

Bladbaggen 6 Bostadsrättsförening

EKONOMISK PLAN

2013-05-31

Registrerad av Bolagsverket 2013-06-25

1. Allmänna förutsättningar

1.1 Organisationsnummer och ändamål

Bladbaggen 6 Bostadsrättsförening, Stockholms län, (nedan "Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket den 20 juli 2012 med organisationsnummer 769625-0484, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

1.2 Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som är stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärv av tomträtten till Fastigheten Bladbaggen 6 avser den slutgiltiga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

1.3 Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Bladbaggen 6, för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp sker i två led. Först förvärvas aktierna i Brödermans Fastighets AB, 556853-1247, som innehar tomträtten till Stockholm Bladbaggen 6. Därefter förvärvas tomträtten från aktiebolaget till skattemässigt restvärde. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Säljaren svarar för denna kostnad. Avtalet om köp av aktier i aktiebolaget garanterar bostadsrättsföreningen skadelöshet för det fall bostadsrättsföreningen i efterhand skulle påföras skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det vara må som inte hade påförts bostadsrättsföreningen i det fall bostadsrättsföreningen förvärvat tomträtten direkt av säljaren.

1.4 Inflyttning

Då ombildning från hyresrätter till bostadsrätter skall ske kommer 14, av totalt 18 bostadslägenheter, att upplåtas med bostadsrätt i omedelbar anslutning till tillträdet till tomträtten och inflyttning har redan skett. Av övriga fyra bostadslägenheter kommer tre att finnas till föreningens disposition att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet av tomträtten och en lägenhet kommer att vara upplåten med hyresrätt.

1.5 Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna skall upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av tomträtten, som beräknas ske under våren 2013.

2. Beskrivning av fastigheten

2.1 Tomt och läge

Fastigheten Stockholm Bladbaggen 6 innehas med tomträtt och har en areal om 995 kvadratmeter. Tomträtten är belägen i Hammarbyhöjden med adress Johan Printz väg 8-12.

På tomträtten finns ett bostadshus om tre våningar.

Omgivande bebyggelse utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter med kommersiella inslag i gatuplan.

2.2 Uthyrningsbar area

Byggnadernas uthyrningsbara area kommer att uppgå till cirka 849 m² bostäder och lokaler.

Den uthyrningsbara arean fördelas mellan de olika lägenhetstyperna enligt nedan.

Lokaltyp	Area m ²	Andel
Bostäder	747	88 %
Lokaler	102	12 %
Summa	849	100 %

2.3 Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd 1938 och renoverad efterhand. Under 1997 har fjärrvärme installerats och stambyte utförts i en del av byggnaden. Stambyte har utförts i resterande del av fastigheten 2005. Under 2011 har förstärkning av elstigare till samtliga lägenheter utförts och mätartavlor har flyttats till utrymme i källarplan. Byggnaden inrymmer totalt 18 lägenheter vilket motsvarar en medelstorlek om 41,5 m². Vidare finns tre lokaler i byggnaden om ca 26 m², 24 m², respektive 40 m² samt lager om 12 m².

Fasaden är putsad och taket beklätt av falsad plåt. Lägenheterna nås via 3 trapphus. Lokalerna nås via markplanet.

Bostadslägenheterna har köksinredning med varierande standard.

Vardagsrum har i huvudsak parkettgolv och tolv lägenheter har balkong.

2.4 Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Grundsulor av armerad betong utan sparsten.
Källarväggar	Armerad betong med inblandning av sparsten.
Stomme	Tegel
Bjälklager	Källargolv: Betongplatta på ett underlag av stenfyllning Bottenbjälklag: Betong, stål trä och fyllning Våningsbjälklag: Stålbalkar och träbjälkar. Blindbotten med fyllning. Brädgolv. Vindsbjälklag: Träbjälklag upplagda på yttermur och hjärtvägg
Balkonger	Balkongplattor av betong på stålstomme. Räckena av aluminium och stålplåt.
Fasader	Ursprungligt putsade fasader med tilläggsisolering.
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av falsad plåt
Fönster	Två-glas kopplade bågar. Karmar och bågar av trä.
Entréer trapphus	Trapp- och golvbeläggning av natursten, väggar och tak målade.
Hiss	Hiss finns ej.
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren, separat torkrum.
Tvättutrustning	Två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel, torkrum med avfuktare.
Lägenhetsförråd	Finns i källaren
Avfallshantering	Sopkärl på gården

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Fläktstyrd frånluft
Installationer	Fastigheten är ansluten till Comhem. Fiberoptik indragen.

Bostäder

Allmänt

Entré/hall:	C:a 90% parkett, målade tak, blandat målade och tapetserade väggar
Kök:	Varierande standard
Badrum/WC:	Klinkergolv, helkaklat, enkel badrumsinredning, 50% har badkar och 50 % dusch, wc och tvättställ.
Vardagsrum:	Huvudsakligen samma standard som i entré/hall
Övriga rum:	Samma standard som i entré/hall

2.5 Taxeringsinformation

I nedanstående tabell redovisas tomträttens beräknade taxeringsvärde enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2010.

Taxeringsvärde, tkr	Typkod	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	320	4478	5400	9 878
Lokaler	320	192	497	689
Summa		4670	5897	10 567

Tomträtten har typkod 320 vilket innebär en hyreshusenhet med i huvudsak bostäder. Fastighetsskatt och kommunal avgift från år 2012 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler och med 1 365 kronor per bostadslägenhet.

Nytt beräknat taxeringsvärde enligt AFT 2013 blir c:a 11 300 000 kr.

2.6 Servitut och nyttjanderätter

Tomträtten belastas inte av några servitut eller andra nyttjanderätter.

2.7 Mervärdesskatt

Tomträtten är inte registrerad för frivillig mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

2.8 Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Tomträtten belastas inte av några samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar eller skyldighet att ingå sådana anläggningar.

2.9 Planer och bestämmelser

Tomträtten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

<u>Typ</u>	<u>Datum</u>	<u>Aktbeteckning</u>
Stadsplan	1936-09-03	0180-1718
Tomtindelning	1937-05-12	0180-B83/1937
Ändring av detaljplan	1996-09-23	0180-93024

3. Hyreskontrakt

Byggnadens tre lokaler är för närvarande uthyrda med hyreskontrakt med kontraktstider som löper ut 2014-12-31, 2015-09-30 och 2015-12-31.

4. Fastighetens reparationsbehov

Se besiktningsprotokoll. Kostnader i besiktningsprotokoll som är överstrukna innebär att bristerna är åtgärdade. För att täcka reparationsbehov kommer föreningen låna upp 3 000 000 kr vid tillträdet och 1 300 000 kr fem år efter tillträdet.

5. Försäkringsskydd

Föreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende tomträtt och byggnad samt styrelseansvarsförsäkring.

6. Ekonomisk kalkyl med prognos

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	15 270 000
Lagfartskostnad	160 000
Ombildningskostnader	180 000
Reparationsfond	3 000 000
Disponibla medel	90 000

Summa	18 700 000
--------------	-------------------

FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr/år
Beräknade nya lån	3 190 000	3,5	111 650	30 000
Beräknat nytt lån 5 år efter tillträde*	1 300 000	3,5	45 500	10 000

Summa lån	3 190 000
Summa insatser	13 235 000
Försäljning lägenheter	2 275 000**

Summa finansiering 18 700 000

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad om 90 %. Säkerhet för lånen ska vara redan uttagna pantbrev.

** I kalkylen har räknats på att ett nytt lån tas upp efter 5 år för att sammanlagt täcka de kostnader som enligt den tekniska utredningen behöver åtgärdas inom 10 år. Den kostnad som ska täckas är 3 140 000 kr plus moms samt projekteringskostnader om 15 % av detta belopp. För det fall några av åtgärderna inte behöver utföras minskar lånebehovet i motsvarande grad.*

*** Säljaren har garanterat att de tre tomma lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt för 4 350 000 kr. Med avdrag för insatser med 2 075 000 kr ger detta en upplåtelseavgift med 2 275 000 kr för föreningen.*

Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgifter bostäder	495 600	499 423	505 208	511 120	517 160	610 607	640 905
Årshyror bostäder	39 664	40 457	41 266	42 092	42 934	43 792	48 350
Årshyror lokaler	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	99 958
Summa:	617 264	623 520	631 787	640 231	648 853	744 934	789 213
Kostnader							
Ränta	111 650	110 600	109 550	108 500	107 450	151 900	144 900
Amorteringar	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	40 000	40 000
Fastighetsskatt	31 460	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
Tomträttsavgäld *	55 700	55 700	55 700	55 700	55 700	55 700	55 700
Värme	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 850
V/A	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Kabel-TV	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
El	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Renhållning	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Sotning	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 438
Försäkring	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Löpande underhåll	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Städning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Fastighetsservice	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Revision	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Avsättning rep.fond	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Summa kostnader:	594 810	600 920	606 622	612 460	618 435	680 051	711 089
Planerat underhåll	22 454	22 600	25 165	27 771	30 418	64 883	78 124
Summa kostnader och planerat underhåll	617 264	623 520	631 787	640 231	648 853	744 934	789 213

* Tomträttsavgälden ska
omförhandlas år 2018

8. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå (2 %) och dagens räntenivå (3.5 %) årsavgift enligt prognos	495 600	499 423	505 208	511 120	517 160	610 607	640 905
Årsavgifter om							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1 %	495 600	531 023	536 508	542 120	547 860	654 007	682 305
2. Dagens räntenivå - 1 %	495 600	467 823	473 908	480 120	486 460	567 207	599 505
Dagens räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	495 600	502 733	511 994	521 553	531 418	613 876	667 252
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	495 600	496 113	498 610	501 137	503 993	593 555	604 055
Årlig ränta enligt prognos om 3.5 % ränta	111 650	110 600	109 550	108 500	107 450	151 900	144 900
Årlig ränta om + 1 %	143 550	142 200	140 850	139 500	138 150	195 300	186 300
Årlig ränta om + 2 %	175 450	173 800	172 150	170 500	168 850	238 700	227 700
Årlig ränta om -1 %	79 750	79 000	78 250	77 500	76 750	108 500	103 500

9. Särskilda förhållanden

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna ska betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

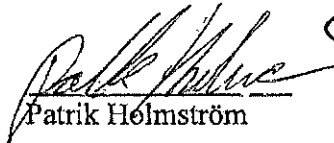
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

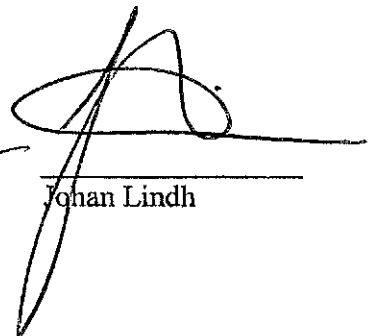
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm, 2013-05-31

Bladbaggen 6 Bostadsrättsförening


Tomas Ekelöf


Patrik Helmström


Johan Lindh

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bladbaggen 6 (769625-0484) och får i anledning av denna granskning avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadgar, fastighetsregisterutdrag, teknisk besiktningsrapport, aktieöverlåtelseavtal och låneoffert samt lokalhyresavtal) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Rent allmänt kan vi uttala att lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaden eller lägenheter. Vi har tagit del av besiktningsrapport utförd av Bryggan Fastighetsekonomi 2012-05-15. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt behov av underhåll.

Vi noterar vidare att de till vilka bostadsrätter beräknas att upplåtas enligt styrelsen redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar.

Föreningen förvärvar tomträtten genom att först köpa aktierna i det bolag som äger tomträtten och därefter köpa ut tomträtten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte skall leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

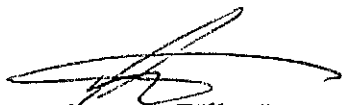
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen finns 18 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Dessutom finns 3 lokaler som skall förbli hyresrätter. Tomträtten innehåller en byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 4 juni 2013

Stockholm den 5 juni 2013



Lennart Fällström



Daniel Albrektsson

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

Teknisk utredning

avseende fastigheten Bladbaggen 6, Johan Printz Väg 8-12, Johanneshov, Stockholm.

Uppdraget

Av Leif Bröderman har undertecknad erhållit i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet. Utredningen ska användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med försäljning av fastigheten till bostadsrättsförening samt för underhållspanering av fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna. Små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering som enligt bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler och/ eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar och modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden.

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus.

Antal lägenheter: 18 st. Bostadsyta ca. 747 m²

Antal lokaler: 3 st. Lokalyta ca 91 m²

Nybyggnadsår: 1938

Större underhåll som på senare tid utförts. (Enligt information i samband med besiktning)	2011	Förstärkning av elstigare till samtliga lägenheter med 10 A avsäkring. Mätaravlor flyttas till utrymme i källarplan. (Arbete pågick vid besiktning)
	2005	Stambyte utförd, del av fastighet
	1997	Installation fjärrvärme
	1997	Stambyte utförd, del av fastighet

Grundläggning (bedömd) Grundsulor av armerad betong utan sparsten. Dränering genom dike fyllt med sprängsten.

Källarytterväggar (Bedömd) Armerad betong med inblandning av sparsten. Hjärtmur muras

Stomme (bedömd) Tegel

Bjälklag (bedömd)

Källargolv:	Betongplatta på ett underlag av stenfyllning.
Bottenbjälklag:	Betong, stål trä och fyllning
Våningsbjälklag:	Stålbalkar och träbjälkar. Blindbotten med



	fyllning, Brädgolv. Vindsbjälklag: Träbjälklag upplagda på yttermur och hjärtvägg
Balkonger	Balkongplattor av betong på stålstomme. Räcken av aluminium och stålplåt.
Fasader	Ursprungligt putsade fasader med tilläggsisolering typ Rectisol.
Fönster	Två-glas kopplade bågar, Karmar och bågar av trä
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av falsad plåt.
Entréer trapphus	Trapp-och golvbeläggning av natursten, väggar och tak målade.
Hiss	-
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren, separat torkrum.
Tvättutrustning	Två tvättmaskiner en torktumlare, en mangel. Torkrum med avfuktare.
Lägenhetsförråd	Finns i källaren
Avfallshantering	Kärl på gården
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F system.
TV Data	Fastigheten är ansluten till Comhem. Fiberoptik indragen.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2011-09-12.

Vid besiktningen medverkade Patrik Holmström från bostadsrättsföreningen och Tommy Bröderman, fastighetsägare.

Alla allmänna utrymmen och teknisk utrymmen var helt besiktningsbara. Utrymme under yttertak var ej besiktningsbart. Ett mindre urval av bostäder ingick i besiktningen. Bostäderna var vid besiktningen möblerade. En av lokaler besiktigades emedan två lokaler ej var tillgängliga. Arbetet med hyresgästpassning av lokal pågick vid besiktningen. Som dokumentation överlämnades Energideklaration juli 2009 (6 sidor) och OVK oktober 1996 (5 sidor)

Noterade brister

			Bedömd kostnad	
			Åtgärdas om-gående	Åtgärdas inom 10 år
Pkt		YTERTAK		
1	Brist	Plåtbeklädnaden i sin helhet är gammal med färgsläpp över hela ytan. Takplåt saknas helt (akutåtgärd) efter rivning av återvinningsaggregat.		
	Åtgärd	Omläggning med ny bandfalsad plåt inkl ny underlagspapp och byte av eventuell rötskadad inbrädning.		
	Omfattning	Hela taket ca 360 m2	500 000 kr	
	Aktualitet	Omgående		
2	Brist	Tillträdesanordningar till tak uppfyller ej krav		
	Omfattning	Takstegar, takbryggor, säkerhetsfästen samt åtkomlighet för inspektion och service,	75 000 kr	
	Aktualitet	Omgående		
	Anm	Utförs i samband med byte av takplåt		
3	Brist	FASADER		
	Åtgärd	Utförd tilläggsisolering släpper i infästningar. Infästning kompletteras med nya infästningar. Hela ytan blästras och ny tunnputs påförs. Alternativt rivs hela tilläggsisoleringen för nytt utförande med 8 cm mineralull och tjockputs enligt godkänd metod. Nya plåtbeslag alternativt målning av befintlig plåt.		950 000 kr Alt 1 365 000 kr
	Omfattning	Alla fasader. Bedömd yta ca 1050 m2		
	Aktualitet	5 – 10 år.		
	Anm	Bör åtgärdas i samband med takomläggning för att minska kostnad för ställning		
4	Brist	FÖNSTER		
	Åtgärder	Bristfälligt underhåll. Tätningsslistor torra.		
	Omfattning	Underhållsmålning. Byte av tätningsslistor. Samtliga fönster. Lägenheter, lokaler, trapphus och källare, ca 90 fönster	150 000 kr	
	Aktualitet	Omgående		
5	Brist	TRAPPHUS		
	Åtgärd	Underhållsmålning trapphus		
	Omfattning	Underhållsmålning trapphus		
	Aktualitet	Tre trapphus Inom 10 år		75 000 kr

6	Brist	Tillkommande lägenhetsförråd i trapphusets källarplan är ej färdigställt	
	Omfattning	Utrymme i trapphusets nedre plan i uppgång 8	
	Åtgärd	Förråd färdigställs	10 000 kr
	Aktualitet	Omgående	
	Anm	Åtgärdas före försäljning.	
7	Brist	Handledare släppt i infästning	
	Omfattning	Ett antal ställen	
	Åtgärd	Reparation	15 000 kr
	Aktualitet	Omgående	
	Anm	Åtgärdas före försäljning	
8	Brist	Entréportar eftersatt underhåll	
	Omfattning	Tre entréer	
	Åtgärd	Renovering av portar alternativ byt till nya portar (lika utseende)	
	Aktualitet	Inom 10 år	75 000 kr
9	Brist	BRANDSKYDD Systematiskt brandskyddsarbete som enligt lag ska utföras av fastighetsägaren är ej utförd.	
	Omfattning	Hela fastigheten	
	Åtgärd	Brandsyn av sakkunnig. Upprättande av rutiner för SBA.	
	Aktualitet	Omgående	20 000 kr
	Anm	Åtgärder efter brandsyn är delvis medtagna i denna rapport Brandsyn utförs och rutiner för SBA tas fram före försäljning.	
10	Brist	Brandsektionering i källare. Brandtätningar i källare ej återställda efter utförda installationer	
	Omfattning	Hela källaren	
	Åtgärd	Genomföringar brandtätas	30 000 kr
	Aktualitet	Omgående	
	Anm	Åtgärdas före försäljning	
11	Brist	VVS SYSTEM Installation för varmvattencirkulation (vvc) är ej slutförd.	
	Omfattning	En stam (uppgång 10)	
	Åtgärd	Arbetet slutförs	
	Aktualitet	Omgående	30 000 kr
	Anm	Åtgärdas före försäljning	
12	Brist	VENTILATION OVK besiktning är ej utförd. Gällande intervall är idag 6 år	
	Omfattning	Fastigheten	
	Åtgärd	OVK besiktning utförs	10 000 kr
	Aktualitet	omgående	
	Anm	Reservation för att eventuella brister ej noterats i denna rapport. Åtgärdas före försäljning	

13	Brist	RADON Myndighetskrav på egenkontroll avseende radon är ej uppfyllt	
	Omfattning	Kontroll i 20 % av lägenheter	
	Åtgärd	Mätning	10 000 kr
	Aktualitet	Omgående	
	Anm	Radonmätning utförs under en två månaders period under den kalla årstiden. Åtgärdas före försäljning	
Noteringar			
14	Brist	VÄRMESYSTEM Staminregleringsventiler saknas.	
	Omfattning	Värmestammar i källarplanet	
	Åtgärd	Komplettering med stamregleringsventiler. Beräkning av injusteringsvärden samt inreglering	
	Aktualitet	Omgående	150 000 kr
	Anm	Enligt uppgift har injusteringsvärdet utförts på varje radiator.	
15	Brist	Radiatorer i kök har i vissa lägenheter demonterats i samband med köksombyggnader	
	Omfattning	Oklart	
	Åtgärd	Enligt uppgift har det inte varit problem med värme. Ingen åtgärd	
	Aktualitet	-	
16	Brist	ENERGIANVÄNDNING Tidigare installerad återvinningssystem för ventilationen har demonterats.	
	Omfattning	Återvinning frånluft.	
	Åtgärd	Återvinning av frånluft bör vara lönsam. Installation återställs	
	Aktualitet	Omgående	200 000 kr
	Anm	Bör utföras samtidigt som takomläggning. Demontering är troligen utförd efter upprättande av energideklaration. Försämrade ekonomi. Alternativ åtgärd är installation av tryck- och temperaturstyrning.	
17	Brist	TVÄTTSTUGA Utrustning är av karaktär hushållsmaskiner	
	Omfattning	All utrustning	
	Åtgärd	Nya maskiner som är avsedda för fastighetstvättstuga installeras	120 000 kr
	Aktualitet	Inom 10 år	
18	Brist	Ytskikt i tvättstuga eftersatt underhåll	
	Omfattning	Tvättstugeutrymme	
	Åtgärd	Nya ändamålsenliga ytskikt samt målning	
	Aktualitet	Inom 10 år	200 000 kr
19	Brist	FASTIGHETSBOXAR Rekommendationer om införande av	

	Åtgärd	fastighetsboxar för posthantering är ej åtgärdad	
	Omfattning	Nya fastighetsboxar placeras förslagsvis utomhus på förgårdsmark	
	Aktualitet	Bostadslägenheter Inom 10 år	50 000 kr
20	Brist	TRAPPHUS Entrésystem vid entréportar (passagekonroll) uppfyller ej dagens krav	
	Omfattning	Tre entréer	
	Åtgärd	Nytt entrésystem typ Aptus installeras	100 000 kr
	Aktualitet	Inom 10 år	
	Anm	Vid införande av nytt entrésystem bör systemet omfatta alla gemensamma utrymmen	
21	Brist	Lägenhets-dörrar är från husets byggår. Uppfyller ej dagens krav på säkerhet, ljudisolering och skydd mot brandspridning	
	Omfattning	18 lägenheter	
	Åtgärd	Byte till säkerhetsdörrar	360 000 kr
	Aktualitet	Inom 10 år	
	Anm	Utförs lämpligen vid underhållsmålning av trapphus och vid införande av fastighetsboxar	
22	Brist	Brandavskiljning från trapphus till källare uppfyller ej dagens krav,	
	Omfattning	Dörrar till källare från trapphus	
	Åtgärd	Byte till ståldörrar med krav på brand- och säkerhetsklass	75 000 kr
	Aktualitet	Inom 10 år	
23	Brist	RÖKGASKANALER	
	Omfattning	Enligt uppgift gemensam kanal med ventilation	
	Åtgärd	Enstaka lägenhet	
	Aktualitet	Utredning och eventuell åtgärd	
	Anm	Omg Bostadsrättshavarens ansvar	
24	Brist	AVFALLSHANTERING	
	Omfattning	Långsiktig lösning saknas. Nuvarande lösning innebär kört på förgårdsmark vid entré	
	Åtgärd	Hushållsavfall bostäder Behållare för nedgrävning i mark (Molok) eller annat godtagbart alternativ	60 000 kr
	Aktualitet	Inom 10 år	
25	Brist	BADRUM BOSTADSLÄGENHETER	
	Omfattning	Tätskikt uppfyller ej dagens krav	
	Åtgärd	Samtliga badrum	
	Aktualitet	Helrenovering	
	Anm	Bostadsrättshavarens ansvar	

Sammanställning

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Omgående	1,2,4,14,16	1 075 000 kr (Alt pos 3 +415 000 kr)
Inom 10 år	3,5,8,17,18,19-22,24	<u>2 065 000 kr</u>
Summa		3 140 000 kr

Upplysningar

Angivna kostnader är översiktligt bedömda, exkl moms och dagens prisläge.

1. För åtgärdande av brister rekommenderas att föreningen anlitar konsult för projektering, upphandling och genomförande. Kostnader varierar inom intervall 10 – 20 % av entreprenadkostnad.
2. Avlopps ledningar i källargolv är ej bytta vid stambyten. För säkerställande av skick rekommenderas spolning och filmning av samtliga spillvattenledningar
3. Befintliga kök uppfyller ej dagens krav på säker vatteninstallation. Vid framtida köksrenoveringar rekommenderas att krav på utförande klärläggas i föreningens stadgar.
4. Standard på elinstallatiner inom lägenheter har ej ingått i detta uppdrag.
5. Status för balkongplattor har ej undersökts. För säkerställande av kondition krävs särskild utredning av sakkunnig.

Bryggan Fastighetsekonomi

Bengt Bruzelli

Bilagor

Energidekration
OVK protokoll