

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄNKPENSELN
ORG. NUMMER 769612-7088

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Fastighetens reparationsbehov
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftkostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Känslighetsanalys avgifter.
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

**Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:**
Advokatfirman Carler KB
Advokat Susanne Mattsson
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00
E-mail: carler@carler.se



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

För föreningens och medlemmarnas ställningstagande till förvärv av fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Stänkpenseln, Nykvarn som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2005-06-20 med organisationsnummer 769612-7088, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

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

Inflyttning

Inflyttning har skett i samtliga lägenheter. Dessa beräknas upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens förvärv av fastigheten och inflyttning kommer ske därefter.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under april 2006.

Besiktningsutlåtande

Densia AB har 2005-11-23 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till den ekonomiska planen.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheten Nykvarn Stänkpenseln 1 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Lägenhetsunderhåll

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Nykvarn Stänkpenseln 1.
Adress	Norra Stationsgatan 6 A och B.
Kommun	Nykvarn.
Församling	Turinge-Taxinge.
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Areal	2 379 kvm.
Planer mm	Detaljplan akt 0181-P93/1220 och Naturvårdsbestämmelser (avregistrering) akt nr 01-IM9-54/6501, grundvattenskydd.

Gård

Markförhållanden	Lätt sluttande trädgårdstomt/gräsmatta.
------------------	---

Byggnad

Byggnad	Två stycken likadana flerbostadshus av trä i två plan och inredd vind samt källare.
Byggnadsår	1945.
Värdeår	1965.
Ombyggnadsår	1979. Huset byggdes om med sammanslagning av lägenheter. Se besiktningsprotokoll med tillägg.
Lägenheter	12 stycken bostadslägenheter om totalt 900 m ² .
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Grundläggning	Bedömd. Betongsulor på fast botten.
Källarväggar	Bedömda. Betong.
Stomme	Bedömd. Regelverk av trä.
Bjälklag	Bedömda. Bjälklag övre källare: Betong. Mellanbjälklag: Trä. Vindsbjälklag: Trä.
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av betongtakpannor.

Fasad	Träpanel.	
Fönster	Två-glas kopplade. Karmar och bågar av trä.	
Balkonger	Saknas.	
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av betongmossaik, väggar av målad puts, tak av målad puts.	
Sophantering	Sopbehållare på tomten.	
Tvättstuga	Två stycken, en i vardera fastighet i källaren.	
Uppvärmning	Fjärrvärme installerad 2002.	
Hiss	Saknas.	
Ventilation	Mekanisk frånluft genom separata kanalfläktar i varje lägenhet. OVK är utförd 2005. Anläggningen godkändes.	
Installationer	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät.	
Förråd	I källarplan.	
Bostäder		
Kök	Golv	Plastmatta.
	Väggar/Tak	Tapet, målat.
	Inredning	Normal köksinredning med matplats, bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kolfilterfläkt och kyl/frys.
Badrum	Golv	Plastmatta.
	Väggar/Tak	Plastmatta och målat
	Inredning	Badkar, tvättställ och WC.
Bostadsrum	Golv	Plastmatta
	Väggar/Tak	Tapet, målat.
Servitut mm	Ledning, avtalsservitut, last 01-IM9-66/7877	
	Fjärrvärme mm, avtalsservitut, last 01-IM9-85/5603.	
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.	

3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdeförsäkrad. Styrelsen kommer att rekommendera bostadsrättshavarna att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

4. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

Densia har vid sin besiktning av fastigheten noterat att följande behöver åtgärdas.

A. Behov snarast, inom tre år, och inom fem år förutom löpande underhåll.

Snarast

Fönstersnickerier	120 000 kr
Torkrum i hus 6 A	30 000 kr
Yttertak	10 000 kr
Snedtaksvindar	10 000 kr

Inom 3 år

Elinstallationer i källaren	60 000 kr
Tvättstugor	120 000 kr

Inom 5 år

Fasader	100 000 kr
Ventilation	60 000 kr

Inom 10 år

Badrum i lägenheterna och stammar för vatten och avlopp	880 000 kr*
---	-------------

Summa exklusive moms	1 390 000 kr
----------------------	--------------

Summa inkl. moms totalt	1 737 500 kr
-------------------------	--------------

Fastighetsägaren har åtagit sig att lägga om otätheter kring brunnar i samtliga badrum. Kostnaden om 90 000 kronor exklusive moms som omnämns i besiktningsprotokollet behöver därmed inte tas upp.

Av det renoveringsbehov som är nödvändigt inom fem år har 90 000 kronor exklusive moms nyupplånas först år fem i kalkylen. Bostadsrättsföreningen har valt att ta upp renoveringen för badrummen år tio. Bostadsrättshavare kan själva välja att renovera sina badrum tidigare om de så önskar.

* Som framgår av besiktningsprotokollet med tillägg är det troligt att stammarna inte behöver bytas förrän om 15 - 20 år. Räntekostnaden för den ökade belåningen har trots detta tagits upp i kalkylen år tio.

5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 2006				Bostad	Lokal			
Byggnad	2 693 000			2 693 000	0			
Mark	1 188 000			1 188 000	0			
Summa	3 881 000			3 881 000	0			
6. FÖRVARVSKOSTNAD								
Köpeskilling	9 250 000			10 278 kr/kvm				
Lagfart	140 400			Uttagna Pantbrev (SEK)	3 985 000			
Avsättning till reparationer 6)	525 000			Nyuttag Pantbrev (SEK)	1 162 000			
Intecknings- och utbildningskostnad	235 740			Pantbrev totalt (SEK)	5 147 000			
Disponibla medel (kassa)	80 000							
Summa	10 231 140							
7. FINANSIERINGSPLAN								
Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr*	Räntebindn.			
Nytt lån	1 350 000	4,30	58 050	0	5 år			
Nytt lån	1 350 000	4,00	54 000	0	3 år			
Nytt lån	1 031 140	3,40	35 059	0	2 år			
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	1 415 556	3,00	42 467	0	rörlig			
Summa	5 146 696		189 575	0				
				Insatser totalt	6 500 000			
Insatser vid fastighetsköpet				Bostadsrätter	5 084 444			
Summa finansiering				Ej bostadsrätter	1 415 556			
8. ÅRLIGA KOSTNADER 1)		År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2016
Räntor		189 575	189 575	189 575	189 575	194 075	193 046	230 870
Amorteringar		0	0	0	25 733	25 733	25 733	25 733
Fastighetsskatt		19 405	19 793	20 189	20 593	21 005	21 425	23 655
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
Värme 2)		127 000	129 540	132 131	134 773	137 469	140 218	154 812
Vatten 2)		40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
El 2)		27 400	27 948	28 507	29 077	29 659	30 252	33 400
Sophämtning 2)		13 700	13 974	14 253	14 539	14 829	15 126	16 700
Försäkring 3)		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Löpande underhåll		18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942
Fastighetsskötsel, snö och mark, städning 3)		25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Ekonomisk förvaltning 3)		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Revision		6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
Övrigt		7 200	7 344	7 491	7 641	7 794	7 949	8 777
Avsättn. till yttre fond		11 643	11 876	12 113	12 356	12 603	12 855	14 193
Summa		519 923	526 530	533 269	565 877	577 388	583 510	659 296
				D o U tot kr	299 300			
Drift och underhåll kr /kvm		333	Bostäder					
9. ÅRLIGA INTÄKTER 4)		År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2016
Årsavgifter		357 339	360 711	364 149	393 390	401 468	404 088	461 282
Bostadshyra		161 784	165 020	168 320	171 686	175 120	178 623	197 214
Räntointäkter 5)		800	800	800	800	800	800	800
Summa		519 923	526 530	533 269	565 877	577 388	583 510	659 296
1) Samtliga kostnadsuppgifter är i förekommande fall angivna inklusive mervärdesskatt. Kostnaderna beräknas öka med en inflation om 2 % per år. Räntekostnader har lämnats oförändrade.								
2) Enligt fastighetsägaren lämnade uppgifter med ett tillägg om upp till 10 %.								
3) Enligt offerter.								
4) Intäkter för hyror förväntas öka med 2 % per år. Räntointäkter har lämnats oförändrade.								
5) Räntan beräknas till 1 % och baseras på disponibla medel.								
6) 90 000 kronor av renoveringsbehovet som beräknas tas i anspråk år 5 har inte avsatts förrän år 5. Räntekostnad ökar därmed år 5.								
Johan Tynnerström har åtagit sig att renovera golvbrunnar enligt punkt 1 i besiktningsprotokollet.								
Räntekostnad avseende lån om 1 100 000 kronor inklusive moms lagts till från år 10, då besiktningsmannen uppskattar att stamrenoveringsåtgärderna senast bör vidtas för det fall stammarna inte är utbytta 1979. Som framgår av bilaga till besiktningsprotokollet skall dock samtliga stammar enligt uppgift vara utbytta 1979 vilket innebär att endast ytskikten i badrummen behöver renoveras. Detta innebär i så fall att för hög räntekostnad har tagits upp år 10. För det fall föreningen upplåter de kvarvarande hyresrätterna med bostadsrätt krävs eventuellt inte nyupplåning. Ränta vid nyupplåning beräknas till 4 %.								

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING												
	Lgh		Antal	Ut-								
Adress	nr	Vän	rum	formn.	Yta	Insatser totalt	Insatser tillträde	Andelstal avgifter alla boräti	Andelstal avgifter tillträde	Årsavg. tillträde	Årsavg. / mån.	Hyra
Norra Stationsv. 6 A 301	301	bv	4	rok	97	700 556	700 556	10,319	13,585	48 546	4 046	0
Norra Stationsv. 6 A 302	302	bv	4	rok	97	700 556	0	10,319	0,000	0	0	70 260
Norra Stationsv. 6 A 311	1		4	rok	97	700 556	700 556	10,319	13,585	48 546	4 046	0
Norra Stationsv. 6 A 312	1		4	rok	97	700 556	700 556	10,319	13,585	48 546	4 046	0
Norra Stationsv. 6 A 321	2		1	rok	35	252 778	0	4,787	0,000	0	0	31 476
Norra Stationsv. 6 A 322	2		1	rok	35	252 778	0	4,787	0,000	0	0	31 476
Norra Stationsv. 6 B 401	bv		4	rok	92	664 444	664 444	9,787	12,885	46 044	3 837	0
Norra Stationsv. 6 B 402	bv		4	rok	99	715 000	715 000	10,532	13,866	49 547	4 129	0
Norra Stationsv. 6 B 411	1		4	rok	92	664 444	664 444	9,787	12,885	46 044	3 837	0
Norra Stationsv. 6 B 412	1		4	rok	99	715 000	715 000	10,532	13,866	49 547	4 129	0
Norra Stationsv. 6 B 421	2		1	rok	29	209 444	0	4,149	0,000	0	0	28 572
Norra Stationsv. 6 B 422	2		1	rok	31	223 889	223 889	4,362	5,742	20 519	1 710	0
						6 500 000	5 084 444	100,000	100,000	357 339	29 778	161 784

Handwritten signature

11. Känslighetsanalys avseende avgifter i Bostadsrättsföreningen							
Denna känslighetsanalys är upprättad enligt 4 b § Bostadsrättsförordningen (1991:630). Känslighetsanalysen avser en beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer för föreningens sex första verksamhetsår samt för det elfte verksamhetsåret.							
Hyresintäkter, fastighetsskatt och samtliga kostnader förväntas öka eller minska med inflationsnivå.							
Ränteutgifter och ränteintäkter förväntas öka eller minska med ränteförändring.							
Ränteförändringen beräknas utifrån att räntan ökar eller minskar omedelbart.							
Inflationen beräknas utifrån att den påverkar avgifter från och med år två.							
Hänsyn har tagits till att kostnad för nyupplåning år 5 och 10 påverkas av ränteförändring. Föreningens lån börjar amorteras från och med år 2009.							
Hänsyn har tagits till att ränteutgiftssänkningen med anledning av amortering påverkas av ränteförändring.							
Inkomstskatteförändring på grund av ränteändring har beaktats.							
Årsavgifter	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2016
Dagens inflationsnivå (2 %)							
Räntan + 1 %	408 006	411 378	414 816	444 057	477 707	480 069	548 006
Räntan + 2 %	458 673	462 045	465 483	494 724	529 241	531 347	608 997
Räntan + 3 %	509 340	512 712	516 150	545 391	555 043	582 624	669 987
Räntan - 1 %	306 672	310 044	313 482	342 723	372 103	377 515	428 662
Räntan - 2 %	263 546	267 570	271 673	301 593	333 331	337 796	378 873
Räntan - 3 %	226 490	230 513	234 617	264 536	295 407	299 505	329 308
Dagens räntenivå (enl kalkyl)	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2016
Inflationsnivå + 1 % (3 %)	357 339	361 814	379 101	418 594	436 217	448 110	570 314
Inflationsnivå + 2 % (4 %)	357 339	371 633	386 498	430 905	453 405	470 289	628 168
Inflationsnivå - 1 % (1 %)	357 339	360 913	364 522	394 680	403 310	406 261	468 766
Inflationsnivå - 2 % (0 %)	357 339	357 339	357 339	383 073	387 573	386 544	424 368

Ly
W

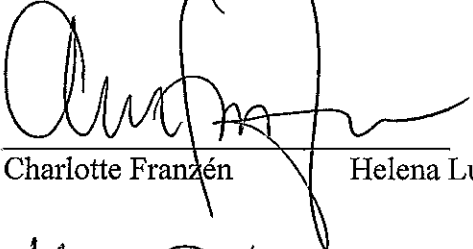
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- 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 en 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. Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

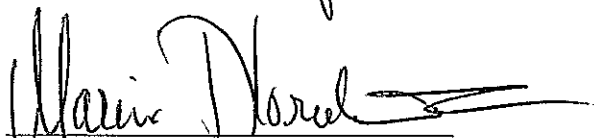
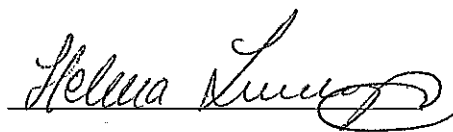
Nykvarn 2006-10-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄNKPENSELN



Charlotte Franzén

Helena Lundqvist



Maria Nordström



13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stänkpenseln, org. nummer 769612-7088, får härmed avge följande intyg.

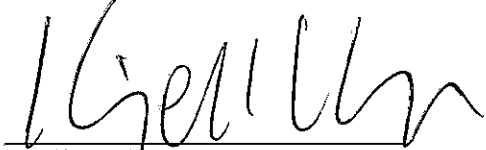
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Som grund för bedömningen av den ekonomiska planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, hyresgästlista, uppgifter från nuvarande fastighetsägare avseende drift och underhåll, finansieringsoffert och utlåtande över besiktning av fastigheten.

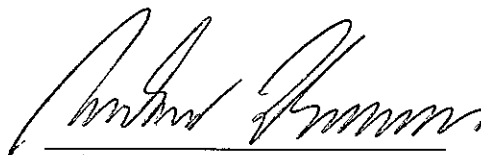
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen vilar enligt vår uppfattning på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2006-03-10



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur. kand.

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm
Tel. 08 - 21 14 01

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm
Tel. 08 - 34 05 02

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

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Nykvarn Stänkpenseln 1

Stationsvägen 6 A-B

Nykvarn

DENSIA

Stockholm 2005-12-07
AE 66445

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Nykvarn Stänkpenseln 1, Stationsvägen 6 A-B i Nykvarn

Uppdrag

Av Advokatfirman Carler har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters 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.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är belägen centralt i Nykvarn. Tomten har en areal av 2 379 m² och består av en lätt sluttande trädgårdstomt/gräsmatta. På tomten finns 2 st likadana flerbostadshus av trä i 2 plan och inredd vind samt källare.

I byggnaderna finns totalt 12 lägenheter med en total boarea om 900 m². Det finns inga lokaler förutom förråd i källarna.

Byggnadsbeskrivning

Husen uppfördes år:	1945
Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1979 byggdes husen om med sammanslagning av lägenheter. Synliga stammar för vatten och avlopp är inte bytta, sannolikt är de badrum som då inreddes kopplade på de gamla toalettstammarna.
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	Fasaderna målade på sydsidan 2005 Badrummen i 3 lägenheter renoverade efter vattenskada 2001
Grundläggning: (bedömd)	Betongsulor på fast botten
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Regelverk av trä
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Trä Vindsbjälklag: Trä
Fasader:	Träpanel
Fönster:	2-glas kopplade Karmar av trä, bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongtakpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av betongmosaik, väggar av målad puts, tak av målad puts.
Hiss:	Finns inte

Tvättstuga:	Tvättstuga finns 1 i vardera källaren
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 centrifug, 1 torktumlare, elmangel Separat torkrum med torkaggregat
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren
Sophantering:	Sopbehållare på tomten
Uppvärmning:	Fjärrvärme installerad 2002
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluft genom separata kanalfläktar i varje lägenhet. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd 2005. Anläggningen godkändes.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat
Vardagsrum	G	Plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kolfilterfläkt och kyl/frys. Ventilation, frånluft med köksfläkt

Badrum.	G	Plastmatta
	V	Plastmatta
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ. Ventilation, frånluft med egen kanalfläkt

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2005-11-23, kl 15.30. Vid besiktningen medverkade uppdragsgivaren samt fastighetsägare och hyresgäster. Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara. Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara. Vid besiktningen besöktes 5 lägenheter.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Byggdel:** Badrum i lägenheterna och stammar för vatten och avlopp

Brist, fel/skada: Badrummen inreddes alla utom 3 st 1979. De är därmed för gamla för att vara säkra ur fuktsäkerhetssynpunkt. Det finns tecken på att fukt börjat tränga ut kring golvbrunnarna. Synliga stammar för avlopp är från byggåret. Sannolikt har inte stammarna bytts ut i sin helhet 1979 utan de då nya badrummen har kopplats på de ursprungliga stammarna. Nu är stammarna så gamla att de behöver bytas inom 10 år.

Bedömd åtgärd: Renovera de badrum som ännu inte är renoverade och byt samtidigt ut de delar av stammarna som är ursprungliga. Vi förutsätter att de 3 lägenheter som renoverades efter vattenskada 2001 har fått nya stammar. Om så inte är fallet behöver stammarna sannolikt ändå inte bytas förrän om ca 10 år. Enligt fastighetsägaren kan otätheter kring brunnarna lagas genom omläggning av plastmattan just kring brunnen. Denna åtgärd kan möjligen skjuta fram stambytet 10 år i tiden

Omfattning: Bägge husen

Mängd: 9 lägenheter

Aktualitet: Inom 1 år, eller om uppehållande åtgärder vidtas, om ca 10 år

Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr för badrum och stammar. Uppehållande åtgärd ca 10 000 kr per badrum eller totalt ca 90 000 kr. Om 10 år behöver då ändå hela kostnaden om 700 000 kr tas.

2. Bygghet: Fönstersnickerier
 Brist, fel/skada: Fönstersnickerierna har inte underhållits på länge och är i stort behov av målning och kittning. Vi noterade inge rötskador men det kan inte uteslutas att någon mindre reparation av rötskada kan behövas. Det finns även behov av komplettering av fönster där det blåst in vatten.
 Bedömd åtgärd: Kitta och måla fönstersnickerier. Täta och komplettera några fönster där det blåst in vatten.
 Omfattning: Bägge husen, alla fönster utom de på sydsidan som åtgärdades 2005 samt 7 fönster i en lägenhet som renoverades 2003.
 Mängd: Ca 50 st av varierande storlek, inkl källaren
 Aktualitet: Inom 1 år
 Bedömd kostnad: Ca 120 000 kr

3. Bygghet: Torkrum i hus 6 A
 Brist, fel/skada: Det finns en påtaglig mögellukt i detta utrymme. Vi bedömer att lukten sannolikt kommer från torkaggregatet men det kan även vara något annat som är skadat, exempelvis mellanväggen mot tvättstugan.
 Bedömd åtgärd: Mögelskadan måste lokaliseras av en fuktexpert och därefter åtgärdas
 Omfattning: En skada i en tvättstuga
 Aktualitet: Inom 1 år
 Bedömd kostnad: Vi bedömer att kostnaden är högst 30 000 kr om aggregatet eller väggen är skadad. Den närmare utredningen får dock visa om vår bedömning är rätt.

4. Bygghet: Elinstallationer i källaren
 Brist, fel/skada: Ledningsinstallationerna är gamla
 Bedömd åtgärd: Byt ut ledningar som är gamla
 Omfattning: Hela källardelarna utom tvättstugor
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr

5. Bygghet: Fasader
 Brist, fel/skada: Sydfasaderna är ommålade 2005. De andra fasaderna är inte målade på länge. De börjar bli lite flagade i färgskiktet.
 Bedömd åtgärd: Måla om fasaderna. Åtgärdsbehovet är inte akut.
 Omfattning: De 3 sidor som ännu inte är målade
 Mängd: Ca 500 m²
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

6. Byggsdel: Tvättstugor
 Brist, fel/skada: Maskinparken i tvättstugorna är delvis lite gammal.
 Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna som nu är över 10 år
 Omfattning: Båda tvättstugorna
 Mängd: 4 tvättmaskiner och 2 torktumlare
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 120 000 kr

7. Byggsdel: Yttertak
 Brist, fel/skada: Det finns små läckage i kanten på yttertaket på hus 6 B.
 Orsaken är enligt vår bedömning att täckplåten på vindskivan inte når in tillräckligt långt över takpannorna samtidigt som dessa ligger lite snett. Regnvatten som faller på de översta pannorna rinner in under plåten och ner på takpanelen mot vindskivan och sugas in i takpanelen. Detta syns på vinden i takpanelen i kanten mot gaveln. Vi har endast märkt problemet på ett ställe. Om inte läckaget åtgärdas blir takkanten rötskadad.
 Bedömd åtgärd: Justera taktäckningen med bredare plåt på detta ställe.
 Omfattning: Ett fall på taket
 Mängd: 1 plåt
 Aktualitet: Inom 1 år
 Bedömd kostnad: Ca 10 000 kr

8. Byggsdel: Snedtaksvindar
 Brist, fel/skada: Dels finns det ventiler in till vindarna under takfoten som saknar insektsnät. Fåglar har tagit sig in på vindarna och skräpat ner. Dessutom finns det avloppsluftsledningsrör från vindslägenheterna som står ostöttade inne på snedvindarna. Det finns risk att rören går av om de inte sitter fast.
 Bedömd åtgärd: Montera insekts/fågelnsät och fäst upp avloppsluftsledningsrören.
 Omfattning: Alla snedvindar
 Aktualitet: Inom 1 år
 Bedömd kostnad: Ca 10 000 kr

9. Byggsdel: Ventilation i lägenheter
 Brist, fel/skada: Det saknas tilluftsventilation i sovrum och sällskapsrum i lägenheterna.
 Bedömd åtgärd: Montera friskluftsventiler i dessa utrymmen
 Omfattning: Alla lägenheter
 Mängd: 12 st
 Aktualitet: Detta är en åtgärd som endast behövs om ventilationen upplevs som bristfällig i lägenheterna. Vi bedömer att åtgärden kan anses som önskvärd inom 5 år.
 Bedömd kostnad: Grovt gissat ca 60 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1, 2, 3, 7 och 8	870 000 se dock pkt 1
Inom 3 år	4 och 6	180 000
Inom 5 år	5 och 9	160 000
Inom 10 år	-	-
Totalt		1 210 000

Lägenhetsreparationer är ej inräknat förutom badrum.

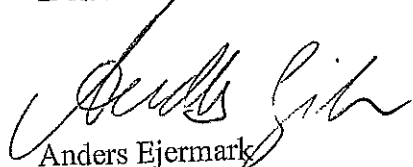
Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Det finns smärre fel som inte tagits upp såsom reparation av ett trappljus och av ett eluttag i en lägenhet. Vi förutsätter att detta åtgärdas inom ramen för nuvarande underhåll av byggnaderna.

Anmärkning:

Vi har ännu inte fått OVK-besiktningsprotokoll och sotarprotokoll från fastighetsägaren. Enligt fastighetsägaren innehåller inte dessa protokoll några åtgärdsbehov av betydelse. Vi förutsätter att detta stämmer men föreslår att om bedömda kostnader för åtgärder överstiger 30 000 kr så skall detta regleras vid föreningens köp av fastigheten.

DENSIA AB



Anders Ejermark
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: FD-utdrag



DENSIA AB

Stockholm 2006-02-02
AE 66445

Komplettering till teknisk utredning

avseende fastigheten Nykvarn Stänkpenseln 1

Vi har på uppdrag av Advokatfirman Carler utfört en teknisk utredning av rubricerad fastighet inför eventuell ombildning till bostadsrätt. Utredningen har redovisats i rapport daterad 2005-12-07, beträffande beskrivning och förutsättningar hänvisas till denna rapport.

Uppdragsgivaren önskar nu en komplettering till rapporten med anledning av nya uppgifter beträffande fastigheten. De nya uppgifterna består av närmare beskrivning från fastighetsägaren av hur badrum och stammar är renoverade sedan 1979. Det har tidigare lämnats varierande uppgifter beträffande tidpunkt och omfattning av renoveringar.

Enligt fastighetsägarens senaste uppgift är alla stammar till lägenheterna omdragna 1979. Vi har tidigare fått uppgift om att det endast var badrummen som byggdes då, utan att stammar blev bytta. Om stammarna är bytta 1979 skall de inte behöva bytas förrän om ca 40 år från den tidpunkten, alltså tidigast ca år 2020.

Fastighetsägaren har tidigare uppgivit att alla ledningar vid renoveringar i badrummen är bytta och utdragna till stamledningarna. Detta skulle enligt fastighetsägaren innebära att badrummens golv och väggar inte skulle behöva tas upp för att byta ledningar där när stammarna renoveras. Vi har inte tydligt angivit detta förhållande i vår tidigare rapport. Detta förhållande har betydelse om stammarna är dåliga och behöver bytas innan badrummen blir dåliga. Men senare översända ledningsritningar från fastighetsägaren visar dock, enligt vår bedömning, att det är svårt att komma åt stammarna utan ingrepp i badrummen.

Sammanfattningsvis gör vi nu, med ledning av fastighetsägarens senaste uppgift, den bedömningen att stammarna inte behöver bytas inom 10 år. Alla badrum utom 3 st (dvs 9 st) är i behov av renovering av ytskikt på grund av att de är 27 år gamla och därmed överskridit sin sannolika livslängd. Det finns även tecken på otätheter och begynnande fuktskador kring golvbrunnar. Enligt fastighetsägaren kan golven lagas på ett enkelt sätt för att förlänga livslängden. Vår bedömning är ändå att det normala är att helrenovera 27 år gamla badrum. Om fastighetsägaren kan säkerställa sin uppgift om förlängd livslängd kan det vara ett sätt att skjuta upp totalrenoveringen några år.

Om fastighetsägarens senaste uppgift om att stammarna renoverats 1979 inte stämmer och att även den stam som försörjer de 3 renoverade badrummen inte går att byta med mindre än att ingrepp måste göras i dessa badrum ändras vår tidigare kostnadsbedömning. Kostnaderna ökar då med 3 x 60 000 kr, totalt 180 000 kr under punkt 1 i vårt tidigare utlåtande. Vi förutsätter då att all utrustning i dessa badrum återanvänds.

DENSIA AB


Anders Ejermark

