

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1

Organisationsnummer 769640-2341

Lysekil

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och nyckeltal
- F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys för årsavgiften
- J. Styrelsens underskrifter
- K. Besiktningssprotokoll
- L. Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 med org. nr. 769640-2341 ("Föreningen") som har sitt säte i Lysekil, Lysekils kommun, Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket den 3 augusti 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande 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.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv genom bolagsöverlåtelse på till Föreningen erbjuden köpeskillning, villkor och tillkommande kostnader och avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningar på Föreningens årliga kapital- och driftutgifter grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2021, driftstatistik från säljare, offerter samt på kända eller bedömda förhållanden.

Föreningens förvärv av fastigheten Lysekil Kronberget 1:71 ("Fastigheten") kommer att ske genom köp av ett aktiebolag, Hammarby-Smedby 3 AB, 556984-5273 ("Bolaget") innehållandes Fastigheten. Efter tillträdet av Bolaget överförs sedan Fastigheten omgående till direktägande av Föreningen. Detta innebär att Fastighetens skattemässiga värde kommer att understiga det i Föreningen bokförda värdet. Kapitalvinstskatt uppstår endast vid försäljning av fastighet, latent skatt värderas därmed till 0 kronor för Föreningen. Fastighetens skattemässiga värde beräknas uppgå till ca 14 000 000 kr.

Föreningen kommer uppta föreningslån till ett kreditbelopp om 8 625 870 kronor. Föreningens initiala likviditet inkl. underhållsfond kommer i enlighet med den ekonomiska planen att uppgå till 925 000 kronor.

Föreningen beräknar att tillträda Bolaget och Fastigheten i september 2021. Minst sju av bostadsrätterna tillträds vid Föreningens tillträde av Fastigheten, övriga bostadsrätter beräknas tillträdas under oktober 2021 – januari 2022.

Preliminär köpeskillningen för aktier i Bolaget inkluderande Fastigheten är 26 025 120 kronor. Säljaren står för samtliga lagfarts- och pantbrevskostnader som uppkommer vid förvärvet. Lägenheterna utbjuds till försäljning med hjälp av registrerad fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling Lysekil. Åtta av fjorton lägenheter är vid tidpunkten för planens upprättande bokade av blivande bostadsrättshavare. I den ekonomiska planen finns beräknade upplåtelseavgifter för lägenheterna angivna. Om försäljningen innebär att upplåtelseavgifterna för lägenheterna avviker från den ekonomiska planen justeras köpeskillningen för aktierna i Bolaget som Föreningen förvärvar i enlighet med ingånget aktieöverlåtelseavtal uppåt eller nedåt i motsvarande mån. Då såväl slutlig köpeskillning som upplåtelseavgifter ska justeras utifrån faktiskt försäljningspris kommer inte Föreningens ekonomi att påverkas av ett högre eller lägre försäljningspris för lägenheterna än antaget.

På tillträdesdagen betalar Föreningen ett kontant belopp om 16 050 120 kronor motsvarande Föreningens lån och insatser och upplåtelseavgifter för sju av de åtta lägenheter (nr. 1, 2, 4, 5, 7, 8 och 10) som är bokade vid den ekonomiska planens upprättande. Resterande del av köpeskillningen motsvarar insatserna och beräknade upplåtelseavgifterna för de kvarvarande lägenheterna. Denna del av köpeskillningen erläggs genom att säljaren Stadsmyntet AB, 559016-0981 utställer en säljarrevers till Föreningen. Tillträdesdag för den åttonde bokade lägenheten (nr. 9) är bestämd till den 15 oktober.

När de sex kvarvarande lägenheterna upplåtits av Föreningen, under de närmsta månaderna därefter, löses säljarreversen. Vid avvikelse mellan slutligt fastställda upplåtelseavgifter och upplåtelseavgifter angivna i den ekonomiska plan justeras slutlig köpeskilling som Föreningen ska erlagga efter försäljning av de kvarvarande lägenheterna enligt aktieöverlåtelseavtalet uppåt eller nedåt i enlighet med avvikelsen.

En teknisk statusbesiktning av Fastigheten med åtgärdsplan har genomförts och upprättats av L. Söderström Fastighetsbesiktningar AB inkluderande kostnadsuppskattningar för att underhålla fastigheten. Besiktningsprotokollet med åtgärdsplan biläggs den ekonomiska planen.

Lägenhet nr. 14 är delvis belägen under mark och består därför endast av biarea. Hänsyn har tagits till ovanstående vid fastställelse av insatserna.

Föreningen äger andelar i Stångenäs solpark, en solcellsanläggning strax utanför Lysekil. Solcellerna täcker 75 % av el behovet för fastighetens allmänna utrymmen.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen ska en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningstillgångens livslängd. Sådan avskrivning är resultatpåverkande men inte likviditetspåverkande. Det ankommer på styrelsen att besluta om avskrivning på Föreningens byggnad.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lysekil Kronberget 1:71
Adress	Östra Kronbergsgatan 1A-C, 453 33 Lysekil
Tomtens areal	1 029 kvm
Lägenhetsarea	935 kvm bostadsrättsarea (varav 871 kvm boarea och 64 kvm biarea)
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer vid tillträdet att vara fullvärdesförsäkrad.
Byggår	ca 1900.
Värdeår	1980
Antal lägenheter	14 st.
Parkeringsplatser	14 st.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Entréer till respektive av trapphusen A och B. Tvättstuga tillgänglig genom egen ingång utifrån med två tvättmaskiner, torktumlare, två torkskåp och toalett. Installationsrum i källarplan med fjärrvärmeanläggning, V/A-, el- och fiberinstallationer. I källarplan finns vidare lägenhetsförråd i tre olika utrymmen samt cykelförråd. Utvändiga sopkärl i öppen sophusbyggnad. Gemensam mark belagd med grus och asfalt. Parkeringsplats, planteringar och trädäck med staket omkring.

Servitut och rättigheter

Fastigheten belastas inte av några servitut, gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	Byggnad med 3-4 våningar och källare.
Grundläggning	Grundmurar av natursten och betong. Källargrund och kryppgrund.
Stommar och bjälklag	Betong och trä
Fasader	Trä
Yttertak	Bandplåt
Fönster	3-glasfönster från 1982, respektive 2017-2018.
Entré och trapphus	Trädörrar, betongtrappa, varje våningsplan i betong och räcke i järn.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Fläktstyrd frånluft. Tilluft genom spaltventiler i fönster eller väggventiler.

Angående bostadsrättslägenheter

Antalet lägenheter som upplåts med bostadsrätt är 14 stycken. Alla lägenheterna renoverades och stambyttes 1982. Ett flertal lägenheter har renoverats under senare år, varav badrummen i fyra lägenheter har renoverats under år 2021. De flesta badrum har plastmatta på golv och vägg, eller klinker och kakel i några fall. Köksinredning med diskbänk, elspis, kyl- och frys samt köksfläkt eller spiskåpa. Varierande parkett och plastgolv. I några fall nylagt parkettgolv. Efter föreningens tillträde ansvarar respektive bostadsrättshavare för det inre underhållet. Föreningen står för alla kostnader avseende uppvärmning.

Kortfattat angående underhållsplan

Byggnaden kan anses vara i genomgående gott skick och nära förestående underhåll är begränsat. Alla elstigare i fastigheten är utbytta och fiber dras in i fastigheten i samband med tillträdet. Endast mindre underhållsbehov är bedömda de närmaste 5 åren. Mellan 5 till 15 år planeras en del större underhållskostnader som renovering av fasad till en kostnad av ca 250 000 kronor, målning av plåttaket till en kostnad av ca 320 000 kronor samt delvis stambyte till en kostnad av ca 420 000 kronor. Underhållet finansieras av redan avsatta medel i föreningen och planerade avsättningar.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad (aktiebolag & fastighet)	26 025 120
Lagfartskostnad*	0
Pantbrev**	0
Kassalikviditet (inkl. initial underhållsfond)	925 000
TOTALT	26 950 120

*Säljaren står för samtliga lagfarts och pantbrevskostnader som uppkommer vid förvärvet

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt	
varav byggnadsvärde	6 600 000	0	6 600 000	74,83%
varav markvärde	2 220 000	0	2 220 000	25,17%
	8 820 000	0	8 820 000	

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	Summa
Belopp kr	4 312 935	4 312 935	8 625 870
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	1 år	2 år	
Räntesats*	1,90%	1,95%	1,925%
Amortering**			1,00%
Belopp amortering år 1	43 129	43 129	86 259
Räntekostnad år 1	81 946	84 102	166 048
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	125 075	127 232	252 307

*Ränta enligt offert från Tanums Sparbank inkl. påslag 0,5 procentenbeter för bindningstid 1 år och 2 år.

Snitträntan höjs år 2028 till 2,00 %, år 2030 till 2,25 %, år 2031 till 2,50 %, år 2033 till 2,75 %, år 2034 till 3,00 %, år 2035 till 3,25 % och år 2036 till 3,50 %, se punkt H. Ekonomisk prognos.

**Rak amortering om 1 % per år.

Finansiering	
1. Insatser	16 303 000
2. Upplåtelseavgifter (beräknade)	2 021 250
3. Föreningens lån (långfristiga banklån 1-4)	8 625 870
Summa finansiering (1.+2.+3.)	26 950 120

Areauppgifter

Boarea (BOA)	871
Biarea (BIA)	64
Total bostadsrättsarea	935

Nyckeltal	per kvm:	BOA	Total BR-area
Total förvärvskostnad kr/kvm		30 931	28 814
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm		21 031	19 592
Lån i föreningen per kvm		9 900	9 223
Årsavgift per kvm		644	600
Separat förbrukningskostnad (el) per kvm		129	120
Driftkostnad i föreningen per kvm		366	341
Avsättning till uh-fond + avskrivningar per kvm		256	238

F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Kvm totalt

935

Beräkningarna är gjorda för år 2021 (år 1)

Kapitalutgifter		kr/kvm tot BR-area
Amorteringar år 1	86 259	92
Räntor år 1	166 048	178
Summa kapitalutgifter:	252 307	270

Rak avskrivning om 1 %, 193 750 kronor per år tillämpas. Avskrivningen beräknas på köpeskillingen proportionerat med stöd av taxeringsvärdet för byggnaden.

Driftutgifter		kr/kvm tot BR-area
Vatten och avlopp	60 000	64
Uppvärmning & fastighetsel	135 000	144
Sophämtning	20 000	21
Fastighetsförsäkring	15 000	16
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	25 000	27
Städning & snöröjning	15 000	16
Ekonomisk Förvaltning	25 000	27
Arvoden (styrelse, revision)	10 000	11
Övrigt löpande underhåll m.m.	14 100	15
Summa driftutgifter:	319 100	341

*Driftutgifter kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		kr/kvm tot BR-area
Underhållsfond	28 059	30

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift bostäder*	20 426	22
Summa skatter och avgifter:	20 426	22

*Fastighetsavgiften för 2021 är 1459 kr/lägenhet.

		kr/kvm tot BR-area
Summa utgifter inkl. underhållsfond:	619 892	663

Årsavgifter och andra inkomster		kr/kvm tot BR-area
Årsavgifter bostadsrätter	561 092	600
Hysesintäkter parkeringplatser	58 800	63
Summa inkomster:	619 892	663

G. Redovisning av lägenheterna

Totalsummor	
Årsavgifter	561 092
Insatser	16 303 000
Upplättelseavgifter (beräknade)	2 021 250
Insatser + upplättelseavgifter	18 324 250

Nr	Läghetsnummer	Antal rum & kök	Boarea (BOA)	Biarea (BIA)	Bostadsrättsarea totalt	Insatser*	Upplättelseavgifter**	Summa insats & upplättelseavgift	Andelstal ***	Avgift /år	Avgift/mån
1	A1001	2	66,0	0,0	66,0	935 000	0	935 000	7,057%	39 594	3 299
2	A1002	2	61,5	0,0	61,5	1 003 000	0	1 003 000	6,575%	36 894	3 075
3	A1003	2	54,5	0,0	54,5	892 500	157 500	1 050 000	5,827%	32 695	2 725
4	B1001	2	52,8	0,0	52,8	913 750	0	913 750	5,645%	31 675	2 640
5	B1002	2	61,8	0,0	61,8	1 105 000	195 000	1 300 000	6,608%	37 074	3 090
6	A1101	2	66,5	0,0	66,5	1 062 500	187 500	1 250 000	7,110%	39 894	3 324
7	A1102	2	61,5	0,0	61,5	1 062 500	0	1 062 500	6,575%	36 894	3 075
8	A1103	2	55,0	0,0	55,0	935 000	0	935 000	5,880%	32 995	2 750
9	B1101	2	52,8	0,0	52,8	977 500	172 500	1 150 000	5,645%	31 675	2 640
10	B1102	2	61,8	0,0	61,8	1 083 750	191 250	1 275 000	6,608%	37 074	3 090
11	A1201	3	83,1	0,0	83,1	1 700 000	300 000	2 000 000	8,885%	49 852	4 154
12	A1202	3	84,0	0,0	84,0	1 615 000	285 000	1 900 000	8,981%	50 392	4 199
13	B1202	4	110,0	0,0	110,0	2 040 000	360 000	2 400 000	11,761%	65 990	5 499
14	C0901	2	0,0	64,0	64,0	977 500	172 500	1 150 000	6,843%	38 394	3 199
			871,3	64,0	935,3	16 303 000	2 021 250	18 324 250	100%	561 092	46 758

* Insatser utgör 85 % av preliminärt pris och har bestämts med utgångspunkt i av fastighetsmäklare bedömt marknadsvärde.

** Upplättelseavgift utgör som utgångspunkt till 15 % av bedömt marknadsvärde, för lägenhet 1, 2, 4, 7 & 8 utgår dock ingen upplättelseavgift.

Om upplättelseavgifter slutligt avviker från här redovisad summa sker ändring eller tillägg på föreningens köpeskilling.

*** Andelstalen ligger till grund för fördelning av årsavgift. Andelstalen är i listan avrundade till tre decimaler.

Andelstalen har beräknats utifrån respektive lägenhets bostadsrättsarea i förhållande till den totala bostadsrättsarean.

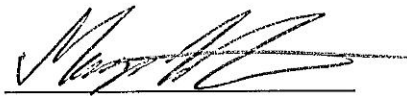
Bostadsrättsbarnarna tekenar egna abonnemang avseende bushållsel. Beräknad kostnad om ca 8 000 kr per år.

J. Styrelsens underskrifter

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Lysekil 2021-09-13

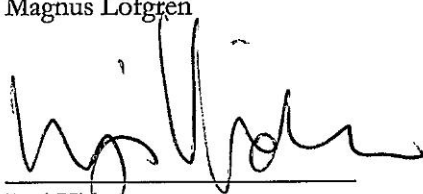
Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1



Magnus Löfgren



Erik Månsson



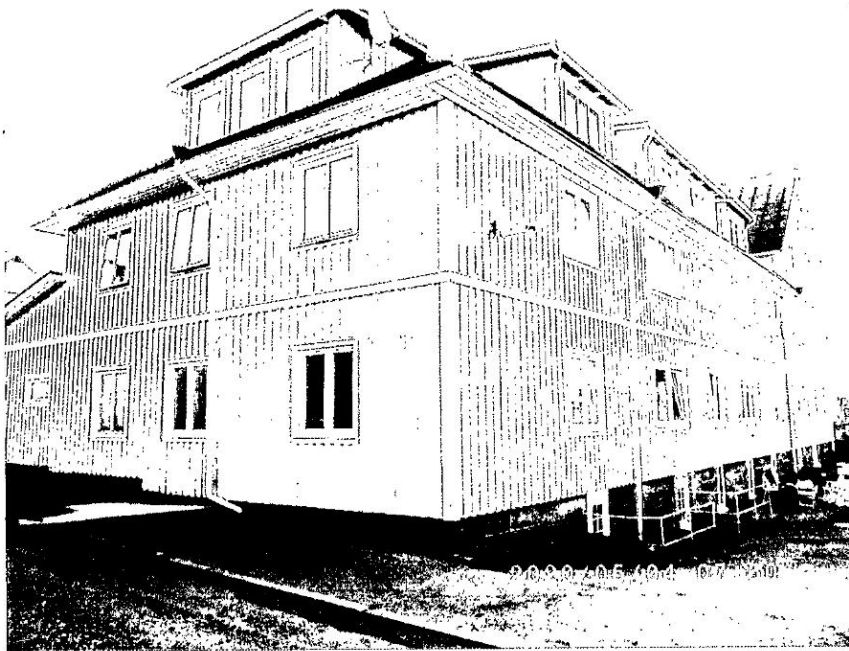
Ingi Vidarsson



Daniyel Demir

OKULÄRBESIKTNING

KRONBERGET 1:71



Östra Kronbergsgatan 1 A – C, Lysekil

Besiktningsdatum: 2020-05-04
 Ny besiktning: 2021-07-02
 Uppdaterad: 2021-09-03
 Fastighetsbeteckning: Kronbeget 1:71
 Adress: Östra Kronbergsgatan 1 A – C
 Postnummer och ort: 453 33 Lysekil
 Byggår: 1980, ombyggt 2003
 Hustyp: Hyresfastighet
 Boarea: 947 m²
 Fastighetsägare: Snöklockan KB

Uppdragsgivare
 Namn: Stadsmyntet AB
 Adress: c/o Koncepthus
 Hantverkargatan 5 C
 Postnr & Ort: 112 21 Stockholm
 Telefonnummer: 070 758 2865
 E-post: erik.mansson@koncepthus.se
 Besiktningsman: Leif Söderström
 Telefonnummer: 0521 – 609 00
 E-post: lana@soderstromab.se
 Väderlek: Sol och +8 °C
 2021-07-02: Mulet och +18 °C
 Närvarande: Erik Månsson, Stadsmyntet AB, köpare
 Jan, fastighetsvärd
 Hampus Danielsson, mäklare
 2021-07-02: Erik Månsson, Stadsmyntet AB

Fastigheten var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Nedanstående uppgifter är ej kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljarens upplysningar om renoveringar och underhåll som är utförda:

2017 och 2018: 3-glasfönster

2019: huset målades, plåttaket målades

Säljarens upplysningar om brister/problem i fastigheten:

-

Enligt säljaren finns det inga problem med el, vatten och avlopp, lukter i huset, inläckage i huset, myror på våren/sommaren eller möss på hösten/vintern.

Som presumtiva köpare har Ni alltid en KVARSTÅENDE UNDERSÖKNINGSPLIKT beträffande de delar som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är:

- * Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan mm.
- * El-, ventilations-, värme-, vatten-, sanitetsinstallationer.
- * Skorsten, eldstäder och värmepanna.
- * Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning.
- * Radon och asbest.
- * Vattnets kvantitet och kvalitet.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Uppdragsgivare kan begära fortsatt teknisk undersökning för att klarlägga om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat under RISKANALYS finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i okulärbesiktningen.

INFORMATION KRING BEGREPPET FUKT OCH VAD MAN KAN FÖRVÄNTA SIG AV ETT HUS

Vad är fukt?

All luft innehåller mer eller mindre fukt, Vi kan dock inte se den med blotta ögat förrän den fälls ut i form av små vattendroppar t ex mot en yta av metall eller glas.

Redan innan man kan se fukten kan den ställa till med problem genom att den påverkar material i form av korrosion och tillväxt av mikroorganismer.

VAD KAN MAN FÖRVÄNTA SIG AV ETT HUS?

I stort sett alla hus har någon form av brister och fel som antingen innebär att någon form av skada redan finns eller att det föreligger risk för framtida skador.

Vi vill, med denna information, göra Er uppmärksam på att ett hus kräver kontinuerligt underhåll, se bilaga BRA ATT VETA OM.

Alla byggnadsdelar utsätts för slitage. Lättast att upptäcka är att synliga delar såsom golv och väggbeklädnader spricker eller blir väldigt slitna.

Men även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för slitage. T ex fuktisolering mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Dessa delar utsätts dagligen för slitage utan att du märker det. En fuktisolering och en dräneringsledning har en genomsnittlig livslängd på ca. tjugo år. Är t ex en dräneringsledning eller fuktisolering äldre än tjugo år har den normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att skador uppstår.

En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid och geografi, även detta kan leda till skador. Detsamma gäller även träkonstruktioner ovan en betongplatta (ex ett gillestugegolv).

Vår okulärbesiktning hjälper Er att bedöma slitaget och riskerna med huset och ger Er en lektion i huskunskap för framtiden med ett friskt hus.

HuvudbyggnadUtvändigt

Yttertak	Äldre plåttak. Taket är målat 2019 och 2021.
Rännor och rör	Rännor och rör är rotskadade på flertalet ställen.
Fasad	Träfasad, se riskanalys 1:1. Fasaden ligger mot överblecken och midjeplåtarna, ökar risken för rötskador. Sida med entréer: Några foder är rötskadade. Fasadbrädor rötskadade. Det är torrsprickor i fasaden. Sida mot Östra Kronbergsgatan: Fönsterbleck saknas på ett fönster, se riskanalys 1:2. En del fasadbrädor är rötskadade. Det är torrsprickor i fasaden. Södersida: En del fasadbrädor är rötskadade. Det är torrsprickor i fasaden. Sida mot Västra Kronbergsgatan: Del av fasaden ligger mot asfalten, ökar risken för rötskador. Del av fasaden ligger innanför sockeln, ökar risken för rötskador.
Fönster	3-glasfönster från 1982, se riskanalys 1:3. Den tekniska livslängden är passerad. Färgen flagnar på fönstren, se riskanalys 1:4. 3-glasfönster PVC från 2017 och 2018.
Dörrar	Det är kallras i entrédörrarna till trapphusen.
Grundmur	Natursten och betong. Det är sprickor i putsen. Det är färg- och putssläpp på grundmuren.
Grundläggning	Källargrund. Krypgrund, se riskanalys 1:5. Grunden bör plasttäckas inom 1 år.
Mark	Grus, asfalt samt nytt trädäck från 2021.
Balkong från lägenhet 1201 uppgång A	Balkongen renoverad 2021.
Övrigt	Oljetanken ligger under terrassdäcket, den är rengjord och sandfylld.

Invändigt

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Generellt	Elen är åtgärdad 2021. OVK är godkänd 2021. Brandvarnare saknas i lägenheterna. Lägenhetsdörrarna är ej ljudisolerade och ej täta mellan dörrkarm och dörrblad. Avloppsroren är av äldre gjutjärn. Fönster, se riskanalys 1:6. Trapphuset målat 2021. All el är utbytt. Fiber 2021.

Källarvåning

Utrymme med förråd 1 – 3	Det är färg- och putssläpp på väggarna.
Utrymme med förråd 4 – 6	Det är färg- och putssläpp på väggarna.
Cykelförråd	Det är färg- och putssläpp på väggarna. Betongplattan är grovgjuten. Det är otätt runt ytterdörren.
Pannrum	Det är sprickor i putsen i taket. Det saknas låskista. Äldre gjutjärnsbrunn, byts vid renovering.
Fastighetsförråd	Det är färg- och putssläpp på väggarna.
Utrymme med resterande lägenhetsförråd	Det är färg- och putssläpp på väggarna.

Lägenhet i källaren

Entré	Det är bom ljud i några klinkerplattor. Det är färg- och putssläpp på väggarna.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Klinkerplattor spruckna. Det är bomljud i några klinkerplattor.
Vardagsrum och matplats	Det är bomljud i några klinkerplattor. Det är träreglade ytterväggar mot betongen, se riskanalys 1:8.
Sovrum 1	Det är träreglade ytterväggar mot betongen, se riskanalys 1:8.
Toalett	Det är bomljud i de flesta klinkerplattorna.
Dusch	Renoverat 2021. Pax fläkt installerad 2020.
Övrigt	Det är lågt i tak i lägenheten. Hela lägenheten är ytskiktsrenoverad 2021.

Entréplan

Trapphus A	Nymålat 2021.
Trapphus B	Nymålat 2021
Tvättstuga med ingång utifrån	Plastmattegolvs och målade väggar från 1980-talet. Det är klinkergolv där tvättmaskinerna står. Den fuktstyrda PAX-fläkten fungerar. Golvbrunn, inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage. Toalett: Plastmattegolvs och våtrumstapet från 1980-talet.

Lägenheter trappuppgång 1 A**Våningsplan 1****Lägenhet A1001**2 rok, 66 m²

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre. Det är brännmärken i plastmattan. Fönstret är svårt att stänga.
Vardagsrum	Parkettgolvet är slitet. Fönstret är svårt att stänga.
Sovrum 1	Ventilation saknas. Parkettgolvet är slitet. Garderoberna är trasiga. Dörren är trasig.
Badrum	Plastmattegolvet och våtrumstapet från 1980-talet. Den tekniska livslängden är passerad. Det är mögelpåväxt i duschzonen. Våtrumstapeten går isär i skarvarna. Äldre plastgolvbrunn, se riskanalys 1:9. Klämringen är lös, se riskanalys 1:10. Pax fläkt installerad 2020.

Lägenhet A10022 rok, 56 m²

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre. Skåpluckorna släpper. Fronten på en låda släpper. Det är kallras i diskbänkskåpet. Spisen är nyare.
Vardagsrum	Parkettgolvet är slitet. Parkettlameller släpper mot ytterväggen.
Sovrum 1	Ventilation saknas. Fönstersmygen är fuktskadad, se riskanalys 1:6.
Dusch och toalett	Plastmattegolvs och -vägg. Väggmatta från 1990-talet, golvmattan äldre. Den tekniska livslängden är passerad. Det är lite påväxt i duschzonen. Vattenrören går upp genom golvet. Golvbrunn, inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage. Pax fläkt installerad 2020.

Lägenhet A10032 rok, 54,5 m²

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Garderob	Dörren måste justeras.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är slitet. Maskinerna är äldre.
Vardagsrum	Parkettgolvet är slitet.
Sovrum 1	Parkettgolvet är slitet. Det är fläckar i taket.
Badrum	Plastmattegolvy, våtrumstapet och kaklade duschzon. Den tekniska livslängden är passerad. Kaklet är dåligt uppsatt, se riskanalys 1:11. Det är fel på termostatblandaren. Badrummet är i behov av renovering. Pax fläkt installerad 2020.

Våningsplan 2**Lägenhet A1101**2 rok, 61,8 m²

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre och slitet. Kökslucka trasig.
Vardagsrum	Fönstret är trasigt. Parkettgolvet är slitet.
Sovrum 1	Parkettgolvet är slitet.
Badrum	Plastmattegolvs och -vägg, äldre ytskikt. Väggarna är målade. Äldre golvbrunn, se riskanalys 1:9. Golvbrunnen byts vid renovering. Pax fläkt installerad 2020.

Lägenhet A11022 rok, 61,5 m²

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre. Maskinerna är äldre.
Vardagsrum	Lameller på golvet har släppt.
Sovrum 1	Parkettgolvet är slitet.
Dusch och toalett	Badrum renoverat 2021. Pax fläkt installerad 2021.
Övrigt	Hall, vardagsrum och sovrums ytskiktsrenoverad 2021.

2021092004147

	Lägenhet A1103 2 rok, 55 m ²
Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre. Plastmattan är trasig.
Vardagsrum	Parkettgolvet är slitet.
Sovrum 1	Parkettgolvet är slitet. Dörren bör justeras.
Dusch och toalett	Plastmattegolvs, våtrumstapet och plastmattevägg, äldre ytskikt. Den tekniska livslängden är passerad. Äldre golvbrunn, se riskanalys 1:9. Pax fläkt installerad 2020.

Våningsplan 3

	Lägenhet A1201 3 rok, 83,1 m ²
Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage. Parkettgolv från 2021.
Kök	Nytt kök 2021. Köket är våtsäkrat. Parkettgolv från 2021. Diskmaskin.
Vardagsrum	Det är eldningsförbud i öppna spisen. Klinker sprucken framför spisen. Parkettgolv.
Sovrum 1, höger	Parkettgolv.
Sovrum 2, vänster	Parkettgolv.
Garderob	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Dusch och toalett	Renoverat 2021. Pax fläkt installerad 2020.
Övrigt	Golven är lite ur våg.

Lägenhet A1202100 m²

Hall	Det är fuktskador i tak och väggar.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre. Laminatgolvet går isär i ändarna. Det är kallras på köksgolvet.
Litet förråd vid köket	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Dusch och toalett	Plastmattegolvet och -vägg från 1980-talet. Den tekniska livslängden är passerad. Det är takfönster här, se riskanalys 1:14. Tvättstället är löst. Äldre plastgolvsbrunn, se riskanalys 1:9. Pax fläkt installerad 2020.
Sovrum 1, vid dusch och toalett	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Allrum / sovrums	Det är fuktfläckar på ytterväggen. Golvet är ej bra inlagt.
	<i>Övre plan</i>
Allrum / TV-rum	Det är färgskiftningar på parkettgolvet. Det är ett takfönster här, se riskanalys 1:14.
Toalett	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Familjesovrum	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Övrigt	Det är kallt här på vintern och mycket varmt på sommaren.

Lägenheter trappuppgång 1 B**Våningsplan 1****Lägenhet B1001**

2 rok

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre. Laminatgolvet har svällt i skarvarna.
Vardagsrum	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Sovrum 1	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Dusch och toalett	Plastmattegolvs och -vägg från 1990-talet. Den tekniska livslängden är passerad. Klämringen är lös i golvbrunnen, se riskanalys 1:10. Pax fläkt installerad 2020.
Övrigt	Lägenheten är nikotinskadad.

Lägenhet B1002

2 rok

Hall	Parkettgolvet är slitet.
Kök	Nytt kök 2021.
Vardagsrum	Parkettgolvet är slitet.
Sovrum 1	Parkettgolvet är slitet.
Dusch och toalett	Plastmattegolvs och våtrumstapet, kakel i duschzonen. Ytskikten är äldre. Den tekniska livslängden är passerad. Pax fläkt installerad 2020.
Övrigt	Lägenheten är kall på vintern.

Våningsplan 2

Lägenhet B1101

2 rok

Hall	Parkettgolvet är slitet.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre och slitet. Det är fuktskador i fönstersmygen, se riskanalys 1:6.
Vardagsrum	Väggarna är flammiga. Dörren bör justeras.
Sovrum 1	Dörren är sönderrepad.
Dusch och toalett	Plastmattegolvs, våtrumstapet och kakel i duschzonen, från 1980-talet. Det går ej okulärt att se hur tätskikten är utförda. Den tekniska livslängden är passerad. Äldre golvbrunn, se riskanalys 1:9. Klämringen är lös, se riskanalys 1:10. Pax fläkt installerad 2020.

Lägenhet B1102

2 rok

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Kök	Läckageskydd saknas se riskanalys 1:7. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är äldre. Plastmattan är sliten.
Vardagsrum	Det är fuktfläckar på parkettgolvet. Parkettgolvet har gått ur spont. Väggarna är flammiga.
Sovrum 1	Parkettgolvet är slitet.
Dusch och toalett	Plastmattegolvs och våtrumstapet, från 1980-talet. Den tekniska livslängden är passerad. Äldre golvbrunn, se riskanalys 1:9. Pax fläkt installerad 2020.
Övrigt	Det är nikotinlukt i lägenheten.

Våningsplan 3

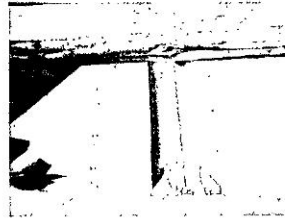
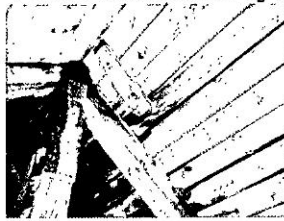
Lägenhet B12014 rok, 110 m²

Hall	Nyrenoverat ytskikt 2021.
Inre hall	Parkettgolvet är slitet.
Kök	Köket är nyrenoverat 2021. Köket är våtsäkrat.
Vardagsrum och matplats	Nyrenoverat ytskikt 2021. Det är fuktfläckar i taket. Det är snedtak här, det är viktigt att luftspalterna är rätt utförda - om inte, se riskanalys 1:12.
Sovrum 1, vid vardagsrummet	Det är snedtak här, det är viktigt att luftspalterna är rätt utförda - om inte, se riskanalys 1:12.
Sovrum 2	Nyrenoverat ytskikt 2021
Sovrum 3	Nyrenoverat ytskikt 2021.
Dusch och toalett	Nyrenoverat 2021, kakel och klinker. Våtrumsintyg finns. Pax fläkt installerad 2021.
Toalett med tvättmaskin	Fönstret är fuktskadat, se riskanalys 1:6.
Övrigt	Golven är ur våg. Det är lokalt knarr i golven.

Vind

Övre vind från köket
i lägenhet B1201

Det är en del fuktgenomslag på yttertaketets insida.
Ventilationsröret är ej isolerat.



Övre vind från hallen
i lägenhet B1201

Det är en del fuktgenomslag på yttertaketets insida, syns väl där
det har läckt in.

Kattvind
i lägenhet B1201

Ventilationsröret slutar på kattvinden, det kommer röklukt den
vägen.

2021092004152

RISKANALYS

- 2021092004153
- 1:1 TRÄFASAD:** Fasadpanel och träkonstruktioner som har torrspäckor och/eller målningsbehov riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta i sin tur kan i värsta fall leda till rötskador i panelen och bakomliggande konstruktioner. Fukt kan även tränga in runt fönstren.
- 1:2 FÖNSTER- och TRÖSKELBLECK:** Fukt- och rötskador i fönster, dörrar, fönster/dörrfoder samt felmonterade eller avsaknad av underbleck/överbleck kan orsaka fukt- och rötskador i träkonstruktionen på grund av att vatten kan tränga in i konstruktionen.
- 1:3 ÄLDRE ISOLERGLASFÖNSTER:** I isolerglasfönster som är äldre än tjugo år finns det risk för att luft kan komma in mellan rutorna vilket kan orsaka kondens. Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag genom äldre och/eller bristfälligt underhållna fönster. Fukt kan tränga in vilket kan ge rötskador i stommen.
- 1:4 FÖNSTER FÄRGSLÄPP:** När färgen släpper på fönstren är fuktskyddet borta och det är risk för fukt- och rötskador.
- 1:5 KRYPRUMSGRUND/TORPAGRUND/PLINTGRUND:** Kvarstannande fukt i utrymmet kan orsaka fukt- och mögelskador i syll, bjälklag samt i mögelbenäget material i utrymmet. Fukt som avges från markytan kan ge för hög luftfuktighet i kryputrymmet. De mest utsatta byggnadsdelarna vid kryprumsgrundbeläggning är trossbottenbrädor, skivmaterial, träbjälklag och ytterväggsyllar. Uteluftsventilerade kryprumsgrunder är en riskkonstruktion som kan drabbas av fukt och mögelskador samt rötskador på grund av för hög luftfuktighet i kryputrymmet. Utomhusluften har under sommaren högt fuktinnehåll beroende på att luften är varm och fuktig. När utomhusluften kommer in i den kalla kryprumsgrunden så kyls den av. Det höga fuktinnehållet i luften tillsammans med den lägre temperaturen i kryputrymmet medför att den relativa fuktigheten blir högre i kryputrymmet än utomhus. Vid kryprumsgrunder med bottenbjälklag av betong/lättbetong kan, vid för hög luftfuktighet i kryputrymmet, korrosionsskador uppstå på armeringsjärn och rörinstallationer.
- 1:6 FÖNSTER:** Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag genom äldre och/eller bristfälligt underhållna fönster och snickerier. Fukt kan tränga in vilket kan ge rötskador i stommen.
- 1:7 KÖK:** Vid avsaknad av läckageskydd finns det risk för att vatten tränger ner i oskyddat organiskt material vilket i sin tur kan leda till fukt-, röt- och mögelskador. Läckageskydd bör finnas under diskbänksskåp, diskmaskin, kyl, frys samt även andra vattenanslutna apparater som till exempel is- och kaffemaskin.

Riskanalyserna fortsätter på nästa sida

- 1:8 INVÄNDIGT ISOLERADE KÄLLARYTTERVÄGGAR:**
 Det finns alltid en risk med invändigt isolerade/uppreglade källarväggar. Markfukt kan ta sig in i källarväggen om fuktisoleringen är bristfällig.
 Fukt kan också tillföras källarväggen genom att fuktig inomhusluft kondenserar på källarmurens insida. Särskilt utsatta byggnadsdelar är trämaterial som har kontakt med betonggolvet och grundmur.
 Om organiskt material (trä) har använts som regelverk och/eller byggnadsarbetet inte utförts fackmässigt kan fukt och mögelskador samt rötskador uppstå.
- 1:9 GOLVBRUNN:** Det är alltid en risk för vattenskador runt äldre golvbrunnar. Det finns risk att vatten/fukt kan tränga ut mellan tätskikt och brunn ut till kringliggande konstruktioner och där förorsaka fuktrelaterade skador.
 Golvbrunn ska vid ombyggnad eller renovering bytas ut om den är äldre än från 1990.
 Är golvbrunnen äldre än från 1990, eller inte bytt vid renovering kan det innebära att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Eventuellt försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.
- 1:10 KLÄMRING:** Är inte klämringen rätt monterad i golvbrunnen finns risk att vatten/fukt kan tränga ut mellan tätskikt och brunn ut till kringliggande konstruktioner och där förorsaka fuktrelaterade skador.
- 1:11 VÅTRUM:** När ytskikt i våtrum är trasigt eller vid undermåligt fall finns det risk för att vatten tränger ner i oskyddat organiskt material vilket i sin tur kan leda till fukt-, röt- och mögelskador.
 Vid risk i våtrummet är hela utrymmet en risk då vatten kan tränga in bakom fuktspärr – vilket i sin tur aldrig får brytas.
- 1:12 SNEDTAK/ÅSTAK:** Risk föreligger för fukt- och mögelskador i yttertaksbrädor och isolering i snedtak på grund av att luftspalt kan saknas mellan yttertaksbrädor och isolering i snedtak. Ventilationsluft tas in vid takfot (sims) och släpps ut genom ventiler på gavelspetsar (alternativt ventilerasnock).
 Vid avsäknad av eller undermålig (tilltäppt luftspalt) ventilation i utrymmen där det är konstruerat att flyta igenom x liter/minut finns risken att diffusionen (svett och ånga) kondenserar och vandrar upp i vindsutrymmet och sugas upp av organiskt material (isolering och trä) och vidare leda till fukt-, röt- och mögelskador.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Utifrån besiktningsmannens anteckningar och riskanalyser kan köparen begära en fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel föreligger eller inte.

En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Vänersborg 2020-05-04

Leif Söderström
 L. Söderström Fastighetsbesiktningar AB

BRA ATT VETA OM:

Under nedan rubriker redovisas information om, elinstallationer, våtrumsregler, tekniska livslängder som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnads- och underhåll.

El

Kunskap, försiktighet och respekt är tre viktiga begrepp att beakta när det gäller el.

Elsäkerhetsverket är en statlig myndighet, på deras hemsida finner man mycket information och föreskrifter om el. www.elsakerhetsverket.se

El-rådgivningsbyrån är en fristående byrå för konsumenter som utan avgift hjälper och vägleder dig i olika frågor på elmarknaden. www.elradningsbyran.se

Jordfelsbrytare

I alla nya hus är det krav på jordfelsbrytare samt även vid viss ombyggnation, till exempel installation av elektrisk golvvärme och i badrum. Installation av fast installerad jordfelsbrytare måste utföras av behörig elinstallatör. Krav på jordade el-ledningar gäller fr.o.m. 1996 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. 1999. I äldre byggnader måste man därför förvänta sig att jordfelsbrytare/petsäkra kontakter jordade elledningar saknas, I samband med eventuella renoveringar bör man därför även förnya elinstallationer.

Vad händer om propparna går?

Om det uppkommer problem med att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löser ut ska fackman kontaktas för genomgång av hela elsystemet.

Spotlights

Elsäkerhetsverket har sett en ökning av bränder till följd av felaktigt installerade spotlights. Oftast beror det på att spotlights placerats för nära brännbart material. Eftersom värmen från lampan är hög bör du vara försiktig när du installerar spotlights.

Eluttag utomhus

Det är inte tillåtet att dra ut en skarvsladd genom fönster eller dörr. El utomhus måste anslutas till ett eluttag utomhus. Saknas jordfelsbrytare kan en portabel monteras först.

Barnsäkerhet

Att ha petsäkra uttag är en enkel säkerhetsåtgärd. Särskilt viktigt är det om det finns småbarn i närheten. Elsäkerheten är livsviktig och kunskapen om den måste hela tiden föras ut till nya generationer el-användare. Lär därför ditt barn tidigt att respektera elen och dess faror.

Ojordat och jordat i samma rum

Att ha jordade och ojordade uttag i samma rum, är förbjudet. Om det uppstår ett fel i t ex en lampa som är ojordad, kan hela lampan bli spänningsförande. Om man berör den trasiga lampan och samtidigt kommer åt en produkt som är jordad, går strömmen genom kroppen. Livsfara uppstår.

Våtutrymmen

Våtutrymmen kan dölja en hel del önskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler.

För kakel och klinker gäller Byggherarkommissionens Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se

För plasmattor se www.gvk.se

Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" se www.sakervatten.se

Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.

Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.

När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

Våtsäkring kök

Enligt gällande normer ska kyl, frys och diskmaskin förses med ett underlägg i form av läckageskydd. I handeln går de ofta under namnet droppskyddsbrickor. Brickorna är formade som ett kar i plast med en plan front. Om vattenläckage uppstår i vitvarorna vandrar vattnet mot framsidan av maskinen. Då upptäcks problemet direkt. Samtidigt kan inget vatten rinna bakom vitvarorna eller bänkarna.

Diskbänken är en annan plats där vattenläckage kan uppkomma. Skyddet som är format speciellt för detta har samma princip som läckageskydden under vitvarorna. Skillnaden ligger i att här finns också plats för avlopps- och vattenledningsrör. För att få ett effektivt vattenskydd behövs även en tätningssats så att det inte blir en glipa mellan rör, rörhåll och skydd.

FuktmätningFkv

Vid de fuktvärden vi mäter (Fkv), gäller följande, att normalvärdet ligger mellan 8 -10 % Fkv och vid 17 % Fkv och mer är det risk för röt – och mögelskador.

Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller i en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (Fkv). Fkv är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17% i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

RF

Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (%RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100% RF är luften mättat och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60% RF korroderar stål, vid 70% - 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80% RF.

Torpgrund/kryprumsgrund

Det huvudsakliga skälet till att torpgrunden/kryprumsgrunden är en riskkonstruktion är att markytan kyls ner under vintermånaderna.

Under sommaren förs varm fuktig luft in i utrymmet vilket utgör en risk för kondensbildning när den varma luften kyls ner. Organiskt material som ligger i anslutning till utrymmet riskerar att bli fuktigt av kondens, till följd av detta kan det bli fukt-, röt- och mögelskador i det organiska materialet.

Underhåll/tekniska livslängder**Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner**

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen.

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Takkonstruktioner	År		År
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20	Invändigt	
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30	Målning/tapetsering etc	10
Takpapp, strö- och bärlåkt under takpannor av betong, tegel	30	Parkettgolv/trägolv (byte)	40
Takpannor av betong/tegel	30	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35	Laminatgolv	20
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15
Asbestcementskivor/Eternittak	30	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35	Snickerier o inredning (t ex lister). Ej kök	40
Hängrännor stuprör	25	Trappor	50
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40	Våtutrymmen	
Nytt undertak -- invändigt	40	Plastmatta i våtrum	20
Fasader		Tätskikt underklinker/kakel i våtutrymme	30
Träpanel (byte)	40	Tätskikt golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/början 1990-talet	15
Träpanel (målning)	10	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klnker/kakel	
Omfogning av fasadtegel.	30	□ utfört före 1995	20
Puts tjockputs 2 cm (renovering/omputsning)	30	□ utfört efter 1995	30
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Våtrumstapeter väggar	15
Fönster/dörrar		Vitvaror	
Isoler glas (blir otäta med tiden)	25	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare etc.	10
Fönster	40	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Dörrar inne/ute	35	Avloppsledningar	50
Målning fönster/dörrar	10	Värmeväxlare	20
Dränering/utvändigt fuktskydd		Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dränledning)	25	Badkar bubbel	10
Dagvattenledning utanför byggnaden.	50	Avloppstank	30
Terasser/balkonger,altaner/ utomhustrappor		Värmeledningar kall varmvattenledningar	50
Tätskikt (t.ex asfaltsbaserade tätskikt)	35	Varmvattenberedare,	20
Plåt	35	el-radiator, värmepanna (olja/el) inkl expansionskärl.	
Betongbalkonger, armering exkl tätskikt	50	Golvbrunn	20
		Motor ventilationsfläkt.	20
		Elcentral.	45
		Värmegolv	
		Elvärmeslingor i våtutrymme	30
		Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

BESKRIVNING AV ORD SOM KAN FÖREKOMMA I BESIKTNINGSUTLÅTANDET

OKULÄRBESIKTNING – besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att det görs ingrepp i huset.

MIKROORGANISMER – samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.

MIKROBIELL LUKT – lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.

TRYCKIMPREGNERING – metod för att skydda trä från rötskada. Används främst för att skydda trä utomhus, men kan även finnas inomhus i t.ex. syllar.

STRÖ – OCH BÄRLÄKT – trälistor som tegelpannor hängs fast på. De kan även ligga under ett plåttak.

YTERTAKSPANEL/UNDERTAK – takbeklädnad som bär tegelpannor eller takplåt, dvs. direkt under läkt och eventuell takpapp, sett från ovasidan.

RÅSPONT– hyvlade och spontade bräder som t.ex. används som yttertakspanel eller blindbotten.

REGLAD VÄGG – träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.

REGLAT GOLV – träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

FLYTANDE GOLV – golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Den kan bestå av golvs kivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

BOARDSKIVOR – träfiberskivor som t.ex. används som blindbotten eller underlag för yttertak.

SYLL – underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

BJÄLKLAG – är den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

BLINDBOTTEN – undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpagrund.

KRYPGRUND – är den sockel som husets väggar vilar på. Utrymmet innanför grundmursväggarna är krypbart, det är utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.

TORPAGRUND – är den sockel som husets väggar vilar på. Utrymmet innanför grundmursväggarna är inte krypbart, det är utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.

PLATTA PÅ MARK – husgrunden är en gjuten platta i betong, den går under hela huset. Plattan är normalt tjockare, förstyvad, under ytterväggarna och den bärande innerväggen. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen är den uppreglad, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Åtgärdsplan

Besiktningdatum: 2021-07-02 Beställare: Stadsmyntet AB, Erik Månsson
Besiktningadress: Östra Kronbergsgatan 1 A – C, 453 33 Lysekil
Fastighetsbeteckning: Kronberget 1:71
Närvarande: Erik Månsson, Stadsmyntet AB

Åtgärdsplan

Kostnader för att åtgärda brister, kostnadsläge juli 2021.
(Angivna kostnader inkluderar byggherrekostnader och moms).

1. Hela plåttaket målas, cirka 2031.
320.000:-
2. Punktrenovering av fasaden, cirka 2024.
80.000:-
3. Målning av fasaden, cirka 2026.
250.000:-
4. 3-glasfönster från 1982 byts, cirka 2025.
Det är 10 stycken fönster som behöver bytas á 11.000:-
110 000:-
5. Lägenhetsdörrarna byts ut till brandklassade och ljudklassade dörrar, cirka 2026.
16.000:-/styck
6. Stambyte inklusive nya ytskikt i badrum (plastmatta, golv och vägg), cirka 2031.
420.000:-
7. Målning av källaren, cirka 2026.
30.000:-

Vänersborg 2021-07-02
Leif Söderström
L. Söderström Fastighetsbesiktningar AB

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Östra Kronobergsgatan 1 med org.nr 769640-2341 får härmed avge följande intyg.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 14 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om en ombildning och det har gjorts en grundlig teknisk besiktning har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

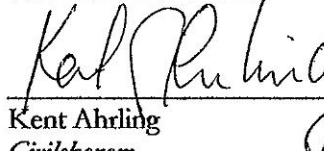
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021.09.15


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad 2021.09.13

Stadgar för Brf Östra Kronobergsgatan 1 registrerade 2021-08-03

Registreringsbevis för Brf Östra Kronobergsgatan 1

Aktieöverlåtelseavtal gällande Hammarby Smedby 3 AB mellan Stadsmyntet AB och Brf Östra Kronobergsgatan 1 daterat 2021-09-08.

Utfästelser och garantier från Stadsmyntet AB dat. 2021-09-08

Offert för finansieringen av Brf Östra Kronobergsgatan 1 dat. 2021.08.11

Teknisk statusbesiktning utförd av Söderström Fastighetsbesiktningar AB med senaste uppdatering 2021.09.03

Åtgärdsplan för underhåll av fastigheten för de kommande 10 åren dat 2021.07.05

Utdrag ur fastighetsregistret

Two handwritten signatures in black ink are present below the text. The first signature is a stylized, cursive 'K' followed by a horizontal line. The second signature is a cursive 'L' followed by a horizontal line.