

EKONOMISK PLAN

BRF AKVARELLEN 1

769616-7852

juni 2009

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	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	Drift- och underhållskostnader	6
7.3	Fastighetsskatt/avgift	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys I	10
9.3	Känslighetsanalys II	11
10	Lägenhetsredovisning	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF AKVARELLEN 1

1 Allmänt

Brf Akvarellen 1 med org.nr. 769616-7852 har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-08. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

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 att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Akvarellen 1.
Kommun	Stockholms kommun.
Församling	Skarpnäcks församling.
Adress/belägenhet	Sofielundsplan 51-53.
Tomtarea	765 m ²
Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 46 600 kr/år. Från 2013 till 2016 höjs avgälden stegvis för att bli 73 382 kr/år.
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1943-06-17
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
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	1944, ombyggd 1993
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	912 m ² .
Bostadslägenheter	16 lägenheter om sammanlagt 912 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, grovsoprum, lägenhetsförråd och cykelförvaring.
Uppvärmningssystem	Fastigheten saknar egen värmeproduktionsenhet. Vattenradatorer, radiatorventiler och stamregleringsventiler från 1993.
Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket. Tilluft i form av väggventiler.
Grundläggning	Grundmurar av betong, pålade.
Stomme	Tegel och betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong på balkar.
Yttertak	Betongtaktegel.
Fasader	Putsad sockel, puts i våningsplanen. Keramiska plattor i entréomfattningar.
Fönster	2-glas träfönster utvändigt aluminiumbeklädda.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Räcke av smide. Entréportar; aluminiumpartier med glas.
Tvättstuga	Egen fastighetstvättstuga saknas.

Sophantering

Behållare i anslutning till trapphusen.

Övrigt

Källardörrar av stål.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 2008-07-14 och reviderades den 5 juni 2009. Bristerna under besiktningsmannens kalkylperioden (15 år) uppgår till ca 2 120 000 kr inkl moms. Kostnaderna under de tre första åren uppskattas till ca 280 000 kr. Under de 10 första åren beräknas kostnaderna summa till 620 000 kr. Till initial reparationsfond avsätts 300 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden. Föreningen har dessutom en fondavsättning för kostnader att separera fastigheten från det nuvarande värmesystemet mm. Dessa kostnader kan enligt säljaren av fastigheten uppgå till maximalt vad föreningen reserverat i sin fondavsättning. I det fall att ytterligare fastigheter anslutna till det gemensamma systemet också säljs till bostadsrättsföreningar minskar kostnaderna. I det fall att avsättningen ej behöver utnyttjas fullt ut kommer kvarvarande medel nyttjas för att amortera på föreningens lån.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 är 12 504 000, fördelat på bostäder 12 504 000 kr och lokaler 0 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2008. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2011.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	17 500 000	kr	19 189	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	263 325	kr		
Pantbrevskostnad	146 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	175 000	kr		
Reparationsfond,	300 000	kr		
Separationskostnader	1 750 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	25 000	kr		
Anskaffningskostnad	20 159 700	kr	22 105	kr/kvm

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	1 500 000	ca 3 år	3,25	48 750	551	49 301	3,25
Lån vilande insatser 1	5 831 156	Rörlig ²	2,00	116 623	2 144	118 767	2,00
Räntereserv	0			19 243		19 243	
Summa lån år 1	7 331 156	Snittränta:	2,26	184 616	2 695	187 311	
Insatser:	12 828 544						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	20 159 700						

Amorteringen bygger på 70-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 70 år. Räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	5 000	kr	5	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	15 000	kr	16	kr/kvm
Vatten	24 500	kr	27	kr/kvm
Värme	95 000	kr	104	kr/kvm
El	25 000	kr	27	kr/kvm
Renhållning	20 000	kr	22	kr/kvm
Trappstädning	30 000	kr	33	kr/kvm
Fast skötsel	30 000	kr	33	kr/kvm
Försäkring	12 500	kr	14	kr/kvm
Övrigt	10 000	kr	11	kr/kvm
Löpande underhåll	10 000	kr	11	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	277 000	kr	304	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	27 360	kr	30	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden 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.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	12 504 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	20 352	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	250 800	kr	400	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	347 364	kr	1 219	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger ett 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* i 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 och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

Observera att känslighetsanalyserna förutsätter att ingen avsättning sker till räntereserven vilket innebär att avgiften vid oförändrade förutsättningar kan vara lägre än avgiften enligt plan.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 280 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 300 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 69%³ av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta	165 373	165 312	165 247	123 191	123 115	123 032	122 508
Räntereserv	19 243	19 243	19 243	19 243	19 243	19 243	19 243
Avskrivningar	4 322	4 668	5 041	5 444	5 880	6 350	9 331
Drift	277 000	282 540	288 191	293 955	299 834	305 830	337 661
Fastighetsskatt/avgift	20 352	20 759	21 174	21 598	22 030	22 470	24 809
Tomträttsavgäld	46 600	46 600	46 600	46 600	46 600	46 600	73 382
Så kostnader	532 890	539 122	545 496	510 031	516 701	523 526	586 934
Anslutningsgrad (bostäder)	68,8%	68,8%	68,8%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Årsavgift/kvm (bostäder)	400	408	416	424	433	442	488
Årsavgifter bostäder	250 800	255 816	260 932	309 703	315 897	322 215	355 751
Hysesintäkter bostäder	347 364	354 311	361 398	235 920	240 639	245 451	270 998
Ränteintäkter	250	648	1 103	1 617	1 719	1 860	2 107
Så intäkter	598 414	610 775	623 433	547 240	558 255	569 527	628 856
Årets resultat	65 524	71 653	77 937	37 209	41 553	46 001	41 922
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	65 524	71 653	77 937	37 209	41 553	46 001	41 922
Återföring avskrivningar	4 322	4 668	5 041	5 444	5 880	6 350	9 331
Amorteringar	-2 695	-2 911	-3 144	-3 395	-3 667	-3 960	-5 819
Amortering i % per år	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,08
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	67 151	73 410	79 835	39 258	43 767	48 391	45 434
Avsättning till yttre underhåll	-27 360	-27 907	-28 465	-29 035	-29 615	-30 208	-33 352
Betalnetto efter avsätttn. till underhållsfond	39 791	45 503	51 369	10 224	14 151	18 183	12 083
Ingående saldo kassa	25 000						
Ackumulerat saldo kassa	92 151	165 561	245 396	284 654	328 421	376 812	555 679
Ack avs underhåll enl ek plan	27 360	55 267	83 733	112 767	142 383	172 590	332 936

³ Anslutningsgraden antas öka från 69% till 80% under kalkylperioden i takt med att de lägenheter som väljer att hyra i början antingen ansluter sig senare eller flyttar varvid lägenheten upplåts med bostadsrätt av föreningen. När upplåtelser sker antas inbetalda insatser användas till att amortera på lånet för vilande insatser.

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	2,3%	3,1%	3,1%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	165 373	223 602	223 514	175 423	175 313	175 193	174 437
Avskrivningar	4 322	4 668	5 041	5 444	5 880	6 350	9 331
Drift- och underhållskostnader	277 000	285 365	293 983	302 862	312 008	321 431	372 988
Fastighetsskatt/avgift	20 352	20 967	21 600	22 252	22 924	23 616	27 405
Tomträttsavgäld	46 600	46 600	46 600	46 600	46 600	46 600	73 382
Summa kostnader	513 647	581 202	590 738	552 582	562 725	573 191	657 543
Återföring avskrivningar	-4 322	-4 668	-5 041	-5 444	-5 880	-6 350	-9 331
Amorteringar	2 695	2 911	3 144	3 395	3 667	3 960	5 819
Fond för yttre underhåll	27 360	28 186	29 037	29 914	30 818	31 749	36 841
Summa utgifter och avsättningar	539 380	607 632	617 878	580 447	591 330	602 549	690 872
Hysesintäkter mm	347 364	357 785	368 518	242 927	250 215	257 722	298 770
Avgifter	192 016	249 847	249 360	337 519	341 115	344 828	392 102
- förändring mot prognos	-23,4%	-2,3%	-4,4%	9,0%	8,0%	7,0%	10,2%
Summa intäkter	539 380	607 632	617 878	580 447	591 330	602 549	690 872

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	69% ⁴	60%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	48 750	86 069	123 389	160 708	165 373	198 028
Avskrivningar	4 322	4 322	4 322	4 322	4 322	4 322
Drift- och underhållskostnader	277 000	277 000	277 000	277 000	277 000	277 000
Fastighetsskatt/avgift	20 352	20 352	20 352	20 352	20 352	20 352
Tomträttsavgäld	46 600	46 600	46 600	46 600	46 600	46 600
Summa kostnader	397 024	434 343	471 663	508 982	513 647	546 302
Återföring avskrivningar	-4 322	-4 322	-4 322	-4 322	-4 322	-4 322
Amorteringar	551	1 237	1 923	2 609	2 695	3 295
Fond för yttre underhåll	27 360	27 360	27 360	27 360	27 360	27 360
Summa utgifter och avsättningar	420 613	458 619	496 624	534 630	539 380	572 635
Hysesintäkter m.m.	250	112 005	223 760	335 514	349 484	447 269
Årsavgifter år 1	420 363	346 614	272 865	199 115	189 897	125 366
Summa Inkomster	420 613	458 619	496 624	534 630	539 380	572 635
Årsavgifter år 1 kr/kvm	461	422	374	312	303	229
- erforderlig förändring / år 1	15,2%	5,6%	-6,5%	-22,0%	-24,3%	-42,7%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

⁴ Anslutning enligt prognos.

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
1	bv	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
2	bv	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
3	1	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
4	1	3	57	6,2500			1 166 231		5 785
5	2	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
6	2	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
7	3	3	57	6,2500			1 166 231		5 735
8	3	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
9	bv	3	57	6,2500			1 166 231		5 853
10	bv	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
11	1	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
12	2	3	57	6,2500			1 166 231		5 790
13	2	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
14	2	3	57	6,2500			1 166 231		5 784
15	3	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
16	3	3	57	6,2500	9,0909	1 166 231		1 900	
Tot:			912	100,0000	100,0000	12 828 544	5 831 156	20 900	28 947

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea.

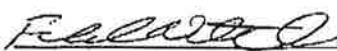
Av den totala boarean är 627 kvm upplåten med bostadsrätt och 285 kvm upplåten med hyresrätt.

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. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. 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.
- I. 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.

- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 30/6 - 2009



Fredrik Näverfeldt



Daniel Staron



Per Nilsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Akvarellen 1*, organisationsnummer 769616-7852 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.

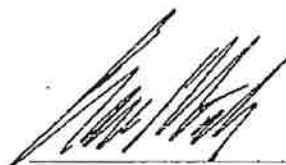
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Köpeavtal, förslag
Registreringsbevis
Stadgar
Besiktningsprotokoll

Stockholm 2009-06-30



Björn Rydén
Jur.kand.



Claes Mörk
Jur.kand.

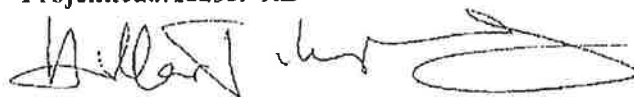
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

Stockholm Akvarellen 1

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

Stockholm 5 juni 2009 (rev)

ProjektledarHuset AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', written over a horizontal line.

Hillar Truuberg

Stockholm Akvarellen 1 - 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 över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Akvarellen 1 genom Forum Affärsutveckling

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 juli 2008 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 information från boende och genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det mulet/regnigt och ca 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Per Nilsson, boende
- Fredrik Näverfelt, boende
- Stefan Engberg, Forum Affärsutveckling
- Hållar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

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

Ett tidigare Besiktningsutlåtande har upprättats i juli 2008. Detta reviderade protokoll avser en kostnadsuppdatering till dagens kostnadsläge.



4. Objektet

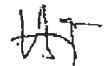
Fastighetsbeteckning:	Stockholm Akvarellen 1		
Adress:	Sofielundsplan 51-53		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Tomträtt		
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder		
Areal:	765 m ²		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320		
Byggnadsår:	1944		
Ombyggnadsår:	1993		
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder	927 m ²	
	Totalt	927 m ²	
Standard:	Modern		
Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen		
Bottenvåning:	Bostadsentréer, sophantering		
Övr våningsplan:	Bostäder		
Vind:	----		
Undergrund:	Lera		
Grundläggning:	Grundmurar av betong, pålade		
Stomme:	Tegel och betong		
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på balkar		
Yttertak:	Betongtaktegel.		



Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen. Keramiska plattor i entréomfattningar.
Fönster:	2-glas träfönster utvändigt aluminiumbeklädda.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Räcke av smide.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp eller trädörrar.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum i vardagsrum Linoleum i övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från 1993 på "våta" sidan. Ursprung i övrigt. Vitvaror i all huvudsak från 1993.
Badrum:	Plasmatta på golv, kakel på vägg, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. VVC-handdukstork. Sanitetsartiklar i all huvudsak från 1993.
Tvättstuga etc:	Egen fastighetstvättstuga saknas. Enligt uppgift finns det möjlighet att teckna avtal med grannfastighet.
Värmeproduktion:	Fastigheten saknar egen värmeproduktionsenhet. Värmeundercentral finns i grannfastighet och enligt erhållen uppgift kommer nuvarande distributionsavtal att upphöra.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler från 1993. Stamregleringsventiler utbytta ca 1993.

45

Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket. Tilluft i form av väggventiler. Bedömt hyfsad funktion i besökta badrum och kök. Fläktarna är installerade 1993.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt stigare liksom övriga elinstallationer från 1993.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Behållare i anslutning till trapphusen.
Tomt / mark:	Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer. Betongtrappa med snidesräcken.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1944 och omfattande renoverad 1993 i förväntat gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK med giltighetsrid till 2013 finns.
Energideklaration:	Utförd



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong som är pålad.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades.

Stopp / vattenuppträngning från en avloppsrensbrunn i källaren har förekommit.

Utvändig mark är sättningsbenägen. Omläggning / komplettering av hårdgjorda ytor till entréer likväl som vissa planteringar kommer att bli aktuellt om några år.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Ikke bärande mellanväggar av murad slaggsten.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad sockel i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad i genomgående tillfredsställande skick. Fasaden är tilläggsisolerad. Generellt ca 10 år till nästa fasadåtgärd.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtaktegel i gott skick. Plåtdetaljer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar och takrasskydd i gott skick.

5.1e Fönster

2-glas inåtgående träfönster med utvändig aluminiumbeklädning. Många fönsters ytterbåge, speciellt på sydfasaden, är uttorkad / sliten under beklädnaden. Det bedöms att ett antal fönster behöver renoveras inom ca 5 år.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstensgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

HS

Entrépartier:
Aluminiumpartier med glas i gott skick.

Källardörrar:
Gott skick.

Tvättstuga etc:
Fastighetstvättstuga saknas. Det har förutsatts att ett servitut kan tecknas om fortsatt nyttjande av tvättstuga i grannfastighet.

Installationsutrymmen:
Byggmässigt i normalt skick.

Källare i övrigt:
Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Fåspis, kyl- och frys, diskbänk, spiskåpa. Snickerier i gott skick. Linoleum på golv, målade väggar och tak. Genomgående bedömt tillfredsställande frånluftsventilation.

Badrum: Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak. Ytskikt från 1993. Porslin och sanitetsarmaturer från 1993. God frånluft i badrummen.

Övriga rum: Linoleum på golv, tapet eller målning på vägg och målade tak. Gott skick.

Snickerier i övrigt i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar i huvudsak av sk säkerhetstyp.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Fastigheten saknar egen värmeproduktionsenhet. Nyinstallation av värmeundercentral behöver därför utföras inom nära framtid.

45

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak installation från nybyggnadsåret. Stamregleringsventiler utbytta 1993. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år. Radiatorventiler från ca 1993 med ca 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Alla installationer från 1993 och i gott skick. Stamrensning rekommenderas inom kort och därefter med ca 10 års intervall.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer från 1993 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft: Mekanisk frånluft med fläktar på taket. Fläktarna är installerade 1993 och har minst 15 års återstående teknisk livslängd.

Tilluft: Vägghäventiler.

Godkänd OVK finns enligt uppgift avseende alla system.

5.3 El-anläggning

Samtliga elinstallationer i fastigheten är utbytta 1993 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

AS

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2009)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Smärre åtgärder pga sättningar, ca 2013 bedömt 50 kkr

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Renovering ytterbågar sydsida, ca 2013 bedömt 200 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution och produktion

Ny värmeundercentral, ca 2009 220 kkr

Injustering värmesystem, ca 2009 30 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2018 60 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2009 30 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1944, omfattande renoverad 1993 i genomgående förväntat gott skick. Ovan angivna åtgärder, utöver installation av ny värmeundercentral, är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet. Avsättning för underhåll av den gemensamma tvättstugan måste också inkalkyleras.

445

Akavarellen 1 - Underhållsplan År 2009 - År 2023																Kostnadsläge juni 2009	
m																	
Åtgärd	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	Anmärkning	
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek		
Mark / Tomt:					50												
Sättningsåtgärder																	
Byggnad:																	
Omputsning fasad					200							1000					
Fönster												500					
Renovering balkonger																	
Installationer:																	
Ny vvx	220																
Stamrensning	30										30						
Värmeventiler										60							
Injustering värme	30																
S:a Akvarellen 1	280	0	0	0	250	0	0	0	0	60	30	1500	0	0	0		