

Ekonomisk plan för Brf Vattenbaljan

org. nr: 769636-6363

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Förvärv av tomträtt vid ombildning / finansieringsplan
- D. Flöden / beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader år 1
- E. Redovisning av lägenheter och lokaler
- F. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- G. Känslighetsanalys
- H. Nyckeltal
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Protokoll från teknisk besiktning.
- Intyg från behöriga intygsgivare.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vattenbaljan org. nr: 769636-6363 som registrerats hos Bolagsverket den 23 augusti 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har förvärvat tomträtten Vattenbaljan 2 den 5 december 2018. Lagfart är beviljad.

Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att Brf Vattenbaljan är ett äkta bostadsföretag eller en sk äkta bostadsrättsförening.

Följande reviderade ekonomiska plan är upprättad med anledning av att föreningens tomträttsavgäld för perioden 2020-04-01 till 2030-03-31 kommer att bli högre än vad som angivits i tidigare ekonomisk plan registrerad 2018-10-16. Den ökade kostnaden har dock kompensats av säljaren vid tillträdet, se vidare nästföljande sida avsnitt A. Planen är även baserad på upplåten bostadsrättsyta vid tillträdet samt anger de räntor föreningen har bundit sina lån till i samband med tillträdet.

Tomträttsförvärvet har skett genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) var tomträtten Vattenbaljan 2. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna har tomträtten förts över i Bostadsrättsföreningen Vattenbaljan från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolagets aktier 44 636 085 kr motsvarar tomträttens överenskomna värde minus tomträttens bokförda värde, 8 225 000 kr (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital 50 000 kr (kassa). Efter föreningens förvärv av aktierna har tomträtten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande tomträttens, i aktiebolaget, bokförda värde (8 225 000 kr). Efter att Bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till tomträtten kommer aktiebolaget avyttrats för likvidation. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att tomträtten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i tomträtten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av tomträttens värde. Vid eventuell försäljning av tomträtten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av tomträttens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till tomträtten på samma sätt som om tomträtten hade förvärvats direkt från Vattenbaljan 2 AB, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är 8 225 000 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av tomträtten så uppstår en skattepliktig vinst på skillnaden mellan priset för tomträtten och tomträttens skattemässiga värde.

Beräkningen av föreningens driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen ska göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. I denna ekonomiska plan antas att föreningen i framtiden kommer att tillämpa rak avskrivning om 1 procent av byggnadens bokförda värde. Avskrivningsunderlaget uppgår till 44 636 085 kr varvid den årliga avskrivningen uppgår till 446 361 kr.

Tomträttsavtalet löper till 2020-04-01. Nuvarande tomträttsavgäld är 35 800 kr. Efter omprövning av tomträttsavgälden från Stockholms stad kommer den nya tomträttsavgälden att trappas upp i enlighet med ekonomisk prognos år 1-11. (se avsnitt F.)

Eftersom den tidigare ekonomiska planen registrerad 16 okt 2018 utgick från en lägre tomträttsavgäld än den som Stockholms stad begär, har säljaren av tomträtten till bostadsrättsföreningen på tillträdet erlagt ersättning på 305 150 kr för hela kostnadsökningen som föreningen får under avgäldsperioden till och med 2030-03-31. Kostnadsökningen avser skillnaden mellan de årliga tomträttsavgälderna i denna plan och den plan som registrerats 16 oktober 2018. Summan av kostnadsökningarna fram till 2030-03-31 är 305 150 kr. Detta belopp har Brf Vattenbaljan avsatt till en tomträttsfond ur vilken man sedan tar årliga uttag fram till 2030-03-31.

Bostadsrättsföreningen har tillträtt tomträtten den 5 december 2018 och per tillträdesdatumet även upplåtit 16 av 17 lägenheter som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Den kvarvarande hyresrätten är lägenhet nr 14, (1 rok 45 kvm) på Nynäsvägen 353, 2 tr.

Föreningens förvärv avser tomträtten Vattenbaljan 2. På tomträtten Vattenbaljan 2 är ett bostadshus uppfört 1931. Totalt inrymmer tomträtten Vattenbaljan 2, 17 st bostadslägenheter och 2 st kommersiella hyreslokaler.

De två kommersiella hyreslokalerna är garage/lager och är båda uthyrda.

Tomträtten är ej registrerad för frivillig mervärdesskatt. Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Vattenbaljan 2
Adress: Nynäsvägen 351-353 Enskede.

Fastighetens areal: 953 m² innehas med tomträtt.

Area bostadsrätter:	733 m ²	(16 lgh)
Area hyresrätter:	45 m ²	(1 lgh)
Area garage/lager:	<u>196 m²</u>	(2 garage/lager)
	974 m ²	

Ytorna är hämtade ur hyreslistor och hyreskontrakt. Ytorna är ej uppmätta.

Byggnad

På tomträtten Vattenbaljan 2 är ett bostadshus uppfört 1931 (totalrenoverat 2005). Byggnaden inrymmer källarplan 2 våningar och vind. Totalt inrymmer tomträtten Vattenbaljan 2, 17 st bostadslägenheter och 2 st Garage/lagerlokaler.

Gemensamma anordningar / Installationer

Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer. Elektrisk golvvärme i ett par badrum (går på hushållsel), Elektrisk handdukstork som värmekälla i övriga (går på hushållsel).
Ventilation bostäder:	Generellt självdrag. Badrummen har Paxfläktar (går på hushållsel). Tilluft via spaltventiler gäller dock ej alla lägenheter. Mekanisk fläkt finns som betjänar del av källarplan.
OVK-status:	OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd och godkänd 2018-04-23.
VA-installationer:	Alla vatten- och avloppsinstallationer utbytta 2005. Även serviser från gatan samt bottenavlopp utbytta.
Elinstallationer:	Alla elinstallationer utbytta 2005. 3-fas installationer till alla lägenheter.
Tvättstuga:	En tvättstuga belägen i källarplan. 1 tvättmaskin, 1 torktumlare, 1 torkskåp. Målade golv, väggar och tak.
Källare:	Ytbehandlat betonggolv, målade väggar med väv och målat tak.
Förråd:	Med gallerväggar
Installationsutrymmen:	Målat betonggolv, målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Kabel-TV:	Tomträttshavaren har tecknat distribution- och serviceavtal med Com Hem som ger hyresgäster tillgång till ett grundutbud. Hyresgäster tecknar tillvalskanaler via individuella abonnemang med Com Hem.
Bredband:	Hyresgäster tecknar individuella bredbands abonnemang med Com Hem.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong. Stödmurar av betong. Stängsel. Gräsmattor / naturmark.

Parkering: Föreningen avser att hyra ut 5 p-platser på gården.

Garage/lager : Två separata Garage/lager i källarplan.

Byggnadsdisposition

Källare: Driftsutrymmen, garage/lager, tvättstuga, förråd.

Våningsplan: Bostäder

Vind: Bostäder

Teknisk beskrivning

Undergrund: Sannolikt lera.

Grundläggning: Pålade grundmurar av betong till fast underlag.

Stomme: Betong och tegel.

Ytterväggar: Tegel som bärande stomme.

Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv

Yttertak: Lertegeltakpannor och falsad plåt, (kupor och skorstenar etc.)

Takterrass: Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt.

Fasad: Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.

Fönster: 3-glas (2+1) trä-/aluminiumfönster med kopplade bågar.
Fönster från 2005. 2 glas träfönster i trapphus och delar av källare. Betongglas i övriga delar av källare.

Trapphus: Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak.
Trähandledare och smidesräcke.

Entréportar: Trädörrar med glasade partier. Kodlås.

Övriga dörrar: Lokalportar av aluminium. Lgh dörrar av säkerhetstyp.

Lägenheter:

Inv. väggar: Målade / tapetserade

Inv. tak: Målade tak eller partiellt undertak.

Golv:	Parkett i vardagsrum. I huvudsak plastmatta i övriga rum. I huvudsak plastmatta i kök. Vissa variationer förekommer mellan lägenheter.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys eller bara kyl, kolfilterfläktar.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg. Målade tak eller undertak. Duschplats eller duschväggar, wc-stol, tvättställ. Elansluten handdukstork för uppvärmning. Pax-fläkt.

Försäkringar

Tomträtten är fullvärdeförsäkrad från och med föreningens tillträde. Försäkringen inkluderar styrelseansvarsförsäkring.

Servitut, gemensamhetsanläggningar samfälligheter

Tomträtten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet.

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning FDS	Last (fjärrvärmeledningar)	Avtalsservitut	0180IM-08/8746.1

Planer och bestämmelser Vattenbaljan 2

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Delar av Enskede	1922-12-15	0180-218 KGL.Brev6P227

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset. Besiktningen som utfördes den 21 augusti 2018 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Enligt bilagt besiktningsprotokoll daterat 29 augusti 2018 uppgår kostnaden för erforderliga renoveringar under kommande 3-års period till 505 000 kr inklusive moms. Enligt besiktningsprotokollet föreligger inget renoveringsbehov under de nästföljande åtta åren. Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt i berörda delar.

Föreningen avsätter ytterligare 95.000 kr till reparationsfonden varför fonden totalt kommer att uppgå till 600.000 kr.

C. Förvärv av tomträtten Vattenbaljan 2 genom ombildning / finansieringsplan

Anskaffningsvärde/kostnader för fastigheten

Köpeskilling för aktier och lösen av skuld i bolaget	44 636 085 kr	
Lagfart 1,5%	195 840 kr *	
Pantbrev 2%	71 500 kr **	
Konsultkostnad ombildning	237 500 kr	
Summa total anskaffnings utgift:	45 140 925 kr	
Fond för framtida tomträttshöjningar	305 150 kr	
Kända underhålls och investeringsbehov / Renoveringsfond	600 000 kr	
Kassa	130 191 kr	
Summa totalt att finansiera:	46 176 266 kr	46 176 266 kr

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter

Insatser	29 735 031 kr	
Upplåtelseavgifter	4 636 085 kr	
Lån		
Föreningslån	11 500 000 kr	
Bidrag tomträttshöjning inbetalat av säljaren	305 150 kr	
Summa Finansiering	46 176 266 kr	46 176 266 kr

Areauppgifter och Nyckeltal se avsnitt H.

* Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5% av taxeringsvärdet.

** Befintliga pantbrev om totalt 7.975.000 kr.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift från AFT 2016

Taxeringsvärde				
Bostäder	8 200 000 kr	17 lgh	1 377 kr/lgh	23 409 kr kommunal fastighetsavgift
Bostäder mark	4 536 000 kr			
Lokaler	265 000 kr		1,0%	2 650 kr fastighetsskatt
Lokaler mark	- kr			- kr
Totalt	13 001 000 kr			26 059 kr

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättn	Ränta	
Lån 1	7 667 000 kr	Pantbrev	2022-03-31	2022-03-31	1,35%	103 505 kr
Lån 3	3 833 000 kr	Pantbrev	2024-04-02	2024-04-02	2,15%	82 410 kr
	11 500 000 kr				1,17%	185 914 kr

D. Flöden / Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader År 1**Resultatprognos**

<u>Årsavgifter</u>	
Årsavgifter medlemmar	416 888 kr *
<u>Övriga intäkter</u>	
Hysesintäkter hyresrätter	67 764 kr
Hysesintäkter lokaler, inkl tillägg	326 268 kr
P-intäkter jan 2019, (5 platser á 700 kr/mån avses dock att hyras ut på gårdsplanen)	- kr
Summa intäkter	810 920 kr
<u>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</u>	
Ekonomisk förvaltning inkl. revisorsarvode	45 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal	55 000 kr
Elförbrukning inkl. abonnemang	20 000 kr
VA	30 000 kr
Uppvärmning	150 000 kr
Sophämtning	20 000 kr
Trappstädning	20 000 kr
Försäkring	20 000 kr
Kabel-tv grundutbud	6 000 kr
Total Driftskostnad	366 000 kr
Reparationer och underhåll	20 000 kr
<u>Övriga externa kostnader</u>	
Kommunal fastighetsavgift	23 409 kr
Fastighetsskatt lokaler	2 650 kr
	26 059 kr
Tomträttsavgäld	35 800 kr **
Avskrivningar	446 361 kr
Räntenetto, räntekostnad föreningslån	185 914 kr
Summa kostnader	1 080 134 kr
Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar)	- 269 215 kr

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	810 920 kr
Summa kostnader	- 1 080 134 kr
Återföring avskrivningar	446 361 kr
Kassaflöde från löpande drift	177 147 kr
Amorteringar	- 115 000 kr
Avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,1% av tax.värdet)	- 13 001 kr
Summa kassaflöde	49 146 kr
Renoveringsfond	600 000 kr ***
Tomträttsfond se vidare beskrivning under avsnitt A.	305 105 kr

*Utöver årsavgift betalar medlemmarna hushållsel samt ev. bredband och utökat TV-utbud till resp. leverantör.

** Faktisk tomträttsavgäld t.o.m. 2020-04-01.

*** Avser renoveringsfond, se avsnitt A samt bilaga besiktningsutlåtande för utförligare beskrivning.

*Ny tomträttsavgäld för 10 årsperioden från 2020-04-01 till och med 2024-03-31 som trappas in enligt ovan.

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr	416 888 kr
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per m²	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr	569 kr
Prognosens genomsnittsräntenivå	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%
Prognosens inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<u>Årsavgifter per m² om:</u>											
Prognosens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr	726 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr	883 kr
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr	412 kr
Prognosens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	569 kr	578 kr	578 kr	578 kr	578 kr	578 kr	578 kr	578 kr	578 kr	579 kr	579 kr
2. Dagens inflationsnivå + 2%	569 kr	587 kr	587 kr	587 kr	587 kr	588 kr	588 kr	588 kr	588 kr	588 kr	589 kr

H. Nyckeltal

Insatser och upplåtelseavgifter kr/m² upplåten lägenhetsarea¹	46 891 kr/m²	Anskaffningsvärde föreningens fastighet	45 140 925 kr
Lån kr/m² total boyta lägenheter (BOA)	14 781 kr/m²		
Lån kr/m² upplåten lägenhetsarea (yta hyresbostäder och yta garage/lager ingår ej)	15 689 kr/m²	Lån:	11 500 000 kr
Lån kr/m² lägenhetsarea inklusive yta hyresbostäder och yta garage/lager	11 807 kr/m²		
Åravgift kr/m² upplåten lägenhetsarea	569 kr/m²	Yta Brf lägenh. (anslutningsgrad 94,2 %):	733,0 m²
Driftskostnader kr/m² upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea	376 kr/m²	Yta hyresrätter:	45,0 m²
		Yta lokaler:	<u>196,0 m²</u>
			974,0 m²
Hyresintäkter kr/m² uthyrd lägenhetsarea	1 635 kr/m²	Insatser totalt:	29 735 031 kr
Kassaflöde kr/m² total lägenhetsarea	146 kr/m²	Upplåtelseavgifter totalt:	<u>4 636 085 kr</u>
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, kr/m² bruttoarea tot lgh area.	472 kr/m²		34 371 116 kr
		<u>Intäkter</u>	
		Årsavgifter:	416 888 kr
		Hyreintäkter hyresrätter	67 764 kr
		Hyreintäkter garage/lager	<u>326 268 kr</u>
			810 920 kr
		<u>Kostnader</u>	
		Räntekostnad föreningslån	185 914 kr
		Driftskostnader	366 000 kr
		Reparationer och underhåll	20 000 kr
		Kommunal bostadsavgift	23 409 kr
		Fastighetsskatt lokaler	2 650 kr
		Tomträttsavgäld genomsnitt år 1-11 inkl tomtr fond	<u>71 000 kr</u>
			668 973 kr
		Netto kassaflöde	141 947 kr
		Fond för yttre underhåll (0,1 % av taxvärde)	13 001 kr
		Amortering	115 000 kr
		Avskrivningar	446 361 kr

¹Lägenhetsarea avser BOA och LOA

I. Särskilda förhållanden

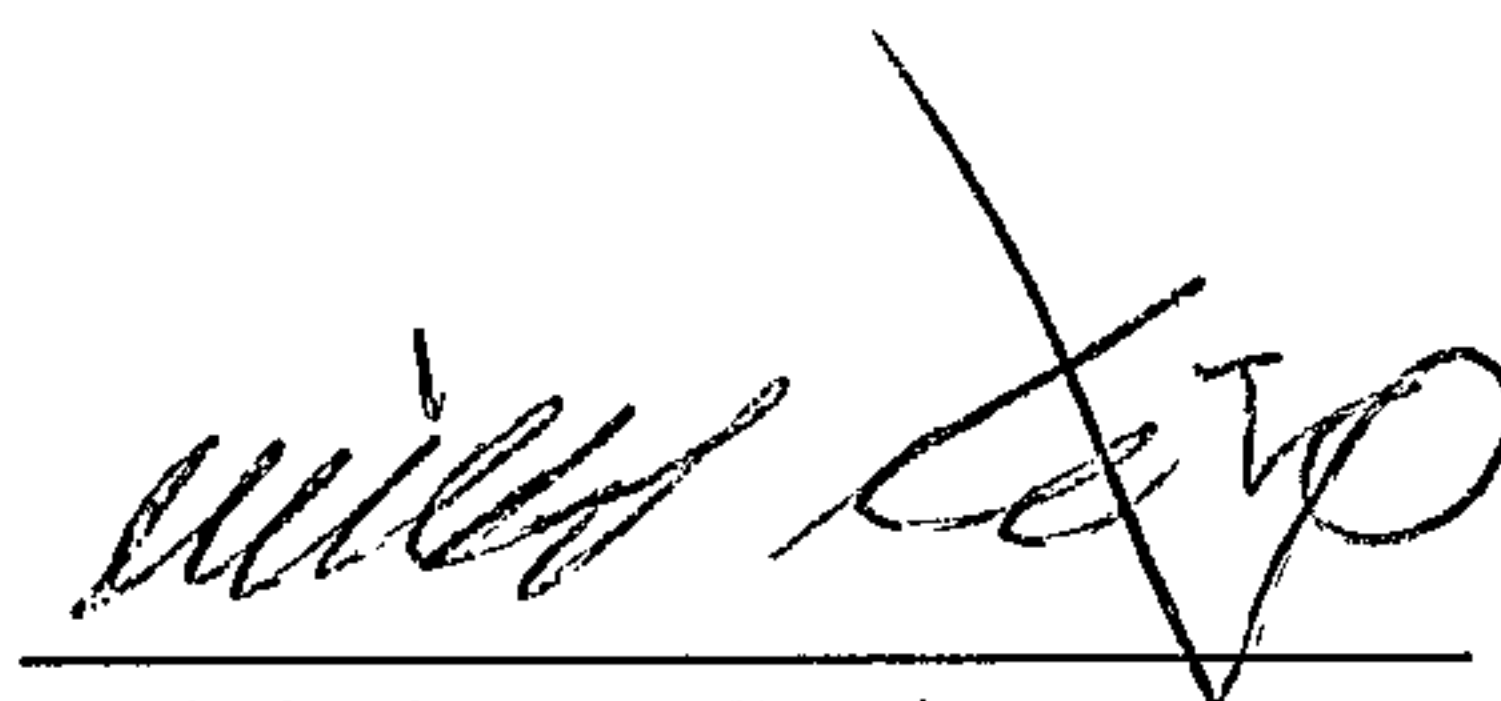
Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Vattenbaljan.

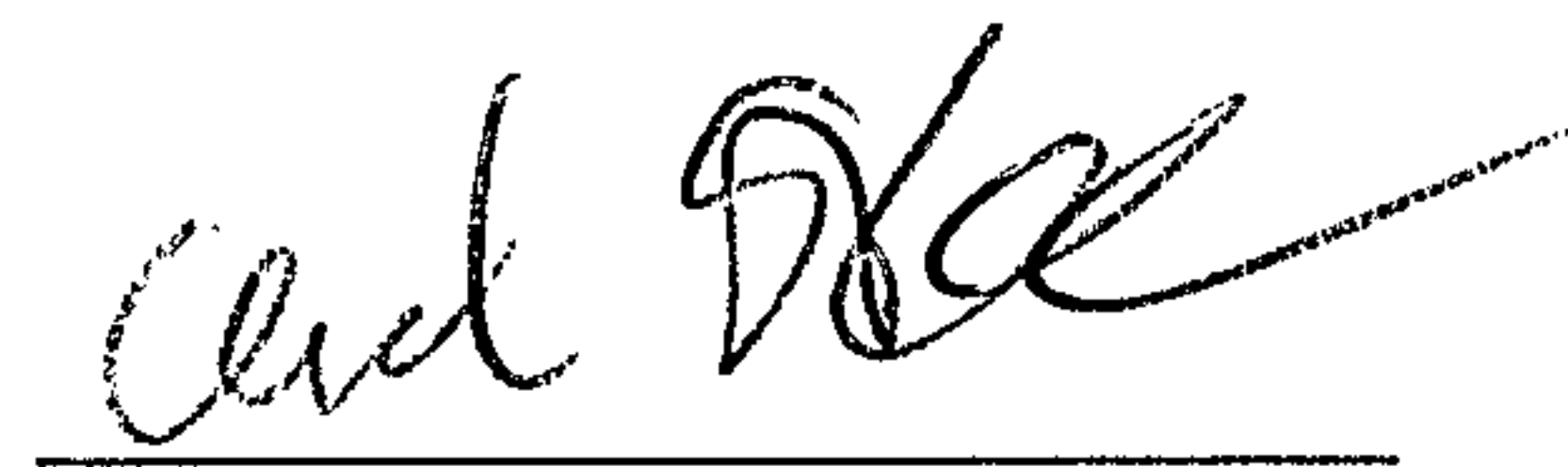
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående tomträtten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 2019-01-24

Bostadsrättsföreningen Vattenbaljan


Maria Andersson


Mickele Lo Savio


Carl Ström


Peter Fellingner

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Vattenbaljan, orgnr 769636-6363, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-01-24, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

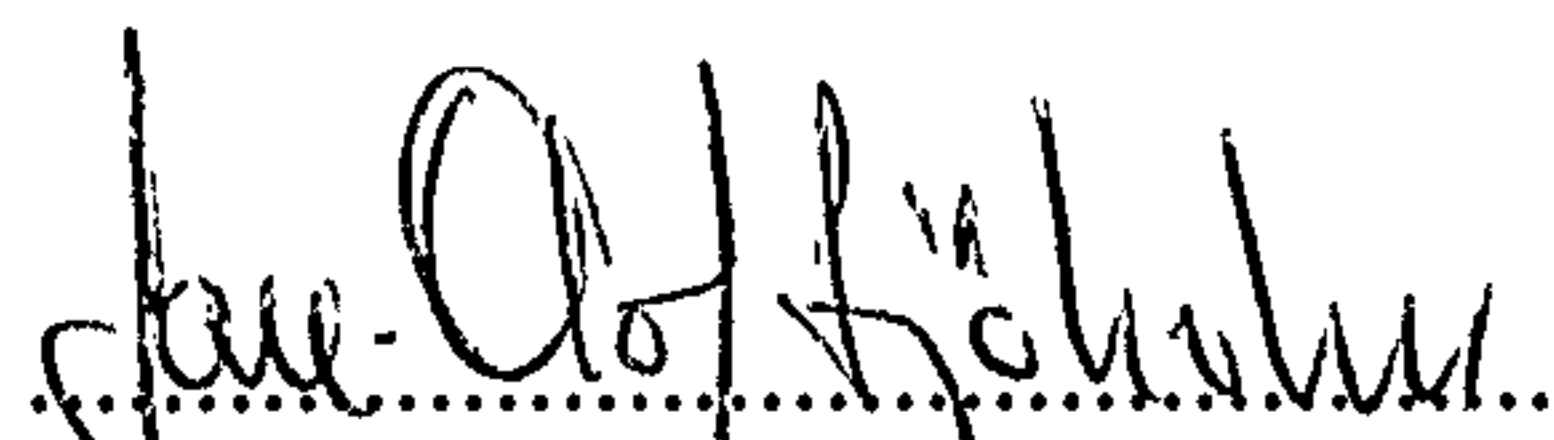
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

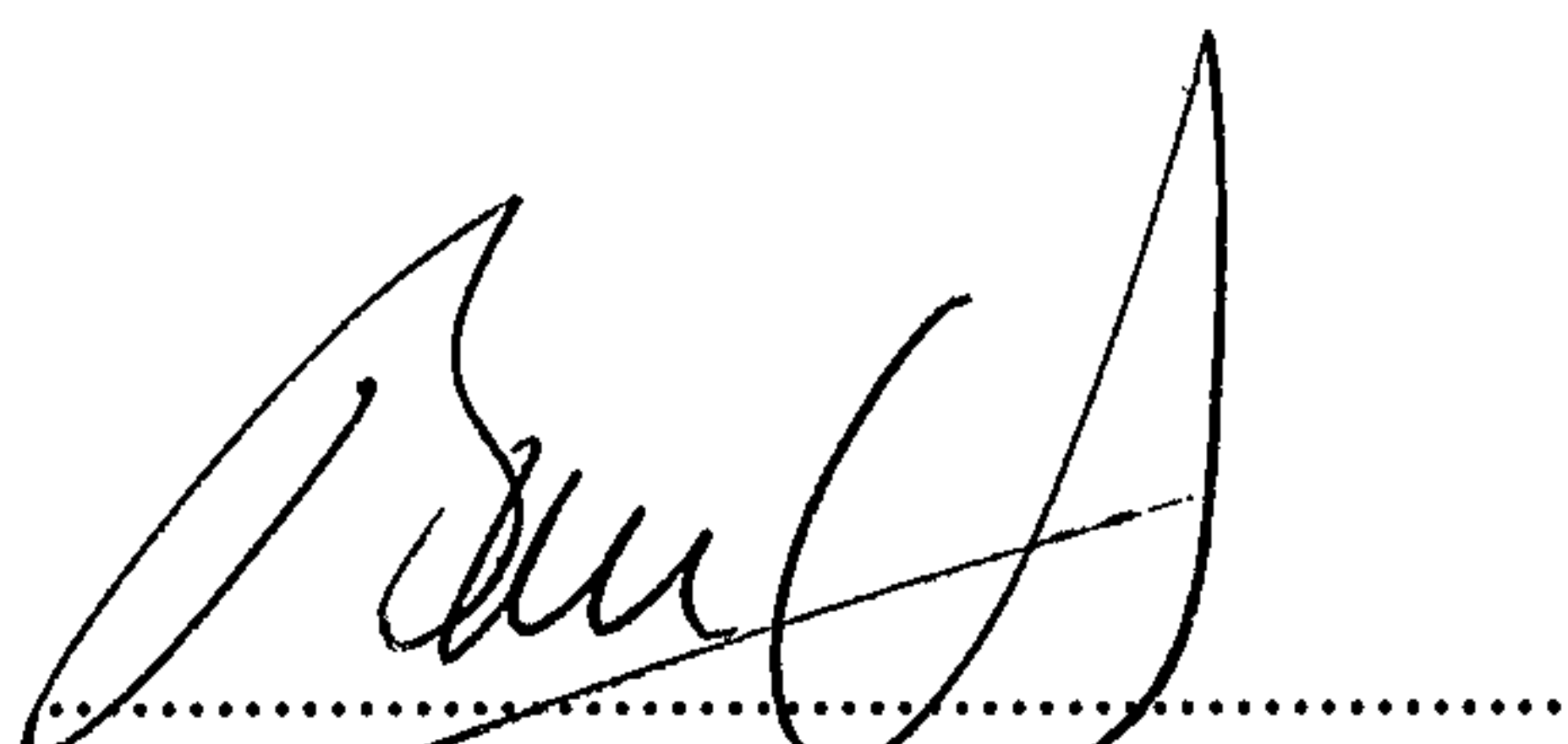
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 24 januari 2019


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-01-24 för Brf Vattenbaljan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan inkl. intyg registrerad 2018-10-16

Registreringsbevis daterat 2018-08-23

Bank 2018-09-26

Utdrag ur fastighetsregistret 2019-01-23

Aktieöverlåtelseavtal 2018-12-05

Likvidavräkning 2018-12-05

Kontoutdrag Danske Bank 2018-12-06 med kompletteringar

2 st Skuldebrev Danske Bank 2019-01-02

Avtal ang. Ek. Förvaltning 2018-10-17

Avtal ang. städning 2018-11-10

Faktura försäkring 2018-12-05

Betalningsflöde tillträde 2018-12-05



Stockholm Vattenbaljan 2

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan

Hillar Truuberg

2018-08-29

Stockholm Vattenbaljan 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.

Statusbesiktningsrapporten berör sådana bygg- och installationsdelar som bostadsrättsföreningen enligt stadgarna har underhållsansvaret för.

2. Uppdragsgivare

Brf Vattenbaljan genom Albrektson & Fellingner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 21 augusti 2018 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 information från boende.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, 1 hyreslokal samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Maria Andersson, boende
- Reza Baran, boende
- Filippa Berencreutz, boende (del av tid)
- Daniel Albrektson, Albrektson & Fellingner
- Peter Fellingner, Albrektson & Fellingner
- 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 Vattenbaljan 2	
Adress:	Nynäsvägen 351-353	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	Vattenbaljan 2 AB	
Markareal:	953 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med källare och 2,5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1931	
Ombyggnadsår:	2005 (enligt uppgift)	
Areor:	Bostäder	778 m ²
	Lokaler	196 m ²
	Totalt	974 m ²
Parkering:	Några utvändiga p-platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, uthyrningslokaler.	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Sannolikt lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast underlag	
Stomme:	Betong och tegel.	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Lertegeltakpannor och falsad plåt (kupor och skorstenar etc).	



Takterrass:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	3-glas (2+1) trä- /aluminiumfönster med kopplade bågar. Fönstren är från 2005. 2-glas träfönster i trapphus och delar av källare. Betongglas i övriga delar av källare.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entréportar:	Trädörrar med glasade partier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lokalportar av aluminium. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller partiellt undertak.
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Vissa variationer förekommer mellan lägenheter-na.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys eller bara kyl, kol-filterfläktar i de flesta. Inredning och utrustning i stor utsträckning från ombyggnadsåret, men äldre snickerier förekommer.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak eller undertak, duschplats eller duschväggar, wc-stol, tvättställ. Elansluten handdukstork för uppvärmning. PAX-fläkt.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 TS (liten), 1 mangel (liten), tvättbänk. Klinker på golv, målade väggar och tak.
Källare:	Ytbehandlat betonggolv, målade väggar med väv och målat tak.

Förråd:	Med gallerväggar.
Installationsutrymmen:	Målat betonggolv, målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2005.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Nyare radiatorer i vindsplan (samt ytterligare några enheter). Radiatorventilerna bedöms generellt från 2005. Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Nyare installationer finns till vinden. Elektrisk golvvärme förekommer i ett par badrum. Elektrisk handdukstork som värmekälla i övriga badrum.
Ventilation:	Generellt självdragsfrånluft till bostäderna, men i badrummen finns pax-fläktar anslutna. Någon lägenhet kan också ha kanalansluten köksfläkt. Tilluft via spaltventiler i fönster. Gäller dock inte alla lägenheter. I källarplanet finns (åtminstone delvis) mekanisk frånluft.
Elinstallationer:	Alla elinstallationer utbytta 2005. 3-fas installationer till alla lägenheter.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong. Stödmurar av betong. Stängsel. Gräsmattor / naturmark.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1931. Förhållandevis omfattande ombyggd 2005 i generellt tillfredsställande skick.

Myndighet / miljö mm:

OVK-status: OVK utfördes senast i april 2018. Protokoll från besiktningen har delvis varit tillgänglig.

Energideklaration: Utförd 2009. Ny energideklaration kommer att behöva utföras under 2019.

Radon: Mätningar utfördes 2017 med godkänt resultat enligt erhållen uppgift. Protokoll från mätningarna har inte varit tillgängliga.

Asbest: Finns i vissa värmerörsisoleringar i källarplan, men sannolikt inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

PCB: Finns inte i byggnaden.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med pålade grundmurar av betong direkt till fast underlag.

Inga sättningar noterades under källarplattan. På utvändig mark förekommer vissa sättningstendenser på hårdgjorda ytor. Fullt normalt och inget bedömt åtgärdsbehov.

Tre av källarväggarna har omdränerats. På gårdssidan förekommer smärre antydningar till fukt i källarytterväggen på några platser. På en av platserna bedöms fukten komma in i anslutning till installationsgenomföringar som förekommer på platsen. Vidare förekommer viss fukt i källarytterväggen under ena entrétrappan samt i tvättstugan. Den sammanlagda vägg längden som berörs är ca 10 m. På ca 5 års sikt rekommenderas en omdränering av aktuell källarytterväggsdel utföras.

Utvändiga stödmurar av betong är omgjutna och i gott skick. Stängsel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Vad avser övriga delar av utvändig mark finns visst behov av normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar och bärande bjälklag i övrigt med stomme av tegel / betong. Sprickbildning i begränsad och fullt normal omfattning.

Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar inom lägenheterna finns normal sprickbildning.

5.1c Fasad

Målad putsad sockel. Genomgående tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad som enligt uppgift senast åtgärdades 2005 i generellt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak i huvudsak belagt med lertegeltakpannor och i övrigt med falsad plåt vid takkupor och på skorstenar. Taket är omlagt och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningssystem, takstegar och övrig taksäkerhet mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takterrassen var inte tillgänglig, men är skapad parallellt med den omfattande ombyggnaden och med tätskikt med statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

5.1e Fönster

3-glas pivothängda fönster med träbågar med aluminiumbeklädda bågbottnar. Fönstren är från 2005.

Flera av fönstren är i behov av justering av öppnings- / stängningsfunktionen, vilken rekommenderas utföras inom nära framtid. Ett fönster i vindsplanet har också en invändig rötskada.

I samband med justeringsåtgärden rekommenderas också montage av spaltventiler för tilluft utföras i de enheter som saknar desamma.

Trapphusfönster samt vissa källarfönster i nära förestående behov av ommålning och viss renovering.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Golv, väggar och tak i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Ett av kodlåsen behöver översyn.

Lokaldörrar:

Lokaldörrar med dörrautomatik i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Maskinpark från 2005 med statistiskt ett par års återstående teknisk livslängd, vad avser TM och TT. Den målade väggen på gårdssidan rekommenderas dock om-målas inom nära framtid..

Källare i övrigt:

Ytskikt mm i källarplanet i övrigt i tekniskt tillfredsställande skick. Gallerförråds-väggar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

7 lägenheter besöktes i samband med besiktningen. Lägenheternas badrum har generellt yt- och tätskikt från 2005 och med ur teknisk aspekt lång återstående livslängd.

Elinstallationerna i alla lägenheter har också bytts ut. 3-fas till lägenheterna och alla installationer är jordade.

Köken har vitvaror som i stor omfattning är från 2005, liksom en stor del av snickerierna. Till mindre del finns äldre snickerier kvar i vissa kök.

I många lägenheter bedömdes ventilationen fungera bristfälligt. Vissa boende framförde också synpunkter på luftöverföring mellan lägenheterna.

Ytskikten (golv, väggar och tak) är i stor omfattning från ca 2005).

I samband med ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret till bostadsrätts-havarna.

5.1h Lokaler

I byggnaden finns 2 hyreslokaler. I enlighet med hyreskontrakten åligger det inre underhållsansvaret på respektive lokalhyresgäst.

Inget bedömt nära förestående underhållsbehov som åligger bostadsrättsföreningen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral är från 2005 med statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Radiatorer och radiatorstammar i huvudsak från byggnadsåret, men på vindsplanet finns vissa nyare enheter. Den tekniska livslängden på värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer (drygt 100 år) så länge de inte blir utsatta för fukt utifrån.

Radiatorventilerna bedöms genomgående vara utbytta och ha lång återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventiler för värme i källarplanet från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom något år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Vatten / avlopp:

Alla vatten- och avloppsinstallationer utbytta 2005 och i gott skick. Även serviser från gatan samt bottenavlopp utbytta.

Avloppen rekommenderas spolas / rensas inom nära framtid och därefter med ungefär 10 års periodicitet.

Varmvattnet har cirkulationsslinga enbart i källarplanet.

5.2d Ventilation

Generellt självdragsventilation till lägenheterna. Sannolikt mekanisk frånluft till en av vindslägenheterna. I flertalet badrum finns paxfläktar installerade.

Många boende framförde synpunkter på bristande luftomsättning samt vissa även avseende luftöverföring mellan lägenheterna.

Det är troligt att frånluftskanalerna är nedsmutsade och i behov av rengöring. Likaledes saknas erforderlig organiserad tilluft i vissa lägenheter.

I enheter där spaltventiler saknas i erforderlig omfattning rekommenderas sådana installeras i samband med fönsteråtgärderna.

Mekanisk fläkt som betjänar del av källarplan. Fläkten är enligt uppgift utbytt 2005. Statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

Protokoll från senaste OVK-besiktning har inte varit tillgänglig.

5.3 El-installationer

Fastighetens och lägenheternas elinstallationer är genomgående utbytta 2005 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

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

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering av del av källaryttervägg, ca 2020
(ca 10 löpmeter berörs) ca 100 kkr

6.1e Fönster

Ommålning trapphusfönster, ca 2019
(16 bågar) ca 40 kkr

Justering övriga fönster, ca 2019
(inklusive kompletterande montage spaltventiler) bedömt 100 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2020
(1 TM, 1 TT och 1 ny större TS, allt av fastighetstyp) ca 120 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2019 / -20 ca 75 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2019 / -20 ca 30 kkr

6.2d Ventilation

Rensning frånluftskanaler, ca 2019 ca 40 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1931, förhållandevis omfattande ombyggd 2005 i generellt tillfredsställande skick.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 505 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 0:-
Totalt:	ca 505 000:-

Utöver vad som angivits ovan rekommenderas också en årlig underhållsavsättning på ca 25 000:- om året för smärre reparationsåtgärder.

Ovan har endast sådana åtgärder som stadgemässigt åligger Bostadsrättsföreningen inräknats. Underhåll inom lägenheten åligger respektive Bostadsrättshavare.

