

2013081601904

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅSVIKEN 1****ORG. NUMMER 769624-5625**

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Fastighetens reparationsbehov.
4. Försäkring.
5. Taxeringsvärde.
6. Förvärvskostnader.
7. Finansieringsplan.
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader.
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Den ekonomiska planen har upprättats med biträde av:
Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Gåsviken 1, Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2012-03-29 med org. nr 769624-5625 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärv av tomträtt

Föreningen avser att förvärva tomträtten i fastigheten Stockholm Storkungfrun 1 av AB Svenska Bostäder för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Tomträtten avses tillträdas under september-oktober 2013.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om tomträttens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under september-oktober 2013.

Besiktningsutlåtande / fastighetens underhållsbehov

Besiktningsmannen Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB har 2013-03-12 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet bifogas den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**Fastighet**

Fastighet	Stockholm Storjungfrun 1.
Adress	Gåshällsvägen 2, 4, 8, 10, 12, 14, 18, 20 och 22 samt Vikstensvägen 46 och 48
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Johanneshov / Kärrtorp.
Församling	Skarpnäck.
Dispositionsrätt	Tomträtt. Avgäldsperiod 10 år från 2011-04-01. Nuvarande avgäldsperiod löper till 2021-04-01. Avgälden är f n 291 600 kr.
Areal	8 094 kvm.
Tomtindelning	1949-07-27, aktbeteckning 0180-B419/1949.
Stadsplan	1949-08-05, aktbeteckning 0180-3669.

Gård

Markförhållanden	Naturmark, gräsmattor, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
------------------	--

Byggnad

Byggnad	5 st delvis ihopbyggda lamellhus med källare och 3 våningar med bostäder och lokaler. Typkod 321.
Byggnadsår	1951-52.
Underhåll	Byggnaderna är uppförda åren 1951-52. I början v 1990-talet reparerades balkongerna, under 2000-talet har stambyte genomförts och badrummen renoverats samt yttertaken bytts ut och markytorna renoverats. Fastigheten saknar egen tvättstuga och fjärrvärmeundercentral.



	Nära förestående underhållsbehov finns avseende återstående gamla vatten- och avloppsinstallationer, huvuddelen av elinstallationerna, fönstren samt reparation av sättningar under källargolven och på några års sikt fasaderna. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
Lägenheter / lokaler	75 bostadslägenheter och 14 lokaler / förrådslokaler. Bostadsytan är 4 643 kvm och lokalytan 733 kvm. Total uthyrningsbar area är 5 376 kvm.
Parkering	16 garageplatser och 4 utvändiga bilplatser.
Källare/entréplan	Förråd, driftsutrymmen, lokaler och garage.
Övriga våningsplan	Huvudsakligen bostäder.
Vind	Finns ej.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.
Undergrund	Lera och partiellt friktionsmark.
Grundläggning	Pålade grundmurar av betong eller grundmurar av betong till friktionsmark.
Stomme	Betong och lättbetong.
Ytterväggar	Lättbetong som putsbärare.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Takpannor samt smärre delar belagda med plåt. Plåttakt på garagebyggnad.
Skärmtak	Skärmtak av plåt över entréer.
Fasad	Putsad betongsockel och puts i våningsplanen.
Balkonger	Betongplatta, aluminiumräcken och plåtskärmar.
Fönster	2-glasfönster med kopplade bågar av trä. 3-glas aluminiumfönster i vissa badrum.
Trapphus	Betongmosaik på golv (klinkergolv i entréer på Vikstensvägen), målad puts på vägg och tak. Handledare och räcke.



Entréportar	Aluminiumportar med glasade partier.
Övriga dörrar	Lägenhetsdörrar av s k säkerhetstyp eller trädörrar. Källardörrar av stål.
Tvättstugor	Fastighetstvättstuga saknas. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att iordningställa en tvättstuga i fastigheten i vakant lokal alternativt förhandla om nyttjanderättsavtal avseende befintlig tvättstuga i fastigheten som ägs av säljaren.
Värmeproduktion	Anslutning till fjärrvärme. Egen fjärrvärmeundercentral saknas.
Värmedistribution	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i badrummen och i vissa övriga utrymmen är utbytta. Radiatorventiler är utbytta. Stamregleringsventiler i huvudsak av äldre typ.
Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktar på tak / vindar anslutna till frånluftsventiler i kök och badrum. Tilluft i form av väggventiler under fönster i rummen. Daghemmet har eget ventilationsaggregat.
Va-installationer	Avlopp av gjutjärn och plast. Kallvatteninstallationer av galvaniserat stål och plast. Varmvatteninstallationer av koppar och plast. Vertikala installationer är utbytta mellan åren 2000 och 2007. Installationer i källare / sut- terängar samt samlingsavlopp under källarplattor är inte utbytta. Källarstråk för kallvatten och varmvatten är inte utbytta.
Elinstallationer	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar i huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer i lägenheterna är utbytta i badrummen men i övrigt av äldre typ. I lägenheterna elinstallationer med 1-fas.
Sophantering	Sopkärl på fastigheten.
Installationer i övrigt	Fastigheten är ansluten till det allmänna systemet för värme, el, vatten och avlopp.
OVK-status	Godkänd för bostäderna till i huvudsak augusti eller september 2013. För barnstugan finns godkännande av delar till år 2015. För ett v ventilationssystemen i barnstugan gick godkännandet ut i november 2012.
Energideklaration	Utförd.

Radon	Föreläggande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2007-01-09 för säljarens bostadsfastigheter att mäta och följa upp åtgärder avseende radon övertas av föreningen.
Asbest	Asbest finns i värmerörsinstallationer i källarplanen.
Skyddsrum	I fastigheten finns 3 skyddsrum i funktion. Dessa rekommenderas besiktigas innan ett eventuellt förvärv av tomträtten. I 2 av skyddsrummen noterades ej godkända installationsgenomföringar.

Bostadslägenheterna

Kök	Golv Väggar Tak Inredning	Linoleum / plastmatta Målade Målat Diskbänk, , elspisar. Spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, huvudsakligen från byggnadsåret. Egeninstallerad diskmaskin i vissa lägenheter. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum	Golv Väggar Tak Inredning	Klinker Kakel Målat Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa lägenheter.
Vardagsrum	Golv Väggar Tak	Linoleum / platsmatta Målade / tapet. Målat.
Hall och Sovrum	Golv Väggar Tak	Linoleum / plastmatta Målade / tapet Målat
Gemensamma anordningar	Cykelrum	
Servitut	Fastigheten belastas inte av några kända servitut.	
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.	

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har besiktningsmannen Hillar Truuberg, ProjektLedarhuset AB, 2013-01-03 besiktigat fastigheten och därvid noterat nedanstående underhållsbehov enligt besiktningsutlåtande bifogat den ekonomiska planen.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad inkl. moms</i>
Inom 2 år		
Mark / grundläggning	Reparation av källargolv 600 kvm, förråd	1 600 000 kr
Källartrappor utvändiga	Reparation	50 000 kr
Fönster / fönsterdörrar	Ommålning och renovering syd / väst	750 000 kr
Tvättstuga i fastigheten	Byggnation av tvättstuga	750 000 kr
Garagedörrar	Ommålning	40 000 kr
Elinstallationer	Utbyte av fastighetens elinstallationer och omtrådning av 50 lägenheter	2 800 000 kr
Avlopp	Utbyte samlingsavlopp och källarstråk vatten m m och ca 10 wc:ar	1 400 000 kr
	Spolning /rensning övriga avlopp	100 000 kr
Värmeproduktion	Anordnande av värmeundercentral	500 000 kr
Värmedistribution	Utbyte av stamregleringsventiler	500 000 kr
Ventilation	Rensning av ventilationskanaler	150 000 kr
	Utbyte av frånluftsfläktsmotorer	<u>400 000 kr</u>
<i>Summa</i>		<i>9 040 000 kr</i>
Inom 5 år		
Fasader	Omputsning av fasader och ommålning av takfot	4 800 000 kr
Fönster / fönsterdörrar	Ommålning och renovering nord / ost	<u>600 000 kr</u>
<i>Summa</i>		<i>5 400 000 kr</i>
Totalt inklusive mervärdesskatt		14 440 000 kr

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av tomträtten framkommer att annan tidsplan är lämpligare.

Under punkt 6 i planen har avsatts 4 500 000 kr för renoveringsåtgärder inom 2 år. År 5 upptas ytterligare lån om 5 400 000 kr för åtgärdande av underhållsbehov enligt besiktningsutlåtandet. Räntan för lånen beräknas till 3,5 %.

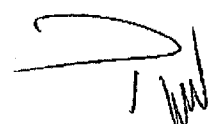
Kostnaden för sedvanligt löpande underhåll av fastigheten bedöms täckas av årsavgiften.

Lägenheternas inre

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre.

4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad. Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



EKONOMISK PLAN BRF GÄSVIKEN 1

2013081601912

5. TAXERINGSVÄRDE BERÄKNAT AFT 2013

		Bostad	Lokal
Mark	24 593 000	23 800 000	793 000
Byggnad	39 255 000	37 000 000	2 255 000
Summa	63 848 000	60 800 000	3 048 000

6. ANSKAFFNINGSVÄRDE

Fastigheten	90 000 000
Tilläggsköpeskillning, vakanta lägenheter	0
Lagfartskostnad	1 450 000
Pantbrevskostnad	900 000
IT-BO, förvärv av fastighetsnät	1 140 000
Separationskostnad (miljöstuga o låsbyte)	1 000 000
Avsättning till renovering år 1	4 500 000
Disponibla medel inkl. föreningsbildning	2 000 000
Summa	100 990 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån 1	6 000 000	3,50	210 000	30 000	5 år
Lån 2	6 000 000	3,50	210 000	30 000	3 år
Lån 3	3 990 000	3,50	139 650	30 000	2 år
Lån 4	25 500 000	3,50	892 500	0	3 mån
Summa	41 490 000		1 452 150	90 000	

Insatser vid tillträdet (70 % anslutning)

Summa lån och insatser **100 990 000**

Insatser	
Alla lägenheter	85 000 000
Tillträde 70 %	59 500 000
Ej bostadsrätter	25 500 000

8. ÅRLIGA BERÄKNADE KOSTNADER

	År 2013
Räntor	1 452 150
Avskrivning / Amortering	90 000
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	121 230
Tomträttsavgäld t o m 2021-04-01	291 600
Fjärrvärme	900 000
Vatten	150 000
El fastigheten	100 000
Sophämtning och grovsopsor	125 000
Försäkring	50 000
Löpande underhåll	200 000
Städning av trappor m m	200 000
Marskötsel, snöröjning	300 000
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	150 000
Ekonomisk förvaltning	125 000
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	100 000
Kabel-tv	45 000
Avsättning till yttre fond, minst 0,15% av tax.värdet	95 772
Summa	4 495 752

Drift och underhåll (värme t o m kabel-tv)	2 445 000
Drift och underhåll kr / kvm	462
Avskrivningen används till amortering av lån.	

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter, 70 % bostadsrätter	2 238 496
Hyresintäkter, 30 % hyresbostäder	1 560 280
Hyresintäkter lokaler o förråd inkl fastighetsskatt	562 536
Hyresintäkter garage- och p-platser	109 440
Ränteintäkter, beräknade	25 000
Summa	4 495 752

EKONOMISK PLAN BRF GÅSVIKEN 1

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Gatuadress	Lgh nr	Vån. plan	Antal rum	Utförmn.	Yta kv/m	Insats	Br.100% Andelstal Årsavgift	Br. 70 % Andelstal Årsavgift	Br. 70 % Årsavgift	Hyra År 2013
Gåshällsv. 10	1513	Bv	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 528
Gåshällsv. 10	1514	Bv	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	40 176
Gåshällsv. 10	1515	Bv	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	75 468
Gåshällsv. 10	1516	1	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 288
Gåshällsv. 10	1517	1	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	37 896
Gåshällsv. 10	1518	1	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	75 108
Gåshällsv. 10	1519	2	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 864
Gåshällsv. 10	1520	2	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	34 908
Gåshällsv. 10	1521	2	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	76 980
Gåshällsv. 12	1522	Bv	2	rok	56	1 035 115	1,218	1,740	38 943	62 916
Gåshällsv. 12	1523	Bv	2	rok	54	1 001 858	1,179	1,684	37 692	63 132
Gåshällsv. 12	1524	1	2	rok	56	1 035 115	1,218	1,740	38 943	64 824
Gåshällsv. 12	1525	1	2	rok	54	1 001 858	1,179	1,684	37 692	62 064
Gåshällsv. 12	1526	2	2	rok	56	1 035 115	1,218	1,740	38 943	67 116
Gåshällsv. 12	1527	2	2	rok	54	1 001 858	1,179	1,684	37 692	63 600
Gåshällsv. 14	1528	Bv	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	75 396
Gåshällsv. 14	1529	Bv	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	65 676
Gåshällsv. 14	1530	1	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	75 144
Gåshällsv. 14	1531	1	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	65 652
Gåshällsv. 14	1532	2	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	75 156
Gåshällsv. 14	1533	2	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	66 912
Gåshällsv. 18	1501	Bv	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	66 720
Gåshällsv. 18	1502	Bv	4	rok	81	1 450 824	1,707	2,438	54 583	93 672
Gåshällsv. 18	1503	1	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	66 804
Gåshällsv. 18	1504	1	4	rok	81	1 450 824	1,707	2,438	54 583	93 696
Gåshällsv. 18	1505	2	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	72 072
Gåshällsv. 18	1506	2	4	rok	81	1 450 824	1,707	2,438	54 583	82 332
Gåshällsv. 2	1552	Bv	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	66 480
Gåshällsv. 2	1553	Bv	3	rok	68	1 234 655	1,453	2,075	46 450	71 808
Gåshällsv. 2	1554	1	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	66 816
Gåshällsv. 2	1555	1	3	rok	68	1 234 655	1,453	2,075	46 450	73 128
Gåshällsv. 2	1556	2	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	67 944
Gåshällsv. 2	1557	2	3	rok	68	1 234 655	1,453	2,075	46 450	73 308
Gåshällsv. 20	1495	Bv	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	75 360
Gåshällsv. 20	1496	Bv	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	69 096
Gåshällsv. 20	1497	1	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	73 044
Gåshällsv. 20	1498	1	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	66 984
Gåshällsv. 20	1499	2	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	75 228
Gåshällsv. 20	1500	2	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	68 676
Gåshällsv. 22	1450	Bv	1	rok	32	636 035	0,748	1,069	23 929	44 508
Gåshällsv. 22	1490	Bv	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	76 908
Gåshällsv. 22	1491	1	2	rok	54	1 001 858	1,179	1,684	37 692	72 468
Gåshällsv. 22	1492	1	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	74 952
Gåshällsv. 22	1493	2	2	rok	54	1 001 858	1,179	1,684	37 692	64 992
Gåshällsv. 22	1494	2	3	rok	70	1 267 912	1,492	2,131	47 701	74 976
Gåshällsv. 4	1558	Bv	4	rok	84	1 500 709	1,766	2,522	56 459	86 100
Gåshällsv. 4	1559	Bv	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	68 904
Gåshällsv. 4	1560	1	4	rok	84	1 500 709	1,766	2,522	56 459	88 668
Gåshällsv. 4	1561	1	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	71 028
Gåshällsv. 4	1562	2	4	rok	84	1 500 709	1,766	2,522	56 459	87 480
Gåshällsv. 4	1563	2	2	rok	59	1 085 000	1,276	1,824	40 820	67 788
Gåshällsv. 8	1451	Bv	1	rok	17	386 609	0,455	0,650	14 545	29 112
Gåshällsv. 8	1507	Bv	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	73 296
Gåshällsv. 8	1508	Bv	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 288
Gåshällsv. 8	1509	1	4	rok	88	1 567 223	1,844	2,634	58 962	94 392
Gåshällsv. 8	1510	1	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 576
Gåshällsv. 8	1511	2	4	rok	88	1 567 223	1,844	2,634	58 962	94 080
Gåshällsv. 8	1512	2	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	74 976
Vikstensv. 46	1534	Bv	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	80 460
Vikstensv. 46	1535	Bv	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	35 808
Vikstensv. 46	1536	Bv	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	74 820
Vikstensv. 46	1537	1	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	76 176
Vikstensv. 46	1539	1	4	rok	94	1 666 993	1,961	2,802	62 715	94 560
Vikstensv. 46	1540	2	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 456
Vikstensv. 46	1541	2	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	34 692
Vikstensv. 46	1542	2	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	76 500
Vikstensv. 48	1543	Bv	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	74 460
Vikstensv. 48	1544	Bv	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	35 280
Vikstensv. 48	1545	Bv	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	74 376

2013081601913

EKONOMISK PLAN BRF GÄSVIKEN 1

2013081601914

Gatuadress	Lgh nr	Vän.- plan	Antal rum	Utförmn.	Yta kvm	Insats	Br. 100% Andelstal Årsavgift	Br. 70% Andelstal Årsavgift	Br. 70 % Årsavgift	Hyra Ar 2013
Vikstensv. 48	1546	1	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	74 436
Vikstensv. 48	1547	1	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	34 548
Vikstensv. 48	1548	1	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	78 756
Vikstensv. 48	1549	2	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 660
Vikstensv. 48	1550	2	1	rok	23	486 379	0,572	0,817	18 298	35 784
Vikstensv. 48	1551	2	3	rok	71	1 284 541	1,511	2,159	48 327	75 696
Gåshällsv. 18	1402	0	0	Barnstuga	166	0	0,000	0,000	0	192 000
Gåshällsv. 10	1408	0	0	Verkstad	80	0	0,000	0,000	0	72 940
Gåshällsv. 10	1409	0	0	Kontor	51	0	0,000	0,000	0	44 056
Gåshällsv. 14	1415	0	0	Hantverk	69	0	0,000	0,000	0	64 940
Vikstensv. 48	1416	0	0	Verkstad	82	0	0,000	0,000	0	30 396
Vikstensv. 48	1417	0	0	Kontor	54	0	0,000	0,000	0	48 276
Gåshällsv. 4	1423	0	0	Kontor	99	0	0,000	0,000	0	0
Gåshällsv. 10	9001	0	0	Kontor	48	0	0,000	0,000	0	41 444
0	0	0	0	Förråd, 6 st	183	0	0,000	0,000	0	68 484
0	0	0	0	Garage, 16 st	192	0	0,000	0,000	0	100 464
0	0	0	0	P-platser, 4 st	0	0	0,000	0,000	0	8 976
						5 667 85 000 000	100,000	142,857	3 197 852	5 872 908

Bostäder	4 643 59 500 000 (Br.70 %)	Bostäder 30 %	1 560 280
Lokaler	649	Lokaler	494 052
Förråd	183	Förråd	68 484
Garage	192	Garage	109 440

Noteringar

Fördelning av insatser

Insatserna har fördelats efter formeln $125+20 \cdot \text{ytan}$

Andelstal för årsavgift

Andelstal för årsavgift har fördelats efter formeln $125+20 \cdot \text{ytan}$.

EKONOMISK PLAN BRF GÄSVIKEN 1

11. EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden:

Fasta priser år 2013, som utgör år 1 i prognosen.

Årlig inflation 2 % och oförändrade räntor under kalkylperioden. Inflationsuppräknig av kostnader och intäkter sker med 2 % i prognosen.

År 2 upptar föreningen ett nytt lån om 4 500 000 kr med antagen ränta om 3,5 % för finansiering av renoveringsåtgärder enligt besiktningsprotokoll.

År 5 upptar föreningen ett nytt lån om 5 400 000 kr med antagen ränta om 3,5 % för finansiering av renoveringsåtgärder enligt besiktningsprotokoll.

År 6 ökar avskrivningen / amorteringen på föreningens lån till 180 000 kr per år.

År 8 ökar tomträttsavgälden på helårsbasis från 291 600 kr till bedömt belopp om 400 000 kr.

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 452 150	1 609 650	1 609 650	1 609 650	1 798 650	1 798 650	1 798 650
Avskrivning / Amortering	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	180 000	180 000
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	121 230	123 655	126 128	128 650	131 223	133 848	147 779
Tomträttsavgäld t o m 2021-04-01	291 600	291 600	291 600	291 600	291 600	291 600	400 000
Fjärrvärme	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095
Vatten	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
El fastigheten	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Sophämtning och grovsopsor	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374
Försäkring	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Löpande underhåll	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Städning av trappor m m	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Markskötsel, snöröjning	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Ekonomisk förvaltning	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Kabel-tv	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Avsättning till yttre fond, minst 0,15% av tax.värde	95 772	97 687	99 641	101 634	103 667	105 740	116 746
Summa	4 495 752	4 706 492	4 760 797	4 816 188	5 061 687	5 209 315	5 623 616

ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter, 70 % bostadsrätter	2 238 496	2 404 591	2 413 358	2 422 300	2 620 421	2 719 725	2 877 508
Hysesintäkter, 30 % hyresbostäder	1 560 280	1 591 485	1 623 315	1 655 781	1 688 897	1 722 675	1 901 972
Hysesintäkter lokaler o förråd inkl fastighetsskatt	562 536	573 787	585 262	596 968	608 907	621 085	685 728
Hysesintäkter garage- och p-platser	109 440	111 629	113 861	116 139	118 461	120 831	133 407
Ränteintäkter, beräknade	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa	4 495 752	4 706 492	4 760 797	4 816 188	5 061 687	5 209 315	5 623 616

Genomsnittlig årsavgift kr / kvm vid 70 % anslutn.	689	740	743	745	806	837	885
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

EKONOMISK PLAN BRF GASVIKEN 1

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgifTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2013, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 2 %.

Dagens inflationsnivå 2 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	2 238 496	2 404 591	2 413 358	2 422 300	2 620 421	2 719 725	2 877 508
Dagens räntenivå + 1 %	2 473 846	2 639 941	2 648 708	2 657 650	2 855 771	2 955 075	3 112 858
Dagens räntenivå + 2 %	3 068 296	3 234 391	3 243 158	3 252 100	3 450 221	3 549 525	3 707 308
Dagens räntenivå -1 %	1 823 596	1 989 691	1 998 458	2 007 400	2 205 521	2 304 825	2 462 608

Dagens räntenivå och

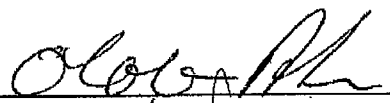
Dagens inflationsnivå + 1 %	2 238 496	2 408 889	2 422 168	2 435 845	2 638 933	2 743 444	2 931 193
-----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

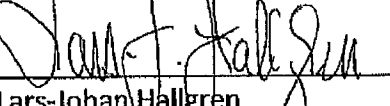
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Fastighetens underhållsbehov avses finansieras med lån och fonderade medel.
- G. Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

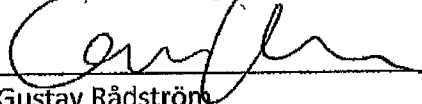
Johanneshov 2013-05-21

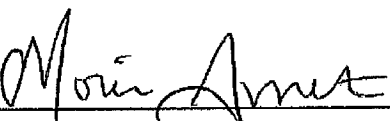
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅSVIKEN 1

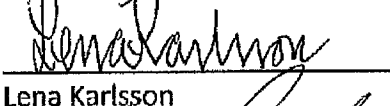

Olov Alm

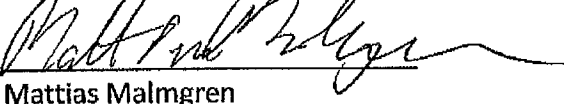

Lars-Johan Hallgren

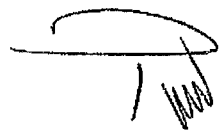

Christian Lindberg Göransson


Gustav Rådström


Monica Argestam


Lena Karlsson


Mattias Malmgren



14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gåsviken 1, org.nummer 769624-5625, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

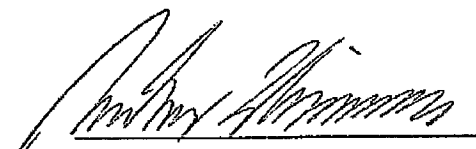
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgått: Registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, fastighetsdatautdrag för fastigheten, förslag till köpeavtal, lokalhyreskontrakt, hyreslista, taxeringsbevis, besiktningsutlåtande.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

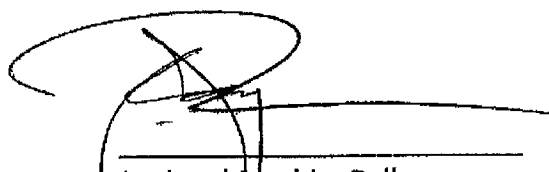
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2013-05-23



Jur kand Urban Wiman

Stockholm 2013-05-23



Jur kand Joachim Pelles

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



Stockholm Storjungfrun 1

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2013-03-12

Stockholm Storjungfrun 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Gåsviken 1 genom Advokatfirman Carler KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 1 mars 2013 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 och fastighetsägaren.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, 1 hyreslokal och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 1 grad C. Yttertak samt omgivande mark var dolt under ett djupt snötäcke.

Vid besiktningen närvarade:

- Mattias Malmgren, boende (del av tid)
- Lars Hallgren, boende (del av tid)
- Sören Birkeland, Advokatfirman Carler KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



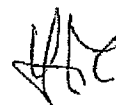
4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Storjungfrun 1	
Adresser:	Vikstensvägen 46-48; Gåshällsvägen 2-22	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder	
Markareal:	8 094 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	5 st delvis ihopbyggda lamellhus med källare och 3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1952	
Areor:	Bostäder	4 643 m ²
	Lokaler	733 m ²
	Totalt	5 376 m ²
Lägenheter:	75 st (1-4 rok)	
Lokaler:	Totalt 14 hyreskontrakt	
Parkering:	16 garage och 4 utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare / entréplan:	Förråd, driftsutrymmen, lokaler, garage	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	Lera och partiellt friktionsmark	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong eller grundmurar av betong till friktionsmark	
Stomme:	Betong och lättbetong	
Ytterväggar:	Lättbetong som putsbärare	

Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Takpannor samt smärre delar belagda med plåt. Plåttak på garage.
Skärmtak:	Skärmtak av plåt över entréer.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glasfönster med kopplade bågar av trä. 3-glas aluminiumfönster i vissa badrum.
Trapphus:	Betongmosaik på golv (klinkergolv i entréer på Vikstensvägen), målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum / plastmatta i de flesta rum Linoleum / plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder (mest från byggnadsåret), vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstugor:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Egen fjärrvärmeundercentral saknas.

Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i badrummen (samt vissa övriga) utbytta. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i huvudsak av äldre typ.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktar på tak / vindar anslutna till frånluftventiler i kök och badrum. Tilluft i form av väggventiler under fönster i rummen. Daghemmet har egen ventilationsanläggning.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kallvatteninstallationer av galvaniserat stål och plast. Varmvatteninstallationer av koppar och plast. Vertikala installationer är utbytta mellan 2000 och 2007. Installationer i källare / suterränger samt samlingsavlopp under källarplattor utbytta. Källarstråk för kv- och vv genomgående obytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar i all huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer i lägenheterna utbytta i badrummen, men i huvudsak av äldre typ i övrigt. 1-fas elinstallationer i lägenheterna.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc. Enligt uppgift har hela markanläggningen renoverats 2010. Utvändig mark var snöbeklädd vid besiktningstidpunkten.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1951-52. I början av 1990-talet reparerades balkongerna, på 2000-talet har VA-stambyte och badrumsrenoveringar utförts, yttertaken utbytts samt utvändig mark renoverats. Fastigheten saknar egen tvättstuga och fjärrvärmeundercentral. Nära förestående underhållsbehov finns avseende återstående gamla vatten- och avloppsinstallationer, huvuddelen av elinstallationerna, fönstren samt reparation av sättningar under källargolven och på några års sikt fasaderna. Byggnaderna kan anses i normalt skick för byggnadsåret.

OVK-status:	Godkänd för bostäderna till i huvudsak augusti eller september 2013. Vad avser barnstugan finns godkännande av delar till 2015 och för ett av systemen i barnstugan gick godkännandet ut i november 2012.
EnergideklARATION:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats, men enligt uppgift finns inga mätvärden som överskrider godkända mätvärden.
Skyddsrum:	I fastigheten 3 skyddsrum i funktion. Dessa rekommenderas besiktigas innan ett eventuellt förvärv. I 2 av skyddsrummen noterades ej godkända installationsgenomföringar.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong som i huvudsak är pålade till berg och i vissa fall direkt mot friktionsmark.

Då stor del av marken ligger på ett lerlager finns utvändiga marksättningar. Vidare har ganska omfattande marksättningar förekommit under källargolvet främst på Vikstensvägen, men även på flera andra platser med följd av att källarplattan kollapsat. Nära förestående reparationsåtgärder behöver utföras avseende betongplattan och väggkonstruktioner som är upplagda på plattan. Ny lättfyllning läggs under den nya källarplattan.

Ingen utifrån kommande fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterrävggar och inte heller någon fuktdoft i källarna.

Vid besiktningstidpunkten var utvändig mark snöbekladd, vilket omöjliggjorde okulär avsyning. Under 2010 har dock omfattande utvändiga markåtgärder utförts och enligt uppgift är finplaneringen i gott skick.

Ett antal utvändiga källartrappor av betong i behov av viss reparation inom några år.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och mycket begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Inget åtgärdsbehov vad avser bärande konstruktioner.

I icke bärande konstruktioner finns frekventa och omfattande sprickbildningar i källarplanet. Nära förestående reparationsbehov.

Inne i lägenheterna finns fullt normal sprickbildning i icke bärande väggar.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel. Puts i våningsplanen. Begynnande sprickbildning finns framförallt i fönsternischer, men också på andra platser. Inget akut åtgärdsbehov, men det bedöms att en fasadrenovering med partiell nedknackning, erforderlig omputsning samt avfärgning kommer att behöva utföras inom ca 5-6 år. Parallellt målas vindskivor och takfot.

En husgavel är omputsad för något år sedan och i gott skick.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Komplet omläggning inklusive läkt, papp och takpannor har utförts för några år sedan. Takets detaljskick gick inte att bedöma pga snöbeklädnad, men då taket i sammanhanget är "nygjort" får förutsättas att skicket är gott. Lång återstående teknisk livslängd.

Plåttak på bl a garage i bedömt gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Takfot i behov av ommålning lämpligtvis parallellt med kommande fasadåtgärd.

Skärmtak över entréer i normalt skick. Inget akut tekniskt åtgärdsbehov.

Takstegar och övrig taksäkerhet bedöms vara i gott skick.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och plåtskärmar. Plattorna är omgjutna i början av 1990-tal och genomgående i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glasfönster med kopplade av trä. De utvändiga bågarna är i nära behov av ommålning och viss renovering speciellt på de fasader som är orienterade mot syd- och väst. På nord- och östorienterade fasader är fönstren i bättre skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 5 år.

Fönsterdörrar till balkonger åtgärdas parallellt med fönster i samma väderstreck.

På huvuddelen av badrummen finns 3-glas aluminiumfönster. Dessa är i gott skick och berörs ej av underhållsåtgärder.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus / entréer:

Betongmosaikgolv (klinkergolv i entréerna på Vikstensvägen) i trapplopp och vilplan, målade väggar och tak. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Ny tvättstuga(-or) med 4 TM, 2 TT, 2 TS och 2 manglar etc behöver anordnas.

Källare i övrigt:

Ytskick i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

466

1 MW

Källardörrar av stål i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Garagedörrar av trä i nära förestående behov av ommålning.

Sophantering:

Utvändig behållare för hushållssopor. Bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd etc:

I samband med reparation av källargolv kommer vissa förrådsutrymmen behöva åtgärdas. Nya förråd med gallerväggar rekommenderas monteras där befintliga behöver rivs.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder.

Alla lägenheters badrum har renoverats. Arbetet utfördes ca 2000 respektive ca 2007. Inget underhållsbehov på lång tid.

Elinstallationer i lägenheterna är alltid bytta i badrummen. I övrigt finns blandat lägenheter med äldre installationer och utbyta. Alla äldre installationer rekommenderas bytas ut inom några år.

Besökta lägenheter hade bristande ventilationsfunktion.

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 3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Av fastighetens hyreslokaler besöktes endast förskolan. Hyreslokalerna (utom just förskolan) har eget inre underhållsansvar och eget ansvar för verksamhetsberoende installationer. I de flesta lokaler finns wc-ar vars avlopp och vatteninstallationer är tekniskt uttjänta och i behov av utbyte. I samband med detta kommer även ytskikt behöva renoveras.

Enligt uppgift har fastigheten hand om inre underhåll inom förskolans lokaler.

Ytskikt, installationer och inredning inom förskolan är av varierande ålder. En mer långsiktigt genomsnittlig årlig avsättning för inre underhåll inom förskolans lokaler bedöms till 20 000:-.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Egen värmeundercentral saknas. Ny behövs byggas och installeras på lämplig plats i fastigheten.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Värmekälla inom badrummen utbyta i samband med VA-stambyten. Radiatorventiler utbyta. Stamregleringsventiler bedöms genomgående vara från byggnadsåret och i nära förestående behov av utbyte. Utbytet samordnas med installationen av ny värmeundercentral.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Vertikala installationer från källarens tak och uppåt i all huvudsak utbyta i två omgångar (2000 respektive 2007). Avlopp som betjänar installationer i källarplan samt samtliga samlingsledningar under källarplattor är obytta och i nära förestående behov av utbyte. Arbeten med utbyte av samlingsledningar samordnas med reparationsarbetena av källargolven. Spolning / rensning av övriga avlopp rekommenderas parallellt med utbytet.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbyta samtidigt med avloppen och i ungefär lika omfattning. Återstående äldre installationer såsom källarstråk och installationer inom källarplan rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med fläktar på vindarna som betjänar 1-2 trapphus. Fläktarna bedöms genomgående vara äldre och med behov av motorbyten inom något år.

Tilluft sker idag via väggventiler under fönstren. I samband med kommande rekommenderade fönsterrenoveringar rekommenderas spaltventiler monteras i fönstrens karm eller båg.

Godkänd OVK med giltighetstid till augusti / september 2013 finns.

I besökta lägenheter var det genomgående bristfällig luftväxling. En rensning av ventilationskanalerna som komplement till fläktmotorbyten rekommenderas inom nära framtid.

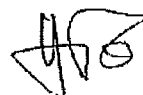
Daghemmet:

Eget ventilationsaggregat med bedömt tillfredsställande funktion. OVK-giltighetstiden kan ha gått ut för ett av de ventilationssystem som betjänar daghemmet.

5.3 El-installationer

Elinstallationerna i fastigheten, såsom servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar, el i källargångar mm är i all huvudsak från byggnadsåret och i nära förestående behov av utbyte.

Elinstallationer inom lägenheterna av varierande ålder. Alla originalinstallationer rekommenderas bytas inom några år.



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

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Reparation av källargolv mm, ca 2014	bedömt 1 600 kkr
(det har bedömts att ca 600 m ² berörs)	
Reparation av utvändiga källartrappor, ca 2014	ca 50 kkr

6.1c Fasad

Omputsning av fasader, ca 2018	ca 4 800 kkr
--------------------------------	--------------

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning takföt, ca 2018	ingår fasad ovan
---------------------------	------------------

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning renovering syd / väst, ca 2014	ca 750 kkr
Ommålning nord / ost, ca 2018	ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Anordnande av fastighetstvättstuga, ca 2014	ca 750 kkr
Ommålning garagedörrar, ca 2014	ca 40 kkr
Åtgärdande förråd etc, ca 2014	ingår rep källargolv ovan

6.1h Lägenheter

Utbyte elinstallationer i lägenheter, ca 2014	ingår 6.3 nedan
(50 lgh har inräknats)	

6.1i Lokaler

Renovering wc:ar etc, ca 2014	ingår 6.2c nedan
-------------------------------	------------------

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Anordnande av värmeundercentral, ca 2014	ca 500 kkr
(inkl vissa byggarbeten)	

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2014	ca 500 kkr
--	------------




6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte samlingsavlopp och källarstråk vatten mm, ca 2014 ca 1 400 kkr
(inklusive renovering ca 10 wc:ar etc)
Spolning / rensning övriga avlopp, ca 2014 ca 100 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2014 ca 150 kkr
Utbyte frånluftsfläktmotorer, ca 2014 ca 400 kkr

6.3 El-installationer

Utbyte flertalet elinstallationer, ca 2014 ca 2 800 kkr
(inklusive omtrådning 50 lgh)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1949 / 1950. Under senaste 20 års-perioden har bl a utvändiga markarbeten utförts balkonger renoverats, yttertak bytts ut och VA-stambyte samt badrumsrenoveringar genomförts. Kvarstående nära förestående underhållsbehov finns framförallt avseende åtgärdande av sättningsskadade källargolv och samlingsavlopp, snart tekniskt uttjänta elinstallationer, avsaknad av fastighetstvättstuga och egen värmeundercentral samt fönster i behov av underhåll. På några års sikt kommer även de putsade fasaderna behöva renoveras. Fastigheten är i normalt skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 9 050 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 5 400 000:-
Totalt:	ca 14 450 000:-

Kostnaderna för utbyte av samlingsavlopp under källarplattor samt reparationsåtgärder av källarplattorna är svårkalkylerade då exakt omfattning är av utbytes- / reparationsbehovet är svårbedömt.