



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Eken 1

Trollhättan 2019-09-05

Upprättad med biträde av
Rickard Rydahl
Ombildningskonsulterna
Östra Kanalgatan 10
652 20 Karlstad
Tel 0730 - 350 300
rickard@ombildningskonsulterna.se

KR
RB

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Besiktningsprotokoll DENSIA, daterat 2018-11-05 samt kompletterande PM, daterat 2019-09-05

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Eken 1. Styrelsen har sitt säte i Trollhättan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2019-04-02.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 4, 2019.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 34 450 000 kronor enligt följande: Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag (Saxviken Eken 1 AB, org nr 559215-0857). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde skall ej ske. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23:e kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229).

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Saxviken Eken 1 AB, org nr 559215-0857, har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillträdet.

Godkänt protokoll för OVK (daterat 2019-05-16) och Energideklaration (daterad 2010-03-17) har överlämnats till föreningen.

I fastighetsaffären är avtalat att säljaren ska åtgärda punkterna 2, 4, delar av 7 samt 8 enligt Densias besiktningsprotokoll, daterat 2018-11-05 (bilaga B), på egen bekostnad. Åtgärderna ska vara genomförda senast 6 månader efter tillträdet.

Säljaren ansvarar för att samtliga gällande entreprenadgarantier skall överlåtas till Brf Eken 1 av respektive entreprenör. Säljaren kommer efter tillträdet att konvertera fastighetens låssystem till att omfattas av en egen huvudnyckel.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det sk bostadsrättsillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter. Föreningen kommer, efter första kommande kalenderårsskifte, att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag (s k "äkta Brf").

Brf Eken 1 kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Under ombildningen har föreningen postadress:
c/o Ombildningskonsulterna, Östra Kanalgatan 10, 652 20 Karlstad

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trollhättan Eken 1	
Adress	Drottninggatan 59 och Riddaregatan 11, 461 33 Trollhättan	
Kommun, län	Trollhättans kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal (m2)	810,0	
Lägenheter, varav:		
Bostäder (m2)	1 725,6	(22 st)
Lokaler (m2)	92,0	(1 st)
Total area (BOA/LOA, m2)	1 817,6	(Enligt uppgift från säljaren)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 3 våningar, samt vindsvåning	
Byggnadsår	1954	
Värdeår	1954	
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1581K-S:V/1944	
Taxeringsvärde	Totalt 14 921 000 SEK varav markvärde 3 983 000 SEK (2016)	
Taxeringsvärde, bostäder	10 600 000 SEK samt markvärde bostäder 3 879 000 SEK (2016)	
Taxeringsvärde, lokaler	338 000 SEK samt markvärde lokaler 104 000 SEK (2016)	
Typkod	321	
Försäkringar	Fullvärde	
Gemensamma anordningar på tomtmark		
Gårdsplan	Ja, innergård	
Gemensamma utrymmen och installationer		
Källarplan	Ja, med cykelrum, lägenhetsförråd, förråd mm	
Vind	Ja	
Gårdshus	Nej	
Soputrymmen	Sopor hanteras via kär!	
TV & bredband	ComHem	
Servitut	Fjärrvärmeledning (last), avtalsservitut. Akti: 15-IM2-80/2117.1	

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Murar till fast mark
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Sadeltak med betongpannor, mindre delar med plåt/tjärpapp
Fönster	3-glas isolerglas. Karmar och bågar av trä, utv klädda m plåt
Trapphus	Ja, två stycken
Balkonger	De flesta lägenheter har balkong
Hiss	Ja, i ena trapphuset
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdraagsventilation
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat
Rum	Parkett/linoleum	Tapet/Målat	Målat
Kök	Plastmatta/laminat	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Plastmatta	Våtrumstapet/Kakel	Målat

Utrustning i kök Normal köksinredning med över- & underskåp, spiskåpa, diskbänk, bänkskiva, spis, ugn samt kyl/frys

Utrustning i badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar
Vissa lägenheter är förberedda för tvättmaskin

Samtliga lägenheter har garderober o/e klädkammare samt tillhörande lägenhetsförråd.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Eken 1 köper fastigheten Trollhättan Eken 1 för en summa om 34 450 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelas sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ² BTA)
Fastighet + aktier	34 450 000	18 954
Lagfartskostnad	395 370	
Pantbrevskostnader	80 375	
Kassa + Renoveringsfond	1 349 255	
Föreningsbildning	750 000	
Moms föreningsbildning	187 500	
Bankkostnader	10 000	
Totalt	37 222 500	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 15 750 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	6 500 000	2,20%	143 000	65 000	3 mån
Lån 2	6 500 000	2,40%	156 000	65 000	3 år
Lån 3	6 250 000	3,20%	200 000	62 500	5 år
Summa lån	19 250 000		499 000	192 500	10 591
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	17 972 500				
Totalt	37 222 500		499 000	192 500	

Finansiering av det belopp som motsvarar insatserna för de lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt ska i första hand ske med ökade lån i bank och i andra hand genom utställande av säljarreverser.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Drifkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra likvärdiga bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 282 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2019 och uppgår till 1377 kr per enhet (lgh) och år.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	691 500	380
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	20 000	12
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	39 000	23
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	25 000	14
Fastighetsskötsel/snöröjning	40 000	23
Renhållning	28 000	16
Vatten/avlopp	59 000	34
Värme	201 000	116
Fastighetsel	35 000	20
Hisservice	15 000	9
Kabel-TV, Övrigt	25 000	14
Summa	487 000	282
Fastighetsskatt (lokaler)	4 000	
Fastighetsavgift (lägenheter)	30 294	18
Yttre fond, 40 kr/(BOA+LOA)	72 704	40
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	593 998	327
Totalkostnad	1 285 498	707

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	1 130 974	655
Hysesintäkter	154 524	
Övriga intäkter	0	0
Totalt	1 285 498	707

K
B

2019100204791

7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 22 st till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 st till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m ²)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Riddaregatan 11	1001	1	3 Rum och kök	78,9	1,00	4,57%	1 015 000	0	1 015 000	52 053	4 338
2	Riddaregatan 11	1002	1	1 Rum och kök	40,7	1,10	2,36%	525 000	0	525 000	29 536	2 461
3	Riddaregatan 11	1101	2	3 Rum och kök	79,4	1,00	4,60%	1 067 500	0	1 067 500	52 382	4 365
4	Riddaregatan 11	1102	2	3 Rum och kök	80,8	1,00	4,68%	1 067 500	0	1 067 500	53 306	4 442
5	Riddaregatan 11	1201	3	3 Rum och kök	80,0	1,00	4,64%	805 000	0	805 000	52 778	4 398
6	Riddaregatan 11	1202	3	6 Rum och kök	133,2	0,94	7,72%	1 120 000	0	1 120 000	82 603	6 884
7	Drottninggatan 59	1001	1	1 Rum och kokvrå	23,7	1,22	1,37%	245 000	0	245 000	19 075	1 590
8	Drottninggatan 59	1002	1	4 Rum och kök	102,0	0,96	5,91%	980 000	0	980 000	64 601	5 383
9	Drottninggatan 59	1003	1	3 Rum och kök	80,4	1,00	4,66%	805 000	0	805 000	53 042	4 420
10	Drottninggatan 59	1101	2	3 Rum och kök	78,5	1,00	4,55%	805 000	0	805 000	51 789	4 316
11	Drottninggatan 59	1102	2	3 Rum och kök	86,4	1,00	5,01%	875 000	0	875 000	57 001	4 750
12	Drottninggatan 59	1103	2	1 Rum och kök	42,3	1,10	2,45%	402 500	0	402 500	30 697	2 558
13	Drottninggatan 59	1104	2	4 Rum och kök	102,0	0,96	5,91%	1 085 000	0	1 085 000	64 601	5 383
14	Drottninggatan 59	1201	3	3 Rum och kök	79,3	1,00	4,60%	805 000	0	805 000	52 316	4 360
15	Drottninggatan 59	1202	3	3 Rum och kök	85,8	1,00	4,97%	875 000	0	875 000	56 605	4 717
16	Drottninggatan 59	1203	3	1 Rum och kök	41,8	1,10	2,42%	402 500	0	402 500	30 334	2 528
17	Drottninggatan 59	1204	3	4 Rum och kök	103,0	0,96	5,97%	1 085 000	0	1 085 000	65 234	5 436
18	Drottninggatan 59	1301	4	3 Rum och kök	70,3	1,00	4,07%	770 000	0	770 000	46 379	3 865
19	Drottninggatan 59	1302	4	2 Rum och kök	86,4	1,00	5,01%	875 000	0	875 000	57 001	4 750
20	Drottninggatan 59	1303	4	1 Rum och kök	42,0	1,10	2,43%	402 500	0	402 500	30 479	2 540
21	Drottninggatan 59	1304	4	7 Rum och kök	155,7	0,90	9,02%	1 400 000	0	1 400 000	92 448	7 704
22	Drottninggatan 59	1401	5	2 Rum och kök	53,0	1,05	3,07%	560 000	0	560 000	36 714	3 059
Totalt lgh					1725,6	0,99	100,00%	17 972 500	0	17 972 500	1 130 974	94 248
Lokal					92,0 m ²			7 100 kr/mån			85 200 kr/år	
Förråd					146,4 m ²			1 825 kr/mån			21 900 kr/år	
Garage					2 st			1 040 kr/mån			24 960 kr/år	
P-platser					6 st			312 kr/mån			22 464 kr/år	
TOTALT (lägenheter och lokaler)					1 817,6 m ²			Hyresintäkter, totalt:			154 524 kr/år	

*Med yta avses BOA

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsiktarna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 130 974	1 153 593	1 176 665	1 200 199	1 224 203	1 248 687	1 378 651	1 522 142
Hysesintäkter	154 524	157 614	160 767	163 982	167 262	170 607	188 364	207 969
Summa	1 285 498	1 311 208	1 337 432	1 364 181	1 391 464	1 419 294	1 567 015	1 730 111
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	487 000	496 740	506 675	516 808	527 144	537 687	593 650	655 438
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 876	5 383
Fastighetsavgift	30 294	30 900	31 518	32 148	32 791	33 447	36 928	34 189
Yttre fond	72 704	74 158	75 641	77 154	78 697	80 271	88 626	97 850
Summa	593 998	605 878	617 996	630 355	642 963	655 822	724 080	792 860
Kapitalkostnader								
Låneräntor	499 000	494 010	489 020	484 030	510 240	504 925	507 600	479 400
Amortering	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500
Summa	691 500	686 510	681 520	676 530	702 740	697 425	700 100	671 900
Årsresultat	0	18 820	37 917	57 295	45 762	66 047	142 835	265 351
Ingående fond	1 349 255							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	1 368 075	1 405 992	1 463 287	1 509 049	1 575 096	2 161 472	3 226 553
Ackumulerad yttre fond	0	72 704	146 862	222 503	299 657	378 355	796 089	1 257 301
Likviditet	1 349 255	1 440 779	1 552 854	1 685 790	1 808 706	1 953 450	2 957 560	4 483 854

Resultat före avskrivningar	0	18 820	37 917	57 295	45 762	66 047	142 835	265 351
Avskrivning med 1%	252 519	252 519	252 519	252 519	252 519	252 519	252 519	252 519
varav amorteras	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500
varav avsätts i yttre fond	72 704	74 158	75 641	77 154	78 697	80 271	88 626	97 850
varav årsresultat	0	18 820	37 917	57 295	45 762	66 047	142 835	265 351
Resultat efter avskrivning	12 686	32 960	53 539	74 431	64 440	86 299	171 442	303 182

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 655 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	655 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	38	5,75%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	75	11,49%
p 4 El, vatten och värme +25%	43	6,52%
p 5 Hyresintäkt - 30%	27	4,10%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	19	2,90%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	291	299	308	318	327	337	391
Övriga kostnader	46	47	49	50	52	53	62
Hyresintäkter	88	90	93	96	99	102	118
Avgift per BOA	675	695	716	738	760	783	907
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	294	305	317	330	343	357	434
Övriga kostnader	46	48	50	52	54	56	69
Hyresintäkter	88	92	96	99	103	108	131
Avgift per BOA	682	709	737	767	797	829	1 009

KB

Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyresrätter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsyta ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Skulder, år 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader, år 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%	19 250 000	51,72%	500 500	-
90%	21 047 250	56,54%	547 228	8,54%
80%	22 844 500	61,37%	593 957	15,73%
70%	24 641 750	66,20%	640 685	21,88%
60%	26 439 000	71,03%	687 414	27,19%
50%	28 236 250	75,86%	734 142	31,83%
40%	30 033 500	80,69%	780 871	35,90%
30%	31 830 750	85,51%	827 599	39,52%
20%	33 628 000	90,34%	874 328	42,76%
10%	35 425 250	95,17%	921 056	45,66%

Beräkningsförutsättningar

- uteblivna insatser lånefinansieras
- oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto, dvs före hyresintäkter mm

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskillning	18 954	(BOA+LOA)
Lagfart	218	(BOA+LOA)
Pantbrev	44	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	516	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbelåning	10 591	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	10 415	(BOA)
Förhållande lån/insats	51,7%	(lån av total)
A morteringsstakt	1,0%	
A mortering	106	(BOA+LOA)
Räntekostnad	275	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	282	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	327	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	707	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	742	(BOA+LOA)
A avsättning till yttre fond	40	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA	655	(BOA)
Hysesintäkter lokal per BOA	49	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	90	(BOA)
A vskrivningar, 1%	139	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	<u>år 1</u>	<u>år 11</u>
Summa intäkter	707 (BOA+LOA)	862 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	707 (BOA+LOA)	784 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	742 (BOA+LOA)	1 627 (BOA+LOA)

Kf
AB


11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt (om inte detta tillägg upphandlats av föreningen).
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

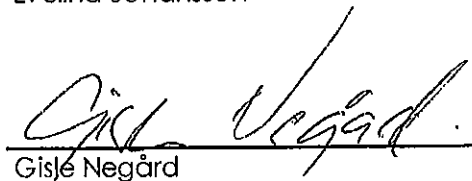
Trollhättan 2019-08-21


Ove Askerfors


Ludvig Andersson Sandbäck


Evelina Johansson


Lara Mashrky


Gisle Negård


Niklas Wellhott

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2019
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/gh (kr/år)	1377
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	40
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn., pantbrev (kr)	375

Fastigheten

Befintliga pantbrev	15 750 000 (kr)
Antal lägenheter	22
Taxeringsvärde	14 921 000 (kr)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: 26 302 978 (kr)

(Eller Taxeringsvärdet om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen

26,70%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen

73,30%

Bokfört värde till grund för avskrivningar

25 251 850 (kr)

(baserat på % av taxv. fastighet)

BB KA

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 130 974	1 153 593	1 176 665	1 200 199	1 224 203	1 248 687	1 273 660	1 299 134	1 325 116	1 351 619	1 378 651	1 522 142
Hysesintäkter	154 524	157 614	160 767	163 982	167 262	170 607	174 019	177 500	181 049	184 670	188 364	207 969
Summa	1 285 498	1 311 208	1 337 432	1 364 181	1 391 464	1 419 294	1 447 680	1 476 633	1 506 166	1 536 289	1 567 015	1 730 111
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	487 000	496 740	506 675	516 808	527 144	537 687	548 441	559 410	570 598	582 010	593 650	655 438
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskostn	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 505	4 595	4 687	4 780	4 876	5 383
Fastighetsavgift	30 294	30 900	31 518	32 148	32 791	33 447	34 116	34 798	35 494	36 204	36 928	34 189
Yttre fond	72 704	74 158	75 641	77 154	78 697	80 271	81 877	83 514	85 184	86 888	88 626	97 850
Summa	593 998	605 878	617 996	630 355	642 963	655 822	668 938	682 317	695 963	709 883	724 080	792 860
Kapitalkostnader												
Låneräntor	499 000	494 010	489 020	484 030	510 240	504 925	499 610	494 295	488 980	513 240	507 600	479 400
Amortering	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500
Summa	691 500	686 510	681 520	676 530	702 740	697 425	692 110	686 795	681 480	705 740	700 100	671 900
Årsresultat	0	18 820	37 917	57 295	45 762	66 047	86 631	107 521	128 722	120 667	142 835	265 351
Ingående fond	1 349 255											
Accumulerat förvaltningsnetto	0	1 368 075	1 405 992	1 463 287	1 509 049	1 575 096	1 661 727	1 769 248	1 897 971	2 018 637	2 161 472	3 226 553
Accumulerad yttre fond	0	72 704	146 862	222 503	299 657	378 355	458 626	540 502	624 016	709 201	796 089	1 257 301
Likviditet	1 349 255	1 440 779	1 552 854	1 685 790	1 808 706	1 953 450	2 120 353	2 309 750	2 521 987	2 727 838	2 957 560	4 483 854
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1 *	6 500 000	6 435 000	6 370 000	6 305 000	6 240 000	6 175 000	6 110 000	6 045 000	5 980 000	5 915 000	5 850 000	5 525 000
Amortering	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Ränta	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	3,20%	3,20%	3,20%
Räntekostnad	143 000	141 570	140 140	138 710	168 480	166 725	164 970	163 215	161 460	189 280	187 200	176 800
Lån 2	6 500 000	6 435 000	6 370 000	6 305 000	6 240 000	6 175 000	6 110 000	6 045 000	5 980 000	5 915 000	5 850 000	5 525 000
Amortering	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Ränta	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Räntekostnad	156 000	154 440	152 880	151 320	149 760	148 200	146 640	145 080	143 520	141 960	140 400	132 600
Lån 3	6 250 000	6 187 500	6 125 000	6 062 500	6 000 000	5 937 500	5 875 000	5 812 500	5 750 000	5 687 500	5 625 000	5 312 500
Amortering	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500
Ränta	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Räntekostnad	200 000	198 000	196 000	194 000	192 000	190 000	188 000	186 000	184 000	182 000	180 000	170 000

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 2,77% fr om år 5 och 3,2% fr o m år 10.

KF
AB

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Eken 1, org.nr 769637-3906, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar och avser slutlig kostnad.

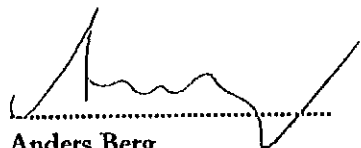
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Densia AB, Lars Widebeck, se bilaga till ekonomisk plan, därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan anses tillföra något.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

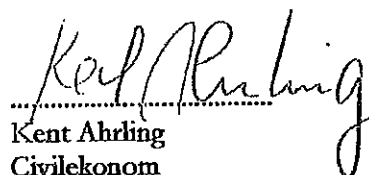
Stockholm 2019-09-13



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2019-09-13



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bil. 1

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Eken 1 org. nr. 769637-3906.

Registreringsbevis Brf Eken 1 2019-04-02,
stadgar reg. 2019-04-02,
fastighetsinformation 2019-03-08,
bankoffert Danske Bank 2019-08-21,
lägenhetsvärdering Fastighetsbyrån 2019-08-15,
besiktningensutlåtande Densia AB 2018-11-05 och 2019-09-05,
tillträdesagenda,
energideklaration 2009-03-17,
OVK 2019-05-16,
aktieöverlåtelseavtal mellan Saxviken Fastigheter AB och Brf Eken 1 utkast,
köpbrev mellan Saxviken Eken 1 AB och Brf Eken 1 utkast,
lokalhyresavtal 2011-06-01,
anbud Uvenfors Entreprenad AB 2019-05-27,
budgetpris relining av spillvattenrör RK Relining 2019-03-17.

KH / DS

DENSIA

Stockholm 2019-09-05
LW 81 567

Kompletterande utlåtande

Avseende byggnaden på fastigheten Trollhättan Eken 1

Uppdrag

Av Brf Eken 1 har jag tidigare (2018-10-23) utfört en besiktning med avseende på att bedöma kommande kostnader för renoveringar under de närmsta 10 åren. Nuvarande fastighetsägare har valt att antingen utföra de åtgärder som jag rekoenerat alternativt tagit in offerter som ska åtgärda flera av bristerna som påtalats.

Utifrån att de utlovade åtaganden som fastighetsägaren ger och att de offerter som redovisats genomförs med garantier kan jag justera mitt utlåtande.

Ingen ny besiktning har utförts utan mina bedömningar bygger på uppgifter och utfästelser från fastighetsägaren. Det här utlåtandet bör därför bekräftas riktigheten med från fastighetsägaren.

Noterade brister, enligt tidigare utlåtande**1. Hissen.**

Hissen är nu enligt uppgift servad och i drift. Min bedömning är att man måste kalkylera med att hissen kommer att behöva renoveras inom 10 år. Den kan hålla längre men om det blir mycket driftstörningar bör man renovera den då.

Kostnaden om 700 000 kr kan placeras som en post inom 10 år.

2. Allmänna altanen.

Nuvarande fastighetsägare kommer att åtgärda altanen. Entreprenörens garantier på utförande och material bör skrivas över till en tänkt köpare.

Kostnaden blir 0 kr.

3. Yttertaken.

Inga arbeten är utförda varför min tidigare bedömning kvarstår.

Kostnad 300 000 kr inom 3 år.

4. Balkonger och räcken

Förutsättningen är att nuvarande fastighetsägare ska ersätta föreningen för renovering av balkonger och räcken. Förutsatt att det görs på ett riktigt sätt kommer föreningen inte ha ytterligare kostnader för balkonger och räcken under en kommande 10 årsperiod.

5. Tvättstugan

Tvättstugan kvarstår, även om avloppsrören ej behöver bytas eftersom de kommer att relinas.

Kostnad 400 000 kr inom 3 år.

6. Garageportar

Min bedömning om garageportar kvarstår.

Ca 40 000 kr inom 3 år.

7. Vatten och avloppsrör samt badrummens yt- och tätskikt.

Nuvarande fastighetsägare ska enligt uppgift dra en ny vattenstam i bygganden. Då kommer alla vattenstammar vara moderniserade. Fastighetsägaren ska även bekosta relining av samtliga avloppsrör i byggnaden.

De arbeten som kvarstår är byte av golvbrunnar då den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sina badrum. Totalt gäller det 18 lägenheter á 7 000 kr.= ca 130 000 kr. Utöver

den summan bör föreningen bekosta enstaka ventiler på vattenrör i källaren, ca 70 000 kr.
Kostnad 200 000 kr inom 5 år, jämnt fördelat mellan snarast och inom 10 år.

8. Ventilation

Enligt uppgift ska nuvarande fastighetsägare bekosta och låta utföra en godkänd OVK inom tre månader efter förvärvet.

Kostnad 0 kr

9. Radiatorstigarnas ventiler.

Enligt uppgift är ca 30% av ventilerna bytta nu.

min bedömning kvarstår att resetrend ventiler bör bytas inom 3 år.

Kostnaden är då ca 130 000 kr inom 3 år.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	3, 5, 6 och 9	Ca 870 000 kr
Inom 5 år	7	Ca 200 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>1</u>	<u>Ca 700 000 kr</u>
Totalt		Ca 1 770 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

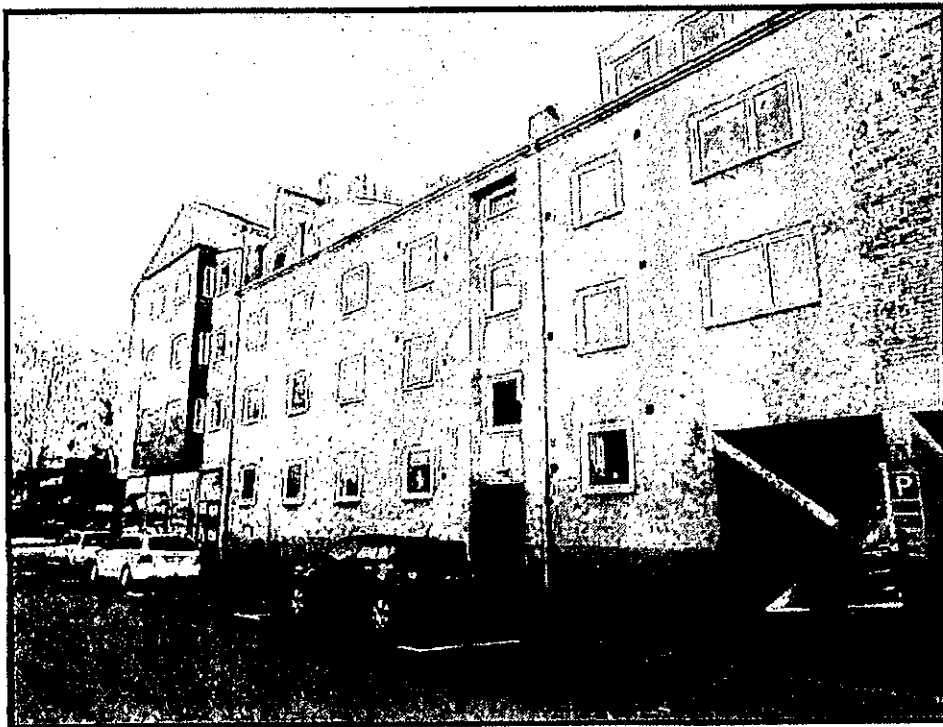
DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Trollhättan Eken 1



Drottninggatan 59 och Riddaregatan 11

Centrala Trollhättan

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556610-0169
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Fax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Plusgiro 51 00 68-0. Bankgiro 5195-2208. Innehar F-skattsedel

Kf
RB

DENSIA

Stockholm 2018-11-05
LW 80 539

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

avseende fastigheten Trollhättan Eken 1

Drottninggatan 59 och Riddaregatan 11 i centrala Trollhättan

Uppdrag

Av Brf Eken 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden 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 och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2018-10-23

Vädret var klart och uppehåll och temperaturen ca 13°C.

Vid besiktningen medverkade Rickard Rydahl, Sofia Rydahl och fastighetsskötaren.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom marken och taken.

Följande bostäder besiktigades, lägenhet nummer 11, 18 och 21

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus. Huset är uppfört i 3-4 våningsplan och inredd vind, samt källare. I byggnaden finns två trapphus med hiss i ett av dessa. På baksidan av byggnaden finns asfalterad gård.

Antal lägenheter 22 st, bostadsyta ca. 1 724 m samt en lokalyta om ca. 93 m

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1954

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Fönster utbytta 1987.
2. Yttertaket renoverat, troligen i början på -80 talet.
3. Fem badrum renoverade under de senaste åren.
4. Varmvattenrör har dragits nya till alla lägenheter, förutom 4 stycken på en stigare. Kallvattenrör är dragna på samma gång, men ej driftsatta.

Grundläggning: Murar till fast mark (bedömd)

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Tegel och betong

Bjälklag: Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Asfalterad bakgård

Balkonger: Balkongplattor i betong och skärmar i plåt.

Fasader: Tegel

Fönster: 3 - glas isolerglas från 1987 med karmar och bågar av trä.
Utvändigt klädda med plåt.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av betongpannor. Delar av taket är falsad plåt och en mindre del tjärpapp.

Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en personhiss i uppgång Drottninggatan 59
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren. Separat torkrum finns i källaren.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner och 1 st torktumlare.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopkärl på hjul placerade i gången mellan gatan och gården.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral
Ventilation:	Självdagsventilation i lägenheterna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är ej utförd inom gällande tidsintervall. Ny OVK måste göras.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / laminat
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Plastmatta / laminat
	V	Plastmatta (delvis kaklat i duschzon)
	T	Målat
	Ö	Enkel badrumsinredning med dusch eller duschkabin, WC och tvättställ.

Uppgifter från säljaren.

- Det pågår renovering och modernisering av elektriska installationer i lägenheter och i allmänna utrymmen. Vid min besiktning återstod mycket arbete innan moderniseringarna är klara. Enligt uppgift ska alla lägenheters installationer moderniseras i sin helhet. Alla lägenheter ska ha trefas och alla installationer i allmänna och tekniska utrymmen ska moderniseras/utbyta. Installationerna ska vara utförda av fackman.

Noterade brister

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

- Byggdela:** Hissen

Brist, fel/skada: Det finns en hiss i byggnaden. Hissen är från byggnadsåret och inga större reparationer är utförda. När hissen går sönder kommer det vara svårt och kostsamt att få tag på reservdelar. Troligen kommer det även att ta tid att hitta delar vilket medför att hissen kommer att stå stilla.

Bedömd åtgärd: Så länge hissen fungerar utan driftstörningar och kostsamma reparationer bedömer jag att den ej behöver renoveras. Då driftstörningar och behov av reparation uppkommer bör man dock renovera hissen i sin helhet. Hissen måste då även anpassas till dagens krav på säkerhet och tillgänglighet.

Mängd: Ny maskin, linor, dörrlås, knappar, styrning mm.

Aktualitet: Inom 5 år (kan bli mellan snarast och inom 10 år)

Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr
- Byggdela:** Allmänna altanen

Brist, fel/skada: Det finns tecken på fuktgenomslag från altanen ner till lägenheten under. Altanen är täckt med ett gammalt plasttak men troligen kommer det in fukt på altanen ändå. Altanens tätskikt är gammalt och troligen uttjänt.

Bedömd åtgärd: Renovera altanen med ett nytt skärmtak. Ta bort slitskiktet och tätskiktet på altanen. Lägg på nytt tätskikt och nytt slitskikt. Åtgärda skadorna i bjälklaget samt i lägenheten under.

Mängd: Ca 12 kvm altan

Aktualitet: Snarast

Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr

- 2019100204810
3. **Bygghet:** Yttertaken
Brist, fel/skada: Yttertaket har olika beläggningar, men merparten är betongpannor som bedöms vara ca 30 år gamla. Betongpannorna har mycket mosspåväxt och hängrännor samt stuprör är igensatta av mossa. På den delen av taket som har plåt som ytskikt flagar färgen av. På en mindre del av taket är beläggningen tjärpapp vilken även den bedöms vara ca 30 år gammal.
Bedömd åtgärd: Taket kommer att behöva en översyn/partiell renovering. Papptaget byts mot nytt, plåttaket rengörs och mållas (all plåtbeslagning), betongtaget ses över och skadade pannor samt pannor ur läge byts. Hängrännor och stuprör rensas och byts där det behövs.
Taket kompletteras med takskydd där det behövs.
Efter utförda åtgärder bedöms taket ha en livslängd på ca 20 år.
Mängd: Hela taket
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
4. **Bygghet:** Balkongplattor och räcken
Brist, fel/skada: Balkongplattorna har skador i betongen och i armeringen. Betongen spjälkar sönder på undersidan av många av balkongplattorna. Räcken är i dåligt skick.
Bedömd åtgärd: Renovera balkongplattorna, omfattningen av renoveringen går först att avgöra då prov på betong och armering görs. Räcken målas alternativt byts mot nya.
Mängd: Totalt 19 balkonger med räcken.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
5. **Bygghet:** Tvättstugan
Brist, fel/skada: Tvättstugan har målade väggar och golv, skicket bedöms som enkelt och slitet. Maskinerna är från början på 2000 talet. I torkrummet finns endast en värmebläkt vilket är oekonomiskt att använda.
Bedömd åtgärd: Renovera ytskikten i tvättstugan. Byt golvbrunn och vattenrör in till tvättstugan. Byt ut maskinerna när de går sönder. Komplettera torkrummet med en avfuktare. Förbättra ventilationen från tvättstugan och torkrummet.
Mängd: Hela tvättstugan.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

- 2019100204811
6. Bygghet: Garageportarna
 Brist, fel/skada: Portarna är gamla och slitna och bör bytas till nya.
 Bedömd åtgärd: Byt ut garageportarna mot nya portar
 Mängd: Två portar
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr
7. Bygghet: Vatten och avloppsrör samt badrummens yt- och tätskikt.
 Brist, fel/skada: Nya vattenrör för varm och kallvatten är dragna till nästan alla lägenheter, återstår en stam. Några av badrummen är renoverade medan merparten är i behov av renovering. Avloppsrören är till största delen från byggnadsåret.
 Bedömd åtgärd: Min bedömning är att det går att renovera våtutrymmen vart efter man önskar. När den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt våtutrymme så bekostar föreningen byte av golvbrunn och liggande stam fram till stående stammen. Avlopp från kök, stående stam, avlopp i källare och avlopp under källargolv relinas. Vattenrören ansluts med de nya rören som finns. Den vattenstam som inte är ny, dras fram en ny. Det förutsätter att arbetena görs i samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt våtrum.
 Mängd: Gäller ca 18 lägenheter under tidsspannet snarast till inom 10 år.
 Aktualitet: Inom 5 år (jämt fördelat mellan snarast och inom 10 år.
 Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
8. Bygghet: Ventilationen
 Brist, fel/skada: Enligt uppgift är inte OVK utförd inom gällande tidsintervall.
 Bedömd åtgärd: Rengör alla kanaler och tilluftsdon. Utför OVK som måste vara godkänd.
 Mängd: 22 lägenheter samt tvättstugan.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr för rengöring och OVK, eventuella brister som framkommer vid OVK ingår ej.
9. Bygghet: Radiatorstigarnas ventiler.
 Brist, fel/skada: Radiatorstigarnas ventiler är gamla och börjar troligen att läcka om man försöker justera dessa.
 Bedömd åtgärd: Byt ut stigarkranarna mot nya självjusterande ventiler. Justera systemet.
 Mängd: Ca 10 par ventiler och hela pannrummet.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 180 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2, 4 och 8	Ca 1 100 000 kr
Inom 3 år	3, 5 och 6 och 9	Ca 920 000 kr
Inom 5 år	1 och 7	Ca 1 700 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totalt		Ca 3 720 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Det finns ett skyddsrum i byggnaden. Eventuella brister som finns i rummet eller i skyddsrumsutrustningen kommer vara fastighetsägarens ansvar. Vid min besiktning kunde vi inte hitta skyddsrumsutrustningen.
Om det noteras brister vid den kommande skyddsrumsbesiktningen, normalt med 15 års intervall, är det den som är fastighetsägare som måste åtgärda och bekosta bristerna. En sakkunnig kan göra en besiktning innan en försäljning för att veta om det finns brister i rummet/utrustningen.
2. I lägenhet 21 påtalas att första rummet till höger innanför dörren har varit utsatt från utifrån kommande vatten då ett stuprör läckte. Enligt lägenhetsinnehavaren kan det lukta mögel ibland. Vid besiktningen noterades ingen avvikande lukt. För att utreda eventuella skador måste en separat utredning göras.
3. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
4. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier

DENSIA AB