

## EKONOMISK PLAN FÖR

2016051201181 Bostadsrättsföreningen Gjutaren Mindre Nr 1

Org. nr: 769629-3336

Denna Ekonomiska Plan har följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
- G EKONOMISK PROGNOZ
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter, insatser mm

Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

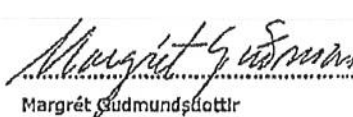
Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras hos Bolagsverket.

Stockholm 2016-05-04

Bostadsrättsföreningen Gjutaren Mindre Nr 1



Christer Johansson



Margrét Gudmundsdóttir

Roland Gustafsson

Registrerades av Bolagsverket 2016-05-16

## A

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gjutaren Mindre Nr 1, 769629-3336, som registrerats hos bolagsverket 2014-12-23, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har av ägaren erbjudits förvärva fastigheten Stockholm Gjutaren Mindre 1 via förvärv av ett aktiebolag.

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i GJMD1 Fastighets AB, 556755-4521, som är ägare till fastigheten Stockholm

Gjutaren Mindre 1. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av det köpta bolaget vilket därefter likvideras på säljarens bekostnad.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande

ÅA 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning

för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund

för beräkninga av eventuell skattepliktig vinst.

Tillträde till fastigheten är beräknat till 2 juni 2016. Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske samma dag

som fastigheten tillträds. Lägenheternas Boarea är hämtad från fastighetsägarens lägenhetsförteckning.

En teknisk utredning av fastigheten har gjorts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB där en

bedömning av behovet av ombyggnader och underhåll med tillhörande kostnader görs.

De åtgärder som enligt protokollet bör utföras inom 3 år är medtagna i planen som anskaffningskostnad.

Styrelsens bedömning är att samtliga bostadslägenheter blir bostadsrätter vid ombildningen.

Samtliga vakanta lägenheter kommer att upplåtas till ett av ägaren anvisat bolag på tillträdesdagen.

Bygglöf för uppförande av balkonger är lämnat 2014-11-18.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m.,

hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser slutliga totala kostnader.

## B

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

|                          |                                     |                  |            |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------|------------|
| Fastighetsbeteckning     | Stockholm Gjutaren Mindre 1         |                  |            |
| Adress                   | Sankt Eriksplan 4, 113 20 Stockholm |                  |            |
| Kommun                   | Stockholm                           |                  |            |
| Församling               | S:T Matteus                         |                  |            |
| Tomtareal                | 554 m <sup>2</sup>                  |                  |            |
| Värdeår 1930             | Taxeringsvärde 2016                 | Mark Bostäder    | 9 000 000  |
|                          |                                     | Byggnad Bostäder | 6 400 000  |
|                          |                                     | Mark Lokaler     | 6 200 000  |
|                          |                                     | Byggnad Lokaler  | 8 800 000  |
|                          |                                     | Totalt           | 30 400 000 |
| Servitut                 | Avtalsservitut. Last. Villa         |                  |            |
| Gemensamhetsanläggningar | Finns ej                            |                  |            |

Byggnadens typ, användningssätt

Flerfamiljshus med 6 våningar jämte inredd vind samt underbyggd gård med 2 källarvåningar.

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Antal bostadslägenheter | 11 st                |
| Summa Boarea            | 1 520 m <sup>2</sup> |
| Antal lokaler           | 1 st                 |
| Summa lokalyta          | 490 m <sup>2</sup>   |
| Summa yta               | 2 010 m <sup>2</sup> |
| Byggnadsår              | 1916                 |
| Ombyggnadsår            | 2004                 |

### Kortfattad byggnadsbeskrivning.

|                    |                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Undergrund:        | Berg eller friktionsmark.                                                     |
| Grundläggning:     | Grundmurar av betong/natursten till fast underlag.                            |
| Stomme:            | Tegel, stål balkar, träbalkar                                                 |
| Bäklag:            | Konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv.               |
| Ytterväggar:       | Tegel som bärande stomme.                                                     |
| Fasader:           | Puts. Sockel av natursten.                                                    |
| Fönster:           | 2-glas träfönster med kopplade bågar. Akustikruta mot gata.                   |
| Yttertak:          | Gårdssida: Enkelfalsad plåt. Gatusida: Betongtakpannor och dubbelfalsad plåt. |
| Lägenhetsförråd:   | Av stål i nedre källare.                                                      |
| Sophantering:      | Sopkärl på gård. Grovsoprum i hus på gård.                                    |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer.                                                             |
| Värmeproduktion:   | Fjärrvärme                                                                    |
| Ventilation:       | Självdrag. Tilluft via spaltventiler i fönster. Kolfilterfläkt i kök.         |
| Hiss:              | Linhiss för 3 personer.                                                       |

### Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

|               |   |                                                                   |
|---------------|---|-------------------------------------------------------------------|
| Hall          | G | Parkett                                                           |
|               | V | Tapet/Målat                                                       |
|               | T | Målat                                                             |
| Vardagsrum    | G | Parkett                                                           |
|               | V | Tapet/Målat                                                       |
|               | T | Målat                                                             |
| Sovrum        | G | Linoelium                                                         |
|               | V | Tapet/Målat                                                       |
|               | T | Målat                                                             |
| Kök           | G | Parkett                                                           |
|               | V | Tapet/Målat                                                       |
|               | T | Målat                                                             |
| Bad/Duschrum. | Ö | Diskbänk, elspis, kyl/ frys. Kolfilterfläktar. Målade snickerier. |
|               | G | Klinker                                                           |
|               | V | Kakel                                                             |
|               | V | Målat                                                             |
|               | T | Målat.                                                            |
|               | Ö | WC, tvättställ. Golvvärme. Förberedelse för TM.                   |

# C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Förvärvskostnad                                                           | 132 368 400 |
| Stämpelskatt ( 1,5% av taxvärde)                                          | 456 000     |
| Pantbrev vid 100% bostadsrätt (uttaget 6,970,000)                         | 360 600     |
| Reparationsfond enligt Teknisk statusbesiktning inkl moms och oförutsett. | 3 500 000   |
| Summa anskaffningskostnad                                                 | 136 685 000 |

## D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer vid tillträdet ha tecknat fullvärdesförsäkring med styrelseansvar.

# E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

## FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Lån år 1         | 25 000 000  |
| Insatser         | 111 685 000 |
| Upplåtelseavgift | 0           |
| SUMMA            | 136 685 000 |

## ÅR 1

| Kapitalkostnader | Skuld<br>Kr | Ränta | Räntekost<br>Kr | Amortering* | Summa<br>per år |
|------------------|-------------|-------|-----------------|-------------|-----------------|
| Bottenlån**      | 25 000 000  | 2,75% | 687 500         | 39 000      | 726 500         |
| SUMMA            | 25 000 000  |       | 687 500         |             | 726 500         |

Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

\*Föreningen avser att amortera enligt en 50-årig serieplan

\*\*Räntenivån är vald så att den för föreningens lån motsvarar bindningsdningstider på ca 4-5 år plus en räntereserv på 1%, d.v.s 250 000 kr per år. Överskottet kan användas för extra amortering alt. sparas i en Intern räntefond att användas om föreningens ränta i snitt i framtiden kommer att vara högre än 2,75%.

## SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

|                             | ÅR 1                   |
|-----------------------------|------------------------|
| <b>Kapitalkostnader</b>     |                        |
| Summa från föregående sida  | 726 500                |
| <b>Avsättningar</b>         |                        |
| Löpd för yttre underhåll    | 91 200                 |
| Fastighetsavgift            |                        |
| Fastighetsavgift bostäder   | 13 915                 |
| Fastighetsskatt             | 150 000                |
| <b>Driftskostnader</b>      |                        |
| Uppvärmning                 | 260 000                |
| Gemensam el                 | 44 000                 |
| Vatten och avlopp           | 50 000                 |
| Ekonomisk Förvaltning.      | 30 000                 |
| Sophämtning. Trappstädning. | 50 000                 |
| Snöröjning                  | 10 000                 |
| Tillsyn                     | 20 000                 |
| Försäkring                  | 25 000                 |
| Revisor                     | 10 000                 |
| Löpande reparationer        | 25 000                 |
| <b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>  | <b>1 505 615</b>       |
|                             | Delsumma drift 524 000 |
|                             | dvs per m2 Bos 345     |

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

| Intäkter                                                              | ÅR 1             |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Årsavgifter                                                           | 272 384          |
| Intäkter :Lokalhyra inkl värme, Index och fastighetsskatt. Exkl moms. | 1 233 231        |
| <b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>                                            | <b>1 505 615</b> |

## G EKONOMISK PROGNOSE

## FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

2016-2018

|                               | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
|                               | tkr  | tkr  | tkr  | tkr  | tkr  | tkr  | tkr   |
| Räntor                        | 688  | 686  | 685  | 684  | 683  | 681  | 672   |
| Amortering                    | 39   | 42   | 46   | 49   | 53   | 57   | 84    |
| Avsättning rep.fond           | 91   | 93   | 95   | 97   | 99   | 101  | 111   |
| Driftskostn.                  | 524  | 534  | 545  | 556  | 567  | 579  | 639   |
| Fastighetsavg                 | 14   | 14   | 14   | 15   | 15   | 15   | 17    |
| Fastighetskatt                | 150  | 153  | 156  | 159  | 162  | 166  | 183   |
| Summa kostnader               | 1506 | 1523 | 1541 | 1560 | 1579 | 1599 | 1 715 |
| Intäkt lokal                  | 1233 | 1258 | 1283 | 1309 | 1335 | 1362 | 1 503 |
| Årsavg. brf-lgh               | 272  | 265  | 258  | 251  | 244  | 237  | 212   |
| Likvid. Överskott(Rep. fond)  | 91   | 93   | 95   | 97   | 99   | 101  | 111   |
| Ack. Rep.fond                 |      | 91   | 184  | 279  | 376  | 475  | 999   |
| Avskrivning byggnader         | -552 | -552 | -552 | -552 | -552 | -552 | -552  |
| Bokföringsmässigt underskott* | -421 | -416 | -411 | -406 | -400 | -393 | -356  |
| Årsavgift kr/m2 BOA i snitt   | 179  | 175  | 170  | 165  | 161  | 156  | 139   |

\*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Antagande om ränta under kalkylperioden 2,75%  
 Antagande om årlig ökning av driftkostnad 2,0%  
 Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt 2,0%  
 Antagande om årlig ökning av lokalhyra 2,0%

## H KÄNSLIGHETSANALYS

## FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN \*

## Räntescenarios

## Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m2) i olika räntelägen\*

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation

| År | 1,75% | 2,75% | 3,75% | 4,75% | År | 1%  | 2%  | 3%  |
|----|-------|-------|-------|-------|----|-----|-----|-----|
| 1  | 15    | 179   | 344   | 508   | 1  | 179 | 179 | 179 |
| 2  | 10    | 175   | 339   | 503   | 2  | 178 | 175 | 172 |
| 3  | 6     | 170   | 334   | 498   | 3  | 176 | 170 | 164 |
| 4  | 2     | 165   | 329   | 493   | 4  | 175 | 165 | 156 |
| 5  | -3    | 161   | 324   | 487   | 5  | 173 | 161 | 148 |
| 6  | -7    | 156   | 319   | 482   | 6  | 172 | 156 | 140 |
| 11 | 92    | 139   | 302   | 465   | 11 | 174 | 139 | 102 |

\*Under förutsättning att räntereserven inte nyttjas för att kompensera för ökad ränta.

# I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenhetens ytor, typ, andelstal, Insatser mm

| Lghnr | Våning     | Area  | Biarea | Rum | Insats      | Andelstal | Årsavgift |           |
|-------|------------|-------|--------|-----|-------------|-----------|-----------|-----------|
|       |            |       |        |     |             |           | per år    | per månad |
| 1     | 1tr        | 54    |        | 2   | 4 850 000   | 4,5784    | 12 471    | 1 039     |
| 2     | 1tr        | 206   |        | 6   | 14 000 000  | 12,4378   | 33 879    | 2 823     |
| 3     | 2tr        | 55    |        | 2   | 4 910 000   | 4,6301    | 12 612    | 1 051     |
| 4     | 2tr        | 211   |        | 6   | 15 000 000  | 12,6963   | 34 583    | 2 882     |
| 5     | 3tr        | 55    |        | 2   | 4 960 000   | 4,6301    | 12 612    | 1 051     |
| 6     | 3tr        | 211   |        | 6   | 16 150 000  | 12,6963   | 34 583    | 2 882     |
| 7     | 4tr        | 55    |        | 2   | 5 030 000   | 4,6301    | 12 612    | 1 051     |
| 8     | 4tr        | 197   | 7      | 5   | 16 150 000  | 12,1534   | 33 104    | 2 759     |
| 9     | 5tr        | 55    |        | 2   | 5 130 000   | 4,6301    | 12 612    | 1 051     |
| 10    | 5tr        | 193   |        | 5   | 7 930 000   | 11,7656   | 32 048    | 2 671     |
| 11    | 6tr (vind) | 228   | 61     | 5   | 17 575 000  | 15,1524   | 41 273    | 3 439     |
|       |            | 1 520 | 68     |     | 111 685 000 | 100,000   | 272 384   | 22 699    |

Andelstalen är beräknade efter Area med 80% och per styck med 20% .

Biarea har påverkat andelstalen med halva värdet jämfört med Area.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, telefon, TV-kanaler utöver de fria kanalerna, hemförsäkring, bredband och parkering.

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2015-05-04 för bostadsrättsföreningen Gjutaren Mindre 1, Stockholms kommun, med org.nr 769629-3336.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

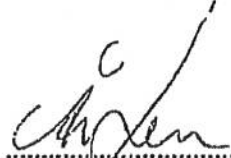
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

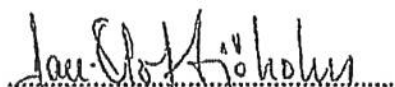
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 10 maj 2016



Åsa Lenmnor

  
Jan-Olof Sjöholm

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

**Bilaga till granskningsintyg dat 2016-05-10 för Brf Gjutaren Mindre Nr 1**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-05-10

Stadgar registrerade 2014-12-23

Fastighetsfakta 2016-05-06

Bankoffert 2016-04-15

Förslag till Överlåtelseavtal aktier

Förslag till Köpekontrakt

Förslag till Köpebrev

Teknisk Statusbesiktning 2016-04-26

Beräkning av definitiv köpeskillning

Hyresutredning 2015-02-12

Lokalkontrakt

2016051201189

PROJEKTLEDAR  
HUSET

# Stockholm Gjutaren Mindre 1

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2014-11-05

## Stockholm Gjutaren Mindre 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 i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Gjutaren Mindre 1 genom Vattentornshuset AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 oktober 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, i fastighetens hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Den del av hyreslokalen som ligger under gården var inte tillgänglig. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca +14 grader C.

Kämnedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med fastighetsskötare. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Christer Johansson, fastighetsskötare
- Björn Olofsson, Vattentornshuset AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



#### 4. Objektet

|                       |                                                                                            |                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Gjutaren Mindre 1                                                                |                      |
| Adress:               | S:t Eriksplan 4                                                                            |                      |
| Kommun:               | Stockholm                                                                                  |                      |
| Nuvarande ägare:      | GJMD1 Fastighets AB                                                                        |                      |
| Ägandeform:           | Äganderätt                                                                                 |                      |
| Areal:                | 554 m <sup>2</sup>                                                                         |                      |
| Vatten / avlopp:      | Anslutet till kommunens nät                                                                |                      |
| Byggnad:              | Byggnad med 2 källarplan, bottenvåning och 6 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321 |                      |
| Byggnadsår:           | 1916                                                                                       |                      |
| Areor:                | Bostäder                                                                                   | 1 520 m <sup>2</sup> |
|                       | Lokaler                                                                                    | 490 m <sup>2</sup>   |
|                       | Totalt                                                                                     | 2 010 m <sup>2</sup> |
| Lägenheter:           | 11 st; 2 rok v - 8 rok                                                                     |                      |
| Lokaler:              | 1 hyreskontrakt                                                                            |                      |
| Garage:               | 5 platser                                                                                  |                      |
| Standard:             | Modern                                                                                     |                      |
| Källare:              | Driftsutrymmen, förråd, lokaler                                                            |                      |
| Bottenvåning:         | Entré, lokaler, sophantering                                                               |                      |
| Övr våningsplan:      | Bostäder                                                                                   |                      |
| Vind:                 | Bostäder                                                                                   |                      |
| Undergrund:           | Berg eller friktionsmark                                                                   |                      |
| Grundläggning:        | Grundmurar av betong / natursten till fast underlag                                        |                      |
| Stomme:               | Tegel, stålbalkar, träbalkar                                                               |                      |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ytterväggar:      | Tegel som bärande stomme                                                                                                                                                                                                                |
| Bjälklag:         | Konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv.                                                                                                                                                                         |
| Terrasser / gård: | Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt. Lanterniner.                                                                                                                                                                         |
| Takterrass:       | Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt. Ytskikt finns ej.                                                                                                                                                                             |
| Yttertak:         | Gårdssida: Enkelfalsad plåt. Gatusida: Betongtakpannor samt smärre delar med dubbelfalsad plåt. Korrugerad plåt på soprumsbyggnad.                                                                                                      |
| Fasad:            | Gatusida: Naturstenssockel, puts i våningsplanen. Gårdssida: Puts. Sophanteringsbyggnad med träpanel.                                                                                                                                   |
| Fönster:          | Gatusida våningsplanen: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Invändig akustikruta. Gårdssida våningsplanen: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Vindsplan: 3-glas (2+1) träfönster.<br><br>Lokaler: Skyltfönster med aluminiumbågar. |
| Trapphus:         | Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handedare av trä.<br><br>Sidotrapphus: Lika ovanstående.                                                                                                                                   |
| Entréportar:      | Lackat trä med glasinslag.                                                                                                                                                                                                              |
| Övriga dörrar:    | Gårdsdörr av stål.<br>Källardörr av stål.<br>Lgh-dörrar av trä med glas.<br>Vinds-lgh har säkerhetsdörr.<br>Lokalentréer av aluminium.                                                                                                  |
| Inv. väggar:      | Målade / tapetserade                                                                                                                                                                                                                    |
| Inv. tak:         | Målade                                                                                                                                                                                                                                  |
| Golv:             | Parkett i de flesta rum<br>Parkett i de flesta kök<br>Ytbehandlad betong i källare<br>Vindslägenheten har obehandlade ytskikt.                                                                                                          |



lokalen. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende fasaderna, taket på gårdssidan, fönstren på gatusidan (vindens undantagna) samt vissa kvarstående äldre installationer i källarplanet.

OVK-status:

OVK-status ej redovisad. Uthyrningslokalens ventilationssystem är nyutbytt.

EnergideklARATION:

Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller generellt inga material som avger radon.

Asbest:

Asbest förekommer i några rörisoleringar i källarplanet.



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Ingen fukt noterades i tillgängliga delar av källarplanet. Inga sättningar kunde märkas under källargolvet. Delar av nedre källarplanet är outgrävt.

Gårdsbjälklag med tätskikt som enligt uppgift lagts om ca 2000, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser. Lanterniner över underliggande lokal likaledes utbytta ca 2000. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1b Stomme

Normal och högst begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Ikke bärande innerväggar med normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i tillfredsställande skick, men något nedsmutsad. Putsade fasad i våningsplanen som senast bedömningsvis åtgärdats för ca 40 år sedan i normalt till slitet skick. En fasadrenovering rekommenderas inom 3 år. Någon smärre punktåtgärd kan komma att behöva utföras innan dess.

Gårdsfasader:

Puts som bedömningsvis är från 1960-tal. Fasaden är i generellt slitet skick med nära förestående renoveringsbehov.

Sophanteringsbyggnad med träpanelsfasad i gott skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om 7-8 år.

#### 5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Gårdssida:

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten bedöms senast vara omlagd ca 1970 och har därefter ommålats vid något tillfälle. Plåten rekommenderas bytas ut inom några år. Vissa vertikala plåtdelar kan sparas (enbart målas). Även fotplåten är omlagd senare och kan sannolikt sparas. Taksäkerhet etc åtgärdas parallellt.

Gatusida:

Yttertak i huvudsak belagd med betongtakpannor. Kupor etc belagda med plåt. Taket är omlagt för några år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takterrass med nya tätskikt. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Stuprör åtgärdas parallellt med fasadarbeten.

### 5.1e Fönster

Vinden:

3-glasfönster på kopplade träbågar monterade för några år sedan. Gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Bostäder på gårdssidan:

2-glas träfönster i normalt skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 5-6 år.

Bostäder på gatusidan:

2-glas träfönster med invändigt akustikglas. Gatusidans ytterbågar rekommenderas målas om inklusive viss renovering vars omfattning varierar med höjdläget inom 2-3 år.

Lokalfönster i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

### 5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti av trä med glas. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar och källardörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga finns ej.

Källare övrigt:

Förrådsdel i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. I övrigt i slitet skick med behov av bättre belysning och ytskiktrenovering för att kunna nyttjas på ett mer effektivt sätt.

Installationsutrymmen:

Slitna ytskikt. Inget absolut nödvändigt byggtekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förråd med troaxgallerväggar i tillfredsställande skick.

### 5.1g Lägenheter

3 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna (med undantag av vindslägenheten) är i ytskiktsmässigt gott skick, där alla ytskikt bytts ut, badrum och wc:ar renoverats, nya kök monterats samt elinstallationerna bytts ut.

Vindslägenheten är oinredd vad avser ytskikt, inredning och utrustning etc.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till blivande bostadsrättshavare.

#### **5.1h Lokaler**

Hyreslokalen är ombyggd för ett par år sedan och i gott skick. Lokalinnehavaren har eget ansvar för inre underhåll och verksamhetsanpassade installationer.

### **5.2 VVS-installationer**

#### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 2001 med mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

#### **5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak av äldre typ. Installationer på vinden nyinstallerade för några år sedan. Stamregleringsventilerna är av äldre typ och i behov av utbyte. Radiatorventiler i lägenheter genomgående utbytta.

#### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar i all huvudsak utbytta ca 2004. Smärre andel enheter i källarplan äldre.

Tappvattensystem:

Tappvattensystem likaledes i all huvudsak utbytt.

Utbyte alla kvarvarande äldre installationer rekommenderas.

#### **5.2d Ventilation**

Lägenheter:

Frånluft: Självdrag.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

Källare:

Mekanisk frånluft med äldre aggregat.

Lokalen:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat. Installationerna är utbytta för mindre än 2 år sedan och i gott skick.

OVK-status för de olika systemen har inte redovisats.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2014)

( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1c Fasad

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Renovering gårdssida, ca 2015 | ca 950 kkr |
| Renovering gatusida, ca 2018  | ca 600 kkr |
| Ommålning träpanel, ca 2022   | ca 5 kkr   |

#### 6.1d Tak / takavvattning / takterrass

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Omläggning plåttak gårdssida, ca 2016 / -17 | ca 650 kkr |
|---------------------------------------------|------------|

*skat*

#### 6.1e Fönster

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Ommålning / renovering fönster gatusida, ca 2016 | ca 400 kkr |
| Ommålning / viss renov gårdssida, ca 2020        | ca 500 kkr |

#### 6.1f Gemensamma utrymmen

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Ytskiktsrenovering delar av källare, ca 2015 | bedömt 700 kkr |
| Anordnande fastighetstvättstuga, ca 2015     | ca 350 kkr     |

*trätt polare*

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2b Värmedistribution

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Utbyte stamregleringsventiler, ca 2015 | ca 150 kkr |
|----------------------------------------|------------|

#### 6.2c Avlopp / vatten

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Utbyte återstående äldre VA-inst i källare, ca 2015 | bedömt 200 kkr |
|-----------------------------------------------------|----------------|

### 6.3 Elinstallationer

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Utbyte återstående äldre elinst i källare, ca 2015 | bedömt 100 kkr |
|----------------------------------------------------|----------------|

*Handwritten signature*

### Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1916. Byggnaden genomgick en förhållandevis omfattande renovering ca 2003 / 2004. Utöver det har löpande underhåll genomförts.

Byggnaden kan anses vara i gott skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Inom 3 år:      | ca 3 500 000:- |
| Mellan 3-10 år: | ca 1 100 000:- |
| Totalt:         | ca 4 600 000:- |

Som ett alternativ till iordningsställande fastighetstvättstuga kan istället varje lgh förses med TM / TT.