

EKONOMISK PLAN

BRF KYRKSJÖN
769615-7523

september 2007

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	5
7	Föreningens utgifter	6
7.1	Drifts- och underhållskostnader	6
7.2	Historiska driftkostnader	6
7.3	Fastighetsskatt.....	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	Ekonomisk prognos	8
9.2	Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys.....	9
10	Lägenhetsredovisning.....	9
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	10
12	Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	11

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF KYRKSJÖN

1 Allmänt

Brf Kyrksjön med org.nr. 769615-7523 har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-19. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Ålderdomshemmet 9
Kommun	Stockholm
Församling	Bromma
Adress/belägenhet	Bromma Kyrkväg 455 A-H, Spångavägen 96-102
Tomtareal	7 869 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1999-07-22.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende avloppsledningar mm..
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2001
Byggnadstyp	Småhus.
Uthyrningsbar area	1 308 m ² .
Bostadslägenheter	12 lägenheter om 1 308 m ² .
Lokaler	0 om 0 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga finns utrymme för i varje lägenhet.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme; avtal om leverans av fjärrvärme avses tecknas med ägaren till Ålderdomshemmet 7.
Ventilation	Till- och frånluftsventilation med återvinning i varje lägenhet.
Stomme	Betong och trä (plan 1 och 2) och trä (plan 3).
Bjälklag	Betong och trä (plan 1 och 2) och trä (plan 3).
Yttertak	Betongtegel.
Fasader	Trä.
Fönster	2-glasfönster i karmar av trä samt isolerruta.
Tvättstuga	Finns utrymme för tvättstuga i varje lägenhet.
Sophantering	Sopställ samt grovsoprum.
Övrigt	OVK godkänd 2004-06-30. Nästa besiktning senast 2007-06-30.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset AB, den 2007-07-05. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 1 000 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 000 000 kr inkl moms.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2007 är 11 892 000, fördelat på bostäder 11 892 000 kr och lokaler 0 kr. Typkod är 222 (Småhusenhet, flera småhus, sammantaget bostäder för mer än 2 familjer (helårs- eller fritidsbostad)). Taxeringsvärdet kommer att gälla t o m 2008. Nytt taxeringsvärde kommer att sättas fastigheten 2 009. Det nya taxeringsvärdet kommer att gälla de därpå följande 3 åren.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	33 000 000	kr	25 229	kr/kvm
Lagfartskostnad	495 825	kr		
Pantbrevskostnad	136 825	kr	Befintliga pantbrev:	0
Omb. kostn, oförutsett	237 500	kr		
Reparationsfond	1 000 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	34 970 150	kr		

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	3 400 000	Rörlig	4,00	136 000	5 549	141 549	4,00
Bottenlån 2	3 400 000	ca 5 år	5,00	170 000	5 549	175 549	5,00
Extra amortering/räntereserv					34 000	34 000	
Summa lån år 1	6 800 000	Snittränta:	4,50	306 000	45 098	351 098	
Insatser:	28 170 150						
Summa finansiering år 1	34 970 150						

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Om

amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 50 år. Extraamorteringen / räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Ekonomisk förvaltning	40 000	kr	31	kr/kvm
Vatten	20 000	kr	15	kr/kvm
Värme	140 000	kr	107	kr/kvm
El	25 000	kr	19	kr/kvm
Renhållning	25 000	kr	19	kr/kvm
Fast skötsel + trädgård + snö	100 000	kr	76	kr/kvm
Försäkring	15 000	kr	11	kr/kvm
Kabel TV	4 590	kr	4	kr/kvm
Löpande underhåll	20 000	kr	15	kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	389 590	kr	298	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	17 838	kr	14	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	2004	2005	2006	
Vatten	17 944	18 199	11 879	kr
Värme	114 230	169 298	84 622	kr
El	21 527	24 285	21 630	kr
Renhållning	21 527	24 285	21 630	kr
Fast skötsel + trädgård + snö	178 202	203 496	197 487	kr

Renhållning utgör grovsopor och hushållssopor. Kostnad för hushållssopor (3 hämtställen) uppgår till 13.371 kr/år.

7.3 Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	11 892 000	kr
Fastighetsskatt	72 000	kr

Taxeringsvärdet för år 2007 är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2006. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2009. Fastighetsskatten uppgår för närvarande till 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	765 180	kr	585	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen förutsätter att ingen avsättning sker till räntereserven vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

9.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11
År	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 017
Ränta	306 000	303 971	301 900	299 786	297 624	295 411	283 410
Amortering/avskrivning	11 098	12 003	12 983	14 042	15 188	16 427	24 316
Extra amortering/räntereserv	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Amortering i % per år	0,16	0,18	0,19	0,21	0,22	0,24	0,36
Löpande drift	389 590	397 382	405 329	413 436	421 705	430 139	474 908
Fastighetsskatt	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	79 494	87 768
Yttre fond	17 838	18 195	18 559	18 930	19 308	19 695	21 744
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	794 526	802 271	810 226	818 398	826 793	875 166	926 147
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	585	597	609	621	633	646	713
Årsavgifter bostäder	765 180	780 484	796 093	812 015	828 255	844 821	932 750
Räntebidrag	89 285	63 775	44 642	25 510	0	0	0
Ränteintäkter	1 000	1 609	2 045	2 371	2 586	2 626	1 951
S:a intäkter	855 465	845 868	842 781	839 896	830 841	847 447	934 701
Årets saldo	60 939	43 597	32 555	21 498	4 048	-27 719	8 554
Ingående saldo	100 000						
Ack saldo inkl avs ekpl	178 777	240 569	291 683	332 111	355 468	347 444	420 746
Ack avs enl ek plan	17 838	36 033	54 591	73 521	92 830	112 524	217 066

9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2007	2008	2009	2010	2011	2012		2017
	kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr
Räntekostnader	306 000	339 445	338 845	338 196	337 494	370 408		365 090
Amorteringar	11 098	12 003	12 983	14 042	15 188	16 427		24 316
Drift-och underhållskostnader	389 590	401 278	413 316	425 716	438 487	451 642		523 576
Avsättningar, skatt	53 838	55 275	56 751	58 268	59 827	61 428		70 125
Summa kostnader	760 526	808 001	821 895	836 221	850 995	899 905		983 108
Hysesintäkter mm	89 285	63 775	44 642	25 510	0	0		0
Avgifter	671 241	744 226	777 253	810 711	850 995	899 905		983 108
- erforderlig förändring / år		10,9%	4,4%	4,3%	5,0%	5,7%		1,8%
Summa intäkter	760 526	808 001	821 895	836 221	850 995	899 905		983 108
Ränteantagande	4,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,5%		5,5%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		3,0%

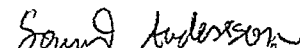
10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
5		4 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
6		4 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
7		4 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
8		5 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
i		5 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
2		5 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
3		5 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
4		5 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
10		4 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
9		4 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
12		4 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
11		4 RoK	109	8,3333	8,3333	2 347 513		63 765	
Tot:			1 308	100,0000	100,0000	28 170 150		765 180	

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

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- F. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

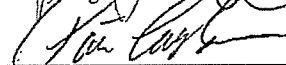
Stockholm 2007-09-27



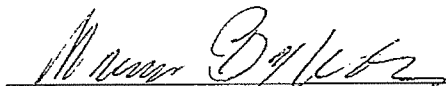
Sonny Andersson



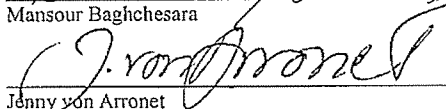
Jenny Hagström



Per Carlsson



Mansour Baghchesara



Jenny von Arronet

12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kyrksjön*, organisationsnummer 769615-7523, får härmed avge följande intyg.

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

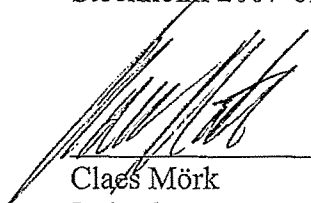
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

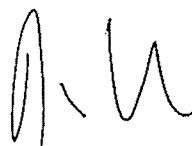
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Stadgar
Ekonomisk plan
Besiktningsprotokoll
Utkast köpeavtal (exkl bilagor)
CFD-utdrag
Registreringsbevis

Stockholm 2007-09-28



Claes Mörk
Jur.kand.



Björn Rydén
Jur.kand.

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

Kv. Ålderdomshemmet 9, Bromma

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 5 juli 2007

ProjektledarHuset AB

Hillar Truuberg

Ålderdomshemmet 9, Bromma - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Forum Fastighetsekonomi

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 21 juni 2007 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 8 lägenheter samt biutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca 18 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Maria Ahnstedt, boende
- Jenny Hagström, boende
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning: Ålderdomshemmet 9, Bromma

Adresser:	Bromma Kyrkväg 455
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Stockholmshem
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	3 st huskroppar uppförda som radhus i 2 våningar varav 1 huskropp med platta på mark och 2 med källare / suterräng.
Byggnadsår:	2001
Areor:	Bostäder ca 1 300 m ²
P-platser:	ca 12 st
Lägenheter	12 st
Standard:	Modern
Undergrund:	Berg eller friktionsmark
Grundläggning:	2 huskroppar: Källare, grundmurar av betong mot berg / friktionsmark 1 huskropp: Platta på mark med kantplatta direkt mot friktionsmark.
Mark, tomt:	Gräsmattor, planteringar och viss naturmark. Stödmurar. Hårdgjorda ytor till entréer. Trädäck eller plattbelagd uteplats, trästaket.
Stomme:	Bärande väggar i källarplan av betong i övrigt med bärande träreglar.
Bjälklag:	Träreglar, skivmaterial.
Yttertak:	Betongtakpannor. Takstegar, takrasskydd mm i erforderlig omfattning. Takavvattning av plastbelagd plåt.
Fasad:	Träpanel
Fönster:	3-glasfönster med bågar av trä, droppnåsa aluminiumbeklädd. Fönsterbleck av målad plåt.
Entréer:	Trädörrar.
Inv. väggar:	Målade

Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleum i de flesta övriga rum
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläkt, DM. All inredning / utrustning från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Tvättmaskin / torktumlare i alla.
Sophantering:	Utvändiga behållare för hushållssopor. Grovsopor hanteras i miljöstuga med möjlighet till sopsortering.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme via servitut från grannfastighet.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer. Golvvärme i badrum.
VA-installationer:	Avlopp av plast. Tappvattenanläggning av koppar och plast.
Ventilation:	Lägenheter: Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling. Fläktenhet i respektive lägenhets kök.
Elinstallationer:	Komplett jordad installation
OVK-status:	OVK-godkännande har utgått.
Energideklaration:	Från och med 1 mars 2007 finns lagkrav på utförd energideklaration av fastigheter i samband med överlåtelse. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.
Radon:	I samband med inflyttning har radonmätningar utförts. Samtliga mätningar visade mindre än 70 Bq / m ³

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Fuktinträngning har förekommit i källarytternivån i suterrängradhusen. Enligt uppgift har detta berott på läckage via en vattenutkastare. Uttorkning och renovering efter skadan har utförts. Läckage har ej förekommit vid häftiga regnväder, vilket tyder på att vattnet vid läckagetidpunkten har tryckts in över fuktisoleringens överkant. Då det har inte kunnat bekräftas om isoleringens överkant numera är förseglad rekommenderas att mark närmast huskropparna öppnas upp och att försegling sker i förekommande fall, ca 70 löpmeter källarytternivå.

Utvändiga staket / skärmväggar i behov av ommålning och i vissa fall renovering / rötskadelagning.

Markanläggning i övrigt i normalt skick.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i källargolv och -väggar, i bjälklag mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Träpanel med bedömt behov av ommålning inom ca 3 år. Skicket varierar beroende på väderstreck.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med betongtakpannor i gott skick. Plåtdetaljer på tak i gott skick. Takavvattning, takstegar mm i gott skick.

5.1e Fönster / fönsterdörrar

3-glasfönster på träbågar i genomgående gott skick. Ommålning som ett led i normalt fastighetsunderhåll bör utföras inom 3-4 år. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Gemensamma utrymmen

Miljöstuga:

Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov utöver fasadmålning.

Sopbehållare:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

8 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskicks-, inrednings- och utrustningsstandard.

Inget åtgärdsbehov.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 7 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenhet finns i grannfastigheten. Värmeleverans sker via kulvert. Servitut finns. Då grannfastigheten är uppförd 2001 är det högst sannolikt att värmeväxlarenheten är från den tiden.

Hur servitutsuppgörelse är utformad är obekant för undertecknad. Det förutsätts i kostnadssammanställningen att befintlig värmeväxlarenhet kan fortsätta att utnyttjas.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avlopp i gott skick. Stamspolning, som ett led i normalt fastighetsunderhåll, rekommenderas utföras om ca 5 år och därefter med 10-12 års intervall.

Flera boende framförde synpunkter på frekventa stopp i det avlopp som betjänar badrummets tvättmaskin samt ett tvättställ.

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk till- och frånluft med fläktenhet i respektive kök.

Godkänd OVK saknas.

5.3 El-anläggning

Alla elinstallationer är från 2001 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge 07-06)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning

Fuktisolering suterränghusen, snarast
Renovering trästaket, ca 2009

bedömt 150 kkr
ca 100 kkr

6.1c Fasad

Ommålning träfasader, ca 2010

ca 350 kkr

6.1e Fönster

Ommålning ytterbåge, ca 2010

ca 300 kkr

6.1g Lägenheter
Utbyte fläktmotorer, ca 2015 70 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2c Avlopp / vatten
Stamspolning, ca 2013 40 kkr

6.2d Ventilation
OVK-besiktning, snarast 12 kkr

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 2001 i genomgående gott skick. Ovan uppräknade åtgärder är att betrakta som normalt periodiskt fastighetsunderhåll.