

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNINGEN
(ORG NR 769613-8127)

APRIL 2006

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	6
6. FINANSIERING	6
7. FÖRENINGENS UTGIFTER	7
7.1 Historiska driftkostnader	7
8. FÖRENINGENS INKOMSTER	8
9. EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS	8
9.1 Ekonomisk prognos	9
9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	9
10. LÄGENHETSREDOVISNING	10
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER	12
12. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN	13
BILAGA: BESIKNINGS PROTOKOLL	

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Bränningen

i *Stockholms* kommun, betygas

Sundsvail *24.4.2006*

2(13)

Imma. Ruon. Alqarp

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNINGEN

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Bränningen med org.nr. 769613-8127 har registrerats hos Bolagsverket 2006-02-01. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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 planens registrering. Inflyttning har skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Dellen 5.
Kommun	Stockholm.
Församling	Enskede.
Adress/belägenhet	Bränningevägen 34-44, Storsjövägen 17-19.
Tomtarea	5.818 m ² .
Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 7.630 kr/år och gäller t o m 2011. Därefter kommer troligen avgälden höjas under en treårsperiod till att 2014 motsvara ca 250 tkr. I kalkylen har åsatts halva beloppet, dvs 125 tkr åren fram till och med 2011.

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1951-01-19.
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 bostadstillägg.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1951-1952.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	3.876 m ² .
Bostadslägenheter	48 lägenheter om 3.067 m ² .
Lokaler	5 lokaler om 809 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, soprum och cykelförvaring.
Uppvärmningssystem	Värmeväxlare från 1978. Styr- och regler samt ventiler från samma tid. En pump utbytt. Expansionskärl på vinden. Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret med termostatventiler.
Ventilation	Bostäder: Fläktförstärkt självdrag. Tilluft i form av väggventiler under fönster. Lokaler: mekanisk till- och frånluft.
Hiss	Hiss finns ej.
Grundläggning	Grundmurar till berg eller friktionsmark.
Stomme	Tegel och betong.

Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Betongtaktegel.
Ytterväggar	Tegel som bärande stomme.
Fasad	Putsad sockel, putsad fasad.
Fönster	2-glas träfönster med mötesbåge.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Smidesräcke på översta vilplan.
Entréportar	Aluminiumpartier, kodlås.
Tvättstuga	Tvättstuga med tre tvättmaskiner, varav en trasig. En gammal torktumlare, ett gammalt torkskåp, en gammal centrifug och en gammal mangel. En tvättbänk och en torkfläkt, ca 1995.
Sophantering	Sopnedkast i trapphus till behållare i anslutning till respektive entré.
Övrigt	Vatten och avlopp anslutet till kommunens nät. I fastigheten finns två skyddsrum.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset, den 20 december 2005. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 14,29 Mkr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 14,29 Mkr inkl moms.

4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2005 är 27.703.000 kr, fördelat på bostäder 24.600.000 kr och lokaler 3.103.000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet kommer att gälla t o m 2006. Nytt taxeringsvärde kommer att sättas fastigheten 2007. Det nya taxeringsvärdet kommer att gälla de därpå följande tre åren.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling	60 500 000
Stämpelskatt	908 325
Pantbrevsuttag	284 907
Avsättning, rep fond	14 290 000
Ombildningskostnader mm	487 500

Föreningens anskaffningskostnad 76 470 732

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta ¹⁾	Ränta Kr	Amortering ²⁾ Kr	Bindningstid
Lån i föreningen	36 647 100	3,50%	1 282 649	0	Mixat lån
Summa lån	36 647 100		1 282 649	0	
<u>Insatser</u>	<u>39 823 632</u>				
Totalt	76 470 732				

1) Medelräntan avser vid kalkyltillfället (23/2-06) gällande ränta för ett mixat lån (lika fördelat och beaktat normal "rabatt") på löptiderna rörligt, 2 och 5 år med marginal ca 0,5%. Definitiv ränta fastslås i samband med lånets utbetalning.

2) Föreningen antas ha amorteringsfritt lån de första fyra åren.

7. Föreningens utgifter

Kapitalkostnader

Ränta och amortering	1 282 649	1 282 649
----------------------	-----------	-----------

Drift-och underhållskostnader

Fast förv./adm+revision	140 000	
Fastighetsskötsel	120 000	
Vatten och avlopp	100 000	
Uppvärmning ²⁾	550 000	
El (gemensam)	60 000	
Sophämtning, grovsop	40 000	
Städning + trädgård	130 000	
Försäkring	30 000	
Övrigt/oförutsett	75 000	
Löpande underhåll	<u>75 000</u>	1 320 000

Avsättningar, skatt

Fond för yttre underhåll ¹⁾	138 515	
Fastighetsskatt	154 030	
Tomträttsavgäld ³⁾	125 000	
Inkomstskatt	<u>0</u>	417 545

Summa kostnader		3 020 194
-----------------	--	-----------

1) Enl föreningens stadgar skall 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år.

I den ekonomiska planen upptas dock ett belopp motsvarande 0,5% av taxvärdet. En skälig avskrivning avskrivning på byggnad antas därmed komma att inrymmas i fondavsättning.

2) Kommande renoveringsåtgärder (VVS, nya radiatorventiler, ny värmeväxlare) bedöms kunna sänka uppvärmningskostnaden. Vi har här bedömt att åtgärderna kan sänka uppvärmningskostnaden med ca 20% utifrån Fortums budgetförslag för 2006.

3) Utgår t o m 2011 med 7.630 kr/år. Därefter sker höjning, troligen succesivt under de närmaste 3 åren.

7.1 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för 2003 och 2004 samt kostnader för del av 2005 (januari t o m oktober). I tabellen redovisas även Fortums (värmeleverantören) föreslagna budgetsiffror för 2006.

	Budget 2006 ¹⁾	Jan-okt 2005		2004		2003	
		(kr)	(kr/m ²)	(kr)	(kr/m ²)	(kr)	(kr/m ²)
Fjärrvärme	685 000	521 289	ej rel	599 000	154	613 905	158
Vatten och Avlopp		77 924	ej rel	90 645	23	107 942	28
Elavgifter		41 079	ej rel	32 272	8	33 668	9
Sophämtning		10 387	ej rel	14 734	4	5 792	1

1) Fortums budgetförslag för 2006.

8. Föreningens inkomster

Hysesintäkter, bostäder	541 428
Hyreshöjning kvarvarande hyresrätter ¹⁾	72 000
Hysesintäkter, lokaler	578 613
Årsavgifter	1 828 153
Summa intäkter	3 020 194

1) Kvarvarande hyresrätter har antagits få en s.k. försiktig hyreshöjning (endast badrum och ej totalrenovering).

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* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3 % i stället för 2 % samt en antagen ränteökning om 0,1 procentenheter per år.

Inom föreningens första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 14,29 Mkr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 14,29 Mkr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningssprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

Dagens räntenivå samt dagens inflationsnivå

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2016
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	1 282 649	1 282 649	1 282 649	1 282 649	1 276 235	1 269 822	1 244 169
Amorteringar	0	0	0	0	183 236	183 236	183 236
Drift-och underhållskostnader	1 320 000	1 346 400	1 373 328	1 400 795	1 428 810	1 457 387	1 609 073
Avsättningar, skatt	417 545	423 396	423 396	423 396	441 660	441 660	606 611
Summa kostnader	3 020 194	3 052 444	3 079 372	3 106 839	3 329 941	3 352 104	3 643 088
Hysesintäkter	1 192 041	1 215 882	1 240 199	1 265 003	1 165 304	1 063 610	1 328 091
Avgifter	1 828 153	1 836 563	1 839 173	1 841 836	2 164 638	2 288 495	2 314 997
- erforderlig förändring / år ¹⁾		0,5%	0,1%	0,1%	17,5%	5,7%	0,2%
Summa intäkter	3 020 194	3 052 444	3 079 372	3 106 839	3 329 941	3 352 104	3 643 088

Ränteantagande 3,50% motsvarar snitträntan enligt kapitel 6. Föreningen antas ha amorteringsfritt lån i fyra år och därefter belastas prognosen med en 0,5%-ig amortering.

Inflationsantagande 2% 2% 2% 2% 2% 2% 2%

1) För att möta en avgiftshöjning pga ev införande av amortering föreslås avgiften de första åren höjas i takt med inflationen.

9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

Förändrad ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2016
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	1 282 649	1 319 296	1 355 943	1 392 590	1 429 237	1 458 555	1 599 646
Amorteringar	0	0	0	0	183 236	183 236	183 236
Drift-och underhållskostnader	1 320 000	1 359 600	1 400 388	1 442 400	1 485 672	1 530 242	1 773 970
Avsättningar, skatt	417 545	426 321	426 321	426 321	454 262	454 262	639 617
Summa kostnader	3 020 194	3 105 217	3 182 652	3 261 311	3 552 406	3 626 294	4 196 468
Hysesintäkter mm	1 192 041	1 227 802	1 264 636	1 302 575	1 216 653	1 128 152	1 477 003
Avgifter	1 828 153	1 877 415	1 918 016	1 958 735	2 335 753	2 498 142	2 719 465
- erforderlig förändring / år ¹⁾		2,7%	2,2%	2,1%	19,2%	7,0%	1,8%
Summa intäkter	3 020 194	3 105 217	3 182 652	3 261 311	3 552 406	3 626 294	4 196 468

Ränteantagande Ökning med 0,1%-enheter per år under kalkylperioden.

Inflationsantagande 3% 3% 3% 3% 3% 3% 3%

1) För att möta en avgiftshöjning pga ev införande av amortering föreslås avgiften de första åren höjas i takt med inflationen.

10. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Plan	Typ	Yta (kvm)	Andelstal		Insats			Årsavgift (kr)	Hyra 2 005 (kr)
				alla	bliv brf	alla (kr)	bliv brf (kr)	(kr/kvm)		
<i>Bränningevägen 34</i>										
2	1	2 RoK	56	1,89%	-	942 589	-	-		49 176
3	1	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
4	2	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
5	2	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
6	3	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
7	3	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
<i>Bränningevägen 36</i>										
8	1	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
9	1	5 RoK	100	2,91%	3,65%	1 451 610	1 451 610	14 516	66 638	
10	2	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
11	2	5 RoK	116	3,18%	3,98%	1 586 181	1 586 181	13 674	72 816	
12	3	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
13	3	5 RoK	100	2,91%	3,65%	1 451 610	1 451 610	14 516	66 638	
<i>Bränningevägen 38</i>										
14	1	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
15	1	3 RoK	69	2,23%	-	1 114 192	-	-		62 616
16	2	2 RoK	56	1,89%	-	942 589	-	-		48 924
17	2	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
18	3	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
19	3	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
<i>Bränningevägen 40</i>										
20	1	2 RoK	56	1,89%	-	942 589	-	-		50 712
21	1	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
22	2	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
23	2	3 RoK	69	2,23%	-	1 114 192	-	-		59 364
24	3	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
25	3	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
<i>Bränningevägen 42</i>										
26	1	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
27	1	3 RoK	69	2,23%	-	1 114 192	-	-		59 208
28	2	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
29	2	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
30	3	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
31	3	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
<i>Bränningevägen 44</i>										
32	1	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
33	1	3 RoK	76	2,40%	3,01%	1 199 226	1 199 226	15 779	55 052	
34	2	2 RoK	56	1,89%	-	942 589	-	-		50 172
35	2	3 RoK	76	2,40%	-	1 199 226	-	-		65 676
36	3	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
37	3	3 RoK	76	2,40%	3,01%	1 199 226	1 199 226	15 779	55 052	
<i>Storsjövägen 17</i>										
38	1	1 RoK	48	1,66%	2,08%	828 144	828 144	17 253	38 017	
39	1	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
40	2	1 RoK	48	1,66%	2,08%	828 144	828 144	17 253	38 017	
41	2	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
42	3	1 RoK	48	1,66%	-	828 144	-	-		44 868
43	3	2 RoK	56	1,89%	-	942 589	-	-		50 712
<i>Storsjövägen 19</i>										
45	1	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
46	1	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
47	2	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
48	2	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	
49	3	3 RoK	69	2,23%	2,80%	1 114 192	1 114 192	16 148	51 148	
50	3	2 RoK	56	1,89%	2,37%	942 589	942 589	16 832	43 271	

101	"Butik" ¹⁾	100				62 242
102	Kontor ²⁾	580				474 890
501	Övrigt ³⁾	80				21 600
502	Övrigt ⁴⁾	14				9 600
503	Övrigt ⁵⁾	35				10 281
<hr/>						
Totalt		3 876	100%	100%	39 823 632	1 828 153 1 120 041

1) Löptid 2008-12-31, uppsägningstid 9 mån och förlängningstid 3 år. Hyran är inkl bashyra, indextillägg samt övriga tillägg.

2) Löptid 2007-12-31, uppsägningstid 9 mån och förlängningstid 3 år. Hyran är inkl bashyra, indextillägg samt övriga tillägg.

Lokalen ej registrerad för frivillig moms. Hyrestillägg utgår t o m 2009-11 med 125.800 kr.

3) Kontraktet uppsagt. Fastighetsägaren garanterar hyra i 1,5 år

4) Kontraktet uppsagt. Fastighetsägaren garanterar hyra i 1,5 år

5) Löptid 2008-12-31, uppsägningstid 9 mån och förlängningstid 3 år. Hyran är inkl bashyra, indextillägg samt övriga tillägg.

Fördelningsgrund insatser

Insatsen är proportionell med en utjämnad hyra.

Fördelningsgrund andelstal

Årsavgifterna fördelas i relation till lägenhetens andelstal. Andelstalet är satt utifrån en justerad utgående hyra.

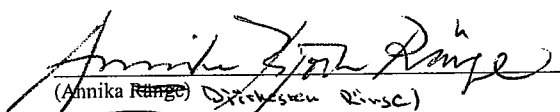
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

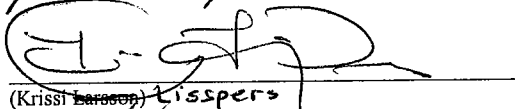
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

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.

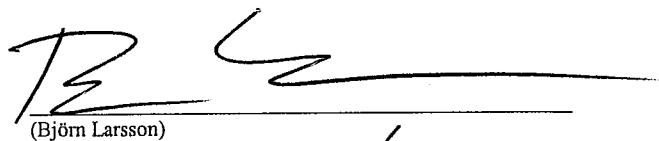
- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- E. 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.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2006-04-16


(Annika Ränge) (Styrelsen Linsc.)


(Krissi Larsson) Lisspers


(Helena Tegberg)


(Björn Larsson)


(Mattias Lundberg)

12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för **Bostadsrättsföreningen Bränningen**, organisationsnummer 769613-8127, 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.

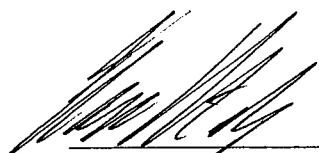
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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:

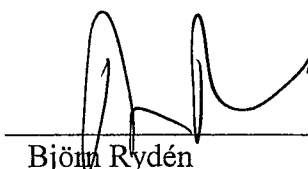
Ekonomisk plan från april 2006
Besiktningssprotokoll 2005-12-20
Slutbud 2006-03-28
Stadgar
FDS-utdrag
Registreringsbevis

Linköping 2006-04-17



Claes Mörk
Jur.kand.

Stockholm 2006-04-17



Björn Rydén
Jur.kand.

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

Kv. Dellen 5, Årsta

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 20 december 2005

ProjektledarHuset AB

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

Hillar Truuberg

Dellen 5, Årsta - Besiktningensutlåtande

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 Dellen 5

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 december 2005 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i fastighetens hyreslokaler. Vid besiktningstillfället var det mulet och nollgradigt.

Vid besiktningen närvarade:

- Annika Björkegren Renge, boende
- Åke Johansson, boende
- Monika Lindvall, boende
- Helena Tegeberg, boende
- Chris Liss Pers, boende
- Sofie Blom Bergström, CB Richard Ellis
- Niklas Samuelsson, CB Richard Ellis
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsägare
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Dellen 5, Årsta
Adress:	Bränningevägen 34-44, Storsjövägen 17-19
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Lars Nyhlén
Ägandeform:	Tomträtt
Areal:	5 818 kvm
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1951-1952
Areor: (enl Sthlms Fast.kalender)	Bostäder 3 056 kvm Lokaler 771 kvm Totalt 3 827 kvm
Standard:	Modern
Källare / sut.våning:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokaler
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Berg eller friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar till berg eller friktionsmark
Stomme:	Tegel och betong
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong

Yttertak:	Betongtaktegel.
Fasad:	Putsad sockel, putsad fasad.
Fönster:	2-glas träfönster med mötesbåge
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Träräcke.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Smidesräcke på översta vilplan.
Entréportar:	Aluminiumpartier, kodlås
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä Vindsdörrar av stål Lgh-dörrar i trä
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Trä / parkett i vardagsrum Plastmatta / linoleum i allmänhet i övriga rum Klinker i hallar. Plastmatta i kök. Målade betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i några, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak av äldre typ. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg 8-skift, däröver målat, målade tak, inbyggda badkar, wc-stol, tvättställ. Radiator. Sanitetsartiklar i all huvudsak av äldre typ.
Tvättstuga etc:	3 st TM, varav en trasig 1 st TT, gammal 1 st TS, gammal 1 st Centrifug, gammal 1 st Mangel, gammal 1 tvättbänk 1 Torkfläkt, ca 1995 Målade ytskikt Bristfällig frånluft

Värmeproduktion:	VVX från 1978. Styr- och regler samt ventiler från samma tid. 1 pump utbytt. Expansionskärl på vinden.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret med termostatventiler
VA-installationer:	I all huvudsak från ursprungsåret. Avlopp av gjutjärn, kallvatten av galvaniserat stål, varmvatten av koppar. Varmvattnet saknar cirkulationsslinga.
Ventilation:	Bostäder: Fläktförstärkt självdrag. Tilluft i form av väggventiler under fönster. Bedömt tillfredsställande funktion i besökta badrum och kök, men något bristfällig i tvättstuga. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med god funktion.
Elinstallationer:	Installationer i huvudsak av äldre typ. Begränsade delar moderniserade.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus till behållare i anslutning till respektive entré.
Tomt / mark:	I huvudsak gräsmatta. Planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer. Asfalt närmast entrédörrar.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1951 i för byggnadsåret normalt skick. Byggnaderna är genomgående i påtagligt underhållsbehov.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för samtliga system. Godkännandet gäller till augusti 2008 för FT-systemen och till november 2011 för F-systemen.
Skyddsrum:	I fastigheten finns 2 st skyddsrum. En särskild sakkunnighetsbesiktning av dessa rekommenderas före ett förvärv.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong mot på friktionsmark. Vissa sättningar av utvändig mark har förekommit.

Källarytterväggar av betong. Smärre fuktgenomslag noterades i lokal "Verkstaden". Omdränering i anslutning till den källarytterväggen rekommenderas.

Utvändiga trappor med smidesräcken. Räckena har rostutslag och är i behov av ommålning inom något år. 1 räcke i behov av uppfästning.

Behov av markhöjdsanpassning till några entréer.

I övrigt inget akut åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

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

Icke bärande mellanväggar av murad slaggsten.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad sockel samt putsade ytterväggar. Fasaderna är bedömningsvis omputsade för minst 25 år sedan och genomgående i behov av omfärgning och partiell omputsning inom något år.

Putsad sockel i skick lika fasad. Åtgärdas parallellt med fasaden.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtaktegel. Yttertaket till Bränningevägen 34-36 är nyligen omlagt och i gott skick. Takrasskydd och takstegar mm avseende denna del OK. Yttertak för övriga huskroppar i behov av utbyte / komplettering inom nära framtid.

Takavvattningssystem i tillfredsställande skick.

Skärmtak över entréer i normalt skick.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Balkongplattorna uppvisar genomgående sprickbildning och lösa betongdelar. Omgjutning av balkongplattorna rekommenderas inom nära framtid.

Räcken av trä till balkongerna i tillfredsställande skick.

5.1f Fönster

2-glas inåtgående träfönster med mötesbåge. Ommålning samt vissrenovering rekommenderas inom ett par år. Viss variation i återstående livslängd beroende på väderstreck och höjdläge. Fönsterdörrar till balkonger renoveras / målas parallellt med övriga fönster.

Fönsterbleck i hyggligt skick.

Fönster till lokaler i behov av utvändig ommålning inom något år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus: Naturstensgolv och målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal omfattning. Handledare i gott skick. Något bristfällig belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av eloxerad aluminium i gott skick. Kodlås med enligt uppgift god funktion.

Tvättstuga etc: Maskinpark genomgående av äldre typ. Tvättkapacitet bedöms vara något underdimensionerad för lägenhetsantalet. Målad betong på golv, målad vägg och målat tak. Normalslitet skick avseende ytskikt. Bedömt något otillfredsställande frånluftsventilation. Maskinpark i all huvudsak i behov av utbyte inom något år.

Källare i övrigt i normalt / slitet skick.

Installationsutrymmen i källare. Byggmässigt i slitet skick.

Vind: Förråd med hönsnätsväggar från byggnadsåret. Allmänt slitna ytskikt.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Elspisar, kyl / frys, diskbänk, kolfilterfläkt. Snickerier i all huvudsak från nybyggnadsåret, vitvaror av blandad årgång. Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Genomgående tillfredsställande frånluftsventilation.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Huvuddelen av ytskikten från nybyggnadsåret. Porslin och sanitetsarmaturer av i huvudsak äldre typ. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer. Tillfredsställande frånluft i

badrummen. Badrummen kommer genomgående att renoveras i samband med rekommenderat stambyte som bör ske inom nära framtid.

Övriga rum: Parkett eller plastmattor / linoleum på golv, tapet eller målning på vägg och målade tak.

Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar i huvudsak av äldre typ med bristande ljud-, brand- och inbrottsmotstånd. Säkerhetsdörrar i några.

5.1i Lokaler

Hemtjänst

Plastmatta / linoleum på golv, målad väv på vägg, undertak. WC:ar och duschar i gott skick. Pentry i gott skick. Elinstallationer omtrådade. Lokalhyresgästen har eget ansvar för inre underhåll.

Verkstaden

Linoleumgolv, målad väv på vägg, målade tak. WC:ar i gott skick. God ventilation. Moderna elinstallationer. Tvättstuga i lokalen i genomgående gott skick.

Lavandum

Ytskikt i slitet skick. Färgsläpp i tak. Pentry och wc av äldre typ. Utbyta elinstallationer. Eget underhållsansvar för ytskikt.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlare från 1978 i behov av utbyte inom nära framtid. Styr- och reglerutrustning liksom flertalet pumpar byts ut parallellt. Nytt expansionskärl installeras i undercentralen.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak ursprunglig installation från byggnadsåret. De flesta stamregleringsventiler av ursprunglig typ i behov av utbyte. Radiatorventiler i lägenheter i huvudsak av modern typ, men enligt uppgift i ett flertal fall med bristfällig möjlighet till reglering. Genomgång samt erforderligt utbyte utförs parallellt med övriga åtgärder på värmesystemet..

En injustering av värmesystemet rekommenderas utföras parallellt med utbytet av stamregleringsventiler och värmeväxlare.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip alla installationer från byggnadsåret. Utbyte av hela avloppsinstallationen rekommenderas inom nära framtid. Parallellt renoveras lägenheternas badrum.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationen byts parallellt med avlopp. Samtidigt förses tappvarmvattnet med cirkulationsslinga.

5.2d Ventilation

Bostäder samt Lavandum:

Frånluft: Fläktförstärkt självdragsventilation med utsugspunkter i badrum och kök. Vid besiktningstillfället var funktionen genomgående tillfredsställande utom i tvättstugan. Gamla frånluftsfläktar på vinden med rekommenderat behov av utbyte inom nära framtid..

Tilluft: Vägghentiler under fönster.

Övriga lokaler:

Mekanisk till- och frånluft med god funktion. Inget åtgärdsbehov.

OVK-besiktningar utförda och godkända.

5.3 El-anläggning

Elinstallationer i stor utsträckning från byggnadsåret och i behov av utbyte. Samtidigt byts fastighetens elservis samt uppgraderas. Vissa begränsade senare utbytta delar kan sparas i samband med det generella utbytet.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge 05-12)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering mm av del av källaryttvägg, ca 2006	bedömt 100 kkr
Markhöjdsanpassning vid entréer	bedömt 50 kkr
Målning smidesräcken till entrétrappor	20 kkr

6.1c Fasad

Omputsning, avfärgning, ca 2007	1 800 kkr
---------------------------------	-----------

6.1d Tak

Omläggning takpannor mm, ca 2007	650 kkr
----------------------------------	---------

6.1e Balkonger

Omgjutning balkongplattor, ca 2007	1 450 kkr
------------------------------------	-----------

6.1f Fönster / fönsterdörrar	
Ommålning, viss renovering, ca 2007	750 kkr
6.1g Gemensamma utrymmen	
Utbyte maskinpark, ca 2007	170 kkr
6.2 VVS-anläggning	
6.2b Värmedistribution och produktion	
Utbyte värmeväxlare mm, ca 2006	280 kkr
Injustering värmesystem, ca 2006	90 kkr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2006	80 kkr
6.2c Avlopp / vatten / sanitet	
Utbyte VA-stammar, inkl badrum mm, ca 2006	7 200 kkr
6.2d Ventilation	
Utbyte fläktar till bostäder, ca 2006	150 kkr
6.3 Elinstallationer	
Utbyte de flesta elinstallationer, ca 2006	1 500 kkr

Sammanfattning:

Fastighet bebyggd 1951 i normalt skick för byggnadsåret. Tekniska brister finns avseende huvuddelen av installationerna. I övrigt finns behov av fasad-, balkong och fönsterrenovering, utbyte av huvuddelen av yttertaket samt maskinparken i tvättstugan.