

# **Ekonomisk plan för Brf Småländska Björnen**

**Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8, Stockholm**

Bostadsrättsföreningen Småländska Björnen, 118 52 Stockholm, org. nr: 769617-0328

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Småländska Björnen med org. nr: 769617-0328 som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerats hos PRV den 16 juli år 2007 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.

Bostadsrättsföreningen har med fastighetsägarens ombud förhandlat om förvärv av fastigheten Småland 10. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast kvartal 2 år 2010 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Alla bostadslägenheter utom 7 st (lgh nr. 80, lgh nr. 350, lgh nr. 361, lgh nr. 140, lgh nr. 210, lgh nr. 320 samt lgh nr. 321) är för närvarande uthyrda. Dessa vakanta lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt till av säljaren anvisade fysiska personer per föreningens tillträde. Samtliga förråd och kontor är uthyrda.

På vinden finns en råvindsyta ca 25 kvm som per tillträdesdagen kommer att upplåtas med bostadsrätt till säljaren eller till av denne hänvisad person. Råvindsytan skall byggas om till bostad och sammankopplas till underliggande lägenhet (lgh 320). Den som förvärvar bostadsrätten till råvinden skall, i samband med att bygglov beviljas, erlagga en upplåtelseavgift till föreningen motsvarande 5 000 kr per kvm. Bostadsrättshavaren skall efter slutbesiktning erlagga stadgeenlig årsavgift. Bostadsrättshavaren skall ensam svara för samtliga kostnader förknippade med vindsinredningen.

Det åligger även bostadsrättshavaren att innan byggnationen kan påbörjas, ombesörja och bekosta flytt av de lägenhetsförråd som idag är förlagda på vindsytan. Det åligger bostadsrättshavaren att tillse att det finns minst 1 förråd per lägenhet och att samtliga förråd uppfyller normkraven.

Lägenhet 340 är föremål för tvist. Hyresgästen är uppsagd. Föreningen kommer inte att upplåta lägenheten med bostadsrätt förrän dess att tvisten är avgjord. I det fall lägenheten tomställs äger säljaren rätt att anvisa person som skall förvärva bostadsrätten. Föreningen tar i denna plan upp ett kortsiktigt lån för att finansiera insatsen (753 680 kr) för denna lägenhet.

Föreningen innefattar fastigheten kv. Småland 10.

Byggnaden inrymmer 40 st bostadslägenheter, 3 st kontorslokaler och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

## **B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna**

Fastighetsbeteckning: Kv. Småland 10  
Adress: Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8  
118 52 Stockholm

Tomtens areal: 545 kvm

Bostadsarea: 1 611 kvm (40 lgh)  
Lokalarea: 108 kvm (3 enheter)  
1 719 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

### **Byggnad**

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett hörnhus som är uppfört omkring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Byggnaden på Björngårdsgatan inrymmer 6 våningsplan jämte källare och vind och byggnaden på Maria Prästgårdsgata inrymmer 4 våningsplan jämte vind. Hiss finns i trapphuset på Björngårdsgatan 11 men saknas i trapphuset Maria Prästgårdsgatan 8.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd på vinden. Lägenheterna högst upp på Björngårdsgatan har kungsaltaner.

### **Gemensamma anordningar**

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme via en undercentral. Värmeväxlare från 1990, cirkulationspumpar, styr- och regler samt expansionskärl från samma tid.

Ventilation: Frånluft: Självdrag. Tilluft i form av s k Stockholmsventilation i vissa badrum.

OVK är godkänd. Nästa besiktning skall äga rum senast 2017-06-26.

El: Elcentralen är belägen på bottenvåningen. Fastighetsel i huvudsak utbytt 1979. Servis och serviscentral från samma tid. Elinstallationer i lägenheter är av blandad ålder.

Soppantering: Soprum med kärl för hushållssopor.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El samt VA.

## **Gemensamma utrymmen**

Tvättavdelning: På våning 1 finns en tvättstuga innefattandes totalt 2 tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp, 1 st mangel samt 1 tvättbänk. Klinker på golv, kakel på vägg och målade tak.

Vindsutrymme: Vinden inrymmer lägenhetsförråd. Vissa förråd kan komma att flyttas och eller omdisponeras i samband med inredning av råvindsyta.

## **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gård: Fastigheten inrymmer en innergård med cykelparkering.

## **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas av:

- Fjärrvärme starkström, Last, Ledningsrätt, 0180-A72/1978.2

## **Planbestämmelser**

Stadsplan: Kv. Småland, 1939-01-27, 0180-1961B, Arkivplats A4

## **Tomt**

Äganderätt om 545 kvm.

## **Byggnadsdisposition**

Källare: Driftutrymmen

Bottenvåning: Bostäder, lokaler, elcentral.

Vån 1-5: Bostäder, tvättstuga.

Vind: Lägenhetsförråd, driftutrymmen.

## **Teknisk beskrivning**

Grundläggning: Grundmurar till berg.

Stomme: Tegel, järnbalkar, träbalkar.

Ytterväggar: Tegel som bärande stomme.

Trapphus entré: Naturstensgolv, målade puts på väggar och målade tak. Handledare av trä och smidesräcken.

Yttertak: Falsad målade plåt. Kungsaltaner beklädda med överbetong med underliggande tätskikt.

Fasadbehandling:	Gatusidor: naturstenssockel, puts/netursten i bottenvåning, puts i övriga våningsplan. Gårdssida: puts.
Fönster:	2- glas träfönster med mötesbåge.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Räckan av smide och aluminium, plåtskärmar.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme, en värmeundercentral. Värmeväxlare från 1990. Cirkulationspumpar, styr- och regler samt expansionskärl från samma tid.
Ventilation:	Frånluft: Självdrag. Tilluft i form av s k Stockholmsventilation i vissa badrum.

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Allmänt:	Vardagsrummen är försedda med trä- eller parkettgolv. Parkett- eller linoliumgolv i övriga rum. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredningar av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	I huvudsak plastmatta på golv, kakel eller målade väv på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsporcelain och sanitetsartiklar av blandad ålder. Radiator som värmekälla.

### **Försäkringar**

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

### **Nödvändigt underhållsbehov**

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 3e december 2007 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för reovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 7 515 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 7 000 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

## **I. Särskilda förhållanden**

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Småländska Björnens förvärv av fastigheten kv. Småland 10, Stockholm. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

**Stockholm den 8 februari 2010.**

**Bostadsrättsföreningen Småländska Björnen**

---

Göran Wikström

---

Per Kling

---

Eva Englund

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten		47 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	705 000 kr	
Pantbrev	2%	50 000 kr *	
Ombildningskostnad		468 750 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		<u>7 000 000 kr</u>	
Totala anskaffningskostnader:		55 223 750 kr	<b>55 223 750 kr**</b>
*Pantbrev finns upp till: 11 750 000 kr			
**Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.			
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal avgift år 2010</u>			
	Taxeringsvärde		
Bostäder	26 200 000 kr	50 880 kr	kommunal avgift
Lokaler	<u>1 763 000 kr</u>	17 630 kr	fastighetsskatt
Totalt	27 963 000 kr	68 510 kr	

### D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		7 118 240 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		<u>7 131 937 kr</u>		
				14 250 178 kr		
	<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
	xxbanken	4 750 059 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,85%
	xxbanken	4 750 059 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,50%
	xxbanken	<u>4 750 059 kr</u>	Pantbrev	6 år	6 år	4,50%
		14 250 178 kr				
<u>Summa lån</u>						14 250 178 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)**				48 105 510 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 7 131 937 kr</u>		
				40 973 572 kr		
<u>Summa insatser</u>						<u>40 973 572 kr</u>
<b>Totala skulder och eget kapital</b>						<b>55 223 750 kr</b>
*Tillkommer tillfälligt lån avseende insatsen (753 680 kr) för lgh 340 som är föremål för tvist.						
** Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.						

**E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntor	515 381 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	515 381 kr

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Ekonomisk förvaltning	70 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	85 000 kr
Elförbrukning	30 000 kr
Vattenförbrukning	40 000 kr
Uppvärmning	230 000 kr
Kabel tv	8 000 kr
Sophämtning	20 000 kr
Städning	45 000 kr
Försäkring	35 000 kr
	563 000 kr

<b>Avsättning för underhåll</b>	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	84 000 kr
<b>Övriga avsättningar</b>	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsskatt	68 510 kr
Tomträttsavgäld	- kr
Statlig inkomstskatt	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	- kr
	152 510 kr

**Summa kostnader 1 230 891 kr**

<b>Årsavgifter</b>	
1367 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	561 kr
	767 118 kr *
<b>Övriga intäkter</b>	
Intäkter från brf's hyresrätter	273 160 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	190 613 kr
	463 773 kr

\* Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.

**Summa intäkter 1 230 891 kr**





**G. Ekonomisk prognos år 1-11**

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b><u>Föreningens årliga kostnader</u></b>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	14 250 178 kr										
Räntor	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr	515 381 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	563 000 kr	574 260 kr	585 745 kr	597 460 kr	609 409 kr	621 597 kr	634 029 kr	646 710 kr	659 644 kr	672 837 kr	686 294 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	84 000 kr	85 680 kr	87 394 kr	89 141 kr	90 924 kr	92 743 kr	94 598 kr	96 490 kr	98 419 kr	100 388 kr	102 396 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	68 510 kr	69 880 kr	71 278 kr	72 703 kr	74 157 kr	75 641 kr	77 153 kr	78 696 kr	80 270 kr	81 876 kr	83 513 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>1 230 891 kr</b>	<b>1 245 202 kr</b>	<b>1 259 798 kr</b>	<b>1 274 686 kr</b>	<b>1 289 872 kr</b>	<b>1 305 362 kr</b>	<b>1 321 162 kr</b>	<b>1 337 278 kr</b>	<b>1 353 715 kr</b>	<b>1 370 482 kr</b>	<b>1 387 584 kr</b>
<b><u>Föreningens årliga intäkter</u></b>											
Hyror hyreslägenheter	273 160 kr	273 160 kr	273 160 kr	281 355 kr	281 355 kr	281 355 kr	289 795 kr	289 795 kr	289 795 kr	298 489 kr	298 489 kr
Hyror lokaler	190 613 kr	190 613 kr	190 613 kr	196 331 kr	196 331 kr	196 331 kr	202 221 kr	202 221 kr	202 221 kr	208 288 kr	208 288 kr
Årsavgifter medlemmar	767 118 kr	781 429 kr	796 025 kr	797 000 kr	812 186 kr	827 676 kr	829 145 kr	845 261 kr	861 699 kr	863 705 kr	880 807 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>1 230 891 kr</b>	<b>1 245 202 kr</b>	<b>1 259 798 kr</b>	<b>1 274 686 kr</b>	<b>1 289 872 kr</b>	<b>1 305 362 kr</b>	<b>1 321 162 kr</b>	<b>1 337 278 kr</b>	<b>1 353 715 kr</b>	<b>1 370 482 kr</b>	<b>1 387 584 kr</b>

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan

3,62%

Inflationsantagande

2,00% Gäller driftkostnader, underhåll samt fastskatt.

Hyresförhandlingar bostadslgh och kommersiella lokaler

3,00%

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 26 kr/kvm/år i ökad årsavgifter

Samma relation gäller om föreningen löser lån till motsvarande belopp.

Hyresintäkter för kommersiella lokaler, garage samt parkeringsplatser har ej indexuppräknats. Dessa hyror samt bostadshyror uppräknas dock med 3 % vart tredje år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

## H. Känslighetsanalys

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	767 118 kr	781 429 kr	796 025 kr	797 000 kr	812 186 kr	827 676 kr	829 145 kr	845 261 kr	861 699 kr	863 705 kr	880 807 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	909 620 kr	923 930 kr	938 527 kr	939 502 kr	954 688 kr	970 178 kr	971 647 kr	987 763 kr	1 004 200 kr	1 006 207 kr	1 023 309 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	624 617 kr	638 927 kr	653 523 kr	654 498 kr	669 684 kr	685 174 kr	686 643 kr	702 759 kr	719 197 kr	721 203 kr	738 305 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	767 118 kr	787 059 kr	807 567 kr	814 745 kr	836 438 kr	858 750 kr	867 367 kr	890 970 kr	915 246 kr	925 455 kr	951 138 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	767 118 kr	775 799 kr	784 596 kr	779 600 kr	788 637 kr	797 797 kr	792 752 kr	802 163 kr	811 703 kr	806 613 kr	816 415 kr

Dagens genomsnittsräntenivå 3,62%

Dagens inflationsnivå 2,00%

## **Kv. Småland 10, Stockholm**

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

Stockholm 21 januari 2008

**ProjektledarHuset AB**

Hillar Truuberg

# Småland 10, Stockholm - Besiktning utlåtande

## 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

Öhlin & Fellingner

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 december 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 förstörande provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som får anses representativa, i en av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca 3 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Göran Wikström, boende
- Per Kling, boende
- Jakob Fogelkvist, boende
- Klaus Scherrer, ägarrepresentant
- Ellinor Johansson, Galären
- Carl-Erik Tåhlin, Galären
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerblom, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

## 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Småland 10
Adresser:	Maria Prästgårdsgata 8, Björngårdsgatan 11
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Åsa Björnsdotter Scherrer m fl
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	544 m <sup>2</sup>
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 4 - 6 våningar samt vind med övervägande bostäder, typkod 320. Huset är byggt på en kraftigt sluttande tomt.
Byggnadsår:	1929
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder 1 550 m <sup>2</sup> Lokaler 133 m <sup>2</sup> Totalt 1 683 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen
Souterrängvåning:	Bostadsentré, lokaler, driftsutrymmen
Bottenvåning:	Bostadsentré, tvättstuga, lägenheter
Övr våningsplan:	Lägenheter
Vindsplan:	Lgh-förråd, driftsutrymmen, lägenhet
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar till berg
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme

Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar
Yttertak:	Falsad målad plåt. Kungsaltaner beklädda med överbetong med underliggande tätskikt.
Balkonger:	Balkongplattor av balkong. Smidesräcken. Al-räcke och plåtskärm på någon.
Fasad:	Gatusidor: Naturstenssockel, puts / natursten i bottenvåning, puts i övriga våningsplan. Gårdssida: Puts.
Fönster:	2-glas träfönster med mötesbåge.
Trapphus:	Naturstengolv, målade putsade väggar och målade tak. Handledare av trä. Smidesräcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar i trä. I huvudsak spegeldörrar av äldre typ.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Trä / parkett i vardagsrum Parkett i de flesta övriga rum. Linoleum i några. Linoleum i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt i några, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	I huvudsak plastmatta på golv, kakel eller målade väv på vägg, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer av blandad ålder. Radiator som värmekälla.
Tvättstuga:	2 st TM, ca 1998 resp 2005 1 st TT, ca 2000 1 st TS, ca 2005 1 st mangel, ca 1992 1 tvättbänk Klinker på golv, kakel på vägg, målat tak Något bristfällig frånluft.

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. VVX från 1990, styr- och reglerutrustning, expansionskärl samt cirkulationspumpar mm från samma tid.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från ca 1980-tal. Stamregleringsventiler av genomgående äldre typ.
Ventilation:	Frånluft: Självdrag. Tilluft i form av s k Stockholmsventilation i vissa badrum. Generellt bristande funktion i besökta kök och badrum.
Elinstallationer:	Fastighetsel i huvudsak utbytt ca 1979. Servis och serviscentral från samma tid. Elinstallationer i lägenheter av blandad ålder.
Hiss:	1 st linhiss för 3 personer, 240 kg med korg från byggnadsåret. Hissmaskin från 1993, linor, styr och regler mm utbytta samtidigt.
Sophantering:	Soprum med kärl för hushållssopor. Målad betong på golv, målade väggar, undertak. Spolbart utrymme.
Tomt / mark:	Gård belagd med asfaltbetong, gården är ej underbyggd. Smidesräcke.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1929 i för byggnadsåret normalt skick.
OVK-status:	Enligt uppgift blev nyligen utförd OVK-besiktning ej godkänd.
Energideklaration:	Från och med årsskiftet 2008 / 2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i ”Lagen om energideklarationer för Byggnader” och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.



## **5. Utlåtande**

### **5.1 Byggnad**

#### **5.1a Mark / Grundläggning**

Fuktinträngning noterades i källarplanet i sovrummet. Fuktinträngningen följer berg i dagen och inträffar företrädesvis i samband med snösmältning. Åtgärdas snarast.

Sprickbildning i asfaltbeläggning på gården. Omgjutning av toppbeläggning rekommenderas inom några år. Samtidigt målas smidesräcken.

Skärmtak över cyklar i behov av åtgärd inom några år.

#### **5.1b Stomme**

Normal och begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, ventilationsskorstenar mm. Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1c Fasad**

Gatufasader: Putsad fasad i normalt skick. Det bedöms att fasaden senast är omputsad för drygt 20 år sedan. Bedömd tidshorisont till partiell nedknackning, omputsning och avfärgning 5-6 år.

Gårdsfasader: Putsad fasad med frekvent sprickbildning, varav några påtagliga. Partiell nedknackning, omputsning och avfärgning rekommenderas inom nära framtid.

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

Yttertak belagt med falsad plåt med frekventa läckage. Utbyte rekommenderas inom nära framtid. Parallellt sker komplettering med takstegar, takrassydd mm.

Takavvattning (stuprör) byts ut parallellt med omputsning av respektive fasad.

#### **5.1e Balkonger**

2 st balkonger mot gård med fuktgenomslag. Smidesräcken i behov av rost-skyddsbehandling. Balkongreovering utförs samtidigt med putsarbeten på gårdsfasaden.

#### **5.1f Fönster**

Bostäder:

2-glasfönster med träbågar. Fönstren är i behov av ommålning / reovering inom nära framtid. Olika åtgärdsprogram beroende på väderstreck och höjdläge. Samtidigt utförs utbyte av tätningslister samt justering av fönstren för gång.

Trapphusfönster:

I slitet skick. Åtgärdas parallellt med bostadsfönstren.

Lokalfönster:

I normalt skick. Ommålning bedöms behöva utföras om ca 5 år.

### **5.1g Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrepartier:

Entrepartier av trä med glas i normalt skick.

Tvättstuga:

Utbyte av 1 TM och 1 TT om ca 6-7 år.

Källare övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalslitna ytskikt. Inget akut byggtkniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Vindsförråd:

Hönsnätsförråd i slitet skick. Vindsdörr OK.

### **5.1h Lägenheter**

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Besökta lägenheter är i ytskiktsmässigt något varierande skick. Sprickor i takmålning noterades i flera lägenheter. Inredning och utrustning av blandad ålder.

Enligt erhållen uppgift från fastighetsägaren är samtliga VA-installationer till lägenheter utbytta 1979. Många badrum har plastmattor och målad väv från den tidpunkten med tekniskt behov av utbyte inom nära framtid. På några platser i trapphus med anslutning till badrum fanns också fuktgenomslag.

I ett antal lägenheter finns också elinstallationer från byggnadsåret.

Genomgående bristfällig frånluftsventilation i besökta lägenheter.

### **5.1i Lokaler**

Skrädderi

Slitna ytskikt. Fuktskada i anslutning till VA-stam.

Övriga lokaler var ej tillgängliga.

Generellt gäller att respektive lokalinnehavare har eget ansvar för inre underhåll samt även för skyltar, markiser mm

## **5.2 VVS-anläggning**

### **5.2a Värmeproduktion**

Värmeväxlarenhet från 1990. Ventiler, expansionskärl samt styr- och reglerutrustning mm från samma tid. Normal livslängd för värmeväxlare är mellan 25 och 30 år, vilket innebär ett utbyte om ca 10 år.

### **5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Enligt uppgift finns läckage i systemet. Stamregleringsventiler genomgående av äldre typ i behov av utbyte. Radiatorventiler bedömningsvis från ca 1980. Utbyte rekommenderas senast samtidigt med värmeväxlarutbytet.

För att klargöra värmesystemets läckage krävs en genomgripande inventering. Kostnaden för inventeringen samt eventuella därpåföljande åtgärder är mycket svårbedömda.

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

Avlopp / vatten: Enligt erhållen uppgift har samtliga VA-stammar bytts ut 1979. Vissa äldre delar återfanns dock i källaren samt i den besökta lokalen.

Utbyte alla äldre delar rekommenderas inom nära framtid. Övriga avloppssystem bör rensas snarast.

### **5.2d Ventilation**

Lägenheter samt besökt lokal:

Frånluft: Självdrag med bristfällig funktion i besökta lägenheter.

Tilluft: Tilluft i form av s k Stockholmsventilation finns i några badrum.

Godkänd OVK-besiktning saknas.

Enligt erhållen uppgift bekostar säljaren erforderliga åtgärder för att uppnå godkänd OVK.

## **5.3 El-anläggning**

Fastighetens elinstallationer är enligt uppgift generellt utbytta 1979. När det gäller lägenheter har ingen uppgift erhållits, men bedömningsvis har hälften av lägenheterna elinstallationer i behov av utbyte inom nära framtid.

## 5.4 Övrigt

### 5.4a Hiss

Hissmaskin, linor, styr- och regler mm utbytt i början av 1990-tal. På grund av EU-lagstiftning måste täckande innerdörrar monteras på hissen senast 2012, något som också innebär ombyggnad av apparatskåp mm.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister ( kostnadsläge december 2007)

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark / tomt / grundläggning

Dräneringsåtgärder i soprummet, snarast	bedömt 100 kkr
Omläggning asfalt på gård, ca 2009	80 kkr
Målning av smidesräcken, ca 2009	15 kkr
Utbyte skärmtak på gård, ca 2009	20 kkr

#### 6.1c Fasad

Omputsning gårdsfasader, ca 2008	500 kkr
Omputsning gatufasader, ca 2014	1 200 kkr

#### 6.1d Tak

Omläggning plåttak mm, 2008	700 kkr
-----------------------------	---------

#### 6.1e Balkonger

Reparation 2 balkongplattor, räcketmålning, ca 2008	100 kkr
---	---------

#### 6.1f Fönster

Ommålning/renovering, bostads- och trapphusfönster, ca 2008	550 kkr
Ommålning lokalfönster, ca 2012	30 kkr

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM och 1 TS, ca 2013	70 kkr
-------------------------------	--------

#### 6.1h Lägenheter

Renovering ca 30 badrum, ca 2008	3 000 kkr
----------------------------------	-----------

## **6.2 VVS-anläggning**

### **6.2a Värmeproduktion**

Utbyte värmeväxlarenhet, ca 2017 250 kkr

### **6.2b Värmedistribution**

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2008 120 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2017 200 kkr

Värmeutredning inkl åtgärder, 2008 bedömt 100 kkr

### **6.2c Avlopp / vatten**

Stamspolning, ca 2008 80 kkr

### **6.2d Ventilation**

Åtgärder för godkänd OVK. Utförs och bekostas av säljaren

## **6.3 Elinstallationer**

Omtrådning ca 20 lgh, ca 2008 220 kkr

## **6.4 Hiss**

Anpassning EU-krav, 2012 180 kkr

## **Sammanfattning:**

Fastighet uppförd 1929 i normalt skick för byggnadsåret. Större tekniska brister finns framförallt i form av läckande yttertak, fönster i behov av renovering samt uttjänta tätskikt i många badrum. Ovan angivna åtgärder är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll. Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 5 000:- / lägenhet.