

**EKONOMISK PLAN.**

För Bostadsrättsföreningen Fästingen, Stockholms kommun.

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Servitut och andra nyttjanderätter
4. Upplåtelse av bostadsrätter
5. Försäkring
6. Taxeringsvärde
7. Kostnader och finansiering för fastighetens förvärv
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
  - a)Kapitalkostnader
  - b)Driftskostnader
  - c)Skatter
  - d)fondavsättning
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell/lägenhetsbeskrivning i vilken redovisas Lägenhetsyta, andelstal, insatskapital, årsavgifter samt hyresintäkter.  
Ekonomisk prognos/känslighetsanalys
11. Underhållsbehov
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
13. Intyg enl. 3kap 2§ Bostadsrättslagen.

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Fästingen, med org. nr.769618-3958, registrerad hos Bolagsverket, har till ändamål att i föreningens tomträtt till Klokryparen 7, nedan fastigheten Klokryparen 7, Stockholm, upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2008-02-22.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Klokryparen 7.

Fastighetsförvärvet förutsätter att Stockholms kommun avstår från sin förköpsrätt. Framställning härom skall omgående ingivas.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om anskaffningskostnad på köpeskilling för fastigheten enl. erbjudande från fastighetsägaren med tillägg för med förvärvet sammanhängande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader mm. är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande augusti månad 2009.

Bostadsrättsföreningen svarar mot 18 stycken bostadslägenheter och 1 lokal, av vilka 14 bostäder upplåtes med bostadsrätt, och lokalen samt 4 stycken bostäder med hyresrätt.

Föreningen förvärvar följande fastighet:

|                       |                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Klokryparen 7                               |
| Belägenhet:           | Skarpnäcks församling                       |
| Adress:               | Palandergatan 47-51.<br>121 47 Johanneshov. |

EÅ TL VD 

## 2. BYGGNADS OCH LÄGENHETSBESKRIVNING.

Se bif. teknisk utredning utförd av Projektledarhuset AB,

## 3. SERVITUT OCH ANDRA NYTTJANDERÄTTER.

Fastighetens markareal utgör 817 kvm.

Fastigheten belastas för närvarande ej av servitut eller andra nyttjanderätter.

Bostadsytan utgör 804 kvm.

## 4. UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTTER.

Bostadsrätter beräknas upplåtas under hösten 2009.

## 5. FÖRSÄKRING.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde, föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

## 6. TAXERINGSVÄRDE.

Taxeringsvärdet för fastigheten Klokryparen 7 är 11 262 000 (avseende 2007), varav 11 030 000 belöper sig på bostäder och 232 000 på lokaler.

Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i 3 år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2010.

Fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen per år.

Fastighetsavgiften uppgår för närvarande till 0,40% av taxeringsvärdet för bostadsdelen och är begränsad till 1 272 kr per bostadslägenhet och år.

EA TL VD 

## 7. KOSTNADER OCH FINANSIERING FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV.

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Köpeskilling                                    | 20 100 000        |
| Lagfartskostnad                                 | 301 500           |
| Pantbrevsuttag                                  | 83 600            |
| Föreningens initialkostnader                    | 245 000           |
| Avsättning till dispositionsfond                | 1 765 000         |
| <u>Föreningens slutliga anskaffningskostnad</u> | <u>22 495 100</u> |

## 8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Vid förvärvstillfället kommer Brf. Fästingen ej att övertaga gemensam gäld. Efter förvärvet kommer fastigheten att graveras av pantförskrivningar å kr 10 100 000.

### a) Kapitalkostnader.

| Långivare      | Belopp            | Ränta | Amort. | Kapitalkostnader |
|----------------|-------------------|-------|--------|------------------|
| Nytt lån 3 år  |                   |       |        |                  |
| Beräknad ränta | 10 100 000        | 3,4   | -----  | 343 400          |
| <u>Sa.</u>     | <u>10 100 000</u> |       |        | <u>343 400</u>   |
| Beräknat       |                   |       |        |                  |
| Insatskapital  | 12 395 100        | ----- |        |                  |
| <u>Sa.</u>     | <u>22 495 100</u> |       |        |                  |

### b) Driftskostnader.

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Förvaltning och fastighetsskötsel | 75 000         |
| Försäkringspremier                | 20 000         |
| Renhållning                       | 8 000          |
| VA och El                         | 20 000         |
| Värme                             | 95 000         |
| Reparationer och övrigt           | 33 000         |
| <u>Sa.</u>                        | <u>251 000</u> |

För år 2 och 3 bör driftskostnaderna räknas upp med 2% per år och blir sålunda för år 2; 256 020 och år 3; 261 140.

EA TL VD 

5.

|                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Tomträttsavgäld (löper till 2012-04-01, därefter 52 000/år) | <u>37 240</u> |
|-------------------------------------------------------------|---------------|

c)Skatter.

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Fastighetsskatt år 2009;<br>1% x 232 000(byggnadsvärde) | <u>2 320</u> |
|---------------------------------------------------------|--------------|

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Fastighetsavgift år 2009;<br>1 272 per lägenhet | <u>22 896</u> |
|-------------------------------------------------|---------------|

d)Fondavsättning.

|                                                                                                              |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Enligt § 13 i föreningens stadgar skall årligen avsättas<br>till underhållsfond min. 0,3% av taxeringsvärdet | 33 786 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| <u>Summa kostnader</u> | <u>690 642</u> |
|------------------------|----------------|

Beräkningsunderlaget för föreningens driftskostnader (såsom el och vatten) grundar sig på erfarenhetsmässiga bedömningar.

9.

## BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, efter avdrag för inkommande hyror.

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Årshyror lägenheter | 253 788 |
| Årshyra lokal       | 66 000  |
| Årsavgifter         | 370 854 |

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| <u>Summa intäkter</u> | <u>690 642</u> |
|-----------------------|----------------|

EA TL VD M

## 10. TABELL/LÄGENHETSBESKRIVNING.

| Lgh<br>nr  | Lgh-<br>typ | Lgh<br>yta | Andelstal     | Insatskapital     | Årsavgift      | Årshyra        |
|------------|-------------|------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|
| <u>01</u>  | Bostad      | 47         | 7,61          | 892 559           | 28 201         |                |
| <u>02</u>  |             | 35         | 5,67          | 652 094           | 21 006         |                |
| 03         |             | 47         | 7,61          | 962 559           | 28 201         |                |
| 04         |             | 35         | 5,67          | 722 094           | 21 006         |                |
| 05         |             | 47         | 7,61          | 962 559           | 28 201         |                |
| 06         |             | 35         | 5,67          | 722 094           | 21 006         |                |
| 07         |             | 52         |               |                   |                | 69 048         |
| 08         |             | 52         |               |                   |                | 68 448         |
| 09         |             | 52         | 8,42          | 1 062 959         | 31 205         |                |
| 10         |             | 52         | 8,42          | 1 062 959         | 31 205         |                |
| 11         |             | 52         | 8,42          | 1 062 959         | 31 205         |                |
| 12         |             | 52         | 8,42          | 1 062 959         | 31 205         |                |
| <u>13</u>  |             | 35         | 5,67          | 652 094           | 21 006         |                |
| <u>14</u>  |             | 47         | 7,61          | 892 539           | 28 201         |                |
| 15         |             | 35         |               |                   |                | 53 520         |
| 16         |             | 47         | 7,61          | 962 559           | 28 200         |                |
| 17         |             | 35         | 5,67          | 722 093           | 21 006         |                |
| 18         |             | 47         |               |                   |                | 62 772         |
| <u>Sa.</u> |             | <u>804</u> | <u>100,00</u> | <u>12 395 100</u> | <u>370 854</u> | <u>253 788</u> |

EÅ TL VD W

|            |            |                |
|------------|------------|----------------|
| Lokal      | 95         | 66 000         |
| <u>Sa.</u> | <u>899</u> | <u>319 788</u> |

Fyra st lägenheter, nr 01, 02, 13 samt 14 saknar balkong, varför insatskapitalen för dessa lägenheter reducerats med 50 000:-- per lägenhet, för samtliga övriga har insatskapitalen ökats med 20 000:-- per lägenhet.

#### 11. UNDERHÅLLSBEHOV.

Besiktning i enlighet med Bostadsrättslagen 9 kap 20§ har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att bekosta.

Kostnaden för nära förestående underhållsbehov enl. utredningen (pkt 6.1-6.3 utom pkt 6.1e) täcks in i det belopp (1 765 000 ) som satts av i dispositionsfond. Vidare har i den tekniska utredningen noterats framtida ev. reparationsbehov avseende renovering av balkongplattor (pkt 6.1e), för vilka föreningen inom 5-8 år bör fondera medel.

Föreningen beräknar för övrigt att årligen avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, vilket motsvarar 33 786 kronor.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden företagna förändringar. De som förväntas förvärva bostäder i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheten, varför dessa få antas väl känna till sina lägenheters respektive skick och yta.

HA TL VP M

*Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys*  
BRF Fästingen

### Ekonomisk prognos

*Den underliggande räntan antas öka med 0,1 %-enheter per år över kalkylperioden samt antas en inflationsnivå på 2 %*

|                               | År 1<br>kr     | År 2<br>kr     | År 3<br>kr     | År 4<br>kr     | År 5<br>kr     | År 6<br>kr     | År 11<br>kr    |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                | 343 400        | 343 400        | 343 400        | 373 700        | 383 800        | 393 900        | 444 400        |
| Drift-och underhållskostnader | 251 000        | 256 020        | 261 140        | 266 363        | 271 690        | 277 124        | 305 968        |
| Tomrättsavgäld                | 37 240         | 37 240         | 37 240         | 52 000         | 57 000         | 57 000         | 57000          |
| Avsättningar                  | 33 786         | 34 462         | 35 151         | 35 854         | 36 571         | 37 302         | 41 185         |
| Fast skatt/avgift             | 25 216         | 25 720         | 26 235         | 26 759         | 27 295         | 19 873         | 43 884         |
| Inkomstskatt                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa kostnader</b>        | <b>690 642</b> | <b>696 842</b> | <b>703 166</b> | <b>754 677</b> | <b>776 356</b> | <b>785 200</b> | <b>892 436</b> |
| Avgifter                      | 690 642        | 696 842        | 703 166        | 754 677        | 776 356        | 785 200        | 892 436        |
| - erforderlig förändring / år |                | 0,9%           | 0,9%           | 7,3%           | 2,9%           | 1,1%           | 12,1%          |
| <b>Summa intäkter</b>         | <b>690 642</b> | <b>696 842</b> | <b>703 166</b> | <b>754 677</b> | <b>776 356</b> | <b>785 200</b> | <b>892 436</b> |

### Ekonomisk prognos / Känslighetsanalys

*Den underliggande räntan antas öka med 0,2 %-enheter /år samt antas en inflationsnivå på 3%*

|                               | År 1<br>kr     | År 2<br>kr     | År 3<br>kr     | År 4<br>kr     | År 5<br>kr     | År 6<br>kr     | År 11<br>kr      |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader                | 343 400        | 343 400        | 343 400        | 404 000        | 424 200        | 444 400        | 545 400          |
| Drift-och underhållskostnader | 251 000        | 258 530        | 266 286        | 274 274        | 282 503        | 290 978        | 337 323          |
| Tomrättsavgäld                | 37 240         | 37 240         | 37 240         | 52 000         | 57 000         | 57 000         | 57000            |
| Avsättningar                  | 33 786         | 34 800         | 35 844         | 36 919         | 38 026         | 39 167         | 45 406           |
| Fast skatt/avgift             | 25 216         | 25 972         | 26 752         | 27 554         | 28 381         | 20 867         | 48 381           |
| Inkomstskatt                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                |
| <b>Summa kostnader</b>        | <b>690 642</b> | <b>699 942</b> | <b>709 521</b> | <b>794 748</b> | <b>830 110</b> | <b>852 412</b> | <b>1 033 510</b> |
| Avgifter                      | 690 642        | 699 942        | 709 521        | 794 748        | 830 110        | 852 412        | 1 033 510        |
| - erforderlig förändring / år |                | 1,3%           | 1,4%           | 12,0%          | 4,4%           | 2,7%           | 12,3%            |
| <b>Summa intäkter</b>         | <b>690 642</b> | <b>699 942</b> | <b>709 521</b> | <b>794 748</b> | <b>830 110</b> | <b>852 412</b> | <b>1 033 510</b> |

EA TL VD M



## 12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

- A. För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm., samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

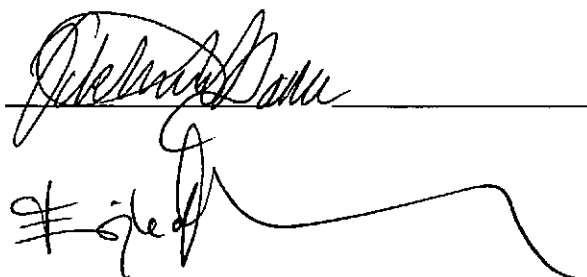
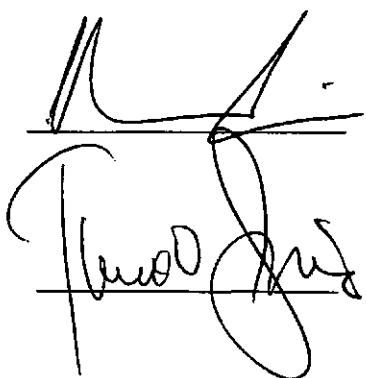
Årsavgiften skall enligt gällande stadgar beräknas efter bostadsrätternas andelstal, så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till dess fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder;  
Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond.

- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 27 / 8 2009.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fästingen.



### Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fästingen*, organisationsnummer 769618-3958 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

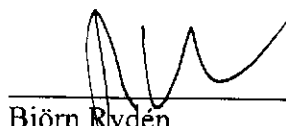
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan  
Stadgar  
Teknisk statusbesiktning  
Registreringsbevis  
FDS-utdrag  
Taxeringsbeslut

Stockholm 2009-09-07

  
Björn Rydén  
Jur. kand.  
Claes Mörk  
Jur. kand.

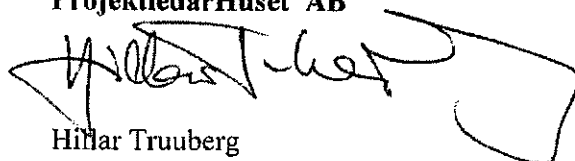
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

## **Stockholm Klokryparen 7**

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 21 augusti 2009

**ProjektledarHuset AB**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hilmar Truuberg', is written over a large, hand-drawn rectangular box. The signature is stylized and cursive.

Hilmar Truuberg

## **Stockholm Klokryparen 7 - 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 över tiden.

### **2. Uppdragsgivare**

Brf Klokryparen 7 genom Mälarviken

### **3. Besiktningen**

Besiktningen utfördes 17 augusti 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och fastighetsägare samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i en hyreslokal. Vid besiktningsstillfället var det växlande molnighet och ca 17 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Tord Lindhé, boende
- Marianne Genmar, fastighetsägare
- Stefan Sjöstedt, Mälarviken
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

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



#### 4. Objektet

|                                       |                                                                             |                    |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Fastighetsbeteckning:                 | Stockholm Klokryparen 7                                                     |                    |
| Adress:                               | Palandergatan 47-51                                                         |                    |
| Kommun:                               | Stockholm                                                                   |                    |
| Nuvarande tomträttshavare:            | Marianne Genmar                                                             |                    |
| Ägandeform:                           | Tomträtt                                                                    |                    |
| Areal:                                | 817 m <sup>2</sup>                                                          |                    |
| Vatten / avlopp:                      | Anslutet till kommunens nät                                                 |                    |
| Byggnad:                              | Hyreshus med källarplan och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320 |                    |
| Byggnadsår:                           | 1942                                                                        |                    |
| Ombyggnadsår:                         | 1997                                                                        |                    |
| Areor:<br>(enl Sthlm's Fast.kalender) | Bostäder                                                                    | 807 m <sup>2</sup> |
|                                       | Lokaler                                                                     | 100 m <sup>2</sup> |
|                                       | Totalt                                                                      | 907 m <sup>2</sup> |
| Standard:                             | Modern                                                                      |                    |
| Källare:                              | Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, hyreslokal                              |                    |
| Bottenvåning:                         | Bostadsentréer                                                              |                    |
| Övr våningsplan:                      | Bostäder                                                                    |                    |
| Vind:                                 | ----                                                                        |                    |
| Undergrund:                           | Berg                                                                        |                    |
| Grundläggning:                        | Grundmurar av betong till berg                                              |                    |
| Stomme:                               | Tegel och betong                                                            |                    |
| Ytterväggar:                          | Tegel som bärande stomme                                                    |                    |
| Bjälklag:                             | Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong                                   |                    |

|                    |                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yttertak:          | Falsad plåt                                                                                                                                              |
| Fasad:             | Putsad sockel, fasadputs                                                                                                                                 |
| Balkonger:         | Betongplatta, aluminiumräcken.                                                                                                                           |
| Fönster:           | 2-glas kopplade träfönster. Invändig tilläggsruta mot tunnelbanan och på gavlarna.                                                                       |
| Trapphus:          | Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Räcke av smide på översta plan.                                                       |
| Entréportar:       | Målat trä med glasade partier.                                                                                                                           |
| Övriga dörrar:     | Källardörrar av trä<br>Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp.                                                                                                   |
| Inv. väggar:       | Målade, tapetserade.                                                                                                                                     |
| Inv. tak:          | Målade.                                                                                                                                                  |
| Golv:              | Parkett / trägolv i vardagsrum<br>Linoleum / trägolv i övriga rum<br>Linoleum i kök<br>Ytbehandlad betong i källare                                      |
| Köksinredning:     | Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från ca 1997. Vitvaror av blandad ålder.                     |
| Badrum:            | Klinker på golv, kakel på vägg, undertak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. El-handduktork. Sanitetsartiklar i all huvudsak från 1997. |
| Tvättstuga etc:    | 2 TM, 1 TT, 1 Mangel, 1 tvättbänk. Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak. Separat torkrum med kondenstorkfläkt.                                  |
| Värmeproduktion:   | Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral utbytt 2009.                                                                                         |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer, blandat från ombyggnadsåret och nybyggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret.          |

|                    |                                                                                                                                                                              |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilation:       | Självdagsfrånluft. Tilluft i form av väggventiler under fönster.                                                                                                             |
| Elinstallationer:  | Servis, serviscentral, fastighetscentral samt huvudledningar till lägenheter från byggnadsåret. 1-fasinstallationer i lägenheterna. Installationer inne i lägenheter utbyta. |
| Hiss:              | Finns ej.                                                                                                                                                                    |
| Sophantering:      | Utvändiga behållare.                                                                                                                                                         |
| Tomt / mark:       | Gräsmatta, naturmark, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor belagda med grus till entréer. Betongtrappor med plansteg av natursten och smidesräcken till entréer.              |
| Allmänt:           | Byggnad uppförd 1942 och förhållandevis omfattande renoverade 1996 i normalt skick.                                                                                          |
| OVK-status:        | Godkänd OVK giltig till 2013 finns.                                                                                                                                          |
| Energideklaration: | Utförd.                                                                                                                                                                      |



## **5. Utlåtande**

### **5.1 Byggnad**

#### **5.1a Mark / Grundläggning**

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg eller friktionsmark.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning noterades. I anslutning till lokalens entré lutar marken mot byggnaden med åtföljande fuktinträngning vid häftiga regn. Anordnande av vattenavledning rekommenderas utföras inom nära framtid.

Utvändig mark i normalt skick.

Inget tekniskt åtgärdsbehov.

#### **5.1b Stomme**

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i liten och normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad slaggsten med normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1c Fasad**

Putsad sockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadputs i genomgående gott skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på minst 10 år. På entréfasaden finns en gammal fuktskada i putsen i anslutning till takfoten. Inget bedömt åtgärdsbehov.

#### **5.1d Tak / takavvattning**

Yttertak belagt med falsad plåt i gott skick. Nyomlagt med lång återstående teknisk livslängd.

Takavvattningssystem i gott skick.

Takstegar och takrasskydd i gott skick.

#### **5.1e Balkonger**

Balkongplattor av betong i normalt skick. Marginella fuktgenomslag i plattkanter. Generellt bedöms det vara minst 8-10 år till nästa åtgärd. Räcken och skärmar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.



### **5.1f Fönster**

2-glas kopplade träfönster (vissa med invändig tilläggsruta) i genomgående slitet skick. Omgående renoveringsbehov. Renovering av fönsterdörrar till balkonger utförs parallellt.

### **5.1g Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Trä med glas i gott skick.

Tvättstuga etc:

Blandad ålder på maskinpark. 1 TM från ca 1996 samt mangeln rekommenderas bytas ut inom ett par år.

Källare i övrigt:

Normalt till lite slitet skick. Bristfällig belysning. I övrigt inget tekniskt påkallat akut åtgärdsbehov.

### **5.1h Lägenheter**

Generella kommentarer:

Kök: Gasspis, kyl- och frys, diskbänk, kolfilterfläktar i vissa. Snickerier i all huvudsak från 1996. Linoleum på golv, målade väggar och tak. Genomgående bedömt bristfällig frånluftsventilation.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade undertak. Ytskikt från 1997. Porslin och sanitetsarmaturer från 1997. Badrummen uppvärms med elhandduks-torkar. Bedömt bristfällig frånluft i badrummen.

Övriga rum: Parkett / träplank på golv i vardagsrum och de flesta övriga rum, tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick. Färgsläpp i tak finns i vissa rum.

Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar av s k säkerhetstyp.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3- 4 000:- per lägenhet.

### **5.1i Lokaler**

Klinkergolv, målade väggar och tak. WC, dusch och pentry i gott skick. Elinstallationer omtrådade. Eget inre underhållsansvar.

## **5.2 VVS-anläggning**

### **5.2a Värmeproduktion**

Utrustning i värmeundercentral nyligen utbytt och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### **5.2b Värmedistribution**

I all huvudsak installation från byggnadsåret. Stamreglerings- och radiatorventiler rekommenderas bytas inom nära framtid. Samtidigt injusteras värmesystemet.

### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp: Vertikala installationer i all huvudsak utbytta 1997. Installationsdelar inom källare samt bottenavloppen ej utbytta.

Tappkallvatteninstallationer utbytta 1997. Tappvarmvatteninstallationer från både byggnadsår och utbytta 1997.

Installationer inom rekommenderas bytas ut inom något år.

### **5.2d Ventilation**

Frånluft: Självdrag med avluftsventiler i kök och badrum.

Tilluft: Vägghäventiler under fönster.

Godkänd OVK finns avseende alla system.

## **5.3 El-anläggning**

Huvuddelen av fastighetens elinstallationer är från byggnadsåret. Utbyte elservis, serviscentral, fastighetscentraler, installationer i allmänna och gemensamma utrymmen samt huvudledningar till lägenheter rekommenderas inom nära framtid.

Installationer inom lägenheter utbytta.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2009)**  
( angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt )

**6.1 Byggnad**

**6.1c Mark / grundläggning**

Anordnande vattenavledning vid lokal, snarast                      bedömt 25 kkr

**6.1e Balkonger**

Renovering av balkongplattor, ca 2018                      ca 500 kkr

**6.1f Fönster / fönsterdörrar**

Renovering / målning, 2010                      ca 450 kkr

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Utbyte 1 TM samt mangel, ca 2011                      ca 50 kkr

**6.2 VVS-anläggning**

**6.2b Värmedistribution**

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2010                      ca 200 kkr  
Injustering värmesystem, ca 2010 (ingår ovan)

**6.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Rensning vertikala avlopp, ca 2010                      30 kkr  
Byte vissa källarinstallationer, ca 2012                      ca 180 kkr

**6.2d Ventilation**

OVK-besiktning, rengöring kanaler, 2013                      ca 80 kkr

**6.3 Elanläggning**

Utbyte flertalet fastighetsinstallationer, ca 2010                      ca 750 kkr



### **Sammanfattning:**

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1942. Stambyte och badrumrenoveringar har utförts 1997, yttertak och värmeväxlare är nyligen utbytta. Ovan angivna åtgärder, utöver installation är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

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

AG