

Ekonomisk plan för Brf Råsundavägen 69 i Solna

Råsundavägen 69 A-C / Södra Långgatan 38, Solna

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna, 169 57 / 169 59 Solna
org. nr: 769627-9681

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna med org. nr: 769627-9681 som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 14 april år 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Mikalo Holding AB förhandlat om förvärv av fastigheten Plogen 1 via förvärv av aktierna i Fastighetsbolaget Mikalo 1 AB. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag (Fastighetsbolaget Mikalo 1 AB), d.v.s. bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna kommer att förvärva samtliga aktier i det nystartade aktiebolaget som i sin tur äger fastigheten Plogen 1. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Fastighetsbolaget Mikalo 1 AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2013 om 26 875 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Föreningen har i den ekonomiska planen budgeterat för en årlig amortering om 80 000 kr. Föreningens belåningsgrad medför ej krav på amortering. Amorteringen avser utgöra ett sparande för framtida renoveringar. I samband med upprättande av årsredovisning kommer föreningen att göra avskrivningar i paritet med amorteringen. Avskrivningarna kan komma att öka efter den första 10-års perioden.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det tredje kvartalet år 2014 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Plogen 1 i Solna.

På fastigheten finns ett flerbostadshus vilket inrymmer 24 bostadslägenheter, 3 lokaler och i övrigt förråds-, garage- och driftsutrymmen samt 2 parkeringsplatser.

Samtliga lägenheter förutom en (lgh 16) är uthyrda. Lägenhet 16 kommer att upplåtas med bostadsrätt till en av säljaren hänvisad fysisk person. Samtliga lokaler är uthyrda. Ett garage och ett förråd är vakanta. Planen upptar dock marknadsmässig hyra för dessa enheter.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Plogen 1
Adress: Råsundavägen 69 A-C / Södra Långgatan 38
169 57 / 169 59 Solna

Tomtens areal: 1 078 kvm

Bostadsarea: 1 403 kvm (24 lgh)

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1931. Byggnaden har källare, bottenvåning, 2-3 våningsplan samt vind med bostäder och lokaler.

Byggnaden inrymmer 24 bostäder. Byggnaden har 3 st bostadsentréer.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren eller på vinden.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft finns i många badrum, som skafferiventilation i vissa kök samt i ventiler vid eller i fönstren. I ett par av lokalerna finns egna ventilationsaggregat.

El: Huvudelcentraler är belägna i källaren.

Sophantering: Separat sophus på gården.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugan är belägen i källarplan. Tvättstugan innefattar totalt 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare. Mangelrum samt torkrum med kondensavfuktare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gatusida: kommunens trottoar.

Gårdssida: Gräsmatta, planteringar, träd, hårdgjorda ytor till entreér och garage / P-platser / lokaler.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM6-30/304.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-31/360.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-34/2760.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-34/2761.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-35/4657.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-36/2488.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-36/4097.1

Planbestämmelser

Tomtindelning: Plogen, 1961-07-04, 0184K-0401/1932

Stadsplan: 1932-03-18, akt 0184K-0401/1932

Tomt

Äganderätt om 1 078 kvm.

Byggnadsdisposition

Källare: Källaren inrymmer driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler och förråd

Bottenvåning: Bostadsentréer och lokaler lokaler

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.

Stomme: Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong

Bjälklag: Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv

Fasad: Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen.
Träpanel på sopbyggnad.

Trapphus: Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak.
Handledare och räcke.

Entréportar: Målat trä med glas.

Yttertak: Dubbelfalsad plåt.
Korrugerad plåt på sopbyggnad.

Piskbalkonger: Betongplatta, smidesräcke

Fönster:	2- glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd karmbotten (inte på källarfönster).
Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme.
Ventilation:	Självdagsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft finns i många badrum, som skafferiventilation i vissa kök samt i ventiler i eller vid fönstren. I ett par av lokalerna finns egna ventilationsaggregat. Godkänd OVK saknas.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren och på vinden.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett eller trägolv, övriga golv i huvudsak belagda med parkett, trägolv eller linoleum. Plastmatta, laminat eller trägolv i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning av blandade åldrar. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målad vägg därutöver, målade tak eller undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Tilluftsventil i vissa. Variationer i utförande och ålder förekommer.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 20 mars år 2014 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 6 525 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 6 525 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastigheter

<u>Anskaffningskostnader för fastigheterna</u>			
Köpeskilling för fastigheterna		47 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	403 125 kr	*
Pantbrev	2%	148 000 kr	**
Ombildningskostnad		437 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		<u>6 525 000 kr</u>	
Totala anskaffningskostnader:		54 513 625 kr	54 513 625 kr ***
*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet 2013.			
**Pantbrev finns upptagna upp till 6 290 000 kr.			
*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.			
 <u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2014</u>			
	Taxeringsvärde		
Bostäder	25 000 000 kr	1217 kr/lgh	29 208 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	<u>1 875 000 kr</u>	1,0%	<u>18 750 kr</u> fastighetsskatt
Totalt	26 875 000 kr		47 958 kr

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån</u>					
Grundlån vid 100 % uppslutning				9 951 335 kr	
Uteblivna insatser				<u>3 659 863 kr</u>	
				13 611 198 kr	
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	4 537 066 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,00%
Banken XXX	4 537 066 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,00%
Banken XXX	<u>4 537 066 kr</u>	Pantbrev	5 år	5 år	3,25%
	13 611 198 kr				
<u>Summa lån</u>					13 611 198 kr
Privata insatser för lgh*				44 562 290 kr	
Avgår uteblivna insatser				<u>- 3 659 863 kr</u>	
				40 902 427 kr	
<u>Summa insatser</u>					<u>40 902 427 kr</u>
Totala skulder och eget kapital					54 513 625 kr

*Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntekostnad föreningslån		419 679 kr
Amortering		80 000 kr
Finansieringsnetto		499 679 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		55 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal		50 000 kr
Elförbrukning		40 000 kr
Vattenförbrukning		36 000 kr
Uppvärmning		290 000 kr
Sophämtning		45 000 kr
Städning		45 000 kr
Försäkring		30 000 kr
Kabeltv		10 000 kr
Total Driftkostnad		601 000 kr

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (0,1 % av fastighetens taxeringsv.)		27 000 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt och bostadsavgift		47 958 kr
Statlig inkomstskatt		- kr
		74 958 kr

Summa kostnader 1 175 637 kr

Årsavgifter		
1282 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	628 kr	804 946 kr *
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		117 215 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		131 737 kr **
Intäkter P- platser, garage och förråd		121 739 kr **
		1 175 637 kr
*Utöver årsavgiften har medlemmen att betala för eventuella tv avgifter samt hushållsel.		
** Avser total hyresintäkt inklusive eventuella tillägg t ex. index och fastighetsskatt.		

Summa intäkter 1 175 637 kr

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	13 611 198 kr	13 531 198 kr	13 451 198 kr	13 371 198 kr	13 291 198 kr	13 211 198 kr	13 131 198 kr	13 051 198 kr	12 971 198 kr	12 891 198 kr	12 811 198 kr
Räntor	419 679 kr	417 212 kr	414 745 kr	412 279 kr	409 812 kr	407 345 kr	404 879 kr	402 412 kr	399 945 kr	397 479 kr	395 012 kr
Amorteringar	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr
Driftkostnader	601 000 kr	613 020 kr	625 280 kr	637 786 kr	650 542 kr	663 553 kr	676 824 kr	690 360 kr	704 167 kr	718 251 kr	732 616 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	27 000 kr	27 540 kr	28 091 kr	28 653 kr	29 226 kr	29 810 kr	30 406 kr	31 015 kr	31 635 kr	32 267 kr	32 913 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	47 958 kr	48 917 kr	49 896 kr	50 893 kr	51 911 kr	52 950 kr	54 008 kr	55 089 kr	56 190 kr	57 314 kr	58 461 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	1 175 637 kr	1 186 689 kr	1 198 012 kr	1 209 611 kr	1 221 491 kr	1 233 658 kr	1 246 117 kr	1 258 875 kr	1 271 938 kr	1 285 311 kr	1 299 001 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	117 215 kr	119 559 kr	121 950 kr	124 389 kr	126 877 kr	129 415 kr	132 003 kr	134 643 kr	137 336 kr	140 083 kr	142 884 kr
Hyror lokaler	131 737 kr	131 737 kr	131 737 kr	135 689 kr	135 689 kr	135 689 kr	139 760 kr	139 760 kr	139 760 kr	143 953 kr	143 953 kr
Hyresintäkter parkeringsplat	121 739 kr	121 739 kr	121 739 kr	125 391 kr	125 391 kr	125 391 kr	129 153 kr	129 153 kr	129 153 kr	133 027 kr	133 027 kr
Årsavgifter medlemmar	804 946 kr	813 654 kr	822 585 kr	824 141 kr	833 533 kr	843 162 kr	845 201 kr	855 319 kr	865 689 kr	868 248 kr	879 136 kr
Summa årliga intäkter	1 175 637 kr	1 186 689 kr	1 198 012 kr	1 209 611 kr	1 221 491 kr	1 233 658 kr	1 246 117 kr	1 258 875 kr	1 271 938 kr	1 285 311 kr	1 299 001 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,08%
 Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler och parkeringsplats 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.
 I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 24 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

Ar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	804 946 kr	813 654 kr	822 585 kr	824 141 kr	833 533 kr	843 162 kr	845 201 kr	855 319 kr	865 689 kr	868 248 kr	879 136 kr
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	941 058 kr	949 766 kr	958 697 kr	960 253 kr	969 645 kr	979 274 kr	981 313 kr	991 431 kr	1 001 801 kr	1 004 360 kr	1 015 248 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	668 834 kr	677 542 kr	686 474 kr	688 029 kr	697 421 kr	707 050 kr	709 089 kr	719 207 kr	729 577 kr	732 136 kr	743 024 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	804 946 kr	822 880 kr	841 376 kr	845 446 kr	862 651 kr	880 471 kr	891 092 kr	910 199 kr	929 980 kr	942 388 kr	963 578 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	804 946 kr	809 361 kr	813 797 kr	803 249 kr	805 259 kr	807 289 kr	801 506 kr	803 575 kr	805 662 kr	799 701 kr	801 826 kr

Dagens genomsnittsräntenivå 3,08%
Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna:s förvärv av fastigheten Plogen 1, i Solna, via förvärv av aktierna i nystartat aktiebolag. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 7 maj 2014

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna

Rolf Ekvall

Jessica Hultén

Magnus Hultén

Suzanne Standfast



Solna Plogen 1

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2014-04-03 (rev)

Solna Plogen 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Plogen 1 genom Öhlin & Fellingner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 20 mars 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, 1 garage samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca + 2 grader C. Utvändig mark samt yttertak mm var snöbekladda.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Jessica Hultén, boende (del av tid)
- Lotta Bogg-Good, fastighetsskötare
- Michaela Katz, fastighetsägare
- Sven Olof Johansson, DTZ AB
- Peter Fellingner, Öhlin & Fellingner
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Plogen 1
Adress:	Råsundavägen 69 A-C
Kommun:	Solna
Nuvarande ägare:	Michaela Katz
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	1 077 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 2-3 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1931
Areor:	Bostäder 1 403 m ² Lokaler 227 m ² Totalt 1 630 m ²
Standard:	Modern
Lägenheter:	24 st
Lokaler:	5 hyreskontrakt
Källare:	Driftsutrymmen, lokaler, förråd
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Förråd
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme

456

Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt. Korrugerad plåt på sopbyggnad.
Fasader:	Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen. Träpanel på sopbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd karmbotten (inte på källarfönster).
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Målat trä med glas.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av aluminium. Källar- och vindsdörrar av stål. Garageportar av trä. Lgh-dörrar av trä. Lokalentréer av varierande utförande.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Parkett, trägolv eller linoleum i de flesta övriga rum Plastmatta, laminat eller trägolv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandade åldrar. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målad vägg därutöver, målade tak eller undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Tilluftsventil i vissa. Variationer i utförande och ålder förekommer.

Tvättstuga mm:	2 TM, 1 TT. Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak. Mangelrum och torkrum med kondens-avfuktare. Målade golv, väggar och tak i dessa.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral utbytt 2011.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av blandad ålder. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak utbytta. Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft finns i många badrum, som skafferiventilation i vissa kök samt i ventiler vid eller i fönstren. I ett par av lokalerna finns egna ventilationsaggregat.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn eller ma-rör, varmvatten av koppar, kallvatten i huvudsak av galvaniserat stål (installationer inom vissa badrum av koppar). Installationerna är till huvuddel från byggnadsåret. Några badrum är renoverade. Enligt uppgift från Rörknektarna AB, som utfört renoveringarna har dock begränsat med avlopps- och vatteninstallationer bytts i samband med detta.
Elinstallationer:	Elinstallationer i stor utsträckning från byggnadsåret. Elinstallationer inom lägenheter av varierande ålder.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Separat sophus på gården.
Tomt / mark:	Gatusida: Kommunens trottoar. Gårdssida: Gräsmatta, planteringar, träd, hårdgjorda ytor till entréer och garage / lokaler.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1931. Yttertaget är omlagt, utrustningen i värmeundercentralen har bytts ut och fasaden omputsad vid något tillfälle. Smärre delar av VA-installationerna har bytts ut liksom några badrum renoverats. Inget samlat åtgärds paket har utförts under byggnadens livslängd. Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende VA-stambyte, badrumsrenove-

ringar utbyte flertalet elinstallationer, vissa puts- och balkongåtgärder samt inom några år även målning och viss renovering av fönster.

OVK-status:

Godkänd OVK saknas.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar och kan finnas i fix och fog till plattsättningar inom vissa badrum.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i källaren eller tillgängliga delar av källarytterväggar.

Inga märkbara sättningar noterades under källarplattan. Utvändig mark var snöbelädd, men inga synbara utvändiga marksättningar noterades.

Rensning av brunnar på gårdssidan rekommenderas inom något år.

I övrigt bedöms det inte finnas något behov av utvändig underhåll ur teknisk aspekt.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i tillfredsställande skick (något nedsmutsad). Putsad fasad i totalt sett tillfredsställande skick. Marginell sprickbildning på smärre platser.

Gavelfasad:

Förhållandevis frekvent sprickbildning i fasadputsen. Partiell lagning och omputsning rekommenderas inom ca 3 år.

Gårdsfasader: Putsad fasad i normalt skick. Det bedöms vara ca 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Gårdshus med träpanelsfasad i behov av ommålning inom nära framtid som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med dubbelfalsad plåt. Yttertaket är enligt uppgift omlagt 2007, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser och i gott skick. Takstegar och taksäkerhet i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tak på gårdsbyggnad belagt med korrugerad plåt. Gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor av betong och smidesräcken. Balkongplattorna har sprickbildning och fuktgenomslag och är i nära förestående behov av reparation.

5.1f Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är i huvudsak ommålade för kanske 5 år sedan, men delvis utan att erforderlig underbehandling utförts i samband med entreprenaden. Inom några år rekommenderas nyom målning och viss renovering. Åtgärds paketets omfattning varierar med väderstreck och höjdläge.

Fönsterdörrar till balkonger:

I behov av ommålning parallellt med fönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier och gårdsdörrar i normalt skick. Inget akut åtgärdsbehov.

På gårdssidan finns några trädörrar som är i nära förestående behov av ytskiktssunderhåll.

Tvättstuga:

Befintlig maskinpark är från ca 2011 och har mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare:

Normalt till lite slitet skick. Det finns dock inget akut tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick.

5.1h Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick.

Några lägenheters badrum har renoverats. I samband med detta har dock inga eller ytterst få åtgärdats på så sätt att uttjanta va-installationer bytts ut. Samtliga badrum rekommenderas således renoveras inom nära framtid.

Om några badrum och VA-installationer kommer att gå att spara i samband med den generella renoveringen framgår först när rivning "från rätt håll" påbörjats.

Elinstallationer har moderniserats inom några lägenheter. Omfattning av hur och om detta omfattar hela lägenheten har inte kunnat fastställas. Alla äldre elinstallationer inom lägenheter rekommenderas omträdas inom nära framtid.

Flera boende framförde synpunkter på kallras från fönster och bristande värmefunktion vintertid.

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

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2011 och i gott skick.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer av blandad ålder (de flesta från byggnadsåret). Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar till badrum rekommenderas bytas i samband med VA-stambytet. Radiatorventilerna är i stor omfattning från ca 1980 och i behov av utbyte. Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från byggnadsåret med nära förestående utbytesbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stor av installationen är från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid. Under senare år smärre utbytta enheter bör försökas, men kan sannolikt inte sparas.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdraagsfrånluft med bedömt något bristfällig funktion. Inga mätningar har utförts. Avluftsluckor finns i badrum och kök.

Tilluft finns i vissa badrum finns och tilluftsventiler finns i anslutning till fönster i rummen.

Godkänd OVK finns enligt uppgift. Protokoll från mätningarna har inte redovisats.

I lokalerna finns varierande ventilationssystem med utformning beroende på verksamheten.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i huvudsak tekniskt uttjänta och i behov av utbyte. Angiven åtgärdskostnad i sammanställningen är baserad på uppgift erhållen från elinstallationsföretag.

Installationer inom lägenheterna likaledes till väsentlig del i behov av utbyte. Åtgärden samordnas lämpligen med VA-stambytet.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2014)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Omputsning gavelfasad, ca 2017	ca 100 kkr
Ommålning träpanelsfasad på sophus, ca 2014	ca 5 kkr

6.1e Balkonger

Reparation två balkonger, ca 2014	ca 75 kkr
-----------------------------------	-----------

6.1f Fönster

Ommålning / renovering (ca 200 båggar), ca 2017	ca 400 kkr
---	------------

6.1g Gemensamma utrymmen

Ommålning trädörrar gårdssida, ca 2014	ca 20 kkr
--	-----------

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2014 / -15	(ingår 6.2c nedan)
Utbyte el i lägenheter, ca 2014 / -15	(ingår 6.3 nedan)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2014/ -15	ca 200 kkr
Utbyte värmestammar till badrum, ca 2014/ -15	ingår 6.2c nedan

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, ca 2014/ -15	ca 4 800 kkr
(inklusive renovering av 25 badrum, ca 7 wc:ar mm)	

6.2d Ventilation

OVK-besiktning, 2020	ca 25 kkr
----------------------	-----------

6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet elinstallationer, ca 2014/ -15	ca 900 kkr
---	------------



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1931. Byggnaden är utvändigt underhållen. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns främst avseende VA-installationer, badrum och elinstallationer. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 6 000 000;-
Mellan 3-10 år:	ca 525 000;-
Totalt:	ca 6 525 000;-

Om ca eller drygt 10 år kommer även gårds- och gatufasaderna behöva renoveras (ej inräknat ovan).

I enlighet med föreningens stadgar ligger underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheten samt badrummen yt- och tätskikt mm på den enskilde bostadsrätthavaren. Dessa underhållskostnader är dock inräknade ovan.

