
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMRERAREN
Stockholm Kamreraren 2 • Hägersten

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Kamreraren under första kvartalet 2019.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Försäkring	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	5
Övrigt	6
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	6
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	6
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	7
Förvärvskostnad	7
Finansieringsplan	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	8
Amorteringar och extra avsättningar	9
Eventuell ökad belåning	9
Tomträttsavgäld	9
Avskrivningar	9
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	10
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	10
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	10
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
Vakanta lägenheter, nr 2, 15, 22	11
Byggnation i suterrängplan, lägenheter 25-32	12
Lokaler och förråd	12
Parkeringsplatser	12
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Kamreraren (org.nr 769635-3932) som registrerades 2017-09-29 i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi. Fastigheterna ligger i sådant förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 24 lägenheter och en lokal. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, 2019-01-10. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har hembjudits att förvärva fastigheten under andra kvartalet 2019 genom en så kallad rak affär.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde samt innehålla styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra kvartalet 2019. Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning i bostäderna redan skett.

Taxeringsvärde

Fastighet	Taxvärde bostäder	Taxvärde mark	Totalt
Kamreraren 2	14 175 000 kr	7 328 000kr	21 503 000 kr

Fastigheten kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde efter färdigställande av tillkommande åtta lägenheter

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med en huskropp i 3 våningar innehållandes 24 lägenheter, en lokal och källare i suterräng. Därutöver finns gemensamma utrymmen, driftsutrymmen och tvättstuga. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1945.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Hägersten, på Hägerstensåsen i Stockholms kommun. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av bostadshus av ungefär samma byggår.

Fastigheten är belägen med närhet till närservice såsom butiker, restauranger, vårdcentral, bankomat mm. Även grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med 650 meter till Hägerstensåsens T-banestation med 16 minuters restid till centrala Stockholm. Restid till Stockholms central med bil är ca 20 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Kamreraren 2
Adress	Inteckningsvägen 9-15, 129 31, Hägersten
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Plan: 0180-2663 (1943-07-16), stadsplan Plan: 0180-88130 (1990-11-12), detaljplan
Tomtareal	1.738 kvm
Area:	Bostadsyta: 1 386 kvm + 154 kvm tillkommande Lokalyta: 97 kvm
Lägenheter	24 befintliga + 8 tillkommande
Byggnadsår	1945

P-platser	16 st asfalterade parkeringsplatser
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Bergvärme. Spetsvärme med el-patron samt oljepanna
El	3-fas
Ventilation	Självdrag med frånluftsluckor i kök och badrum
Sophantering	Utvändiga behållare
Tvättstuga	2 TM, 1 TS, 1 centrifug. Maskinpark i blandad ålder
Utvändig mark	Gräsmatta och naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringsplatser

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg
Undergrund	Berg samt smärre del med lera
Stomme	Betong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak	Betongpannor samt smärre delar med falsad plåt
Fasad	Målad putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen, puts i burspråk
Trapphus	Naturstengolv, målade väggar och målat tak
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar
Balkonger	Betongtakplatta, smidesräcke, plåtskärm
Entrépartier	Aluminiumpartier med glas. Aptus passagesystem Övriga dörrar i huvudsak ståldörrar
Övriga dörrar	Källardörrar av stål. Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum och de flesta övriga rum. Plastmatta i de flesta hallar och kök
Köksinredning	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt i de flesta, kyl- och frys, skåpinredning och köksinredning i huvudsak utbytta
Badrum & wc	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, dusch eller

badkar, wc-stol, tvättställ, elhanddukstork.

Övrigt

Radon	Radonmätningar med utfall klart under gällande gränsvärden finns redovisade på Stockholm stads radonsida
OVK	OVK-besiktning skall göras. Nuvarande fastighetsägares ombesörjer detta och bär kostnaden
Asbest	I värmerörs- och ev. i vattenrörsisoleringar i bottenplan

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Fasad	Kompletteringsfogning, putsrenovering	400 000 kr
Fönster	Ommålning och viss renovering	600 000 kr
Värmeproduktion	Utbyte kompressor i värmepump	100 000 kr
Värmedistribution	Utbyte ventiler	350 000 kr
Avlopp / vatten	Utbyte VA-stammar till badrum	1 700 000 kr
Ventilation	Rensning av ventilationssystem	100 000 kr
El	Utbyte återstående el nedersta vån.	100 000 kr
Summa:		3 350 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 3 350 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll.

För lägenheternas inre underhåll görs en avsättning om 50 000 kr per lägenhet (ej lägenhet 25-32). Avsättningen görs endast till de lägenheter som upplåts den dag föreningen tillträder fastigheten. Avsättningen är tänkt att utgöra grund för ytskiktsrenovering av badrum då detta är enskild medlems eget ansvar att bekosta.

Utöver den ovan upptagna fondavsättningen gör föreningen schablonmässiga årliga avsättningar om ca 49 000 kr samt amorterar (ett sparande) på föreningens lån. Amorteringar och avsättningar uppgår totalt till ca 127 000 kr per år vilket summeras till ca 2 mkr över prognosperioden. Den befintliga årliga avsättningen bedöms vara tillräcklig idag med hänsyn till fastighetens skick och det faktum att en underhållsavsättning för kommande tioårsperiod redan är gjord.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick. Den årliga avsättningen kommer då att anpassas efter denna.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 75% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av lån.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	54 000 000 kr
Lagfart	812 000 kr
Pantbrev ¹⁾	170 000 kr
Initialkostnader ²⁾	718 750 kr
Summa total anskaffningsutgift	55 700 750 kr
Yttre reparationsfond	3 350 000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	1 200 000 kr
Finansieringsbehov:	60 250 750 kr

¹⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 14 344 000 kr

²⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

³⁾ Avsättning sker till de bostadsrätter som upplåts i samband med föreningens förvärv av fastigheten

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3-mån)	2 592 754 kr	1,75%	45 373 kr	25 928 kr
Banklån 2 (2 år)	2 592 754 kr	2,00%	51 855 kr	25 928 kr
Banklån 3 (4 år)	2 671 322 kr	2,25%	60 105 kr	26 713 kr
Banklån utestående insatser	13 098 480 kr	2,25%	294 716 kr	- kr
Summa banklån	20 955 309 kr		452 049 kr	78 568 kr
Medlemsinsatser	39 295 441 kr			
Summa finansiering	60 250 750 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 356 146 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	452 049 kr	
Avskrivning	378 057 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	830 106 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	70 000 kr	
Försäkring	45 000 kr	
Värme	35 000 kr	Bergvärme
Fastighets-el	155 000 kr	Bergvärme
V/A	50 000 kr	
Skötsel	75 000 kr	
Reparationer	65 000 kr	
Renhållning	30 000 kr	
Städning & snöskottning	80 000 kr	
Övrigt	45 000 kr	Inkl. gas och sotning
Summa driftskost.	650 000 kr	422 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	92 700 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	42 080 kr	
Summa övr. kost.	134 780 kr	
Totala kostnader	1 614 886 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	567 785 kr	
Lokaler	121 380 kr	
Förråd	16 000 kr	
P-plats-garage	48 000 kr	
Delsumma intäkter	753 165 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	611 342 kr	529 kr/kvm
Totala intäkter	1 364 507 kr	
Årets resultat	-250 379 kr	
Avsättning till underhållsfond	49 110 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	1 364 507 kr	
Summa kostnader	-1 614 886 kr	
Återföring avskrivningar	378 057 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	127 678 kr	79 kr/kvm
Amorteringar	-78 568 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	49 110 kr	
Ytor		
Bostadsarea	1 540 kvm	
Lokalarea	75 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	1 615 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 127 678 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Marknadsvärdet på hyresrättsytan (384 kvm) bedöms vara ca 20 mkr vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 135 kr/mån (kapitaltäckning 3,5%) för genomsnittslägenheten på 48 kvm.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld utgår med 92 700 kr per år och löper till och med juni 2025. Det är, vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, inte känt vad avgälden kommer att vara efter juni 2025. I prognosen har vi valt att räkna upp avgälden med 10% från år 2025 och ytterligare 15% från år 2026.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Beräknad nettoavgift	611 342	609 529	607 712	605 889	604 062	602 229	617 552	608 166
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	820 895	818 297	815 693	813 085	810 472	807 854	819 248	805 934
+2%	1 030 448	1 027 064	1 023 675	1 020 281	1 016 882	1 013 478	1 020 944	1 003 702
-1%	401 789	400 762	399 730	398 693	397 651	396 604	415 856	410 398
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	618 754	617 089	615 423	613 755	612 085	610 412	626 587	618 141
2%	626 166	624 650	623 134	621 620	620 107	618 596	635 622	628 117
-1%	603 930	601 969	600 000	598 024	596 039	594 046	608 517	598 190

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 75% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60 % förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100%	7,4 mkr	13,5%	1,07 mkr	185 tkr	-85 tkr
90%	13,3 mkr	22%	1,19 mkr	412 tkr	- 50 tkr
80%	18,4mkr	30,4%	1,3 mkr	639 tkr	- 16 tkr
75%	21mkr	34,8%	1,36 mkr	753 tkr	+/-0 kr
60%	28,5 mkr	47,5%	1,5 mkr	1 100 tkr	+ 50 tkr

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 48 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	54000000 kr	33437 kr
Föreningens grundbelåning	7856829 kr	4800 kr
Föreningens belåning utestående insatser	13098480 kr	8002 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	39295441 kr	34022 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	20020000 kr	12230 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	650000 kr	422 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	611342 kr	529 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	2271140 kr	1475 kr
Avsättning till underhållsfond inkl. amortering	127678 kr	79 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

ID	Yta (kvm)	Insats (kr)	75% Andelstal	100% Andelstal	BR 2019 Mån.avg (kr)	HR 2019 Mån.hyra (kr)
Lgh						
1	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 920 kr
2	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 947 kr
3	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 954 kr
4	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 947 kr
5	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 065 kr
6	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 010 kr
7	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 947 kr
8	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 044 kr
9	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	5 683 kr
10	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 045 kr
11	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 947 kr
12	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 961 kr
13	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 947 kr
14	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 020 kr
15	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 000 kr
16	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 069 kr
17	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	5 683 kr
18	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 947 kr
19	77,0 m ²	2 637 327 kr	6,667%	5,000%	3 396 kr	8 920 kr
20	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	6 723 kr
21	77,0 m ²	2 637 327 kr	6,667%	5,000%	3 396 kr	8 622 kr
22	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 000 kr
23	77,0 m ²	2 637 327 kr	6,667%	5,000%	3 396 kr	8 872 kr
24	55,0 m ²	1 999 140 kr	4,762%	3,571%	2 426 kr	7 010 kr
25	20,0 m ²	312 500 kr	1,732%	1,299%	882 kr	2 465 kr
26	20,0 m ²	312 500 kr	1,732%	1,299%	882 kr	2 465 kr
27	20,0 m ²	312 500 kr	1,732%	1,299%	882 kr	2 465 kr
28	19,0 m ²	312 500 kr	1,645%	1,234%	838 kr	2 342 kr
29	19,0 m ²	312 500 kr	1,645%	1,234%	838 kr	2 342 kr
30	20,0 m ²	312 500 kr	1,732%	1,299%	882 kr	2 465 kr
31	19,0 m ²	312 500 kr	1,645%	1,234%	838 kr	2 342 kr
32	17,0 m ²	312 500 kr	1,472%	1,104%	750 kr	2 095 kr
Summa	1 540,0 m²	52 393 921 kr	133,333%	100,000%	67 927 kr	189 262 kr

Vakanta lägenheter, nr 2, 15, 22

Rubricerade lägenheter är vid tillfället för den ekonomiska planens upprättande vakanta och kommer att säljas genom föreningens försorg. Lägenheterna finansieras inom ramen för föreningens kreditutrymme alternativt genom att säljas med förhandsavtal innan föreningens tillträde. Ingen hänsyn är tagen i kalkylen till den upplåtelseavgift föreningen kan ta ut vid försäljningen. Upplåtelseavgiften är beräknad till 1,5-2 mkr vilket beräknas att avsättas till föreningens kassa och/eller för att användas till amorteringar eller investeringar utöver plan.

Byggnation i suterrängplan, lägenheter 25-32

Suterrängplan av fastigheten medger byggnation av ytterligare bostäder om ca 154 kvm bostadsyta. Bostäderna är uppritade och uppmätta på ritning. Inför föreningens förvärv av fastigheten avser föreningen sälja denna yta till en byggtreprenör genom upplåtelse av åtta stycken bostadsrätter. Byggtreprenören svarar för erforderliga lov och tillstånd samt byggnation flytt av befintliga lägenhetsförråd samt därefter överlåtelse på marknaden. För det fall ytan skulle vara osåld i samband med föreningens förvärv av fastigheten finansieras de uteblivna insatserna inom ramen för föreningens kreditutrymme alternativt så upprättas en ny ekonomisk plan som grund för upplåtelse av lägenheter. I lägenhetslistan har lägenheterna åsatts ett hyresvärde som motsvarar genomsnittshyran för övriga lägenheter. Ingen inre fond utgår för dessa bostäder.

Lokaler och förråd

Det finns ett kontor inom fastigheten som är uthyrt till Rima Montageservice AB, 75 kvm, årshyra 123 432 kr, 36 mån kontraktslängd, förlängning från 2020-10-01, nio månaders uppsägningstid, hyran är indexreglerad. Därutöver finns två förrådslokaler om ca 15 kvm och 5 kvm som är extern uthyrda till en årshyra om 12 000 kr och 4 000 kr.

Parkeringsplatser

Det finns 16 parkeringsplatser på tomten som för närvarande hyrs ut för 250 kr per månad, total årsintäkt är 48 000 kr. Boendeparkering i området kostar 300 kr/mån. Det finns möjlighet att tillskapa ytterligare 3-5 parkeringsplatser inom föreningens fastighet.

Resultat och likviditetsprognos

		1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos	Nyckeltal år 1	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2028	2033
Årsavgifter	379 kr/m ²	611 342	609 529	607 712	605 889	604 062	602 229	619 411	610 055
Hysesintäkter bostäder	352 kr/m ²	567 785	579 141	590 724	602 538	614 589	626 881	678 556	749 180
Övriga intäkter	115 kr/m ²	185 380	189 088	192 869	196 727	200 661	204 674	221 546	244 605
Summa intäkter	845 kr/m²	1 364 507	1 377 758	1 391 305	1 405 154	1 419 312	1 433 784	1 519 513	1 603 840
Drift och underhåll	402 kr/m ²	650 000	663 000	676 260	689 785	703 581	717 653	776 810	857 661
Övriga externa kostnader	83 kr/m ²	134 780	135 622	136 480	137 356	138 249	139 160	167 555	172 789
Avskrivningar	234 kr/m ²	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057
Räntenetto	280 kr/m ²	452 049	450 475	448 902	447 329	445 755	444 182	437 889	430 022
Summa kostnader	1 000 kr/m²	1 614 886	1 627 154	1 639 699	1 652 527	1 665 642	1 679 052	1 760 311	1 838 530
Årets resultat	-155 kr/m²	-250 379	-249 397	-248 395	-247 373	-246 331	-245 267	-240 798	-234 689
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	49 110	50 092	51 094	52 116	53 158	54 221	58 691	64 800
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	845 kr/m ²	1 364 507	1 377 758	1 391 305	1 405 154	1 419 312	1 433 784	1 519 513	1 603 840
Summa kostnader	-1 000 kr/m ²	-1 614 886	-1 627 154	-1 639 699	-1 652 527	-1 665 642	-1 679 052	-1 760 311	-1 838 530
Återföring avskrivning	234 kr/m ²	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057	378 057
Kassaflöde från löpande drift	79 kr/m²	127 678	128 660	129 662	130 684	131 727	132 790	137 259	143 368
Amorteringar	-49 kr/m ²	-78 568	-78 568	-78 568	-78 568	-78 568	-78 568	-78 568	-78 568
Summa kassaflöde	30 kr/m²	49 110	50 092	51 094	52 116	53 158	54 221	58 691	64 800
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	49 110	99 202	150 296	202 412	255 570	309 792	537 741	849 280
Ackumulerade avsättningar och amorteringar	79 kr/m ²	127 678	255 357	384 017	513 679	644 364	776 090	1 313 843	2 012 114
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		1 540 m ²	1 540 m ²	1 540 m ²	1 540 m ²	1 540 m ²	1 540 m ²	1 540 m ²	1 540 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager		75 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²
Ränteantagande grundbelåning		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ränteantagande utestående insatser		2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

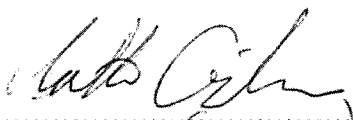
92

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

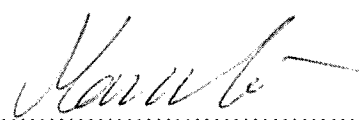
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband och hushållsel
- I föreningens nuvarande stadgar framgår att avgift ska beräknas efter insats. Stadgarna kommer att ändras innan föreningen tillträder fastigheten så att avgiften istället kommer att beräknas efter lägenhetens andelstal (så som uppgivits i denna ekonomiska plan)
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta förening.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm, datum: 6.3. - 2019

Brf Kamreraren


.....
MATTIAS OLSSON


.....
RONNIE LACKMAN


.....
Marcus Odö

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kamreraren med organisationsnummer 769635-3932. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 st lägenheter. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Föresättningsarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen.

De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens kostnader. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Vårt utlåtande baseras på att Brf Kamreraren förvärvar fastigheten Stockholm Kamreraren 2 för köpeskillingen 54 000 000 kr i enlighet med utkast till köpekontrakt.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan daterad 2019-03-06.
- Stadgar för Brf Kamreraren.
- Registreringsbevis för Brf Kamreraren.
- Utkast till köpekontrakt mellan Tuvefalk/Johnzon/Rosengren/Johnzon och Brf Kamreraren.
- Utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister.
- Prisuppskattningar gällande driftskostnader.
- Offert gällande finansiering.
- Situationsplan och ritningar.
- Teknisk utredning gällande fastigheten Stockholm Kamreraren 2.

Linköping 2019-03-12



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör



Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriqa att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Stockholm Kamreraren 2

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga
till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska
plan**



Hillar Truuberg

2019-01-14

Stockholm Kamreraren 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Kamreraren 2 genom Ombildningskonsulten

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 10 januari 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt information från ett försäljningsprospekt upprättat av Bjurfors Näringsliv och från de boende.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, en hyreslokal samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det mulet väder och ca - 2 grader C.

På marken och yttertaket fanns ett tunt snölager.

Vid besiktningen närvarade:

- Carl-Henrik Ageman, Bjurfors Näringsliv (del av tid)
- Marcus Odö, boende
- Madelaine Possman, Ombildningskonsulten
- Rikard Johansson, Ombildningskonsulten
- 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 Kamreraren 2		
Adress:	Inteckningsvägen 9-15		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Tomträtt		
Markareal:	1 738 m ²		
Byggnad:	Hyreshus med suterrängvåning samt 3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321.		
Byggnadsår:	1945		
Areor:	Bostäder	1 386 m ²	
	Lokaler	97 m ²	
	Totalt	1 483 m ²	
Lägenheter:	24 st; 21 st 2 rok samt 3 st 3 rok.		
Lokaler:	1 kontor och 3 förråd		
Parkering:	16 utvändiga platser		
Byggnadsbeskrivning:			
Suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler, bostadsentréer		
Övr våningsplan:	Bostäder		
Vind:	-----		
Undergrund:	Berg samt smärre del med lera		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg		
Stomme:	Betong		
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme.		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong		
Yttertak:	Betongpannor samt smärre delar med falsad plåt.		



Fasad:	Målad putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen, puts i burspråk.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä. Smidesräcke på översta plan.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TS, 1 centrifug, tvättbänk. Maskinpark av blandad ålder. Klinker på golv, kaklade och målade väggar och målat tak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Träväggar, målat golv och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp Lokalentré av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta hallar och kök
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i de flesta, kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning i huvudsak utbytta, egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, dusch eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator, Elhanddukstork i besökta badrum. Sanitetsartiklar som i huvudsak är 20-25 år gamla.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till bergvärme. Spetsvärme med elpatron samt med oljepanna. Bergvärme och oljepanna från 2005. Oljepanna från 1993. Ackumulator tankar.

Värmedistribution: Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från byggnadsåret.

Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från byggnadsåret.

Ventilation: Självdrag med frånluftsluckor i kök och badrum.

Tilluft genom väggventiler i anslutning till fönster.

VA-installationer: Avlopp av gjutjärn, plast och ma-rör. Bottenavlopp av plast som i huvudsak bedöms ha bytts ut. Kallvatteninstallationer i huvudsak av galvaniserat stål, men även av koppar och partiellt av plast. Varmvatteninstallationer av koppar.

Elinstallationer: Fastighetens servis och serviscentral är utbytta, fastighetscentral också utbytt. Huvudledningar till lägenheterna bedöms också vara utbytta i befintliga rör. Installationer inne i lägenheterna bedöms i sin helhet vara utbytta.

Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.

Gasinstallationer: Inkommande gasservis utbytt. Installationer i övrigt bedöms i all huvudsak vara från byggnadsåret.

Övrigt:

Tomt / mark: Gräsmatta och naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringsplatser.

Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1945. Under byggnadens livslängd har de flesta badrummen renoverats, en stor del av elinstallationerna bytts ut, yttertakets bytts, bergvärme installerats, va-

stammar som selektivt betjänar kök enligt uppgift bytts ut, tvättstugan moderniserats, entrépartierna bytts ut samt i övrigt i huvudsak löpande underhåll utförts.

Tekniska brister finns avseende fönstren, gamla VA-stammar till badrummen, värmeventilerna samt inte godkänd OVK.

OVK-status:	OVK är inte godkänd. Underkännandet beror i huvudsak på bristfällig tillufts- och frånlufts-funktion.
Energideklaration:	Det är oklart om energideklaration har utförts.
Radon:	Radonmätningar med utfall klart under gällande gränsvärden finns redovisade på Stockholms stads radonsida.
Asbest:	Asbest finns i värmerörs- (och möjligen i vattenrörsisoleringar) i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
Skyddsrum:	I byggnaden finns ett skyddsrum som troligen inte är aktivt.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Huvuddelen av byggnaden ligger direkt mot berg, men i mitten av byggnaden förekommer ett parti som högst sannolikt har ett underliggande lerlager.

Ungefär mitt under byggnaden förekommer sättningar. De bärande konstruktionerna bedöms i all huvudsak vara intakta, medan bottenplattan har sjunkit med följd att sprickbildningar uppstått i framförallt icke bärande mellanväggar. Inget bedömt akut åtgärdsbehov. Det är svårt att bedöma när och om sättningarna blir så betydande att teknisk åtgärd måste utföras. Huvuddelen av bottenavloppen har bytts ut pga den markkompression som varit.

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av ytterväggar och inte heller någon fuktdoft som är genererad av utifrån kommande fukt. På gatusidorna lutar marken påtagligt mot ytterväggen. Detta innebär förhöjd fuktbelastning. Vid besiktnings-tidpunkten kunde ingen fukt noteras i tillgängliga delar av ytterväggarna. Det är oerhört svårt att bedöma när eller ens om en omdränering behöver utföras. Partiell omdränering har ändå utförts i samband med att bergvärmen installerades.

Hårdgjorda ytor, mark och finplanering i något slitet skick, men utan att det förekommer något nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Bärande väggar av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Utöver den sprickbildning som omnämns under 6.1a ovan förekommer sprickor i fullt normal och ytterst begränsad omfattning.

Viss helt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel i våningsplanen i all huvudsak från byggnadsåret. Normalt skick. Viss kompletteringsfogning kommer behöva utföras, men högst sannolikt kunna avvak-tas minst 5 år.

Putsade fasader i burspråken. På entrésidan har burspråken putsats om, oklart när, men är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsen i burspråken på gatusidan är partiellt bom. Putsdelar har lossnat. Erforderlig nedknackning, omputsning och avfärgning kommer behöva utföras inom något år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongpannor samt smärre kompletterande delar belagda med falsad plåt. Yttertaket hade smärre snöbeklädning vid besiktningstidpunkten, men är helt omlagd för bedömningsvis mindre än 10 år sedan och i gott skick.

De plåtblagda takdelarna över burspråken var inte inspekterbara.

Tegelskorstenar som har fogats om eller plåtbeklätts i samband med takomläggningen i likaledes gott skick.

Takstegar och övrig taksäkerhet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, smidesräcken och plåtskärmar.

Balkongplattorna har reparerats. Oklart när, men är i normalt skick. På någon av plattorna fanns smärre fuktgenomslag. Det bedöms ändå generellt vara minst 10 år till kommande åtgärdsbehov.

På vissa räcken finns smärre rostutslag. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Bågarna har målats om (oklart när), medan karmbottnarna är i genomgående slitet skick.

Nära förestående åtgärdsbehov.

Lokalfönstren samt källarfönstren är i mycket slitet, med nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstensgolv, målade väggar och målat tak i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av aluminium med glas i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Lokalentréer och källardörrar i normalt till slitet skick. Erforderliga utvändiga åtgärder utförs parallellt med fönsteråtgärderna enligt ovan.

Tvättstuga:

2 TM från ca 2016 / -17, 1 TS från ca 2005. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ungefär 15 år (normalt längre för TS). 1 gammal centrifug som inte byts ut ifall funktion upphör.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändiga behållare med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes för att erhålla en allmän uppfattning.

Lägenheternas badrum bedöms ha renoverats generellt, men med varierande utföranden och vid varierande tidpunkter (bedömningsvis under 1990-tal och början av 2000-tal. I samband med renoveringarna har stående va-stammar i all huvudsak inte bytts ut. Enstaka badrum har renoverats ytterligare senare.

Badrummens tätskikt har statistiskt återstående teknisk livslängd medan de obytta VA-installationerna inom förhållandevis nära framtid statistiskt är tekniskt uttjänta och behöver bytas ut. I avsikt att möjligen spara enstaka renoverade badrum vid VA-stambytet behöver en noggrann inventering genomföras innan arbetets påbörjande. Det är därför svårt att exakt bedöma hur många badrum som kommer att beröras, men med tanke på risken för kommande vattenskador bör arbetet ändå utföras inom 3-4 år.

Parallellt med de badrumsrenoveringarna som har utförts byttes också elinstallationer inne i lägenheterna ut. Samtidigt utfördes underhåll / renoveringar inne i lägenheterna i lite varierande omfattning.

Vid besiktningstidpunkten bedömdes luftomsättningen inne i lägenheterna vara bristfällig.

Brister i luftomsättning kan säkerligen sammanhålla med att frånluftskanalerna är kraftigt nedsmutsade och att antalet tilluftsventiler är för litet eller med dålig funktion. I samband med lägenhetsrenoveringarna har också i vissa fall tvärsnittsarean på frånluftsventilerna begränsats.

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 2 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

I bottenvåning / suterräng finns 1 hyreslokal. Lokalen har eget inre underhålls-ansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer. I samband med att kommande utbyte av VA-installationer utförs kommer vissa följdåtgärder behöva utföras i lokalen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till bergvärme. Dessutom finns en oljepanna samt en elpanna. Oljepannan är från 1993 och övriga värmeproducerande enheter är installerade 2005. Generellt tillfredsställande skick. Utbyte av kompressorenheten i värmepumpen kan komma att bli aktuellt om ca 10 år. Det är också rimligt att anta att oljepannans återstående tekniska livslängd är ungefär 10 år. När detta sker installeras ingen ny oljepanna utan istället ersätts denna med en kompletterande elpanna.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar stor utsträckning från byggnadsåret. Vissa radiatorer har bytts ut. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer.

Radiatorventilerna är i huvudsak från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom något år.

Stamregleringsventilerna är också i huvudsak från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

I samband med ventilbytena rekommenderas också en injustering av hela värmesystemet genomföras.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp belägna i bottenplattan samt enligt uppgift också flertalet separata köksstammar är utbytta och i rimligen gott skick.

Avlopp som betjänar badrum är i all huvudsak från byggnadsåret, snart tekniskt uttjänta och i behov av utbyte inom något år.

De avlopp som finns inne i badrummen är (åtminstone delvis) utbytta.

Vatten:

Vatteninstallationerna är utbytta i ungefär samma utsträckning som avloppen med skillnaden att i praktiken alla stråk i nedersta våningsplanet inte är utbytta.

Alla äldre installationer rekommenderas bytas ut parallellt med avloppsåtgärderna.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdrag. Bedömt bristande luftomsättning i besökta lägenheter.

Tilluft:

I huvudsak väggventiler i anslutning till fönstren.

Senaste redovisade OVK-besiktning utfördes 2017 med underkänt utfall. I huruvida någon åtgärd utförts avseende noterade brister är okänt.

För att kunna få fungerande ventilation kommer med säkerhet en rensning av frånluftskanalerna behöva utföras och högst sannolikt även en komplettering / förbättring av antalet tilluftsventiler i fönstren.

5.3 El-installation

Fastighetens elinstallationer är till stor del utbytta. Servis, serviscentral, fastighetscentral samt huvudledningarna till lägenheterna är utbytta. Utbytet utfördes sannolikt vid samma tidpunkt som bergvärmen installerades, dvs ca 2005.

Installationer inom allmänna utrymmen av blandad ålder. Smärre äldre enheter rekommenderas bytas ut inom några år.

Installationer inom lägenheterna bedöms generellt vara utbytta.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2018)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning samt mer-värdeskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning

Återfyllning under del av bottenplatta
(ej tidsbedömd och inte kostnadsbedömd)

6.1c Fasad

Partiell kompletteringsfogning fasadtegel, ca 2025 bedömt 100 kkr
(svårbedömd tidpunkt och kostnad)

Putsrenovering burspråk gatusida, ca 2021 ca 300 kkr
(ca 200 m²)

6.1f Fönster

Ommålning viss renovering fönster, ca 2019 / -20 ca 600 kkr
(totalt ca 270 båggar, med varierande behov av åtgärd)

6.1h Lägenheter

Renovering av badrum, ca 2021 / -22 ca 2 850 kkr
(avser alla 24 enheter, ev kan enstaka sparas)

6.1i Lokaler

Följdåtgärder vid VA-stambyte
(ingår i 6.2c nedan)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte kompressor i värmepump, ca 2028 bedömt 100 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2019 ca 100 kkr

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2019 ca 250 kkr

Injustering värmesystem, ca 2019 ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar till badrum, ca 2021 / -22 1 700 kkr
(inkl utbyte av vattenstråk i nedersta våning)

6.2d Ventilation

Rensning ventilationssystem, ca 2019
(inkl smärre övriga åtgärder för godkänd OVK)
Komplettering av tilluftsventiler, ca 2019

ca 100 kkr

ingår fönster ovan

6.3 Elinstallationer

Utbyte återstående äldre el i nedersta våningen, ca 2022 bedömt 100 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1945. Under byggnadens livstid har bl a yttertakets lagts om, badrum och lägenheter renoverats, byggnaden anslutits till bergvärme, va-stammar som betjänar kök bytts ut, elinstallationer bytts ut samt i övrigt i huvudsak löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom de närmaste åren finns avseende återstående gamla VA-installationer, värmeventilerna samt fönstren. Som en följd av utbytet av VA-stammarna kommer även badrummen behöva renoveras.

OVK är inte godkänd. Angiven kostnad för att åtgärda brister är enbart bedömd.

Under delar av bottenbjälklaget förekommer markkompression med åtföljande sättningar i vissa icke bärande konstruktioner. Vid nuvarande omfattning bedöms en teknisk åtgärd inte vara nödvändig. Det är också mycket svårt att bedöma om och när och i så fall i vilken omfattning en reparation kommer att behöva utföras.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 200 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 1 150 000:-
Totalt:	ca 3 350 000:-

Kostnad för renovering av badrum är inte inräknad ovan då underhållsansvaret i enlighet med föreningens åligger respektive Bostadsrättshavare.

