

2019050804615

Upprättad 2019-04-08

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren Nr 9
Organisationsnr. 769629-9085

Kommun: Sundbyberg

Upprättad av styrelsen i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Kortfattat lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
Fastighetens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE	8
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	8
FINANSIERINGSPLAN	9
Medlemmars insats	9
Lån i föreningen	9
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
Avskrivningar	11
Avsättning Fond yttre underhåll	11
Årsavgifter	11
Föreningens lån	11
Ränteöverskott	11
Kvarvarande hyresrätter	11
Fastighetsförsäkring	11
Nyckeltal	12
LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
LOKALFÖRTECKNING	13
EKONOMISK PROGNOSE	14
KÄNSLIGHETSANALYS	15
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16
INTYG EKONOMISK PLAN	17
BILAGA	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm
Tel. 08 - 402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren Nr 9, org. nr. 769629-9085, i Sundbyberg kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-04-16

Fastighetsägaren till fastigheten Bildhuggaren 9 i Sundbyberg kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Tallgatan 10 i Sundbyberg nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden, fonder och kassa avser allä kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. 2019-01-09

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

2019050804618

Förvärv av fast egendom

Fastigheten kommer att förvärfas genom fastighetsförsäljning.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde planeras till sommaren 2019.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Byggnad med bottenvåning/suterräng samt 4 våningar med bostäder och lokaler. Fristående enplansbyggnad med garage.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Fastighetsbeteckning	Bildhuggaren 9
Adress	Tallgatan 10
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	1 162 m ²
Byggnadsår	1946
Värdeår	1946
Antal bostadslägenheter	25 st
Lägenhetsarea	1 398 m ²
Antal lokaler	1 st
Lokalarea	120 m ²
Total area	1 518 m²
Antal p-platser	0 st
Antal garage	3 st

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Rättigheter och gällande planer

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Stadsplan: Centrala sundbyberg	Stadsplan	1967-03-13	0183K-C174
Tomtindelning: Bildhuggaren	Tomtindelning	1967-07-11	0183K-F299

Inga kända servitut

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning/värmedistribution	Anslutet till fjärrvärme. Vattenradiatorer.
Undercentral	Fjärrvärmeundercentral.
Ventilation	Mekaniska frånluft med gemensam fläktenhet på vinden. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till

2019050804619

Sophantering	Utvändiga behållare. Separat utrymme för grovsopor.
Elinstallationer	Elservis gammal (uppsäkrad 80 A). Huvudledningar till lägenheterna samt installationer inne lägenheterna i stor omfattning utbytta. Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.
Tomt/mark	I huvudsak hårdgjorda ytor belagda med grus eller partiellt med asfaltbetong till entréer och garage. I övrigt gräsmatta, lite planteringar samt naturmark.
Tvättstuga	1 TM, 1 TT. Ytbehandlad betong på golv, väggar och tak. Separat torkrum med 1 TS samt 1 kondensavfuktare. Målade ytskikt. Separat mangelrum med kallmangel. Målade ytskikt.
Hiss	Linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är godkänd och besiktigad. Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning mm har bytts ut 2018.
OVK	OVK är godkänd till december 2023.
Energideklaration	Utförd.
Radon	Utfall av eventuella radonmätning har inte redovisats.
Asbest	Asbest finns sannolikt i värmerörisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans.
PCB	Finns med största sannolikhet inte i byggnaden

Kortfattat byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Bottenvåning	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, lokaler
Vind	Övre del av bostad, driftsutrymmen, lägenhetsförråd.
Grundläggning	Grundmurar av betong direkt till berg.
Undergrund	Berg
Stomme	Betong.
Ytterväggar	Sannolikt murad lättbetong som putsbärare.
Bjälklag	Konstruktionsbetong.
Balkonger	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm, träöverläggare.
Takterasser	Konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt.
Terassbjälklag	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, ytskikt.

2019050804620

Yttertak	Lertegelpannor, samt smärre delar belagda med plåt.
Fasad	Putsade betongsocklar. Tilläggsisolerad puts i våningsplanen. Garagebyggnad med betongfasad.
Fönster	Bostäder: 3-glas fönster med kopplade bågar med innerbå-de av trä och utvändig aluminiumbåge. Bottenvåning / suterräng: 2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus	Naturstensgolv i trapplop och vilplan. Målade väggar och tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entréparti	Entréparti av aluminium med glas. Kodlås.
Övriga dörrar	Ståldörrar (i huvudsak) till driftsutrymmen. Lgh-dörrar av trä, några säkerhetsdörrar. Övriga utvändiga dörrar av trä eller plåt. Garagedörrar av trä.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning (avvikelse förekommer)

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. I huvudsak parkett i sovrum. Varierande golv i kök och hallar.
Köksinredning	Diskbänk, gasspis, kyl- och frys. Kolfilterfläktar i några. Egeninstallerad DM i några. Snickerier av blandad ålder: Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Badrum/duschrum	Plastmatta (i de flesta) eller klinker på golv. Vägplastmatta (i de flesta) eller kakel på vägg (till varierende höjd), däröver målad vägg. Målade tak (undertak i några). Duschplats / dusch-väggar eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vatten-radiator som värmekälla (i de flesta). Egeninstallerad TM i några. Variationer i utförande och ålder avseende ytskikt förekommer.

FASTIGHETENS SKICK se även bilaga, Teknisk besiktning

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normal standard. Efter att de noterade bristerna under punkten Fastighetens underhållsbehov är genomförda kommer byggnaden att få ett skick som rubriceras som gott.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen av 5 400 000 kr samt 2 500 000 kr till en inre fond. Därutöver görs årlig avsättning till Fond för yttre underhåll.

Fastighetens underhållsbehov

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	år 4-10
Mark/ grundläggning	Reparation tätskikt över garage. Omdränering väggar garage.	550 000 kr	
Fasad	Partiell omputning/avfärgning fasad.		1 400 000 kr
Tak	Utbyte lertegeltak.	900 000 kr	
Takterasser	Renovering takterasser.		400 000 kr
Balkonger	Reparation balkongplattor och räcken	600 000 kr	
Fönster	Ommålning/renovering fönster bottenvåning	70 000 kr	
	Utbyte tätningslister etc. övriga fönster	50 000 kr	
Tvättstuga	Utbyte tvättmaskin och torktumlare	110 000 kr	
	Komplettering ytterligare tvättmaskin	55 000 kr	
Värmeproduktion	Utbyte utrustning i värmeundercentral	225 000 kr	
Värmedistribution	Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler	200 000 kr	
Avlopp/vatten	VA-stambyten inkl. följdarbeten lokaler	2 100 000 kr	
Lägenheter	Renovering badrum (avsättes i inre fond)	2 500 000 kr	
Ventilation	Rensning ventilationskanaler, inkl. utbyte fläktmotor	100 000 kr	
Elinstallationer	Utbyte inkommande servis	150 000 kr	
Summa		7 610 000 kr	1 800 000 kr
Totalt renoveringsbehov			9 410 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

Badrum kvarvarande hyresrätter

Om eventuellt kvarstående hyresrätter skulle vara i behov av badrumsrenovering finansieras detta med eventuellt uppkomna vakanser alternativt kan föreningen komma att lånefinansiera detta eller överföra medel från den inre fonden. Generellt täcker hyreshöjningen i samband med badrumsrenovering den bedömda räntekostnaden om renoveringen lånefinansieras.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde

Bostäder	10 400 000 kr
Bostäder mark	10 400 000 kr
Lokaler	369 000 kr
Lokaler mark	416 000 kr
Totalt	21 585 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

Antal lägenheter	25 st	1 377 kr per lägenhet		34 425 kr
Taxeringsvärde, lokaler		785 000 kr	1%	7 850 kr
Summa				42 275 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	51 100 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader	768 500 kr
Pantbrevskostnader 1)	365 000 kr
Ombildning 2)	562 500 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	52 796 000 kr

Renoveringsfond 3)	5 400 000 kr
Kassa 4)	500 000 kr
Inre fond 5)	2 500 000 kr
Summa fonder och kassa	8 400 000 kr

Summa anskaffningskostnad, fonder och kassa	61 196 000 kr
--	----------------------

1) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 664 100 kr.

2) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

3) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

4) Kassen kommer att till viss del täcka uteblivna avgifter från vinden och garageplatserna innan dem är färdigställda. Därtill intäktsskillnad för lokalen tills avtalet löper ut 2021-09-30.

5) Inre fondens avsikt är att täcka medlemmarnas kostnadsdel av badrumsrenoveringen.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 76% (18 st, 998 kvm) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 24% (6 st, 320 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	40 602 000 kr
Försäljning av råvind ¹⁾	800 000 kr
Försäljning lägenhet 14 ²⁾	1 000 000 kr
Summa insatser	42 402 000 kr

1) Försäljningspris 800.000 kr och yta 80 kvm på råvinden är uppskattad.

2) Lägenhet nr 14 om 61 kvm är vakant. Upplåtelseavgiften beräknas till 1.000.000 kr.

Lån i föreningen

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	2,00%	113 320 kr	5 666 000 kr
Uteblivna insatser	2,00%	262 560 kr	13 128 000 kr
Summa lån		375 880 kr	18 794 000 kr
Summa finansiering			61 196 000 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld		
Räntekostnad		375 880 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 127 640 kr	
Summa kapitalkostnader		375 880 kr
Driftkostnader		
Administration		50 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		40 000 kr
Löpande underhåll och reparationer		40 000 kr
Fastighetsförsäkring		40 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme		190 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		35 000 kr
Vattenförbrukning		60 000 kr
Sophantering, inkl grovsopor		40 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen		25 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster		15 000 kr
Summa driftkostnader		535 000 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		42 275 kr
Summa skatter/avgifter		42 275 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivningar/Amorteringar		0 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	129 389 kr	
Fond yttre underhåll		64 755 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		64 755 kr
Summa kostnader		1 017 910 kr
Intäkter		
Hyresintäkter lokaler ¹⁾		120 000 kr
Hyresintäkter, bostäder		327 360 kr
Hyresintäkter, garage		36 000 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		483 360 kr
Årsavgift från medlemmar		534 550 kr
Summa intäkter		1 017 910 kr

1) Nuvarande hyra är 85.080 kr/år. Hyresavtalet har löpt sedan 2000 och föreningen har för avsikt höja hyran efter avtalets utgång 2021-09-30. Skillnaden till dess täcks ur kassan.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5% av föreningslånet/byggnadsvärdet (ca 130 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 92 kr/mån för en lägenhet på 61 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

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

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 4 hyresrätter (320 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 19 mkr. Föreningen kommer på sikt att bli skuldfri.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Nyckeltal kr/m² år 1

Anskaffningsvärde (BOA+LOA)	34 780 kr/m ²
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA).	29 615 kr/m ²
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	12 381 kr/m ²
Årsavgift kronor per kvadratmeter med bostadsrätt upplåten lägenhetsarea (BOA).	496 kr/m ²
Driftskostnader kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	352 kr/m ²
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area (BOA + LOA).	1 017 kr/m ²
Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea (BOA+LOA).	43 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter total lägenhetsarea (BOA+LOA).	43 kr/m ²
Värde kvarvarande hyresrätt/brf lägenheter	19 038 kr/m ²
Hyrer täcker räntor till	129%

2019050804626

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Lägenhetsnr.	Area	Upplåtelseavgift	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1	61 m ²	0 kr	2 349 000 kr	4,3077%	4,3634%	30 248 kr
2	61 m ²	0 kr	2 349 000 kr	4,3077%	4,3634%	30 248 kr
3	36 m ²	0 kr	1 677 000 kr	3,0754%	2,5751%	17 851 kr
4	61 m ²	0 kr	2 349 000 kr	4,3077%	4,3634%	30 248 kr
5	61 m ²	0 kr	2 349 000 kr	4,3077%	4,3634%	30 248 kr
6	38 m ²	0 kr	1 771 000 kr	3,2478%	2,7182%	18 843 kr
7	61 m ²	0 kr	2 369 000 kr	4,3444%	4,3634%	30 248 kr
8	61 m ²	0 kr	2 369 000 kr	4,3444%	4,3634%	30 248 kr
9	36 m ²	0 kr	1 687 000 kr	3,0937%	2,5751%	17 851 kr
10	61 m ²	0 kr	2 369 000 kr	4,3444%	4,3634%	30 248 kr
11	61 m ²	0 kr	2 369 000 kr	4,3444%	4,3634%	30 248 kr
12	38 m ²	0 kr	1 781 000 kr	3,2661%	2,7182%	18 843 kr
13	61 m ²	0 kr	2 389 000 kr	4,3811%	4,3634%	30 248 kr
14	61 m ²	1 000 000 kr	2 389 000 kr	4,3811%	4,3634%	30 248 kr
15	36 m ²	0 kr	1 697 000 kr	3,1120%	2,5751%	17 851 kr
16	61 m ²	0 kr	2 389 000 kr	4,3811%	4,3634%	30 248 kr
17	61 m ²	0 kr	2 389 000 kr	4,3811%	4,3634%	30 248 kr
18	38 m ²	0 kr	1 791 000 kr	3,2844%	2,7182%	18 843 kr
19	107 m ²	0 kr	4 173 000 kr	7,6527%	7,6538%	53 058 kr
20	61 m ²	0 kr	2 409 000 kr	4,4178%	4,3634%	30 248 kr
21	36 m ²	0 kr	1 702 000 kr	3,1212%	2,5751%	17 851 kr
22	61 m ²	0 kr	2 409 000 kr	4,4178%	4,3634%	30 248 kr
23	61 m ²	0 kr	2 409 000 kr	4,4178%	4,3634%	30 248 kr
24	38 m ²	0 kr	1 796 000 kr	3,2936%	2,7182%	18 843 kr
25 ¹⁾	80 m ²	0 kr	800 000 kr	1,4671%	5,7225%	39 670 kr
	1 398 m²	1 000 000 kr	54 530 000 kr	100,00%	100,00%	693 229 kr

1) Oinredd vind. Yta, insats, upplåtelseavgift och andelstal uppskattade. Kan även bli två lägenheter

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
1	Butik	120 m ²	120 000 kr
		120 m²	120 000 kr

EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	Ar 1 2019	Ar 2 2020	Ar 3 2021	Ar 4 2022	Ar 5 2023	Ar 6 2024	Ar 7 2025	Ar 8 2026	Ar 9 2027	Ar 10 2028	Ar 11 2029
Taxeringsvärde	21 555 000 kr	22 016 700 kr	22 457 034 kr	22 906 175 kr	23 364 298 kr	23 831 584 kr	24 308 216 kr	24 794 880 kr	25 290 288 kr	25 796 073 kr	26 311 995 kr
Föreningslån	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 794 000 kr	18 694 000 kr
Kassafödesanalys											
Räntekostnad	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 333 880 kr	- 333 880 kr
Reparation fastighet	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 1 400 000 kr	- kr
Amortering föreningslån	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 2 100 000 kr	- kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 42 275 kr	- 43 121 kr	- 43 983 kr	- 44 863 kr	- 45 760 kr	- 46 675 kr	- 47 609 kr	- 48 561 kr	- 49 532 kr	- 50 523 kr	- 51 533 kr
Driftkostnad	- 535 000 kr	- 545 700 kr	- 556 614 kr	- 567 746 kr	- 579 101 kr	- 590 683 kr	- 602 497 kr	- 614 547 kr	- 626 838 kr	- 639 375 kr	- 652 162 kr
Försäljning vakant lägenhet, 61 kvm										3 500 000 kr	
Hyror	483 360 kr	493 027 kr	502 888 kr	512 945 kr	523 204 kr	533 688 kr	544 342 kr	555 229 kr	566 333 kr	504 761 kr	514 856 kr
Erforderlig årsavgift	469 795 kr	471 673 kr	473 589 kr	475 543 kr	477 537 kr	479 570 kr	481 644 kr	483 759 kr	485 916 kr	519 016 kr	522 719 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, lokaler	120 000 kr	122 400 kr	124 848 kr	127 345 kr	129 892 kr	132 490 kr	135 139 kr	137 842 kr	140 599 kr	143 411 kr	146 279 kr
Hyresintäkter, bostäder	327 360 kr	333 907 kr	340 585 kr	347 397 kr	354 345 kr	361 432 kr	368 661 kr	376 034 kr	383 554 kr	318 326 kr	324 693 kr
Hyresintäkter, garage	36 000 kr	36 720 kr	37 454 kr	38 203 kr	38 968 kr	39 747 kr	40 542 kr	41 353 kr	42 180 kr	43 023 kr	43 884 kr
Årsavgift enligt kassafödesanalys	469 795 kr	471 673 kr	473 589 kr	475 543 kr	477 537 kr	479 570 kr	481 644 kr	483 759 kr	485 916 kr	519 016 kr	522 719 kr
Summa intäkter	933 155 kr	964 701 kr	976 477 kr	988 489 kr	1 000 741 kr	1 013 238 kr	1 025 985 kr	1 038 988 kr	1 052 250 kr	1 023 777 kr	1 037 575 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnad	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 375 880 kr	- 333 880 kr	- 333 880 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 42 275 kr	- 43 121 kr	- 43 983 kr	- 44 863 kr	- 45 760 kr	- 46 675 kr	- 47 609 kr	- 48 561 kr	- 49 532 kr	- 50 523 kr	- 51 533 kr
Avskrivning	- 64 634 kr	- 63 339 kr	- 62 018 kr	- 60 670 kr	- 59 296 kr	- 57 894 kr	- 56 464 kr	- 55 006 kr	- 53 518 kr	- 52 001 kr	- 50 453 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 64 755 kr	- 66 050 kr	- 67 371 kr	- 68 719 kr	- 70 093 kr	- 71 495 kr	- 72 925 kr	- 74 383 kr	- 75 871 kr	- 77 388 kr	- 78 936 kr
Driftkostnad	- 535 000 kr	- 545 700 kr	- 556 614 kr	- 567 746 kr	- 579 101 kr	- 590 683 kr	- 602 497 kr	- 614 547 kr	- 626 838 kr	- 639 375 kr	- 652 162 kr
Summa kostnader	- 1 082 544 kr	- 1 094 089 kr	- 1 105 866 kr	- 1 117 878 kr	- 1 130 130 kr	- 1 142 627 kr	- 1 155 374 kr	- 1 168 376 kr	- 1 181 639 kr	- 1 153 166 kr	- 1 166 964 kr
Resultat	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr	- 129 389 kr
Balanserat resultat	- 129 389 kr	- 258 778 kr	- 388 167 kr	- 517 556 kr	- 646 944 kr	- 776 333 kr	- 905 722 kr	- 1 035 111 kr	- 1 164 500 kr	- 1 293 889 kr	- 1 423 278 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	496 kr	499 kr	502 kr	505 kr	508 kr	511 kr	514 kr	518 kr	521 kr	524 kr	528 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	556 kr	558 kr	559 kr	561 kr	563 kr	565 kr	567 kr	569 kr	571 kr	569 kr	573 kr
Bostadsrättsyta	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 078,0 m²	1 139,0 m²	1 139,0 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

2,0%
2,0%
2,0% gäller driftkostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan
Inflationssantagande

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	496 kr/m ²	499 kr/m ²	502 kr/m ²	505 kr/m ²	508 kr/m ²	511 kr/m ²	514 kr/m ²	518 kr/m ²	521 kr/m ²	524 kr/m ²	528 kr/m ²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
dagens genomsnittsräntenivå +1%	670 kr/m ²	673 kr/m ²	676 kr/m ²	679 kr/m ²	682 kr/m ²	686 kr/m ²	689 kr/m ²	692 kr/m ²	695 kr/m ²	670 kr/m ²	675 kr/m ²
dagens genomsnittsräntenivå +2%	845 kr/m ²	847 kr/m ²	851 kr/m ²	854 kr/m ²	857 kr/m ²	860 kr/m ²	863 kr/m ²	866 kr/m ²	870 kr/m ²	817 kr/m ²	821 kr/m ²
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	322 kr/m ²	324 kr/m ²	327 kr/m ²	331 kr/m ²	334 kr/m ²	337 kr/m ²	340 kr/m ²	343 kr/m ²	347 kr/m ²	377 kr/m ²	382 kr/m ²
Dagens räntenivå och											
dagens inflationsnivå +1%	496 kr/m ²	500 kr/m ²	505 kr/m ²	510 kr/m ²	514 kr/m ²	519 kr/m ²	524 kr/m ²	530 kr/m ²	535 kr/m ²	545 kr/m ²	552 kr/m ²
dagens inflationsnivå -1%	496 kr/m ²	497 kr/m ²	499 kr/m ²	500 kr/m ²	502 kr/m ²	503 kr/m ²	505 kr/m ²	506 kr/m ²	508 kr/m ²	504 kr/m ²	506 kr/m ²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 75 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och				
dagens anslutningsgrad +5%	17 723 900 kr	29%	-999 116 kr	18 794 kr
dagens anslutningsgrad -5%	21 864 100 kr	36%	-1 036 704 kr	-18 794 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m.

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

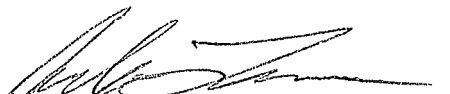
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren Nr 9

Sundbyberg 8 april 2019


Christoffer Ahlbäck


Pia Andersson


Andreas Jonsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren Nr 9*, organisationsnummer 769629-9085, daterad 2019-04-08 och lämnar 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.

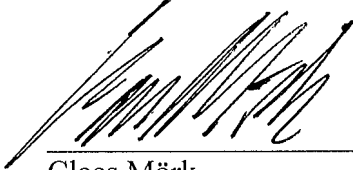
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

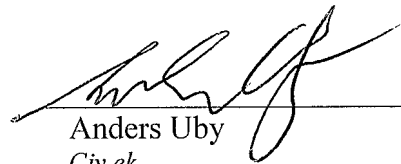
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-04-16



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

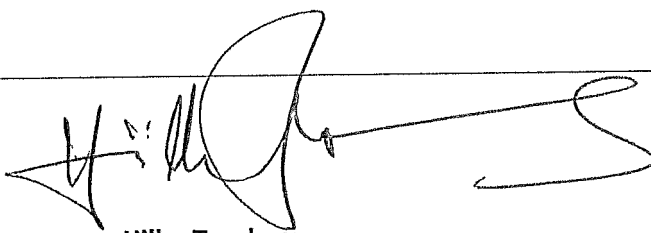
Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Protokoll stadgeändring, 2019-03-21 samt 2019-04-08
Stadgar
Fastighetsinformation
Tomtkarta
Protokoll hissbesiktning
Hyresgästlista
Köpeavtal undertecknat av säljarna
Lokalhyresavtal
OVK protokoll
Besiktningsprotokoll Projektledarhuset, 2019-01-17
Bankoffert, Danske Bank, 2019-03-01

Sundbyberg Bildhuggaren 9

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**



Hillar Truuberg

2019-01-17

Sundbyberg Bildhuggaren 9 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens 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 Bildhuggaren 9 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 9 januari 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Byggnadens hyreslokal var inte tillgänglig. Vid besiktningstillfället var det mulet / halvklart samt ca + 1 grad C. Utvändig mark och yttertaket hade partiellt snöbeklädnad.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier, information från boende samt från ett fastighetsprospekt upprättat av Cushman & Wakefield. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Hans Lindskog, boende
- Christoffer Ahlbäck, boende (del av tid)
- Clarence Hammar slätt, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Bildhuggaren 9						
Adress:	Tallvägen 10						
Kommun:	Sundbyberg						
Ägandeform:	Äganderätt						
Nuvarande ägare:	Familjen Åkestam						
Byggnad:	Byggnad med bottenvåning / suterräng samt 4 våningar med bostäder och lokaler. Fristående enplansbyggnad med garage. Typkod 321						
Byggnadsår:	1946						
Markareal:	1 162 m ²						
Areor:	<table> <tr> <td>Bostäder</td><td>1 318 m²</td></tr> <tr> <td>Lokaler (exkl garage)</td><td>120 m²</td></tr> <tr> <td>Totalt</td><td>1 438 m²</td></tr> </table>	Bostäder	1 318 m ²	Lokaler (exkl garage)	120 m ²	Totalt	1 438 m ²
Bostäder	1 318 m ²						
Lokaler (exkl garage)	120 m ²						
Totalt	1 438 m ²						
Lägenheter:	24 st; 1-3 rok (flertalet är 2 rok)						
Lokaler:	1 hyreskontrakt						
Parkering:	3 möjliga platser i garage						
Byggnadsbeskrivning:							
Bottenvåning / suterräng:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, lokaler						
Våningsplan:	Bostäder						
Vindsplan:	Övre del av bostad, driftsutrymmen, lgh-förråd						
Undergrund:	Berg						
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg.						
Stomme:	Betong.						
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som putsbärare.						
Bjälklag:	Konstruktionsbetong.						

Terrassbjälklag (över garage):	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, ytskikt
Yttertak:	Lertegelpannor, samt smärre delar belagda med plåt.
Takterrasser:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt.
Fasader:	Putsade betongsocklar. Tilläggsisolerad puts i våningsplanen. Garagebyggnad med betongfasad.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm, träöverliggare.
Fönster:	Bostäder: 3-glas fönster med kopplade bågar med innerbåde av trä och utvändig aluminiumbåge. Bottenvåning / suterräng: 2-glas träfönster med kopplade bågar
Trapphus:	Naturstengolv i trapplopp och vilplan. Målade väggar och tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entrépartier:	Entréparti av aluminium med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörrar (i huvudsak) till driftsutrymmen. Lgh-dörrar av trä, några säkerhetsdörrar Övriga utvändiga dörrar av trä eller plåt Garagedörrar av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak parkett i sovrums Varierande golv i kök och hallar
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kyl- och frys. Kolfilterfläktar i några. Egeninstallerad DM i några. Snickerier av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.

2019050804634

Badrum / duschrum:	Plastmatta (i de flesta) eller klinker på golv. Vägplastmatta (i de flesta) eller kakel på vägg (till varierande höjd), däröver målad vägg. Målade tak (undertak i några). Duschplats / duschväggar eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla (i de flesta). Egeninstallerad TM i några. Variationer i utförande och ålder avseende ytskikt förekommer.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT. Ytbehandlad betong på golv, väggar och tak.
	Separat torkrum med 1 TS samt 1 kondensavfuktare. Målade ytskikt.
	Separat mangelrum med kallmangel. Målade ytskikt..
Förråd:	Hönsnättsväggar. Målade ytskikt.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	Utvändiga behållare. Separat utrymme för grovsopor.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral är förhållandevis gammal. Någon pump samt expansionskärl utbytta.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta antingen i mitten 1980-tal (de flesta) eller senare. Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från byggnadsåret, men vissa utbytta enheter finns.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med gemensam fläktenhet på vinden. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast, varmvatten av koppar, kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Installationerna är av blandad ålder. Mest gamla.

Elinstallationer:	Elservis gammal (uppsäkrad 80 A). Huvudledning till lägenheterna samt installationer inne lägenheterna i stor omfattning utbytta. Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.
Hiss:	Linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är godkänd och besiktigad. Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning mm har bytts ut 2018.
Övrigt:	
Tomt / mark:	I huvudsak hårdgjorda ytor belagda med grus eller partiellt med asfaltbetong till entréer och garage. I övrigt gräsmatta, lite planteringar samt naturmark.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1946. Under byggnadens livslängd har fasaden omputsats och tilläggsisolerats, fönstrens ytterbågar bytts ut, de flesta badrum renoverats (vid varierande tidpunkter), viss renovering utförts i lägenheter (i varierande omfattning och vid varierande tidpunkter), hissen moderniserats samt vissa elinstallationer bytts ut. Underhållsbehov inom några år finns avseende kvarvarande VA-stammar från byggnadsåret, följdåtgärder i flertalet badrum, vissa elinstallationer, yttertak, balkongerna, de allra flesta värmeventilerna samt fönstren i bottenvåningen. Om "garaget" ska användas för annat ändamål än i dag måste tätskiktsrenovering av "taket" göras samt även vissa åtgärder med ytterväggar. Byggnaden är för sin ålder i normalt till skick. De åtgärder som behöver utföras är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.
OVK-status:	OVK med godkänt utfall är utförd. Godkännandet löper till december 2023.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.



Asbest:

Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Provtagningar utfördes inte i samband med platsbesöket.

PCB:

Finns med största sannolikhet inte i byggnaden.

Skyddsrum:

I byggnaden finns ett skyddsrum. Enligt skriftlig information i Prospektet är skyddsrumsbesiktning utförd.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under källarplattan. Inget åtgärdsbehov.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källaren och inte heller någon fukt- eller källardoft.

Omgivande mark lutar delvis på byggnadens nedersta plans yttervägg. Detta innebär utökad fuktbelastning. Det kunde dock inte noteras någon förhöjd fukt i berörda delar av källaren och det är mycket svårt att bedöma när eller ens om åtgärd med dränering / förbättrad fuktisolering kommer att behöva vidtas. Längs delar av ytterväggen har dock ny fuktisolering utförts vid okänd tidpunkt.

Terrassbjälklaget över garaget läcker och även de ytterväggar till garaget som ligger under mark har fuktgenomslag. Om utrymmet ska kunna utnyttjas för uthyrning som garage eller t ex inredas till förråd behöver ytterväggar och "tak" åtgärdas.

Tomt i övrigt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och i all huvudsak mycket begränsad sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader som senast bedöms ha renoverats (och tilläggsisolerats) för ca 30-35 år sedan. Några enstaka sprickor finns (framförallt i burspråken). Det bedöms generellt vara ungefär 10 år till kommande åtgärdsbehov. Fasaden är delvis både smutsig och i viss mån missfärgad.

Fasader på garagebyggnaden i slitet skick. Se även kommentar under 5.1a ovan.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertak belagt med lertegelpannor. Yttertaget är gammalt och i behov av omläggning inom nära framtid. På delar av yttertaget förekommer läckage.

Plåtdetaljer på yttertaget i behov av ommålning och / eller utbyte.



Skorsten i behov av kompletteringsfogning av teglet.

Takrasskydd och takstegar mm behöver kompletteras i samband med övriga takåtgärder.

Takavvattningsfunktion med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Det finns 2 takterrasser. På den gemensamma har tätskiktsåtgärder genomförts vid okänd tidpunkt. Återstående teknisk livslängd är svårbedömd, men kanske ändå ca 10 år.

På den takterrass som hör till etagelägenheten förekommer karbonatisering av betongplattan i framkanten. Åtgärdas parallellt med balkongreparationer enligt nedan.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, smidesräcken med träöverligger samt plåtskärmar.

Balkongerna har korrosions- / karbonatiseringsskador i betongens framkanter och alla balkonger rekommenderas renoveras / repareras inom nära framtid. Smidesräcken i behov av ommålning och rostskyddsbehandling mm / alternativt utbyte då de ändå måste demonteras.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

3-glas trä- / aluminiumfönster på kopplade bågar. Ytterfönstren bedöms ha monterats för ungefär 30 år sedan och är i tillfredsställande skick. Däremot rekommenderas tätningslister bytas och justering av fönstrens öppnings- / stängningsfunktioner utföras inom nära framtid.

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren och med samma periodicitet till kommande åtgärdsbehov.

Bottenvåning:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i förhållandevis nära förestående behov av utvändigt ommålning samt viss renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Entréparti av aluminium med glas i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utom att enligt uppgift öppnings- / stängningsfunktionen emellanåt fungerar otillfredsställande.

Trapphus med yttskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Garageportar i nära förestående behov av renovering. Övriga utvändiga dörrar i behov av utvändigt ytskiktsrenovering inom några år.

Tvättstuga:

Ytskikt i förhållandevis slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

1 TM från ca 2013 och 1 TT från ca 2010 med 8-10 års återstående teknisk livslängd (normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ca 15 år). Maskinparken är något underdimensionerad och rekommenderas kompletteras med 1 TM.

Torkrum:

Med ytskikt i skick lika tvättstugans. 1 TS med bedömt lång återstående teknisk livslängd och en kondensavfuktare av okänd ålder.

Mangelrum:

1 kallmangel som är minst 25 år gammal.

I nuläget upptar tvätt, tork och mangelrum onödigt stor yta. En komprimering bör kunna genomföras varvid det i maskinparksväg finns 2 TM, 1 TT och 1 TS.

Källare i övrigt:

Allmänna utrymmen i normalt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förrådsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

De flesta badrum har renoverats, men vid olika tidpunkter. 4 badrum har renoverats för kort tid sedan. Däremot bedöms en stor del av de vertikala va-stammarna vara gamla och tekniskt uttjänta. Utbyta enheter förekommer dock, men omfattningen av detta går inte att fastställa utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Underhållsansvaret för renovering av badrum kommer enligt föreningens stadgar att åligga respektive bostadsrättshavare.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 125 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag) för ett badrum i standardut-

2019050804637

förande. I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stam etc.

I ovanstående belopp ingår inte utbytet av de stående va-stammarna som är föreningens underhållsansvar.

Elinstallationer inom lägenheterna är i stor omfattning utbytta och i rimligen gott skick.

Efter ett förvärf går ansvaret för inre underhåll över till respektive bostadsrätts-havare.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns en hyreslokal. Lokalen var inte tillgänglig i samband med besiktningen.

Enligt hyresavtalet åligger ansvaret för inre underhåll lokalhyresgästen.

I samband med genomförandet av rekommenderat VA-stambyte kommer vissa följdåtgärder behöva utföras inom hyreslokalen.

Det finns också en separat garagebyggnad. Byggnaden är i slitet skick. I dagsläget utnyttjas lokalen som ett fastighetsförråd. Om ett alternativt utnyttjande skapas i byggnaden behöver ovanliggande terrassbjälklags tätskikt bytas ut likväl som att ytterväggarna behöver ny dränering / fuktisolering. Kostnad för detta finns upp-taget i sammanfattningen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen är fjärrvärmecentralen är i huvudsak gammal och snart tekniskt uttjänt. Vissa under senare år utbytta enheter såsom expansionskärlet samt någon cirkulationspump kan återanvändas vid utbytet.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer. Vid va-stambytet rekommenderas ändå de värmestammar som löper parallellt med badrumsstammarna bytas ut.

Drygt hälften av radiatorventilerna bedöms vara från ungefär 1985 med rekommendation till utbyte inom något år. Övriga radiatorventiler är moderna och berörs ej.



Stamregleringsventiler i källare- / suterrängplan i stor omfattning från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas parallellt med övriga värmeåtgärder ovan.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-installationer till stor del från byggnadsåret, även om utbytta delar förekommer. Utbyte av alla byggnadsårsinstallationer rekommenderas utföras inom något år. Smärre utbytta enheter kan sparas.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktenhet på vinden. Fläkten är gammal men har genomgått viss renovering.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

OVK är godkänd. Löptiden för godkännandet är till december 2023. Oaktat detta är det sannolikt att en rensning av frånluftskanalerna kommer att behöva utföras inom något år.

5.3 El-installationer

Inkommande servis är gammal och lågt uppsäkrad samt med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

Huvuddelen av de övriga fastighetsinstallationerna är utbytta och i tekniskt tillfredsställande skick. Däremot är inkommande strömstyrka till respektive lägenhet låg.

Underhållsansvar för elinstallationer inom lägenheterna åligger enligt föreningens stadgar respektive lägenhetsinnehavare.

Elinstallationer inom badrum byts ut i samband med renovering av dessa.

5.4 Hissinstallationer

Byggnadens hiss renoverades 2018 och är i gott skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normal periodisk service på rimligen lång tid.

6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge december 2018) (angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes- skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning / terrassbjälklag

Reparation tätskikt över garage, ca 2019 (ca 85 m ²)	ca 450 kkr
Omdränering väggar garage, ca 2019 (ca 25 löpmeter)	ca 100 kkr

6.1c Fasad

Partiell omputsning / avfärgning fasad, ca 2028 (det har förutsatts att isolering kan återanvändas; ca 1 350 m ²)	ca 1 400 kkr
--	--------------

6.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Utbyte lertegeltak, ca 2019 / -20 (inkl kompl av takstegar och taksäkerhet etc, ca 450 m ²)	ca 900 kkr
Renovering takterrasser, ca 2023	ca 400 kkr

6.1e Balkonger

Reparation balkongplattor och räcken, ca 2019 (8 dubbelbalkonger)	ca 600 kkr
--	------------

6.1f Fönster

Ommåln / viss renov fönster i bottenvåning, ca 2020 (ca 30 bågar)	ca 70 kkr
Utbyte tätningslister etc, övriga fönster, ca 2020	ca 50 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM och 1 TT, ca 2028	ca 110 kkr
Komplettering med 1 TM, ca 2019	ca 55 kkr
Underhåll utvändiga dörrar, ca 2020	ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Badrums- och wc-renoveringar, ca 2019 / -20 (avser 20 duschar / bad)	ca 2 500 kkr
---	--------------

6.1i Lokaler

Följdarbeten VA-stambyte, ca 2019 / -20	ingår 6.2c nedan
---	------------------

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2019 ca 225 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte flertalet stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2019 ca 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, ca 2019 ca 2 100 kkr
(exkl renovering badrum i lgh)

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2020 bedömt 100 kkr
(inkl utbyte av fläktmotor)

6.3 Elinstallationer

Utbyte inkommande servis, ca 2019 / -20 ca 150 kkr
(inkl uppsäkring av inkommande el)



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1946. Under byggnadens livslängd har bland annat fasaden renoverats och tilläggsisolerats, fönstrens ytterbåge bytts ut, badrum renoverats (vid varierande tidpunkter), en hel del elinstallationer bytts ut, hissen renoverats samt i övrigt i all huvudsak löpande underhåll utförts.

Inom nära framtid kommer balkongerna behöva renoveras, huvuddelen av byggnadens VA-installationer behöva bytas ut, åtgärder behöva utföras på värmesystemet och yttertaket behöva renoveras. Därutöver finns ett antal smärre underhållsåtgärder som kommer att behöva utföras. Åtgärder nämnda i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 5 000 kkr
År 4-11:	ca 1 910 kkr
Totalt:	ca 6 910 kkr

Underhållsansvaret för renovering av badrum åligger respektive bostadsrättshavare och är inte inräknad i sammanställningen ovan, men kostnaderna finns angivna under 5.1h och 6.1h ovan.

Den renoveringskostnad som under 6.1a angivits för renovering av garagetakets tätskikt samt för dränering av garagets ytterväggar är inte heller inräknad ovan. Åtgärden har angivits nära förestående, men vid nuvarande användningsområde av garaget kan arbetet avvaktas.

Det finns planer på att inreda vinden till bostäder. Om detta genomförs kommer vissa följdarbeten i andra delar av byggnaden per automatik behöva utföras. Kostnad för sådana arbeten får anses bekostas av vindsprojektet. Om vinden inreds får detta också konsekvenser på renoveringen av yttertaket och den gemensamma takterrassen. Då renovering av yttertaket rekommenderas utföras inom nära framtid är det därför väsentligt att ett beslut om en eventuell vindsinredning har gjorts innan entreprenadarbeten avseende yttertaksrenovering beställts.

Elinstallationsmatningarna till lägenheterna är utbytta och i tekniskt tillfredsställande skick, men av 1-fastyp och lågt uppsäkrade. Att installera nya huvudledningar med 3-fasmatning inkl utbyte av lägenhetscentral i alla lägenheter bedöms kosta i storleksordningen 350 000:-. Beloppet är inte inräknat ovan.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 40 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.