

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MINNET 15

Org.nr 769621-1460

Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Särskilda villkor för köp
 - 1.6 Särskilda villkor för uppvärmning
 - 1.7 Taxeringsuppgifter
 - 1.8 Pantbrev
 - 1.9 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.10 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2 Beskrivning av fastigheten**
- 3 Lägenhetsbeskrivning**
- 4 Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter, avsättningar
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Redovisning av boendekostnader
 - 6.2 Sammanställning av intäkter
 - 6.3 Nyckeltal
- 7 11-års simulering av kostnader och intäkter**
 - 7.1 Förutsättningar för simulering
- 8 Känslighetsanalys**
- 9 Särskilda förhållanden**
- 10 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 11 Teknisk besiktning**

Registrerades av Bolagsverket 2010-10-27

1. Allmänna förutsättningar

201010251616

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Minnet 15 som registrerades hos Bolagsverket den 2010-02-25 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Stockholm Minnet 15 under fjärde kvartalet 2010 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända.
- 1.3 Underhållsbehov enligt utlåtande i Teknisk besiktning (11) har bedömts uppgå till ca kr 290 000:-. Till dispositionsfonden avsätts kr 0,6 milj.
- 1.4 Insatserna har beräknats utifrån andelstal som är en funktion av utgående hyror och storlek på lägenheterna (BOA). Justering har gjort för lägenheterna 1001-3, 1009-3, 1014-2, samt 1020-5. Dessa lägenheter är belägna på nedre botten och bedöms som insynsutsatta. Avdrag på insatsen har gjorts med 5% undantaget lgh nr 1020-5 där avdrag medgivits med 10%. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal. Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.
- 1.5 Utöver köpeskillingen av kr 54 miljoner skall föreningen erlagga ersättning för tidigare utbetalt investeringsbidrag samt ersättning för vakant lägenhetsyta. Vakant yta uppgår vid denna plans upprättande till 156 kvm.
- 1.6 Alla lägenheter har individuell mätning av värme . I planen angiven driftkostnad för värme och el, (4.5.3) avser enbart uppskattade kostnader för gemensamma ytor. I årsavgiften ingår inte uppvärmningskostnad.
- 1.7 Boarea 1877 kvm, lokalyta 45 kvm. Markareal 2707 kvm,. Taxeringsvärde för år 2007, 33 064 000 varav markvärde 8 464 000 och byggnadsvärde 24 600 000:-. Värdeår 2004 Byggnaden är fullvärdeförsäkrad.
- 1.8 Pantbrev
Inga pantbrev
- 1.9 Servitut
Inga servitut, gemensamhetsanläggningar eller gemensamma anordningar finns registrerade.

Planer:

Beslutade:

1. Detaljplan 0180K-P2001-01988 Datum 2001-04-26 Laga kraft 2001-05-30 Registerkarta 12C,12D Genomförande början 2001-05-31 slut 2016-05-30
Avregistrerade
 2. Detaljplan 0180-1997-00818 Datum 1998-03-02 Laga kraft 1998-04-01 Registerkarta 12C, 12D, Genomförande Början 1998-04-02 slut 2013-04-01
- 1.10 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 15 bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskillning, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning till dispositionsfond utgör den totala anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Flerfamiljshus i 4 våningsplan samt källarplan BOA ca 1877 kvm, LOA 45 kvm Lägenheter 26, 1 lokal. P-platser
Byggnadsår	2004
Antal våningar	3
Grund	Murar till berg
Stomme	Betong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Slätputsade
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas fönster med trä bågar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk ventilation i alla bostäder
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av sten och cementmosaik, väggar och tak är målade
Hiss	4 st
Källare	Lägenhetsförråd
Sophantering	Gemensamma kärl
Tvättstuga	Tvättstuga finns i källarplanet
Tvättutrustning	2 tvättmaskin och en torktumlare, elmangel och torkrum

3. Lägenhetsbeskrivning

201010251618	Hall	Golv: Vägg: Tak:	Plastmatta/linolium Tapet/målad Målat
	Vardagsrum	Golv: Vägg Tak Övrigt	Parkett/linolium Tapet Målat
	Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett/linolium Tapet Målat
	Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta/linolium Tapet/Målade Målat Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, Spis med ugn, fläkt, Kyl eller kyl/frys.
	Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Kakel Målat Golvvärme
	Balkonger	Golv Räcke	Betong Metall

4. Föreningens anskaffningskostnad

4.1	Köpeskilling för fastigheten	54 000 000
4.1.2	Investeringsbidrag	2 290 000
4.1.3	Vakant lägenhetsyta, 156 kvm	1 092 000
4.1.4	Lagfartskostnad	810 825
4.1.5	Pantbrev	410 730
4.1.6	Bildningskostnader	320 000
4.1.7	Dispositionsfond	600 000
4.1.8	Räntefond, ränta 3 månader, 4.2.2	38 610
Total anskaffningskostnad		59 562 165

4.2	Insatser	33 877 677
4.2.1	Upptagande av lån	20 536 488
4.2.2	Tillfälligt lån motsvarande värde av vakant lägenhetsyta	5 148 000
Summa finansiering		59 562 165

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheten.

5.1	Lånebelopp kr 20 536 488	Räntesats	Amortering	Bindningstid
	Lånebelopp kr 5 148 000	4,00	0:-/år	1/3-del rörligt, 1/3-del bundet 3 år,
	tillfälligt lån		fr o m år 6	1/3-del bundet 5 år
5.2	Kapitalkostnader			
	Räntor		821 460	
	Amortering		0	821 460
5.3	Driftkostnader			
	Fastighetsförv. ekonomisk		67 270	
	Fastighetsskötsel, städning		111 476	
	Uppvärmning, fastighetsel		100 000	
	Vatten och avlopp		48 050	
	Försäkring		24 986	
	Sophämtning		26 908	
	KabelTV, diverse		33 786	412 476
5.4	Avsättningar, skatt			
	Avsättning till yttre underhållsfond 1)		99 984	
	Fastighetsavgift		35 842	135 826
Summa kostnader			1 369 762	

- 1) Stadgan föreskriver avsättning till yttre fond enligt upprättad underhållsplan. Föreningen har första året avsatt medel till dispositionsfond med belopp motsvarande beräknad underhållskostnad enligt teknisk utredning. Avsättning första året har schablonberäknats till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Adress	Lgh nr	BOA		Andelstal		Insats			Årsavgift			Hyror
		BR	HR	upplåtna	alla	alla	kvm	upplåtna	år	Mån	kvm	
Klintbacken 2	1002-4	60		3,8372%	3,2884%	1 447 694	24 123	1 447 694	36 038	3 003	601	
	1003-1	51		3,3010%	2,8289%	1 245 319	24 413	1 245 319	31 002	2 584	608	
	1004-4	64		4,0710%	3,4887%	1 535 965	23 994	1 535 965	38 234	3 186	597	
	1005-1	62		3,9544%	3,3888%	1 491 958	24 058	1 491 958	37 139	3 095	599	
	1001-3	60		3,8372%	3,2884%	1 375 798	24 123		36 038	3 003	601	
	1006-1	123		7,2004%	6,1706%	2 718 278	22 094	2 718 278	67 624	5 635	550	
	1007-1		105	0,0000%	5,4067%	2 381 334	22 674		0	0	0	132 168
Klintbacken 4	1008-4	51		3,3010%	2,8289%	1 245 319	23 200	1 245 319	31 002	2 584	608	
	1009-3	46		2,9972%	2,5685%	1 074 476	23 353	1 074 476	28 149	2 346	612	
	1010-1	62		3,9544%	3,3888%	1 491 958	24 058	1 491 958	37 139	3 095	599	
	1011-1	49		3,1800%	2,7252%	1 199 638	24 477	1 199 638	29 866	2 489	610	
	1012-1	105		6,3091%	5,4067%	2 381 334	22 674	2 381 334	59 253	4 938	564	
	1013-2	98		5,9474%	5,0968%	2 244 665	22 899	2 244 665	55 857	4 655	570	
Klintbacken 6	1014-2	46		2,9972%	2,5685%	1 074 476	23 353		28 149	2 346	612	
	1015-2	51		3,3010%	2,8289%	1 245 319	24 413	1 245 319	31 002	2 584	608	
	1016-1	49		3,1800%	2,7252%	1 199 638	24 477	1 199 638	29 866	2 489	610	
	1017-1	62		3,9544%	3,3888%	1 491 958	24 058	1 491 958	37 139	3 095	599	
	1018-2	98		5,9474%	5,0968%	2 244 665	22 899	2 244 665	55 857	4 655	570	
	1019-1	105		6,3091%	5,4067%	2 381 334	22 674	2 381 334	59 253	4 938	564	
Klintbacken 8	1020-5	50		3,2406%	2,7771%	1 101 074	22 016		30 435	2 536	609	
	1021-3	62		3,9544%	3,3888%	1 491 958	24 058	1 491 958	37 139	3 095	599	
	1022-4	64		4,0710%	3,4887%	1 535 965	23 994	1 535 965	38 234	3 186	597	
	1023-2	62		3,9544%	3,3888%	1 491 958	24 058	1 491 958	37 139	3 095	599	
	1024-2		64	0,0000%	3,4887%	1 535 965	23 994		0	0	0	90 192
	1025-2		105	0,0000%	5,4067%	2 381 334	22 674		0	0	0	132 864
	1026-2	123		7,2004%	6,1706%	2 718 278	22 094	2 718 278	67 624	5 635	550	
SUMMOR		1603	274	100%	100%	43 727 658		33 877 677	939 178			355 224

6.1 Redovisning av boendekostnader

Adress	Lgh nr	Årsavgift			Boendekostnader vid olika räntesatser					
		år	Mån	kvm	4,00%		3,25%		2,25%	
Klintbacken 2	1002-4	36 038	3 003	601	6 381	-12%	5 748	-21%	4 903	-32%
	1003-1	31 002	2 584	608	5 489	-17%	4 944	-25%	4 218	-36%
	1004-4	38 234	3 186	597	6 770	-10%	6 098	-19%	5 202	-31%
	1005-1	37 139	3 095	599	6 576	-15%	5 923	-23%	5 053	-35%
	1001-3	36 038	3 003	601	6 213	-9%	5 611	-18%	4 809	-30%
	1006-1	67 624	5 635	550	11 978	0%	10 789	-10%	9 203	-23%
	1007-1	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
Klintbacken 4	1008-4	31 002	2 584	608	5 489	-17%	4 944	-25%	4 218	-36%
	1009-3	28 149	2 346	612	4 853	-19%	4 383	-27%	3 756	-38%
	1010-1	37 139	3 095	599	6 576	-15%	5 923	-23%	5 053	-35%
	1011-1	29 866	2 489	610	5 288	-19%	4 763	-27%	4 063	-37%
	1012-1	59 253	4 938	564	10 494	-5%	9 452	-14%	8 063	-27%
	1013-2	55 857	4 655	570	9 892	-4%	8 910	-13%	7 601	-26%
Klintbacken 6	1014-2	28 149	2 346	612	4 853	-19%	4 383	-27%	3 756	-38%
	1015-2	31 002	2 584	608	5 489	-17%	4 944	-26%	4 218	-37%
	1016-1	29 866	2 489	610	5 288	-19%	4 763	-27%	4 063	-37%
	1017-1	37 139	3 095	599	6 576	-15%	5 923	-23%	5 053	-35%
	1018-2	55 857	4 655	570	9 892	-4%	8 910	-13%	7 601	-26%
	1019-1	59 253	4 938	564	10 494	-5%	9 452	-14%	8 063	-27%
Klintbacken 8	1020-5	30 435	2 536	609	5 105	-17%	4 624	-25%	3 981	-35%
	1021-3	37 139	3 095	599	6 576	-15%	5 923	-23%	5 053	-35%
	1022-4	38 234	3 186	597	6 770	-10%	6 098	-19%	5 202	-31%
	1023-2	37 139	3 095	599	6 576	-15%	5 923	-23%	5 053	-35%
	1024-2	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
	1025-2	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
	1026-2	67 624	5 635	550	11 978	0%	10 789	-10%	9 203	-23%

1) Boendekostnad = årsavgift + ränta på lånet till insatsen. Skattereduktion med 30% har avräknats. Procentsatsen anger skillnaden mellan nuvarande hyra och blivande boendekostnad

6.2 Sammanställning föreningens intäkter

Årsavgifter	939 178
Hysesintäkter	355 224
Förråd, P-platser	27 360
Räntebidrag	31 000
Reducering fast.avg	17 000

SUMMA INTÄKTER

1 369 762

6.3 Nyckeltal:

Drift/kvm	215
Insats/kvm	23 297
Avg/Kvm	586

7. 11-års simulering av intäkter och kostnader

			2010	11	12	13	14	15	16	17
		tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
1	Lokalhyror	+	27	27	27	30	30	30	33	37
2	Hyrer	+	355	366	377	388	400	412	424	477
3	Årsavgifter	+	939	958	977	997	1 017	1 037	1 058	1 145
4	Driftskostnader	-	412	421	429	438	446	455	465	503
5	Avsättning enl stadgar	-	100	102	104	106	108	110	113	122
6	Amortering	-	0	0	0	0	62	62	62	62
7	Reducering fastighetsavg	+	17	17	18	18	18	0	0	0
8	Fastighetsskatt	-	36	37	37	38	39	40	40	44
9	DRIFTNETTO	=	790	809	829	851	810	812	836	929
10	Låneräntor	-	821	821	821	821	821	819	817	807
11	Räntebidrag	+	31	0	0	0	0	0	0	0
12	RESULTAT EXTERN FINANSIERING	=	0	-13	7	30	-12	-7	20	122
13	Kassa		700	203	294	408	547	646	752	1 457
14	Ränta kassa behållning	+	1	0	0	0	1	1	1	1
15	REDOVISAT RESULTAT	=	1	-12	8	30	-11	-6	20	124

7.1 Förutsättningar

Uppräkn. Årsavg år 1 - 5	2,00 %	Ränta på eget kapital räknas ut med
Uppräkn. Årsavg. År 6 - 11	2,00 %	ränta på ränta formel
Uppräkn. Drift, fast.skatt	2,00 %	År 1 insättes, 0,6 milj i föreningens disp.fond
Uppräkn. hyror	2,00%	
Ränta på eget kapital	0,1%	Taxeringsvärdet beräknas öka med 2%
Taxeringsvärde	33 064 000	per år.

8. Känslighetsanalys

	Kr/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Årsavgift/kvm efter ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittliga räntenivå med 0-resultat		585	605	605	603	641	651	647	637
Årsavgifter/kvm om									
1. Dagens genomsn.rta.nivå + 1%		714	733	733	731	769	778	774	763
2. Dagens genomsn.rta.nivå - 1%		457	477	477	475	513	523	520	511
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1% (3%)		585	609	612	614	656	670	670	680
2. Dagens inflationsnivå - 1% (1%)		585	602	598	592	627	633	625	598

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

9. Särskilda förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

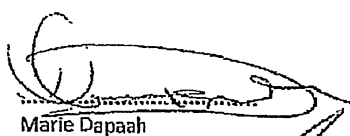
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

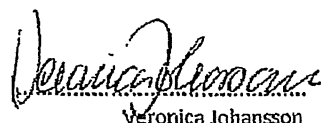
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 0,5% av fastighetens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet.

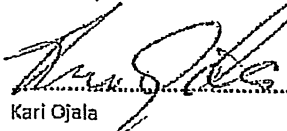
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 7 september 2010
Bostadsrättsföreningen Minnet 15


Marie Dapaah


Andreas Enström


Veronica Johansson


Kari Ojala

201010251624

201010251625

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Minnet 15 (org. nr. 769621-1460 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har tagit del av registreringsbevis, fastighetsregisterutdrag, stadgar och besiktningsprotokoll. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten.

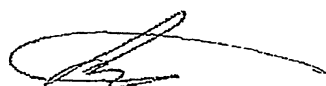
En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider med genomsnittsräntan 4,0 %. Detta motsvarar en bindningstid av omkring 3 år idag.

Avsättning till reparationsfond har gjorts med 600 000 kr vid fastighetens tillträde vilket väl täcker det omedelbara reparationsbehovet som rapporterats vid den tekniska besiktningen. Utöver de gemensamma reparationerna svarar bostadsrättsinnehavarna för renoveringar av lägenheterna.

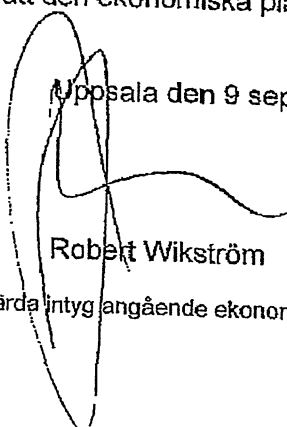
Vi noterar att huvuddelen av de blivande bostadsrättsinnehavarna redan bor i lägenheterna som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Utöver de kostnader som redovisas i planen skall bostadsrättshavarna själva bekosta lägenheternas uppvärmning. Vidare konstateras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar enligt dagens norm.

I föreningen finns 26 bostadslägenheter och 1 liten lokal varav 23 bostadslägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet. Föreningens fastighet består av två byggnader belägna intill varandra varför god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 8 september 2010


Lennart Fällström

Uppsala den 9 september 2010


Robert Wikström

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

Stockholm 2010-09-07
LW 72 004

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Minnet 15

Klintbacken 2-8 i Bromma

Uppdrag

Av Brf Minnet 15 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

201010251627

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två byggnader uppförda i tre våningsplan med bostäder samt ett våningsplan i suterräng/källare med bostäder, förråd, tvättstuga samt teknikutrymmen. Vindsutrymmet är inredda övre etage till lägenheterna på plan 3. Det finns två trapphus i vardera byggnad med en hiss i varje trapphus. I ena byggnaden finns en gemensam tvättstuga.

Antal lägenheter 26 st, bostadsyta ca. 1 877 m² samt en lokalyta ca. 45 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 2004

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: Inga tillbyggnader är utförda

Större underhåll som på senare tid har utförts: Inga renoveringar är utförda

Grundläggning: (bedömd) Murar till berg

Källarytterväggar: (bedömda) Betong

Stomme (bedömd): Betong och lättbetong

Bjälklag (bedömda):
Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Gångvägar, gräsmattor och parkeringsplatser

Balkonger: Balkongplattor betong
Räcken i metall

Fasader: Putsade, delvis slätputs och delvis spritputs.

Fönster: 2+1 - glas kopplade isolerglas med karmar och bågar av trä, yttre bågen i metall och karmarna klädda med plåt.

201010251628

Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av målad plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i sten, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt 4 stycken hissar för 8 personer vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren på ena byggnaden
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner. 1 st torktumlare samt en mangel. Separat torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarutrymmena.
Sophantering:	Sopinkast från trapphuset på entréplan. Avfallet tas ut med kärl på hjul genom en dörr i fasaden.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en gemensam undercentral. Individuell mätning av värme och varmvatten för alla lägenheter.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna vid besiktningen)	Mekanisk frånluftsventilation från kök och badrum. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2010-11-25

201010251629

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys. Ventilation genom köksfläkt med spjäll samt forcering.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft, forcerbar genom köksfläktens vred. Plats för tvättmaskin finns.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

201010251630

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-08-26, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 15°C.

Vid besiktningen medverkade:

Kari Ojala

Abdoli-Hosseini Athari

Linda Blomberg

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom hissarnas maskinrum, placerade uppe på hisskorgen.

Följande bostäder besiktigades:

Nummer 2 Håkansson 1tr och Ojala 2tr

Nummer 4 Enström Bv

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

201010251631

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Ventilationen
 Brist, fel/skada: Enligt uppgift vid besiktningen upplevs ventilationen som dålig i några av lägenheterna. Vid kontroll av ventilationen i Enströms lägenhet noterades att frånluftsflödet från badrum och kök är obefintligt / igensatt. OVK är utförd och godkänd till 2010-11-25.
 Bedömd åtgärd: Utför rensning av samtliga ventilationskanaler, justering av frånluftsflöden samt kontroll av spjäll och fläktar. I samband med ovanstående arbeten måste orsaken till dålig ventilation utredas / åtgärdas. Exakta kostnader för detta går ej att avgöra innan man vet orsaken till avsaknad av ventilation. När ventilationen är åtgärdad utförs OVK med godkänt resultat.
 Mängd: Hela ventilationssystemen i båda byggnaderna.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
2. Bygghet: Stängslet mot norr
 Brist, fel/skada: Det finns ett stängslet vilket skall hindra barn från att falla ner för en bergssluttning. Halva stängslet är nytt medan andra hälften är gammalt och i dåligt skick.
 Bedömd åtgärd: Byt ut stolpar och stängslet.
 Mängd: Ca 40 lpm stängslet
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
3. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning
 Brist, fel/skada: Maskinerna är 6 år gamla, normal teknisk livslängd är ca 15 år.
 Bedömd åtgärd: Om driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer bör maskinerna bytas ut.
 Mängd: Två tvättmaskiner och en torktumlare
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 70 000 kr

201010251632

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad exkl moms</u>	<u>Kostnad inkl moms</u>
Snarast	1 och 2	Ca 150 000 kr	Ca 190 000 kr
Inom 3 år	-	-	-
Inom 5 år	-	-	-
<u>Inom 10 år</u>	<u>3</u>	<u>Ca 80 000 kr</u>	<u>Ca 100 000 kr</u>
Totalt		Ca 230 000 kr	Ca 290 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

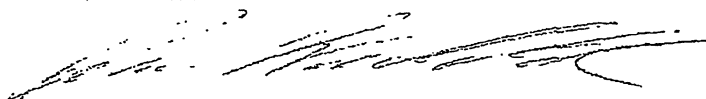
201010251633

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. På baksidan av Klintbacken 8 är utvändiga isoleringen av grundmuren synlig ovan marken. Täcklisten har lossat från muren vilket medför att jord och vatten kommer in mot grundmuren varpå fuktpåkänningen ökar. Täcklisten bör fästas mot muren och tätas. Kostnaden bör rymmas inom normala underhållskostnader.
2. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
3. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Resultat av radonmätningar
 Sifon Sökning
 FD-utdrag

DENSIA AB