

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Körsbäret 12

STOCKHOLM STAD

ORGANISATIONSNUMMER: 769606-6831

Registrerades av Bolagsverket 2011-05-24**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	2
C.	SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV.....	4
D.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	5
E.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	5
F.	TABELL 1, LÄGENHETSREDOVISNING.....	6
G.	EKONOMISK PROGNOZ.....	6
H.	KÄNSLIGHETSANALYS.....	7
I.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	7

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 12 ("Föreningen") med organisationsnummer 769606-6831 registrerades hos Bolagsverket 2001-02-06. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap i § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv m.m. på avtalad köpeskillnad och den här till uppställda anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärvet. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna ekonomiska plans upprättande kända förhållanden.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet	Stockholm Roslagsbanan 23 ("Fastigheten")
Adress	Körsbärsvägen 12
Kommun	Stockholm
Kommundel	Norra Vasastaden
Dispositions rätt	Äganderätt
Markareal	687 kvm
Stadsplan	1939-08-08, akt 0180-2256 1965-12-22, akt 0180-6469 1968-07-16, akt 0180-6908 1980-10-28, akt 0180-7601A
Ändring av detaljplan	2003-06-12, akt 0180K-P2002-11171
Tomtindelning	1939-14-14, akt 0180-B287/1939
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, cykelförråd och soprum.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.
Servitut	Tunnel, 1975-03-12, akt 7504134

Byggnaden

Byggnad	Fastigheten innehåller 1 gathus med 1 st. uppgång. Huset har 5 våningsplan med bostäder, entréplan med en bostad och en lokal samt källar- och vindplan.
Byggnadsår	1941 / ombyggd 2010
Bostadslägenheter	28 lägenheter.
Lokal	1 lokal.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt F nedan.
Grundläggning (bedömning)	Grundmurar av betong till berg. Del av nedersta våningen är outgrävd.
Källarytterväggar	Sten/tegel
Stomme	Tegel
Bjälklag	Bjälklag: Betong/stål
Vindsbjälklag	Betong
Fasader	Puts
Fönster	2-glas kopplade fönster. Karmar och bågar av trä.
Yttertak	Pulpettak med takbeläggning av plåt.

Entréer, trapphus	1 st. trapphus. Trapp- och golvbeläggning av marmor. Väggar och tak målade.
Hissar	1 st.
Tvättstuga	Nyuppförd tvättstuga på bottenplan med 2 st. torktumlare, 2 st. tvättmaskiner och 1 st. torkskåp.
Lägenhetsförråd	Finns i husets bottenplan, källarplan och vindsplan.
Sophantering	Sopsortering finns på bottenplanet.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme från fjärrvärmecentral installerad 2011.
Ventilation	Mekanisk frånluft i hela byggnaden. Obligatorisk ventilationskontroll är utförd och godkänd till år 2016.
Installationer i övrigt	Kommunalt fjärrvärme-, el-, vatten- och avloppssystem.

Lägenhetsbeskrivning

	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett / Sten	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat
Sovrum	Parkett	Målade	Målat
Kök	Parkett / Linoleum	Målade	Målat
	Ny köksinredning med bänkar och skåp, spis, ugn, forceringskåpa och kyl/frys.		
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
	Ny badrumsinredning, badkar/dusch, wc och tvättställ. Mekanisk frånluftsventilation.		

FASTIGHETENS RENOVERINGSBEHOV

Fastigheten Stockholm Roslagsbanan 23 har under 2010 genomgått en totalrenovering. Renoveringen har utförts av Primula Byggnads AB. Följande renoveringsåtgärder har utförts.

Generellt i fastigheten

- Ny undercentral för fjärrvärme.
- Samtliga värme- och vattenstråk har isolerats.
- Nya värmestråk och nya värmestammar.
- Nya radiatorer med termostat ventiler.
- Alla lägenheter har försetts med nya elstigar och ny elcentral med automatsäkringar.
- Nya vatten- och avloppsstammar med varmvattencirkulation i alla lägenheter.
- Alla lägenheter har erhållit nya säkerhetsdörrar.

Allmänna och gemensamma delar av fastigheten

- Delvis ny plåt på yttertaget.
- Fönster har justerats, tätats och målats.
- Ny tvättstuga på bottenplanet med klinker på golv och kakel på väggar. Tvättstugan är utrustad med 2 st. tvättmaskiner, 2 st. torktumlare, 1 st. torkskåp och tvättbänk m.m.
- 28 st. nya lägenhetsförråd placerade på bottenplanet, källarplanet och vindsplanet.
- I förråds- och källarutrymmen har väggar, snickerier, socklar, fönster, golv och tak målats.
- Trapphus och entré har målats. I entréplanet har nya postboxar monterats.
- Fasaden mot gården har renoverats, putsats och färgats.
- I trapphus har trappträcket rengjorts och målats och ny belysning utförts.
- Kabel-TV har dragits in i fastigheten.

Badrum

- Väggar har putsats.
- Ventilationen är ombyggd.
- Nya avlopps- och vattenstammar med varmvattencirkulation och ny avloppsgroda i golv.
- Ny slits för vatten och avlopp med slitsbotten.

h
88

2011051306366

- Väggar och golv har försetts med nya tätskikt och kakel på väggar samt klinker på golv.
- Ny wc och nytt handfat.

Efter genomförd totalrenovering enligt ovanstående beskrivning bedöms fastigheten inte ha något fastställbart renoveringsbehov utöver sedvanligt löpande underhållsbehov.

Nödvändiga åtgärder i enlighet med bilagt besiktningsprotokoll kommer att finansieras genom avsättningar till den yttre underhållsfonden.

Bostädernas blutrymmen

- Ett förråd per lägenhet.

Gemensamma utrymmen

- Soprum.
- Cykelrum.
- Tvättstuga

Försäkring

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Taxering

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	22 400 000	15 200 000	37 600 000
Lokaler	961 000	487 000	1 448 000
Totalt	23 361 000	15 687 000	39 048 000

År 2010 genomgick fastigheten en totalrenovering och ombyggnad. Därefter kommer en särskild fastighetstaxering att genomföras. Med utgångspunkt i Förnkad fastighetstaxering 2010 bedöms det nya taxeringsvärdet enligt ovan.

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen förvärvar fastigheten enligt nedan uppställda kostnader:

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet	54 000 000
Lagfart	810 000
Ombildningskostnader	100 000
Intill kassa	99 986
Slutlig anskaffningskostnad	55 000 986

Köparen av fastigheten står för lagfartskostnaden.

FINANSIERINGSPLAN OCH NYCKELTAL

Finansiering

Föreningen finansierar fastighetsförvärvet enligt följande:

Föreningens lån	9 000 000
Insatser	46 000 986
Slutlig anskaffningskostnad	55 000 986

Insatsernas fördelning framgår av avsnitt G) Redovisning av lägenheterna.

Lån

Tänkt lånestruktur vid förvärvstidpunkt.

Lån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Totalt
Belopp kr	3 000 000	3 000 000	3 000 000	9 000 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev
Löptid (år)	1 år	3 år	5 år	
Räntesats	3,57%	4,35%	4,95%	4,29%
Ränta år 1	107 100	130 500	148 500	386 100

- Planenlig amortering antas ske enligt en progressiv annuitet med uppräkningsfaktor på 10%.

h
4

- Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	766 744
Lokalintäkter	135 000
Summa intäkter	899 744
Drift och underhållskostnader	-447 407
Kommunal avgift	
Fastighetskatt	-14 480
Räntor	-386 100
Amortering/avskrivning	
Avsättning yttre underhållsfond	-39 048
Summa kostnader	-887 035
Resultat år 1	3 709

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader och finansiering

Föreningen kommer att finansiera fastigheten med bottenlån om totalt 9 000 000 kr. Banklånen antas bestå av tre olika löptider med lika delar bindningstid på 1, 3 och 5 år.

Snitträntan på föreningens lån uppskattas till 4,29%. Lånens räntekostnad år 1 uppgår därmed till 386 100 kronor.

Driftskostnader

Driften för fastigheten exklusive fastighetsavgift beräknas till 357 kr/kvm och år.

Hushållsel betalas separat.

Drift och underhåll	per kvm	Belopp
Elförbrukning (exkl hushållsel)	24	30 000
Vatten/Avlopp/Avfall	39	49 000
Uppvärmning	180	225 000
Fastighetsförsäkring	11	14 000
Fastighetskötsel/repARATIONER/underhåll	64	80 000
Ekonomisk förvaltning	28	35 000
Övriga kostnader	11	14 407
Totalt	357	447 407

Driftskostnaderna beräknas öka årligen med 2,0%.

Kommunal avgift

Fastigheten erhåller värdeåret 2010 och därmed utgår ingen kommunal avgift under de fem första åren och därefter utgår halv kommunal avgift under fem år. Från år 11 utgår full kommunal avgift, för närvarande 1302 kronor per lägenhet.

Fondavsättning

En fondavsättning till yttre underhåll om 0,10% av taxeringsvärdet görs per år vilket ger en årlig fondavsättning på 39 048 kronor vilket motsvarar 30 kronor per kvadratmeter BOA. Föreningen avser att ändra stadgarna så att nuvarande lydelse stämmer överens med här angiven avsättning.

F. TABELL I, LÄGENHETSREDOVISNING

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lägenhet	Våning	ROK	Yta	B/U	Avg./år	Avg./mån	Andelstal	Insats
3901	BV	3 ROK	81	U	40 824	3 402	5.40%	2 974 309
3902	1	1 ROK	34	U	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3903	1	2 ROK	64	U	39 040	3 253	5.17%	2 350 071
3904	1	1 ROK	24	B	14 640	1 220	1.94%	881 277
3905	1	1 ROK	24	B	14 640	1 220	1.94%	881 277
3906	1	2 ROK	63	B	38 430	3 203	5.09%	2 313 351
3907	1	1 ROK	34	B	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3908	2	1 ROK	34	U	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3909	2	2 ROK	64	U	39 040	3 253	5.17%	2 350 071
3910	2	1 ROK	24	U	14 640	1 220	1.94%	881 277
3911	2	1 ROK	24	U	14 640	1 220	1.94%	881 277
3912	2	2 ROK	63	U	38 430	3 203	5.09%	2 313 351
3913	2	1 ROK	34	U	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3914	3	1 ROK	34	U	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3915	3	2 ROK	64	U	39 040	3 253	5.17%	2 350 071
3916	3	2 ROK	24	U	14 640	1 220	1.94%	881 277
3917	3	1 ROK	24	B	14 640	1 220	1.94%	881 277
3918	3	2 ROK	63	B	38 430	3 203	5.09%	2 313 351
3919	3	1 ROK	34	B	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3920	4	1 ROK	34	B	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3921	4	2 ROK	64	B	39 040	3 253	5.17%	2 350 071
3922	4	1 ROK	24	B	14 640	1 220	1.94%	881 277
3923	4	1 ROK	24	B	14 640	1 220	1.94%	881 277
3924	4	2 ROK	63	B	38 430	3 203	5.09%	2 313 351
3925	4	1 ROK	34	B	20 740	1 728	2.74%	1 248 475
3926	5	4 ROK	101	B	61 610	5 134	8.15%	3 708 706
3927	5	1 ROK	24	B	14 640	1 220	1.94%	881 277
3928	5	3 ROK	75	B	45 750	3 813	6.05%	2 753 990
28 lägenheter			1 253		755 744	62 979	100.00%	46 009 986

G. EKONOMISK PROGNO

Sammanfattning föreningens intäkter och kostnader år 1

Årsavgifter	755 744
Lokalintäkter	135 000
Summa intäkter	890 744
Drift och underhållskostnader	-447 407
Kommunal avgift	
Fastighetsskatt	-14 480
Räntor	-388 100
Amortering/avskrivning	
Avsättning yttre underhållsfond	-39 048
Summa kostnader	-887 035
Resultat år 1	3 709

Prognos

KASSAFLÖDE - BRF	År:	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter								
Årsavgifter		763 744	770 859	786 276	802 002	818 042	834 402	921 248
Lokalintäkter		135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	184 564
Summa intäkter		890 744	908 559	926 730	945 265	964 170	983 453	1 086 812
Kostnader								
Drift & Underhåll		-447 407	-456 355	-465 482	-474 792	-484 288	-493 973	-546 387
Fastighetskost (bostäder)							-20 125	-44 440
Fastighetskost (lokaler)		-14 480	-14 770	-15 065	-15 360	-15 674	-15 987	-17 651
Summa kostnader		-461 887	-471 125	-480 547	-490 158	-499 961	-509 966	-607 477
Driftresultat		428 857	437 434	446 183	455 106	464 209	473 487	478 335
Ränta förenings lån		-386 100	-386 100	-386 768	-386 403	-385 002	-384 560	-381 595
Amortering			-7 793	-8 508	-9 356	-10 292	-11 321	-18 233
Resultat efter kapitalkostnader		42 757	43 602	51 909	60 347	68 915	77 486	78 506
Yttre underhållsfond		-39 048	-39 829	-40 626	-41 438	-42 267	-43 112	-47 599
Årets resultat		3 709	3 773	11 283	18 909	26 648	34 374	30 907

Balanser								
Banklån	9 000 000	9 000 000	8 992 267	8 983 762	8 974 405	8 964 113	8 952 792	8 876 763
Kassa	99 986	142 743	186 345	238 253	298 600	367 516	425 000	518 812

Antaganden		
Uppräkning av årsavgifter till år 2	2,00%	
Från år 3 till år 11	2,00%	
Antagen inflation	2,00%	
Medelränta för lån år 1	4,20%	

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig avgiftsnivå per kvm för att nå nollresultat							
Antagen inflationsnivå och	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
antagen räntenivå	600	612	619	625	632	654	711
antagen räntenivå +1%	672	684	690	697	703	726	782
antagen räntenivå +2%	744	756	762	769	775	798	854
Antagen räntenivå och	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
antagen inflationsnivå	600	612	619	625	632	654	711
antagen inflationsnivå +1%	600	616	624	633	642	667	737
antagen inflationsnivå +2%	600	617	629	640	652	680	765

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

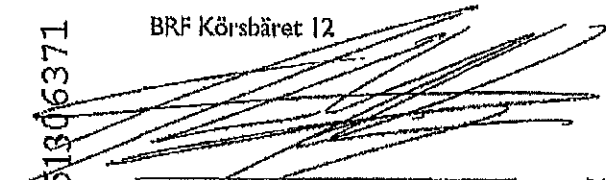
- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Såvitt avser upplåtelseavgift uttas sådan utöver insats när föreningen bedömer att marknadsvärdet överstiger insatsen. Eventuell budgivning kan också föranleda upplåtelseavgift från köpare utöver insats

4
88

Stockholm den 2011-05-05

BRF Körsbäret 12

2011051306371


KIM YRTTIMÄE

OLA WENGBERG



CHRISTER NILSSON



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

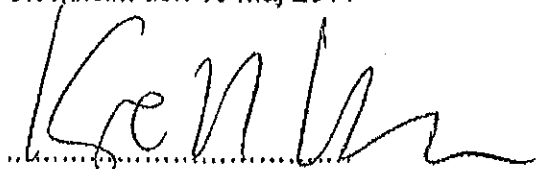
På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 maj 2011 för bostadsrättsföreningen Kürsbäret 12, org. nr. 769606-6831.

Planen innehåller de uppgifter 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

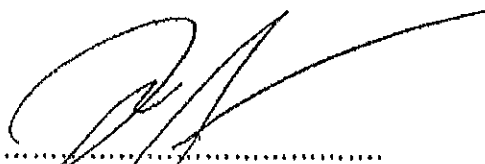
Vi har tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis
- Stämmoprotokoll per den 5 maj 2011 samt ändringsanmälan
- Stadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Fastighetsdeklaration 2011
- Beräkning av taxeringsvärde
- Hyreskontrakt, lokal
- Hyresgästlista
- Protokoll från teknisk besiktning
- Utkast till köpekontrakt
- Räntheerbjudande från bank
- Värdeutlåtande

Stockholm den 10 maj 2011



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Stockholm Roslagsbanan 23

Teknisk statusbesiktning av
bostadsfastighet

Hilar Truuberg

2011-04-15

Stockholm Roslagsbanan 23 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Primula Byggnads AB

3. Besiktningen

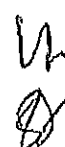
Besiktningen utfördes 11 apr 2011 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med fastighetsägaren samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 10 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Gunnar Husoffsky, Primula Byggnads AB
- Anders Bergengren, Primula Byggnads AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Roslagsbanan 23	
Adress:	Körsbärsvägen 12	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande fastighetsägare:	Primula Byggnads AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med partiell källare, bottenvåning samt 5 våningar och partiell vind med övervägande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1941	
Ombyggnadsår:	2010 / 2011	
Markareal:	687 m ²	
(enl Sthlm's Fast.Kalender)	Areor:	Bostäder 1 234 m ²
		Lokaler 85 m ²
		Totalt 1 319 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftutrymmen, förråd, nedre del av lokal	
Bottenvåning:	Bostadsentré, förråd, driftutrymmen, sophantering, tvättstuga, butikslokal, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	Förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg. Del av nedersta våningen är outgrävd.	
Stomme:	Tegel i bärande väggar och konstruktionsbetong på balkar i bärande bjälklag.	

Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasad:	Betong eller klinker på sockel. Puts i våningsplanen.
Balkonger:	Balkongplatta av betong, aluminiumräcke, plåtskärm.
Kungsalten:	Konstruktionsbetong, tättskikt, värmeisolering, fallbetong, ytskikt.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar. Energiglas i inre båge.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg, målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Lackat träparti med glas, kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Vindsdörr av stål Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett i övriga rum Klinker i hallar Parkett eller linoleum i kök. Klinker eller ytebehandlad betong i källare etc
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, forceringskåpa, skåpsinredning från 2011. Vitvaror från 2011.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från 2011. VVC-handdukstork som värmekälla.
Tvättstuga etc:	2 TM, 2 TT, 1 TS, 1 tvättbänk. Klinkergolv, kaklade väggar och målat tak.

Värmeproduktion:	Fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 2011.
Värmedistribution:	Värmestammar, vattenradiatorer, stamreglerings-ventiler min utbyta 2011.
VA-installationer:	Samtliga VA-installationer utom ca 8 m bottenavlopp samt ett avlopp som enbart betjänar butikslokalen är utbyta 2011. Avlopp av gjutjärn, vattenledningar av koppar.
Ventilation:	Frånluft: Mekanisk frånluft. Tilluft: Vägghventiler bakom radiatorer.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral och fastighetscentraler mm från 2011. Huvudledningar till lägenheter och el-installationer i lägenheter från samma tid. 3- eller 1-fas installationer i lägenheterna beroende på lgh-storlek.
Hiss:	1 personhiss för 4 personer, 320 kg. Besiktigad och godkänd. Hissmaskin från ca 1990. Styr- och reglersystem min under modernisering.
Soppantering:	Soprum i anslutning till entré. Sopkärl. Viss sorteringsmöjlighet.
Tomt / mark:	Plattsatt till entré. Grässådd samt vissa planteringar kommer att utföras på tomten.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1941. Omfattande ombyggd 2011. Byggnaden är i gott skick. Smärre del av pågående entreprenad är under avslutande.
OVK-status:	OVK utförd 2011.
EnergideklARATION:	Kommer att utföras inom pågående entreprenad.
Radon:	Mätningar utförda. Samtliga uppmätta värden ligger enligt uppgift långt under gränsvärdet.

MS



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Tomt

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Delar av nedersta våningsplanet är outgrävt. Inga noterade sättningar i bärande konstruktioner. Inga fuktgenomslag i källarytterväggar.

Inget åtgärdsbehov utöver viss finplaneringsåterställning som enligt uppgift skall utföras inom pågående entreprenad.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av betong upplagt på balkar. Ingen sprickbildning i noterades i trapphus, källare, vindar, lägenhetsväggar och bjälklag.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsade fasader i gott skick. Sockel i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / kungsaltan

Yttertak belagt med falsad plåt. Yttertaget är delvis omlagt inom pågående entreprenad och kommer delvis ommålas / renoveras. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Yt- och tättskikt mm på kungsaltanen nyutbytta. Inget åtgärdsbehov.

Taksäkerhet och takavvattning nyutbytt. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongrenovering utförd ca 2000. Balkongerna är i gott skick. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

5.1f Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar. Fönstren är nyrenoverade och kompletterade med energiglas. Gott skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll bedöms behöva utföras om ca 8-9 år på fönster mot syd / väst och 11-12 år på fönster mot nord / öst.

Skyttfönster till hyreslokalen i behov av ommålning inom något år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Trapphus och vilplan; Golv, väggar och tak i gott skick. Handledare och räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Handwritten signature and initials.

Entréparti av lackat trä i normalt skick. Omlackning bedöms behövas inom 5 år.

Tvättstuga:

Maskinpark från 2011 med lång återstående teknisk livslängd.

Källare / förrådsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I gott skick.

5.1h Lägenheter

Samtliga lägenheter har helrenoverats 2010 / 2011. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Utrustning i värmeundercentral från 2011. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Hela värmedistributionssystemet utbytt 2010 / 2011. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp, kall- och varmvattenledningar utbyta 2010 / 2011. Inom och under butikslokalen finns begränsade obytta installationer. Dessa rekommenderas bytas ut inom några år. Spolning / rensning av avloppen bedöms behöva utföras om ca 10 år som ett led i normalt periodiskt underhåll.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med nyinstallerade fläktar. Inget åtgärdsbehov.

Godkänd OVK med giltighetstid till 2016 finns.

5.3 El-anläggning / Hiss

Elinstallationer utbyta 2010 / 2011. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Hiss:

Hissmaskin från ca 1990. Styr- och reglerutrustning kommer enligt uppgift bytas ut inom pågående entreprenad. Inget bedömt åtgärdsbehov under lång tid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2011)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad**6.1f Fönster**

Ommålning fönster sydgavel och gatusida, ca 2020	ca 100 kkr
Ommålning lokalskyltfönster, ca 2015	ca 5 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Omlackning entréparti, ca 2015	ca 5 kkr
--------------------------------	----------

6.2 VVS-anläggning**6.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Spolning av avloppsstammar, ca 2021	ca 25 kkr
Utbyte vatten / avlopp till butikslokal, ca 2015	ca 25 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktning, 2016	ca 12 kkr
----------------------	-----------



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1941, omfattande ombyggd 2010 / 2011 i mycket gott skick.

Inget beklämt underhållsbehov inom den närmaste 3-års perioden.

JAC

LT
88