

Upprättad 2013-02-21

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Brf Skulptrisen,
Stockholm kommun*

Org.nr.: 769622-9223

Registrerat av Bolagsverket 2013-06-12

Upprättad i samarbete med



RESTATE
BJURFORS • ISAKSSON • BROLIN

INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde	6
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
Finansieringsplan	6
Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
Lägenhetsförteckning	8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Intyg ekonomisk plan	11

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Skulptrisen, Stockholm kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-04-01, organisations nr: 769622-9223, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Torson 1, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Skulptörvägen 4-6, Johanneshov, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under våren 2013.

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. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

Teknisk besiktning har den 25 maj 2012 samt den 19 december 2012 utförts av Sven Jacobson, Restate.

2013060508960

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Torson 1, Stockholm kommun
Adress:	Skulptörvägen 4-6, Johanneshov.
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	Ca 915 m ²
Byggnad:	Bostadshus i 4 våningsplan med bostäder. Lokaler finns i bottenplan, källarplan i suterräng finns allmänna utrymmen såsom tvättstuga och källarförråd. Typkod 321
Byggnadsår:	1945
Antal bostads- lägenheter:	14 st.
Lägenhetsarea:	Ca 904 kvm.
Antal lokaler:	3 st. varav en är ämnad för bostadsändamål.
Lokaler:	Ca 242 kvm.
Total yta:	Ca 1 146 kvm.
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät
Uppvärmning:	Fjärrvärmecentral
Avfallshantering:	Sopnedkast i respektive trapphus
Ventilation:	Självdregssystem
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll är godkänd
Skyddsrum:	Finns ej
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd finns placerade i källarplan
Gård, gårdsutrustning:	Vegetation, gräsytor, marksten och granitrappor
Tvättstugor:	Gemensam tvättstuga finns i källarplan
Tvättutrustning:	Totalt finns 1 st. tvättmaskiner, 1 st. torktumlare, 1 st. torkskåp och 1 st. mangel

2013060508961

Hiss: Finns ej

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Grundmurar på berg

Stomme: Tegel 1-stens, 55 mm träullit för bottenvåningen
Siporex 300 mm, 50 mm träullit för våning 1-3 tr
Betongpelare, tegelväggar och siporexväggar

Fasad: Fasadputs

Yttertak: Betongtakpannor, plåtdetaljer somnockplåt, avluftare,
plåtskoda anslutningar

Fönster: Kopplade 2-glasbågar

Lägenhetsbeskrivning

Hall: Golv; parkett
Vägg; tapet/målade
Tak; målat

Vardagsrum: Golv; parkett
Vägg; tapet/målade
Tak; målat

Kök: Golv; klinker
Vägg; tapet/målade
Tak; målat
Övrigt; Köksinredning med bänk och- skåpsinredning, häll och
ugn, kyl/frys, diskmaskin. Ventilation är självdrag samt via
köksfläkt direkt ansluten till frånluftfläkt.

Badrum: Golv; klinker
Vägg; kakel, ej helkaklat
Tak; målat
Övrigt; normal/enkel badrumsinredning med badkar eller
dusch, WC och tvättställ, badkarsblandare, engreppsblandare,
paxfläkt ansluten till frånluftkanal, belysningsarmatur

Balkonger: Golv; betong
Räcke; Metall med skärmar i plåt.

2013060508962

Besiktningsmannens noterade brister

Kostnaderna för de åtgärder besiktningsmannen identifierat är grovt bedömda, inkl. moms och dagens prisläge.

Byggdelen:	Aktualitet:	Åtgärd:	Kostnad:
Yttertak	1 år	Byte av pannor. Förbättring av säkerhet. Komplettering av lås samt öppningsbeslag.	40 000 kr
Fasad	1 år	Reparation samt underhållsmålning av skadade ytor.	160 000 kr
Tvättstuga	1 år	Nytt torkrum. Sanering av avluftsfläkten.	10 000 kr
Vindsplan	1 år	Förbättring av stege, samt belysning. Ny stege samt taklucka.	10 000 kr
Ventilation	1 år	Installation av frånlufts- och uteluftsdon. OVK-besiktning.	50 000 kr
Elcentral	1 år	Upprättning av stigarschema och gruppförteckning. Åtgärda brister samt byte av proppar.	20 000 kr
Spillvattenledningar	1 år	Högtrycksspolning av badrumsstammar samt relining av köksstammar. Nya tappvattenledningar.	615 000 kr
Entré	3-6 år	Ytskicks- och brostensrenovering.	60 000 kr
Värmesystem	3-6 år	Nya ventiler. Injustering av värmesystem samt anpassning av cirkulationspump.	100 000 kr
Trapphus	10 år	Reparation av småskador samt bättringsmålning.	15 000 kr

Sammanställning:

Inom 1 år	905 000 kr
Inom 3 - 6 år	175 000 kr
Inom 10 år	15 000 kr
Summa	1 080 000 kr

2013060508963

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS- TAXERING 2010

Typkod: 321

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	5 036 000	varav	4 892 000	144 000
Byggnad	7 139 000	varav	6 400 000	739 000
Summa	12 175 000		11 292 000	883 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling	30 000 000
Lagfart	452 000
Pantbrevskostnader	44 000
Dispositionsfond/Reparationsfond	1 080 000
Reserv	420 000
Initialkostnader	474 500
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	32 470 500

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	11 075 500	4,00%	443 020
Summa lån	11 075 500		443 020
Insats från medlemmar	21 395 000		
Summa insats	21 395 000		
Summa finansiering	32 470 500		

Finansieringen är baserad på att ca 80 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 20 % kvarstår som hyreslägenheter. Kvarvarande hyresrätter har lägenhetsnummer 12-13 & 15. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 80 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, avses att blandas till maximalt angiven genomsnittsränta (4 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	443 020
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 360 kr/kvm)	412 560
Övriga kostnader	
Fond Yttre Underhåll 0,30 % taxv.	36 525
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	25 770
Summa kostnader	917 875

Kostnad för lån per 3 år 1 329 060 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

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

Avsättning till yttre underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alternativt med 0,10 % av taxeringsvärdet. I prognosen är avsättning gjord med 0,30 % av taxeringsvärdet. Dispositionsfonden täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren.

Enligt planen beräknas föreningen få 3 st. hyreslägenheter (174 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 7 mkr.

Avsättning till amortering av föreningens lån alternativt dispositions-/reparationsfond kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Intäkter	SEK
Hyresintäkter, bostäder	238 788
Hyresintäkter, lokaler	187 200
Årsavgifter från medlemmar	491 887
Summa intäkter	917 875

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh-nr	yta, m ²	Insats, kr	Andels-tal yta 80 %	Andels-tal yta 100 %	Fördelnings-tal årsavgift 80 %	Fördelnings-tal årsavgift 100 %	Årsavgift (om BR), kr	Årshyra 2013 (om HR), kr
1	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	104 280 kr
2	52,0 m ²	1 430 000 kr	6,68%	5,46%	6,95%	5,68%	34 183 kr	61 788 kr
3	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	103 236 kr
4	52,0 m ²	1 430 000 kr	6,68%	5,46%	6,95%	5,68%	34 183 kr	60 588 kr
5	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	104 280 kr
6	52,0 m ²	1 430 000 kr	6,68%	5,46%	6,95%	5,68%	34 183 kr	70 632 kr
7	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	79 680 kr
8	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	103 056 kr
9	52,0 m ²	1 430 000 kr	6,68%	5,46%	6,95%	5,68%	34 183 kr	65 112 kr
10	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	104 280 kr
11	52,0 m ²	1 430 000 kr	6,68%	5,46%	6,95%	5,68%	34 183 kr	62 004 kr
12	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	89 484 kr
13	52,0 m ²	1 430 000 kr	6,68%	5,46%	6,95%	5,68%	34 183 kr	62 004 kr
14	74,0 m ²	2 035 000 kr	9,51%	7,77%	9,32%	7,57%	45 853 kr	106 032 kr
15	48,0 m ²	1 080 000 kr	6,17%	5,04%	6,52%	5,34%	32 061 kr	87 300 kr
	952 m ²	25 940 000 Kr		100 %		100 %	603 985 kr	1 263 756 kr

Årsavgiften har en grundavgift om 550 kr/lägenhet, därefter sker en fördelning efter yta.

Andelstal och fördelningstal visas vid 80 % anslutningsgrad och vid 100 % anslutning. I enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys
År 1
2013

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Lånebelopp	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr	11 075 500 kr
Kapitalkostnader										
Räntor	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr	443 020 kr
Driftkostnader	412 560 kr	420 811 kr	429 227 kr	446 568 kr	455 500 kr	464 610 kr	473 902 kr	483 380 kr	493 047 kr	502 908 kr
Underhållskostnader										
Avsättning underhåll	36 525 kr	37 256 kr	38 001 kr	39 536 kr	40 327 kr	41 133 kr	41 956 kr	42 795 kr	43 651 kr	45 414 kr
Övriga kostnader										
Fastighetsskatt	25 770 kr	26 285 kr	26 811 kr	27 347 kr	28 452 kr	29 021 kr	29 602 kr	30 194 kr	30 798 kr	31 413 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER										
Hyror bostäder (ej medlemmar)	238 788 kr	243 564 kr	248 435 kr	253 404 kr	258 472 kr	263 641 kr	274 292 kr	279 778 kr	285 374 kr	291 081 kr
Hyror lokaler	187 200 kr	190 944 kr	194 763 kr	198 658 kr	202 631 kr	206 684 kr	215 034 kr	219 335 kr	223 721 kr	228 196 kr
Årsavgifter medlemmar	491 887 kr	492 864 kr	493 861 kr	494 878 kr	495 915 kr	496 973 kr	499 153 kr	500 275 kr	501 421 kr	503 479 kr
Årsavgift kr/m ²	632 kr/m ²	634 kr/m ²	635 kr/m ²	636 kr/m ²	637 kr/m ²	639 kr/m ²	640 kr/m ²	643 kr/m ²	644 kr/m ²	647 kr/m ²
Genomsnittlig månadavgift per 52 km ²	2 740 kr/mån	2 745 kr/mån	2 751 kr/mån	2 756 kr/mån	2 762 kr/mån	2 768 kr/mån	2 780 kr/mån	2 786 kr/mån	2 793 kr/mån	2 804 kr/mån
Adk. Avsättning Underhåll	36 525 kr	73 781 kr	111 781 kr	150 542 kr	190 078 kr	230 404 kr	313 493 kr	356 288 kr	399 939 kr	445 353 kr
Bostadsrättsyta	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²	778,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%									
Hysesutveckling	2,0%									

Fästigheten förväns under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag, etc. förändras under löpande kalenderår. Prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basår 2013. Förändring har beräknats att göra amorteringar på lån när kvarvarande hyresräntor upplästs med bostadsränt. Observera att övanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå											
Årsavgift enligt ovanstående prognos	491 887 kr	492 864 kr	493 861 kr	494 878 kr	495 915 kr	496 973 kr	498 052 kr	499 153 kr	500 275 kr	501 421 kr	503 479 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	602 642 kr	603 619 kr	604 616 kr	605 633 kr	606 670 kr	607 728 kr	608 807 kr	609 908 kr	611 030 kr	612 176 kr	614 234 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	713 397 kr	714 374 kr	715 371 kr	716 388 kr	717 425 kr	718 483 kr	719 562 kr	720 663 kr	721 785 kr	722 931 kr	724 989 kr
3. Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	381 132 kr	382 109 kr	383 106 kr	384 123 kr	385 160 kr	386 218 kr	387 297 kr	388 398 kr	389 520 kr	390 666 kr	392 724 kr
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	491 887 kr	495 741 kr	499 758 kr	503 945 kr	508 306 kr	512 850 kr	517 581 kr	522 507 kr	527 635 kr	532 971 kr	534 850 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	491 887 kr	489 988 kr	488 022 kr	485 987 kr	483 883 kr	481 707 kr	479 458 kr	477 133 kr	474 731 kr	472 250 kr	474 757 kr

2013060508967

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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 andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

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

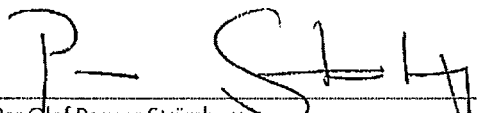
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

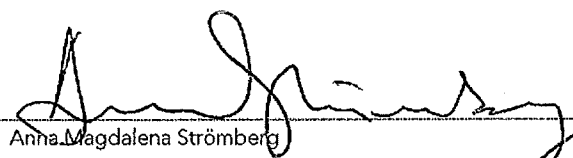
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

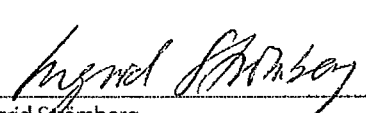
Stockholm den 6 mars 2013

Bostadsrättsföreningen Skulptrisen


Per Olof Ragnar Strömberg


Anna Magdalena Strömberg


Anna Pernilla Hjort Olofsson


Ingrid Strömberg

Intyg av ekonomisk plan för BRF Skulptrisen

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Skulptrisen, org nr 769622-9223, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, ekonomisk plan av den 2013-02 -21 undertecknad 2013-03-06, stadgar antagna vid extra föreningsstämma den 9 oktober 2012, registrerade av Bolagsverket 2011-04-01, registreringsbevis av den 2011-04-01, fastighetsregisterutdrag 2013-02-12, teknisk besiktning av den 2012-12-20 och 2012-05-25, och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

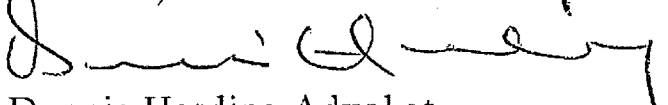
Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 11 mars 2013



Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 8 mars 2013



Dennis Harding Advokat

Teknisk besiktning, tillägg spillvattenledningar.

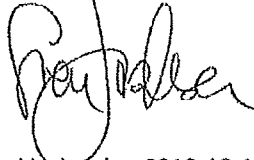
Stockholm, Torson 1



Beställare

Bostadsrättsföreningen Skulptrisen
Skulptörvägen 4-6, Johanneshov

Sven Jacobson



Stockholm den 2012-12-19

Certifierad kvalificerad energiexpert
Besiktningsman & Energirådgivare

Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm
E-post: sven@restate.se

Innehållsförteckning:

<i>Rubrik</i>	<i>sida</i>
Uppdraget	3
Allmänt	3
Anmärkningar	4-6
Bygghandlingsspecifika iakttagelser	6
Rekommenderade åtgärder	6
Fotodokumentation	7-11
Bilaga 1 WC och spillvattenledningar	12

1. Uppdraget

Uppdraget var att under pågående ombildning genomföra en okulär besiktning avseende statusen om huruvida det är utfört stambyte av de horisontella och vertikala spillvattenledningarna inom byggnaden. Det som synats är vattenlås med tillhörande stickledning i kök till den vertikala spillvattenledningen som även kallas stående stamledning.

Resultatet från besiktningen redovisas i denna övergripande rapport med varje lägenhet särredovisad. Rapporten är avsedd till att vara en del i underlaget för att i framtiden kunna säkerställa framtida renoveringar gällande stammarna.

Denna rapport ger tillsammans med den under våren framtagna Tekniska Besiktningen en bra bild av tillståndet i fastigheten, behov och möjligheter.

2. Allmänt

Skicket i lägenheterna varierar mycket kraftigt. Det finns lägenheter där ytskikten, ventilerna, blandare, brunnar, porslin etc. har fallit för åldersstrecket. Det finns även lägenheter där alla dessa delar är i nyskick.

3. Anmärkningar

Lägenhetsspecifika anmärkningar

Lägenhet 10 - 1102

Kök Vattenlås u.a., diskmaskinsavlopp inte fastsatt.
 Tappvattenledningar inte klamrade.
 Badrum Golvbrunn u.a.

Lägenhet 14 - 1302

Kök Vattenlås uppfejpad, tappvattenledningar inte klamrade.
 Badrum Golvbrunn u.a.

Lägenhet 8 - 1001

Kök Vattenlås u.a., tappvattenledningar inte klamrade.
 Badrum Golvbrunn – tättningsring saknades.
 Tvättmaskinsavlopp inte fastsatt.

Lägenhet 17

Kök Vattenlås inte fastsatt med rörklammer.
 Stickledning ut till stamledning visade rostutfällning.
 Badrum Tätskikt saknas utanför zon 1 på golv, bristfälligt tätskikt
 mot vägg i duschenheten vid rörgenomgång.

Lägenhet 11 - 1201

Kök Vattenlås u.a. Tappvattenledningar inte klamrade,
 brandtätning saknas helt mot schakt
 Badrum Golvbrunn u.a.

Lägenhet 12 - 1202

Kök Vattenlås u.a. Tappvattenledningar inte klamrade.
 Badrum Golvbrunn u.a.

Lägenhet 13 - 1301

Kök Vattenlås u.a. Tappvattenledningar inte klamrade.
 Badrum Golvbrunn saknar tättningsring.

Lägenhet 1 - 1001

Kök Vattenlås u.a. mynnar i original vertikal stående
 stamledning i gjutjärn. Tappvattenledningar inte
 klamrade.
 Badrum Golvbrunn saknar tättningsring.

Lägenhet 2 - 1102Kök
BadrumVattenlås u.a. Tappvattenledningar inte klamrade
Golvbrunn u.a.**Lägenhet 3 - 1101**Kök
BadrumVattenlås u.a. Tappvattenledningar klamrade.
Golvbrunn saknar tätningsring.**Lägenhet 6 - 1302**Kök
BadrumVattenlås u.a. Tappvattenledningar inte klamrade.
Defekt brunnsmanschett och avsaknad av tätningsring**Lägenhet 7 - 1301**

Kök

Badrum

Vattenlås u.a. Tappvattenledningar inte klamrade. Vertikal
stamledning synlig i gjutjärnsrör i original. Brandtätning
saknas helt mellan våningsplanen.
Golvbrunn saknar tätningsring.**Lägenhet 5 - 1201**Kök
BadrumVattenlås u.a. Tappvattenledningar delvis klamrade.
Golvbrunn saknar tätningsring**Lägenhet 4 - 1202**Kök
BadrumVattenlås u.a. Tappvattenledningar inte klamrade.
Golvbrunn tätningsring saknas**Lägenhet 9 - 1101**Kök
BadrumInte tillträde till lägenheten
Inte tillträde till lägenheten

Källarutrymme

Spillvattenledningar Blandat utförande där vissa horisontella ledningar har blivit utbytta för cirka 30 års sedan, men det fanns på några mycket korta sträckor där nytt platsrör monterats i källargång vid lägenhetsförråden

Tappvattenledningar Tappvattenledningar som är synliga i källarplan är i behov av utbyte inom en snar framtid. Det förekommer blandat material på ledningsnätet med bl.a. originalgalvade stålrör och kopparrör.

4. Byggspecifika iakttagelser

Avlopp

Rörens dragning vertikalt är till största delen dold. Totalt finns fem stammar. (Se bilaga 1, WC och spillvattenledningar). Tre av dessa är avloppsstammar och två är köksstammar. Enligt information från säljare, byggföretag samt hyresgäster i fastigheten kan göras gällande att badrumstammarna är bytta samt att köksstammarna inte är bytta. Efter att ha gjort en okulär besiktning kan detta bestyrkas. Bytet av badrumsstammarna har skett bitvis med början på 1990-talet.

5. Rekommenderade åtgärder:

De rekommenderade åtgärderna är relining av köksstammarna samt nya tappvattenledningar.

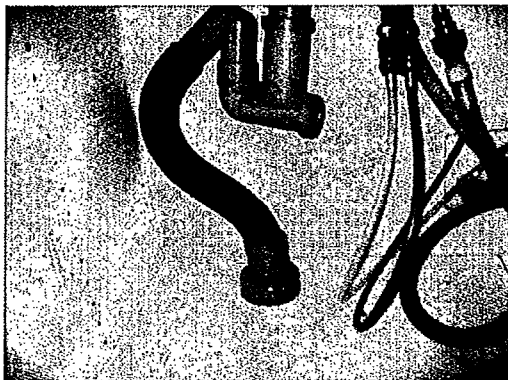
Beräknad kostnad för högtrycksspolning av befintliga stammar samt relining av vertikala och horisontella köksstammar.

Rör förelagda i källarplan utbytes till plast.

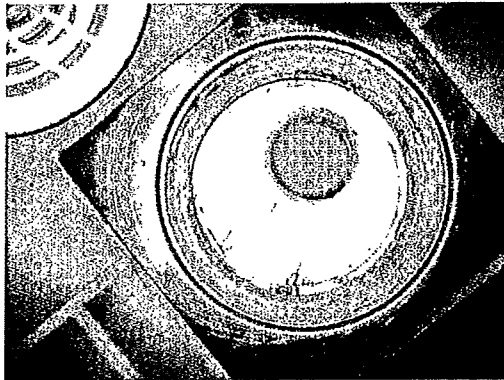
Ca 300 000 kr inklusive moms.

Beräknad kostnad för uppdragning av tappvattenledningar till samtliga kök samt utbyte av rör i källarplan.

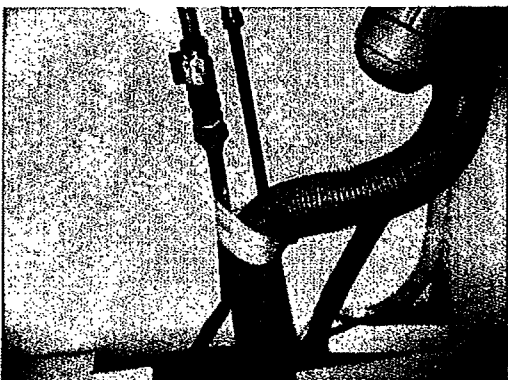
Ca 315 000 kr inklusive moms.

Fotodokumentation.

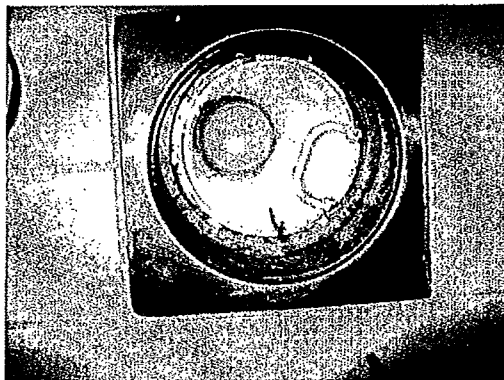
Lägenhet 10-1102 kök



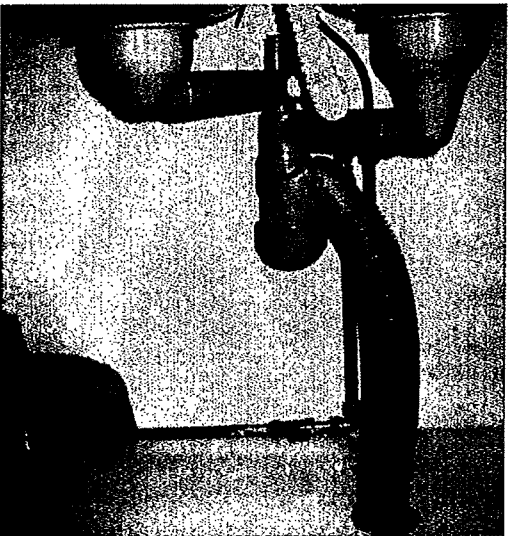
Lägenhet 10-1102 golvbrunn badrum



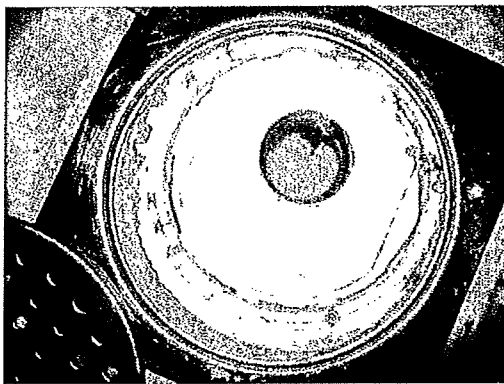
Lägenhet 14-1102 kök



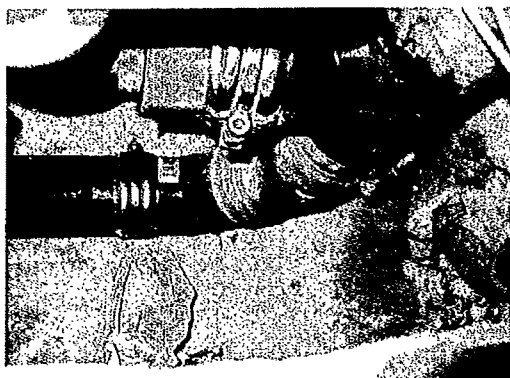
Lägenhet 14-1102 golvbrunn badrum



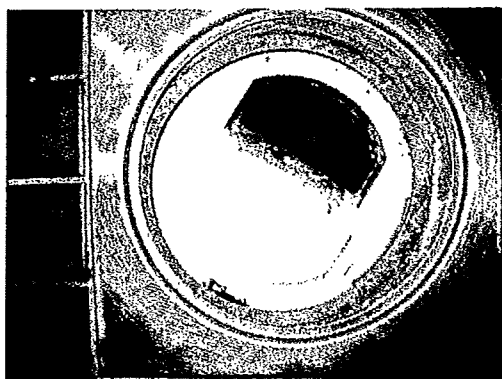
Lägenhet 8-1001 kök



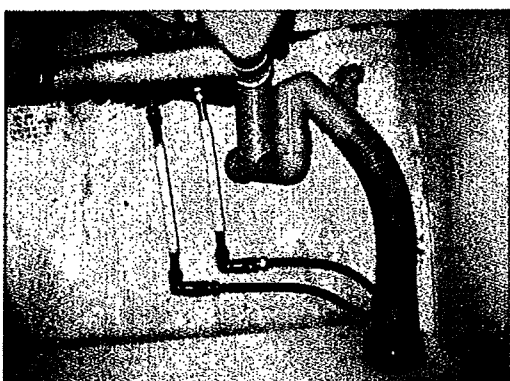
Lägenhet 8-1001 golvbrunn badrum



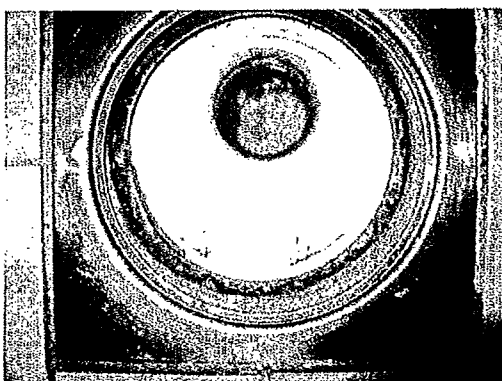
Lägenhet 17 kök stickledning till stamledning



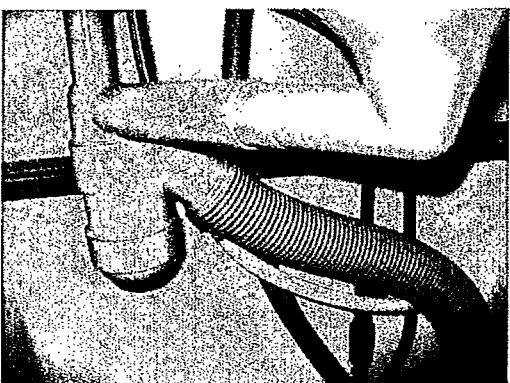
Lägenhet 17 golvbrunn badrum



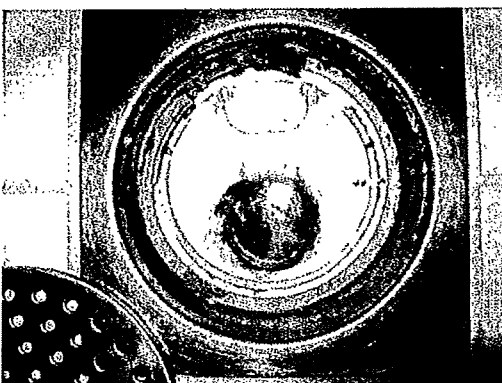
Lägenhet 11-1201 kök



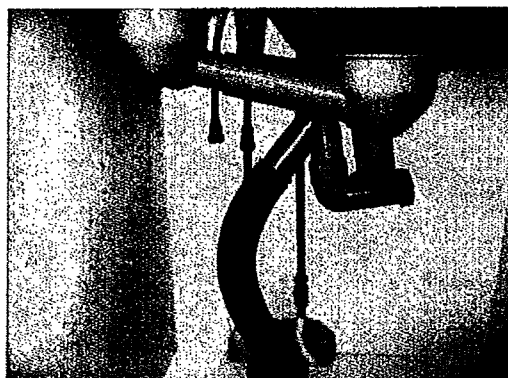
Lägenhet 11-1201 golvbrunn badrum



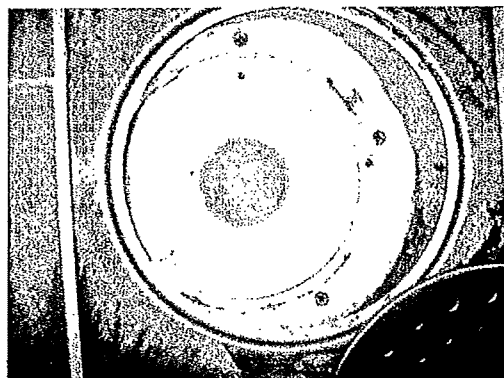
Lägenhet 12-1202 kök



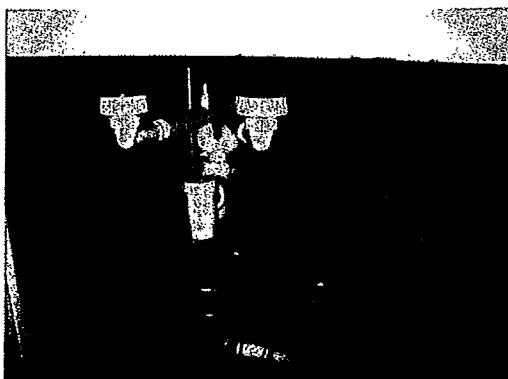
Lägenhet 12-1202 golvbrunn badrum



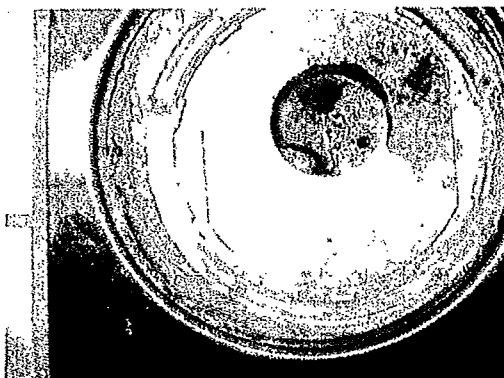
Lägenhet 13-1301 kök



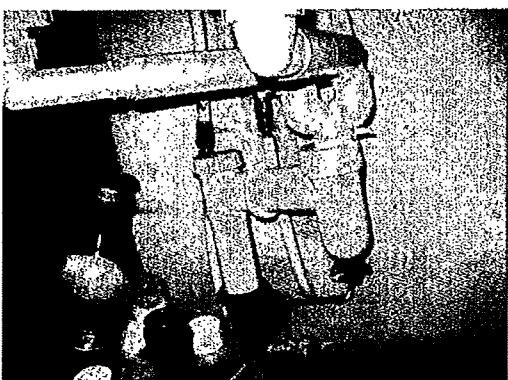
Lägenhet 13-1301 golvbrunn badrum



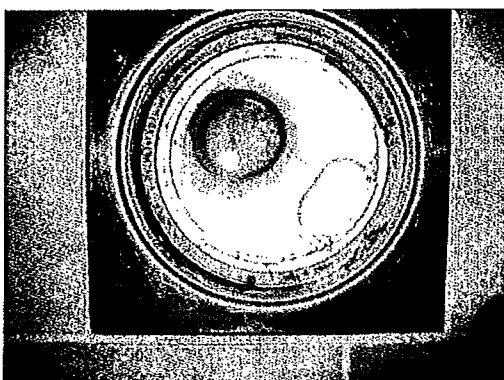
Lägenhet 1-1001 kök



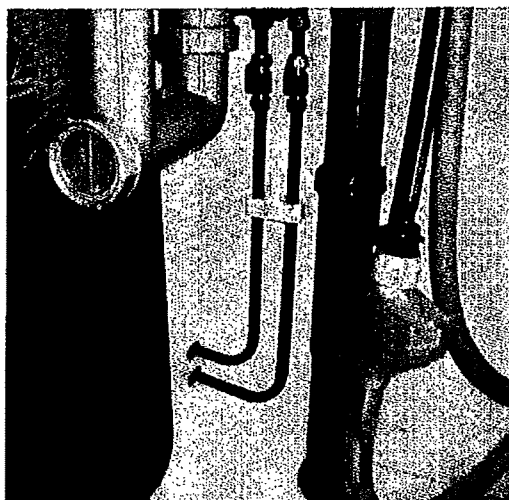
Lägenhet 1-1001 golvbrunn badrum



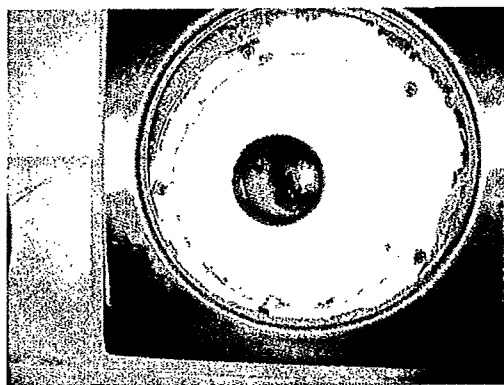
Lägenhet 2-1102 kök



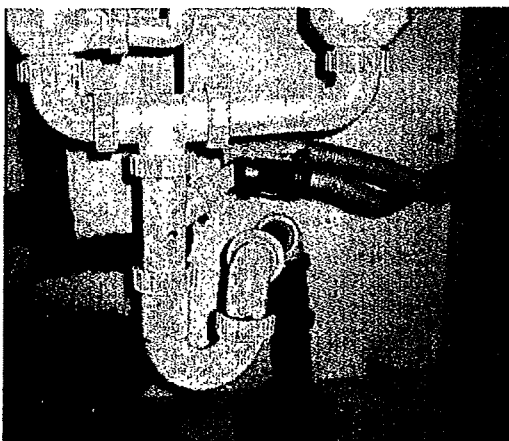
Lägenhet 2-1102 golvbrunn badrum



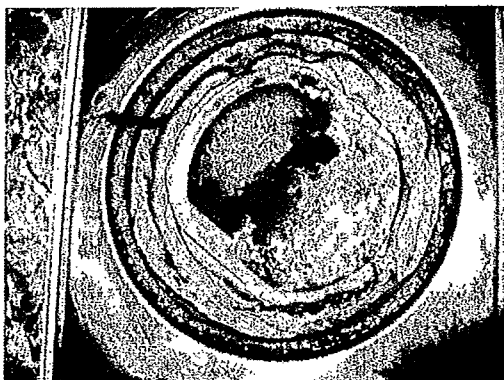
Lägenhet 3-1101 kök



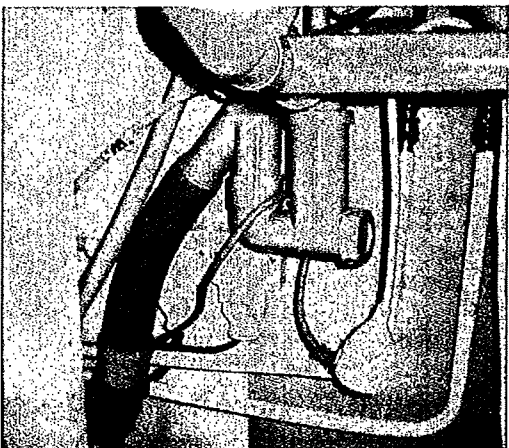
Lägenhet 3-1101 golvbrunn badrum



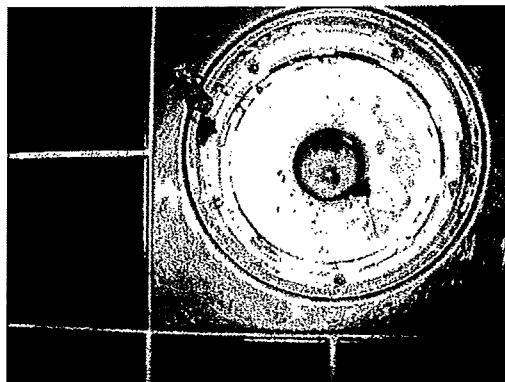
Lägenhet 6-1302 kök



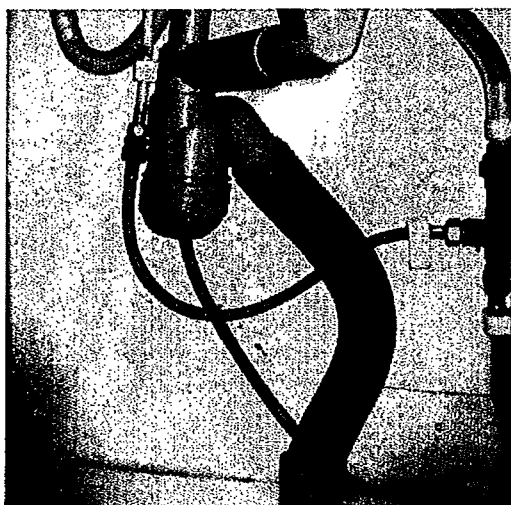
Lägenhet 6-1302 golvbrunn badrum



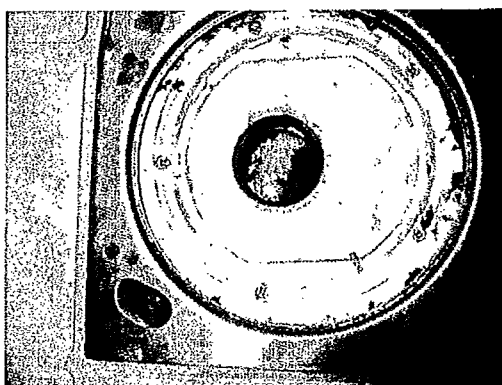
Lägenhet 7-1301 kök



Lägenhet 7-1301 golvbrunn badrum



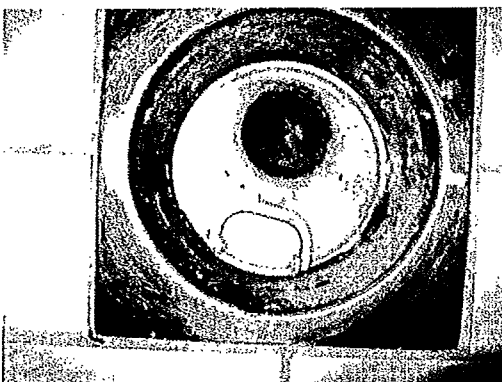
Lägenhet 5-1201 kök



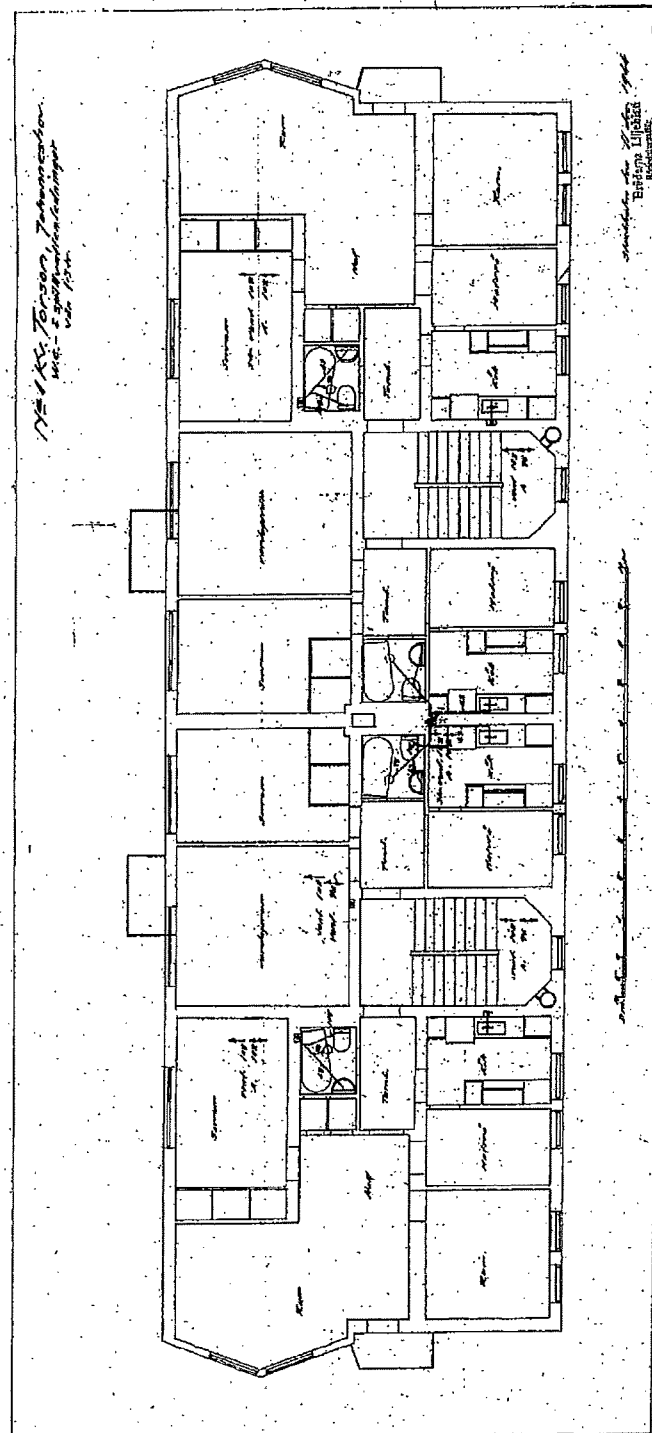
Lägenhet 5-1201 golvbrunn badrum



Lägenhet 4-1202 kök

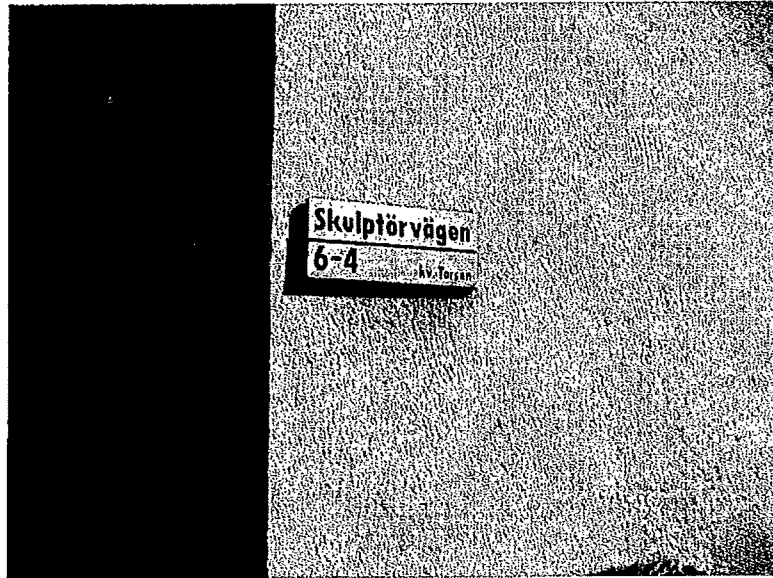


Lägenhet 4-1202 golvbrunn badrum



Teknisk besiktning

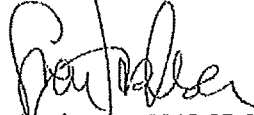
Stockholm, Torson 1



Beställare

Bostadsrättsföreningen Skulptrisen
Skulptörvägen 4-6, Johanneshov

Sven Jacobson



Stockholm den 2012-05-25

Reviderad version

Certifierad kvalificerad energiexpert
Besiktningsman & Energirådgivare

Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm
E-post: sven@restate.se

2013060508945

Innehållsförteckning:

<i>Rubrik</i>	<i>sida</i>
Uppdraget	3
Besiktningsförhållanden	3
Beskrivning av fastigheten och byggnaden	4-6
Noterade brister	7-11
Sammanställning kostnader	12

Uppdrag

Av Brf Skulptrisen har Restate fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättande av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller en kostnadsbedömning av underhållet för de 10 första åren.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2012-05-25, klockan 09.30

Vädret var soligt, temperatur ca 18°C

Vid besiktningen medverkade:

Carl Dutina, ombildningskonsult, Restate

Göran Lundgren, fastighetsägare, Lundgrenfastigheter

Sven Jacobson, besiktningsman, Restate

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda källarförråd

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara

Följande bostäder besiktigades: lägenhetsnummer 14 samt 17

Följande lokal besiktigades: lokalnummer: 16

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i 4 våningsplan med bostäder. Lokaler finns i bottenplan, källarplan i suterräng finns allmänna utrymmen såsom tvättstuga och källarförråd. Övriga utrymmen är fjärrvärmecentral och en lokal. Byggnaden har två trapphus, ingen hiss finns installerad. På byggnadens baksida finns vegetation med gräsytor av skiftande standard. På framsidan finns marksten anlagd och en terrass för restaurangens uteservering.

Byggnaden:

Fastighetsbeteckning:	Torson 1
Adress:	Skulptörvägen 4 – 6, 121 43 Johanneshov
Antal lägenheter:	14 stycken
BOA:	904 m ²
Antal lokaler:	3 stycken
LOA:	242 m ²
Fastighetsnyckel:	010127789
Huset uppfördes år:	1945
Underhåll:	Underhåll har utförts avseende köken dess inredning och ytskikt
Kallvattenförbrukning:	1426 m ³ per kalenderår
Fjärrvärmeförbrukning:	209 000 kWh per kalenderår
Fjärrvärmecentral:	Max-effekt 71 kW
Grundläggning:	Grundmurar på berg
Dränering:	Tegelrör i singel runt grundmurar, pumpgrop i källare
Källarytterväggar:	Betong 250 mm, 50 mm träullit,
Stomme:	Tegel 1-stens, 50 mm träullit för bottenvåningen Siporex 300 mm, 50 mm träullit för våning 1 – 3 trappor
Inre bärpelare:	Betongpelare, tegelväggar, siporexväggar
Burspråksväggar:	Siporex 200 mm

Bjälklag:	Golv i källarlokal: betonggolv på singel, butik: mosaikgolv Bjälklag över källare: 30 mm träullsplatta, betong 130 mm, glasullsmatta, 50 mm tretong, parkett eller fyllning och mosaikgolv Bjälklag över bottenvåning: Betong 160 mm, glasullsmatta, 50 mm tretonggolv, parkett Översta bjälklag: Träullit 100 mm, betong 130 mm
Gård, gårdsutrustning:	Vegetation, gräsytor, marksten, granittrappor
Balkonger:	Betongplattor, smidesräcke, plåtskärm
Fasader:	Fasadputs
Fönster:	Kopplade 2-glasbågar
Yttertak:	Betongtakpannor, plåtdetaljer somnockplåt, avluftare, plåtskoda anslutningar
Entréer, trapphus:	Trädörrar med 1-glasruta, dörrstängare, Bewator kodlås Trapphus: Armerade betongplattor, kolmorit
Hiss:	Hiss finns inte installerad
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga i källarplan
Tvätt utrustning:	Tvättmaskin 1 st, torktumlare 1 st, torkskåp 1 st, mangel 1 st
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd finns placerade i källarplan
Sophantering:	Sopnedkast i respektive trapphus
Uppvärmning:	Fjärrvärmecentral från år 2004, värmesystem vattenburet
Skyddsrum:	Inga ytor reserverade
Ventilation:	Självdragssystem med spaltventil och tegelkanal 130 x 130 från lägenheterna, tegelkanal 130 x 250 från kök, eternitrör på vindsplan

Rumsbeskrivning av lägenheter:

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

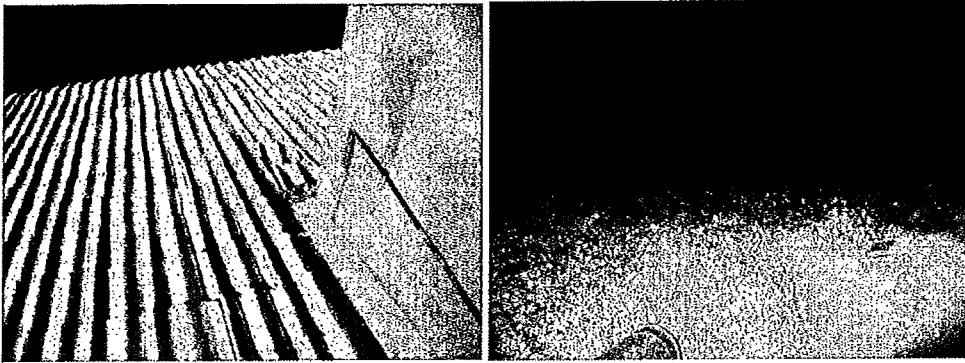
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Kök	G	Klinker
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Köksinredning med bänk- och skåpinredning, häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin. Ventilation är självdrag samt via köksfläkt direkt ansluten till frånluftsfläkt
Badrum	G	Klinker
	V	Kakel, ej helkaklat
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvättställ, badkarsblandare tvågreppsblandare, tvättställsblandare engreppsblandare, paxfläkt ansluten till frånluftskanal, belysningsarmatur
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Räcken i metall med skärmar i plåt

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna inkluderar 25 % moms i dagens prisläge.

1. Bygghet: Yttertak



Brist, fel/skada: Yttertaken består av taktegel. Det har förekommit läckage ner till underliggande vindsplan, viss del är synlig på undertaket, men inga synliga mikrosporer eller rötangrepp. Det saknas ett antal takpannor för att ge ett fullgott skydd vid regn. I vindsplanet finns ett stort upplag av taktegelpannor för komplettering av skadade pannor. Plåtdetaljer har flagnad färg samt viss rostangrepp som orsakat ett antal mindre håligheter. Taksäkerheten innehåller ett antal brister såsomnockbrygga, fastmonterad uppstigningsstege från vindsplan till yttertak. Räcke runt taklucka för att eliminera fallskada. Takluckans beslag är bristfällig och låsmöjligheten är undermålig.

Bedömd åtgärd: Utbyte av skadade taktegelpannor med ersättning från pannor som förvaras på vinden. Taksäkerheten förbättras mednockbrygga, uppstigningsskydd i form av räcke runt taklucka, montera en fast stege mellan vindsplan och yttertak. Takluckans öppningsbeslag kompletteras samt låsmöjlighet monteras för takluckan.

Mängd: Avtvättning av plåtdetaljer samt underhållsmålning av plåten
Ca 75 m² plåtdetaljer
Ca 10 m² takpannor

Aktualitet: Inom året

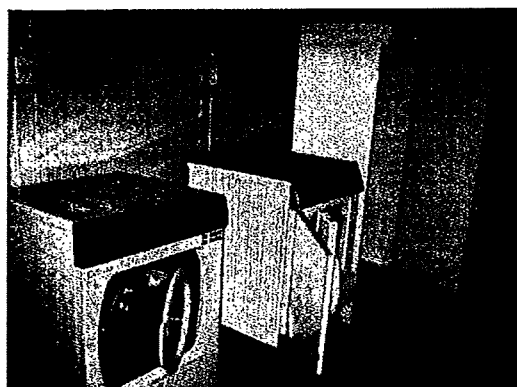
Kostnad: Ca 40 000 kr

2. Bygghet: Fasader



- Brist, fel/skada:** Det finns en mängd sprickbildningar i fasadputsens samt ytor som saknar puts på grund av att tidigare ytvatten har förorsakat följdskador och därmed ökat skadornas omfattning. Tidigare fasadputsbättring har utförts med avvikande färg.
- Bedömd åtgärd:** Reparation samt underhållsmålning av skadade ytor.
- Mängd:** 250 m².
- Aktualitet:** Inom året.
- Bedömd kostnad:** Ca 160 000 kr.

3. Bygghet: Tvättstuga



- Brist, fel/skada:** Bristfällig försörjning av tilluft till tvättstugan samt försmutsad frånluftsfläkt. Torkskåpets avluftsslang har defekt anslutning och dragning. Mindre skador på golv och väggarnas ytskikt.
- Bedömd åtgärd:** Åtgärda en långsiktig lösning med eget torkrum som nästan minimerar energiåtgången för torkning av tvätt. Sanering av avluftsfläkten. Tillse att erforderlig uteluft skapas för tvättstugan.
- Mängd:** Tre uteluftsdon inklusive filter.
- Aktualitet:** Inom året.
- Bedömd kostnad:** Ca 10 000 kr

4. Byggsdel: Vindsplan



Brist, fel/skada: Uppstigningsstege från våningsplan till vindsplan uppfyller inte arbetsmiljökraven avseende säkerheten. Låsmöjligheten av stege och lucka var bristfällig.

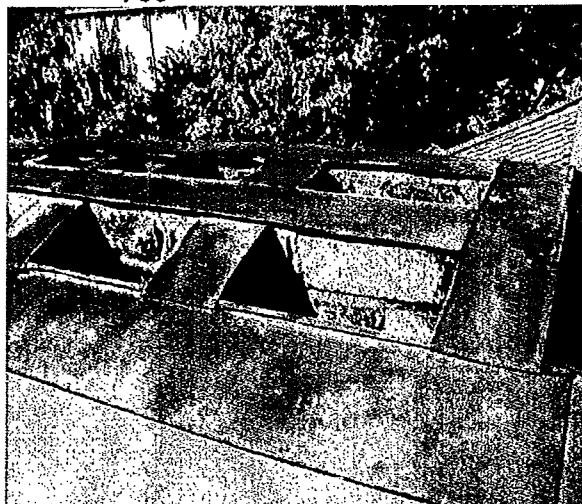
Bedömd åtgärd: Uppstigningsstegen förbättras samt att belysning saknas vid uppstigningsplatsen på vindsplan samt att vidare uppgång till yttertak, så saknas en fastmonterad stege för att på ett säkert sätt nå yttertaket.

Mängd: 1 styck väggstege, 1 styck taklucka

Aktualitet: Inom året.

Bedömd kostnad: Ca 10 000 kr

5. Byggsdel: Ventilation



Brist, fel/skada: Självdragssystem med spaltventiler under fönster och i ovankant av radiatoren, det saknas uteluftsdon i vardagsrum. Klaffventil på frånluften i kök med kolfilterfläkt, pax-fläkt ansluten i badrummets frånluft, spaltventil i sovrum samt tallriksventil i skafferidel i kök.

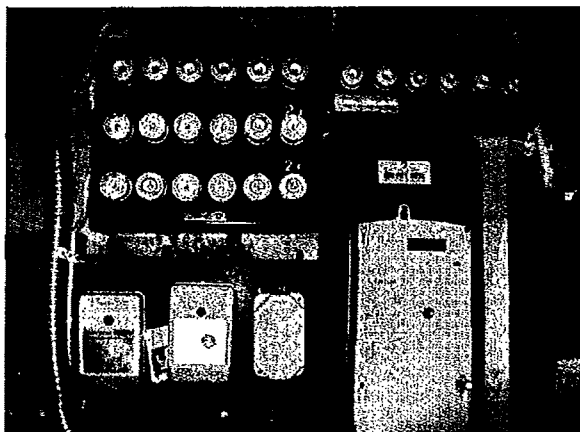
Bedömd åtgärd: Behåll självdragssystemet för lägenheterna och allmänna utrymmen, nya uteluftsdon installeras, nya frånluftsdon installeras, ny OVK-besiktning, inga pax-fläktar tillåts i badrum och endast kolfilterfläktar i kök eller om någon boende önskar kåpa så är det OK.

Mängd: Ca 50 stycken uteluftsdon, ca 35 stycken frånluftsdon.

Aktualitet: Inom året.

Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

6. Byggsdel: Elcentral



Brist, fel/skada: Stigarschema saknas, synliga oisolerade starkströmsledningar, central saknar beröringsskydd, gruppförteckning saknas. Skyddsglas saknas på några skruvsäkringar

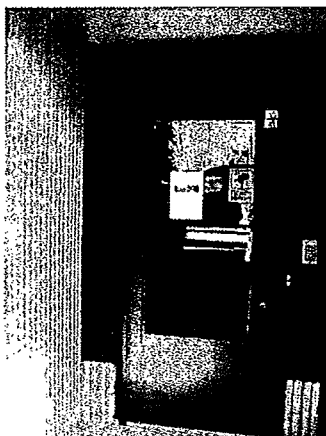
Bedömd åtgärd: Upprätta stigarschema, upprätta gruppförteckning, åtgärda brister i installationen i och runt centralen, propphuvar utbytes.

Aktualitet: Inom året.

Bedömd kostnad: Ca 20 000kr

7. Byggsdel: Spillvattenledningar, Se Teknisk besiktning, tillägg spillvattenledningar.

8. Byggsdel: Entrépartier. Entrépartier är utförda i trä på baksidan. Huvudentréer har portar i aluminium på framsidan.



Brist, fel/skada Huvudentréer har flagnande färg i portomfattningen.

Portar på baksidan har skador på ytskikt, karm samt på entréstenen, dörrhandtag och låsanordning är bristfällig.

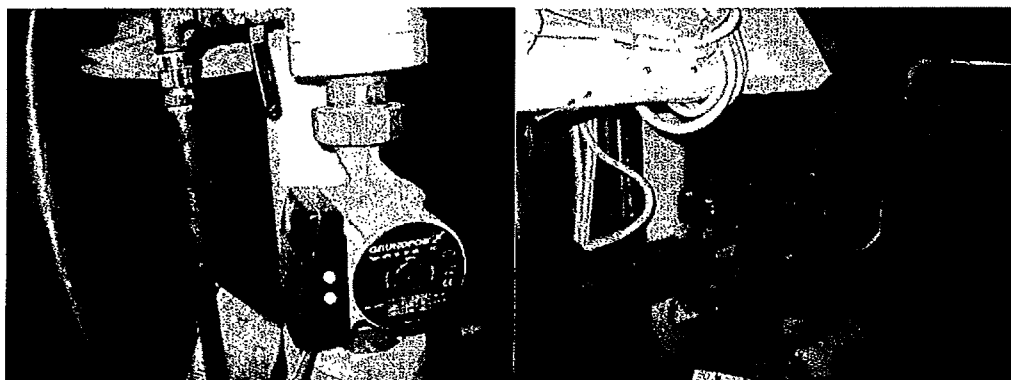
Bedömd åtgärd: Ytskitsrenovering av portomfattning. Baksidans portar ytskits renoveras samt brostenen åtgärdas för att fylla sin funktion för in- och utpassage.

Mängd: 6 kvm

Aktualitet: 3-6 år

Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr

9. Bygghet: Värmsystem



Brist, fel/skada: Värmsystem med för höga ryck och flöden, ingen maxbegränsad termostatkropp, injustering av värmsystem är inte utförd.

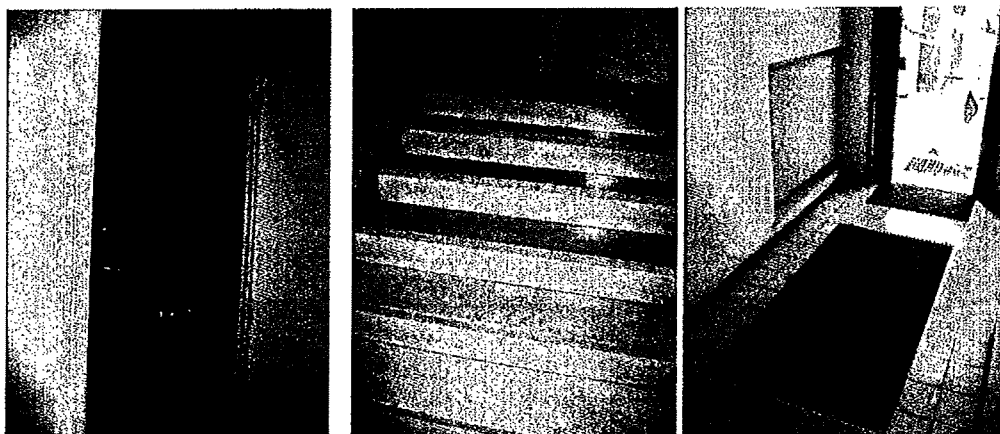
Bedömd åtgärd: Nya radiatorventiler, ny känselkropp med maxbegränsning av temperaturen, injustering av värmsystem, anpassa undercentralens cirkulationspump till nya betingelser.

Mängd: Ca 97 stycken radiatorventiler

Aktualitet: 3-6 år

Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

10. Bygghet: Trapphus



Brist, fel/skador Små ytskador avseende målningen av väggar och tak samt trappräcken

Bedömd åtgärd: Reparation av småskador på natursten i vilplan, bättringsmålning av småskador på väggar.

Mängd: 2-4 m².

Aktualitet: Inom 10 år

Bedömd kostnad: 15 000 kr

Sammanställning kostnader.

Kostnaderna redovisas inklusive moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet (inom)</u>	<u>Punkt</u>	<u>Byggsdel</u>	<u>Kostnad inkl. moms</u>
1 år	1	Yttertak	40 000 kr
1 år	2	Fasader	160 000 kr
1 år	3	Tvättstuga	10 000 kr
1 år	4	Vindsplan	10 000 kr
1 år	5	Ventilation	50 000 kr
1 år	6	Elcentral	20 000 kr
1 år	7	Spillvattenledningar m.m.	615 000 kr
3 - 6 år	8	Entré	60 000 kr
3 - 6 år	9	Värmesystem	100 000 kr
10 år	10	Trapphus	15 000 kr
<u>Summa:</u>			<u>1 080 000 kr</u>

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftkostnader samt oförutsedda kostnader.