	260 000 kr
<b>Summa</b>	<b>25 821 000 kr</b>	<b>25 400 000 kr</b>	<b>421 000 kr</b>

### Fjärdingen 4:4

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	4 989 000 kr	4 845 000 kr	144 000 kr
Byggnad	7 771 000 kr	7 400 000 kr	371 000 kr
<b>Summa</b>	<b>12 760 000 kr</b>	<b>12 245 000 kr</b>	<b>515 000 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS

Köpeskilling	92 000 000 kr
Lagfart 1)	600 000 kr
Paketering- och juristkostnader	200 000 kr
Kassa	342 500 kr
Ombildningskostnad	562 500 kr
Reparationsfond 2)	3 597 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>97 302 000 kr</b>

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet aft. köpeskilling på fastigheten.

2) Reparationsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmsta 10 åren uppräknat med 10 %.

## FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,50%	732 313 kr	29 292 500 kr
<b>Summa lån</b>		<b>732 313 kr</b>	<b>29 292 500 kr</b>
Medlemmars insats			68 009 500 kr
<b>Summa insatser</b>			<b>68 009 500 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>97 302 000 kr</b>

Finansieringen är baserad på att 87 % (34 st, 2 429 kvm) av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätt samt att cirka 13 % (5 st, 402 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor för t.ex. renovering motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 55 kr/ månad för en lägenhet på 64 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,50 %) vilket motsvarar 10 års bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.



2015031705327

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>	
Räntekostnader	732 313 kr
<b>Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>	<b>732 313 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>	
Administration	160 000 kr
Fastighetsskötsel	160 000 kr
Löpande underhåll	100 000 kr
Städning	65 000 kr
Renhållning	65 000 kr
Vatten	215 000 kr
Fastighetsel	65 000 kr
Värmeenergi fjv	295 000 kr
Försäkringar	45 000 kr
Övrigt	40 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 210 000 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>	
Kommunal fastighetsavgift och fastighets skatt	57 837 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>	<b>57 837 kr</b>
<b>Avskrivningar</b>	
Planenlig avskrivning	273 989 kr
Återföres då föreningen ej avser ta ut årsavgift för detta belopp	-158 246 kr
<b>Summa avskrivningar (avgiftsförd avskrivning)</b>	<b>115 743 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 115 893 kr</b>
<b>Hysesintäkter</b>	
Hysesintäkter, lokaler	80 000 kr
Hysesintäkter, bostäder	432 865 kr
Driftsbidrag	200 000 kr
<b>Summa hysesintäkter</b>	<b>712 865 kr</b>
Årsavgift från medlemmar	1 403 028 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 115 893 kr</b>
Kostnad för lån per 3 år	2 196 938 kr

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet 273 989 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

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

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Enligt planen beräknas föreningen få fem hyresrätter (402 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 15 mkr.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut avgift för avskrivningar motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

### **Försäkring**

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

*Bestämmelser om föreningen m.m.*

*BRL 9 kap.§15*

*Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.*

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2015031705329

Lägenhetsnr.	Yta	Adress	Insats	Andelstal avgift 87 % anslutning	Årsavgift	Årshyra
1	101 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	2 727 000 kr	3,9133%	54 904 kr	101 160 kr
2	86 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	2 322 000 kr	3,4337%	48 176 kr	88 500 kr
3	77 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	2 079 000 kr	3,1460%	44 139 kr	79 092 kr
4	113 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	3 051 000 kr	4,2969%	60 287 kr	113 712 kr
5	78 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	2 106 000 kr	3,1779%	44 587 kr	82 704 kr
6	112 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	3 024 000 kr	4,2649%	59 838 kr	112 608 kr
7	47 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	1 410 000 kr	2,1868%	30 682 kr	52 620 kr
8	42 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19	1 344 000 kr	2,0270%	28 439 kr	49 440 kr
9	43 m <sup>2</sup>	Rundelsgränd 8	1 376 000 kr	2,0590%	28 888 kr	51 156 kr
10	47 m <sup>2</sup>	Rundelsgränd 8	1 410 000 kr	2,1868%	30 682 kr	53 520 kr
11	64 m <sup>2</sup>	Rundelsgränd 8	1 728 000 kr	2,7303%	38 308 kr	70 068 kr
12	28 m <sup>2</sup>	Rundelsgränd 8	1 092 000 kr	1,5794%	22 160 kr	36 480 kr
13	55 m <sup>2</sup>	Skolgatan 19, gh	1 650 000 kr	2,4426%	34 271 kr	71 364 kr
15	74 m <sup>2</sup>	Rundelsgränd 8	1 998 000 kr	3,0501%	42 793 kr	91 704 kr
51	91 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	2 457 000 kr	3,5935%	50 419 kr	93 513 kr
52	53 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	1 575 000 kr	2,3627%	33 149 kr	59 066 kr
53	88 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	2 376 000 kr	3,4976%	49 073 kr	91 275 kr
54	73 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	1 957 500 kr	3,0021%	42 120 kr	78 544 kr
55	104 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	2 808 000 kr	4,0092%	56 250 kr	104 241 kr
56	56 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	1 680 000 kr	2,4746%	34 719 kr	62 480 kr
57	37 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	1 184 000 kr	1,8671%	26 197 kr	48 393 kr
58	61 m <sup>2</sup>	Skolgatan 15	1 647 000 kr	2,6344%	36 962 kr	68 170 kr
61	87 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 B	2 349 000 kr	3,4657%	48 624 kr	90 682 kr
62	86 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 B	2 322 000 kr	3,4337%	48 176 kr	90 608 kr
63	87 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 B	2 349 000 kr	3,4657%	48 624 kr	90 913 kr
64	87 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 B	2 349 000 kr	3,4657%	48 624 kr	90 913 kr
65	61 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 B	1 633 500 kr	2,6184%	36 738 kr	72 497 kr
66	35 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 B	1 120 000 kr	1,8032%	25 299 kr	57 351 kr
67	50 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 A	1 500 000 kr	1,3624%	19 115 kr	74 460 kr
68	110 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 D	2 970 000 kr	4,2010%	58 941 kr	124 805 kr
69	28 m <sup>2</sup>	Svartmangatan 6 C	1 092 000 kr	1,5794%	22 160 kr	45 257 kr
71	88 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	2 362 500 kr	3,4817%	48 849 kr	89 389 kr
72	97 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	2 619 000 kr	3,7854%	53 110 kr	98 005 kr
73	92 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	2 534 000 kr	3,6255%	50 867 kr	94 780 kr
74	109 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	2 943 000 kr	4,1690%	58 492 kr	117 990 kr
75	91 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	2 457 000 kr	3,5935%	50 419 kr	93 892 kr
76	110 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	2 970 000 kr	4,2010%	58 941 kr	109 422 kr
77	46 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	1 380 000 kr	2,1549%	30 234 kr	57 444 kr
78	39 m <sup>2</sup>	Skolgatan 17	1 248 000 kr	1,9311%	27 094 kr	46 676 kr
	<b>2 831 m<sup>2</sup></b>		<b>79 199 500 kr</b>		<b>1 631 347 kr</b>	<b>3 104 894 kr</b>

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal. Årsavgiften har en grundavgift på 800 kr/lgh/mån, därefter fördelas avgiften efter yta. Lgh 67 har kallhyra och har därför en rabatterad årsavgift och därmed ett lägre andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning m.m.

## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
14	Ateljé	80 m <sup>2</sup>	80 000 kr
		80 m <sup>2</sup>	80 000 kr

Grundregler BRL 1 kap.§3  
Upplåtelse av en lägenhet med  
bostadsrätt får endast ske till den som är  
medlem i bostadsrättsföreningen.



## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.


I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Denna ekonomiska plan förutsätter att föreningen antar nya stadgar.

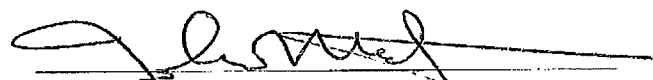
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

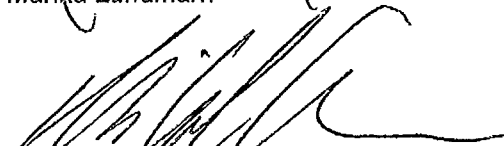
Bostadsrättsföreningen Ladugården  
Uppsala 1712 2015

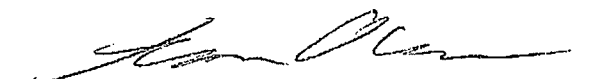
  
Linnea Hedstrand Abrahamsson

  
Mats Lagergren

  
Marika Lundmark

  
Johan Mätz

  
Mikael Olsson

  
Martin Olsson

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ladugården, org. nr 716401-3752, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

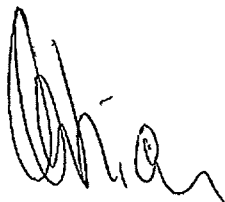
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov

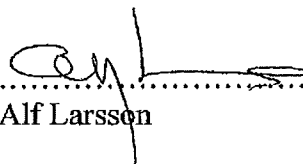
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

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

Stockholm 2015-02-18



.....  
Ole Lien



.....  
Alf Larsson

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

### **Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:**

Stadgar  
 Registreringsbevis  
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
 Besiktningsprotokoll  
 Bankofferter  
 Aktieöverlåtelseavtal, köpekontrakt och eftergivande av hembuds rätt i koncept  
 Aviseringslista  
 Lokalhyreskontrakt  
 Bekräftelse driftsbidrag/garanti om 1 miljon under sex år



# Uppsala Fjärdingen 4:3 & 4:4

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---

Hillar Truuberg

2013-12-07



## Uppsala Fjärdingen 4:3 & 4:4 - 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 i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Ladugården genom Restate

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 november 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.

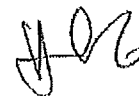
Några mätningar med instrument eller förstörande eller andra provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, som kan anses representativa för olika förhållanden i byggnaderna samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 1 grad C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och från information i Fastighetsprospekt framtaget av Leimdörfer Fastighetsmarknad AB. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Linnea Abrahamson, boende
- Thomas Andersen, boende (del av tid)
- Karl Johansson, KJ Förvaltning AB, fastighetsägare
- Anna Gustafsson, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman





Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar (variation finns mellan huskropparna)
Ytterväggar:	I huvudsak tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Tegelvalv på balkar eller konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv.
Yttertak:	I huvudsak enkelfalsad plåt. Dubbelfalsad plåt på del över två vindslägenheter.
Fasad:	Naturstenssockel, puts i huvuddelen av våningsplanen. Träpanel på del av en huskropp.
Balkong:	1 balkong med betongplatta upplagd på stålbalksram och galvaniserat räcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Huvuddelen av fönstren bedöms vara utbytta ca 1975.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare av trä. Smidesräcken.
Entréportar:	Målat trä.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källardörrar av stålplåt. Lgh-dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Parkett / trägolv / plastmatta i flesta övriga rum Varierande golv i kök Målade betong i källare Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i stor omfattning från 1970-tal, egeninstallerade diskmaskiner i vissa. Variation finns mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta på golv, väggplastmatta (partiellt kaklat i vissa), målade tak eller undertak, fristående eller badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ.

	Elradiator och elhanddukstork. Egeninstallerad TM i några. Stor variation i utförande förekommer.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 kallmangel, 1 centrifug, 1 tvättbänk. Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Mekanisk frånluftsfläkt.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentraler från 2003 respektive 2004. Vissa övriga installationer från ca 1975.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av blandade åldrar. Radiatorventiler i huvudsak av modern typ. Stamregleringsventiler i huvudsak från ca 1975.
Ventilation:	Självdrag i bostäder. Tilluft i form av väggventiler i anslutning till fönster eller avsaknad av organiserad tilluft. Mekanisk frånluft till vissa källar-delar.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn eller plast, varm- och kallvatten av koppar. Huvuddelen av installationerna är från 1975, men äldre avlopp noterades i källarplanen.
Elinstallationer:	Elinstallationer i all huvudsak utbytta ca 1975. Till stor del 1-fas installationer till och i lägenheterna. Ojordat i lägenheterna.
Hiss:	Finns inte.
Tomt / mark:	I huvudsak grusade eller plattsatta hårdgjorda ytor. Gräsmatta och planteringar.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda mellan ca slutet av 1700-talet till ca 1895. Ca 1975 utfördes en förhållandevis omfattande ombyggnad. Under senare år har del av yttertaget lagts om, utrustning i värmeundercentraler bytts samt en lgh nyskapats. I övrigt har visst löpande underhåll utförts. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick. Nära förestående underhållsbehov finns avseende fönstren, delar av fasaderna, badrummens yt- och tät-skikt samt vissa installationer.
OVK-status:	OVK är utförd. Godkännande finns till 2019.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller generellt inga material som avger radon.

Asbest:

Asbest förekommer i några rörisoleringar i källarplanet, men sannolikt inte någon annanstans.



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

##### Källare:

I källaren på Skolgatan 19 finns en vattenförande åder som medför golvfukt i vissa utrymmen. Källarväggar och golv är av oorganiskt material och förstörs inte av fukten, däremot begränsar det möjligheten att fullt ut utnyttja källarförråd etc på adekvat sätt. Det bedöms inte finnas någon enkel åtgärd att förhindra eller leda om fukten.

I övrigt noterades ingen antydning till fukt i övriga källarutrymmen.

##### Torpargrunder:

Flertalet huskroppar har torpargrund. Ingen av dessa grunder var tillgänglig eller på annat sätt inspekterbar i samband med besiktningen.

##### Markstabilitet:

Inga marksättningar noterades på utvändig mark eller under tillgängliga delar av källarutrymmen.

##### Finplanering:

Utvändig mark i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

#### 5.1b Stomme

I de flesta utrymmen finns lutande golv och andra konstruktiva skevheter. Detta är ingenting ovanligt för gamla byggnader. Med tanke att det är högst begränsad eller näst intill obefintlig sprickbildning i väggar och innertak måste slutsatsen bli att sättningarna har upphört eller åtminstone är ytterst begränsat fortgående. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

##### Rundelsgatan 8:

Lilla Gula Huset har puts med ca 5 år till kommande åtgärd. Det Rosa Husets träpanel är i nära förestående behov av ommålning, putsfasaderna har frekventa sprickbildningar i takfot, men generellt bedömningsvis 5 år till kommande åtgärd.

##### Skolgatan 19:

##### Gatuhuset:

Naturstenssockel i OK skick. Puts på gatusida i tillfredsställande skick. Puts på gårdssidor med smärre sprickbildning, men generellt 7-8 års återstående teknisk livslängd.

Gårdshuset:

Puts med ca 5 år till kommande åtgärd.

Svartmansgatan 8:

Sockel i tillfredsställande skick. Putsade fasader i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Svartmansgatan 6:

Sockel i tillfredsställande skick. Putsade fasader i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Skolgatan 15-17:

Socklar i genomgående OK skick. Fasadputs generellt i OK skick. "Torn" på gatusida med frekventa putsskador (och sannolika takläckage) i nära förestående behov av omputsning.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Del av Skolgatan 15-17's samt Skolgatan 19's yttertak har lagts om 2012 / -13 med ny dubbelfalsad plåt, ny takvärmeanläggning samt ny taksäkerhet mm. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga tak: Belagda med enkelfalsad plåt. Plåten bedöms genomgående vara om-  
lagd i samband med senaste större renoveringen som utfördes 1975. Plåttaken har  
vissa färgsläpp, men inga eller högst begränsade ytostangrepp. Plåttaken rekom-  
menderas ommålas inom något år. Parallellt utförs tätningsåtgärder med de bult-  
genomföringar (för uppfästning av nockräcken, takstegar mm) som finns på varje  
tak.

Några boende påpekade att fuktgenomslag emellanåt förekommer i anslutning till  
genomföringar.

Yttertaget på "tornet" på Skolgatan 15-17 läcker eller har läckt i anslutning till  
delar av takfoten. Erforderliga åtgärder utförs samtidigt med omputsning av intill-  
liggande fasader.

Utvändig takavvattning bedöms genomgående vara i tillfredsställande skick.

#### 5.1e Balkong

En balkong i tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på minst 10 år.

#### 5.1f Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är generellt i nära förestående behov  
av ommålning och erforderlig renovering. Av naturliga skäl är fönstren på Skol-  
gatsfasaderna i bättre skick än övriga. Åtgärdspaketets omfattning varierar bero-  
ende på höjdläge och vädersträck.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av trä. De flesta rekommenderas ommålas parallellt med fönsterrenoveringarna.

Gårdsdörrar och källardörrar i normalt skick. Dörrar av trä målas parallellt med fönsterrenoveringarna.

Tvättstuga:

Huvuddelen av maskinparken är från 2004 / 2005 med 5-6 års återstående teknisk livslängd. Centrifugen ersätts ej när funktion upphör. Ytskikt i normalt skick. Inget akut teknisktåtgärdsbehov.

Källare övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Inget byggtkniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

I normalt till slitet skick. Inget tekniskt underhållsbehov.

### 5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i normalt skick, men individuella variationer finns. Några bostadshyresgäster har enligt uppgift utfört egna underhållsåtgärder. Badrum i blandat skick, ytskiktsrenoveringar har genomförts i några. Sannolikt har inga VA-stammar bytts i samband med renoveringarna. Det bedöms att flertalet badrum har yt- och tätskikt från ca 1975 och med nära förestående behov av renovering. I vissa fall rekommenderas även VA-stammar bytas i samband med renoveringarna.

Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 110 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam.

Elinstallationer i lägenheterna i huvudsak från ca 1975 och i tillfredsställande tekniskt skick. En stor del av ledningsdragningen är utanpåliggande förlagd vilket kommer att medföra ytskiktsskador i samband med demontering. Utbyte av elledningar rekommenderas därför utföras i samband med planerade ytskiktsrenoveringar.



I många lägenheter finns kakelugnar. Enligt uppgift har de flesta eldningstillstånd.

En lägenhet är förhållandevis nyskapad genom ombyggnad av en lokal.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

### 5.1i Lokaler

Generellt för lokalerna gäller att lokal innehavarna har eget ansvar för inre underhåll.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 2003 / 2004. Vissa pumpar och ventiler äldre. Inget bedömt nära förstående åtgärdsbehov.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer från varierande tidpunkter. I vissa badrum finns elradiatorer. Värmestammar i huvudsak från ombyggnadsåret. Elradiatorer i badrummen byts ut i samband med badrumsrenoveringarna. Stamregleringsventilerna är från ca 1975 och rekommenderas bytas om några år. Radiatorventiler i lägenheter i huvudsak utbytt, men några äldre enheter förekommer och rekommenderas bytas samtidigt med stamregleringsventilerna. Flera bostadshyresgäster framförde synpunkter på bristande / ojämn värme.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppsstammar och -ledningar med blandad ålder (huvuddelen från ca 1975). Bottenavlopp äldre. Huvuddelen av avloppsinstallationerna bedöms ha förhållandevis lång återstående teknisk livslängd. Vissa äldre enheter i våningsplanen byts i samband med badrumsrenoveringarna (exakt omfattning svårbedömd och går inte att fastställa utan förstörande provtagning).

Tappvattensystem: Tappvattensystem av koppar i all huvudsak från ombyggnadsåret. Betydande återstående teknisk livslängd.

### 5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Självdrag med varierande funktion. I åtminstone en lägenhet finns mekanisk frånluftsventilation.

Tilluft: Vägventiler i anslutning till fönster, men i vissa lägenheter saknas organiserad tilluft.

I flera besökta lägenheter upplevdes luftväxlingen vara låg.

OVK-besiktningar med godkänt utfall har utförts 2013. Giltighetstiden löper till 2019.

### 5.3 El-installationer

Elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter i huvudsak från 1975. Begränsade installationer utbyta senare

Elinstallationer inne i lägenheter i stor omfattning från 1975 och i tillfredsställande skick. Underhålls- och utbytesansvar för dessa åligger efter ett förvärv bostadsrättshavarna. Installationer inom badrummen byts i samband med renovering av dessa. Då huvuddelen av ledningssystemet inom lägenheterna är utvändigt förlagd rekommenderas utbyte i samband med ytskiktsrenoveringar.

För elinstallationer inne i lokalerna åligger underhållsansvaret respektive lokalhyresgäst.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2013)

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasad, ca 2014	ca 30 kkr
Omputsning "torn" Skolgatan 15-17, 2014	ca 60 kkr
Diverse omputsning, ca 2018-2020	ca 700 kkr

#### 6.1d Tak / takavvattning

Ommålning / viss renov flera tak, ca 2014 (inkl tätning bultgenomföringar)	bedömt 300 kkr
Utbyte tak "torn" Skolgatan 15-17, 2014	ca 50 kkr

#### 6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönster (ca 260 bågar), ca 2014	ca 750 kkr
Ommålning fönster mot Skolgatan, ca 2017	ca 450 kkr

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2019	ca 180 kkr
Ommålning entrépartier, ca 2014	ingår 6.1f ovan

#### 6.1g Lägenheter

Renovering ca 35 badrum, ca 2014  
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2b Värmedistribution

Utbyte stamventiler och vissa rad.ventiler, ca 2017	ca 150 kkr
---	------------

#### 6.2c Avlopp / vatten

Partiellt VA-stambyte, ca 2014 (badrumsrenoveringar bekostas av de boende)	mycket bedömt 500 kkr
---	-----------------------

#### 6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2014	ca 100 kkr
---------------------------------------	------------

### 6.3 Elinstallationer

Utbyte el inom badrum, ca 2014  
(bekostas av de boende)

**Sammanfattning:**

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda från slutet 1700-tal till ca 1895. Byggnaderna genomgick en förhållandevis omfattande renovering ca 1975. Därefter har löpande underhåll genomförts.

Byggnaderna kan anses vara i ett normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Nära förestående underhållsbehov finns bl a avseende flertalet fönster, badrummens yt- och tätskikt samt vissa fasad- och yttertaksdelar.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 1 790 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 1 480 000:-
Totalt:	ca 3 270 000:-

Kostnader för badrumsrenoveringar (totalt bedömt till ca 4 Mkr) är inte inräknad ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

