



Datum: 2016-09-29

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Västra Portvaksstugan

GUSTAVSBERG, Värmdö kommun, Stockholms län

Org nr 769631-4629

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknade Förvärvs kostnader för föreningens fastighet	3
D. Preliminär finansieringsplan	3
E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader år 1	3
F. Redovisning av lägenheterna	4
G. Känslighetsanalys	5
H. Övriga upplysningar	5
Bilaga 1 Teknisk beskrivning Dat 2016-06-27	7



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Västra Portvaksstugan, 769631-4629 med säte i Gustavsberg som registrerats 2016-01-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kalla bostadsrättsinnehavare.

Max 4 st bostadsrätter kan upplåtas till juridisk person

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp av ett aktiebolag 2019-06-27.

Tillträdet är 2016-06-27. Bostadsföreningen har genom bolaget även förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:307 med 3 lägenheter och 1:469 med bygglov att bygga 10 lägenheter. Föreningen kommer även disponera 3 parkeringsplatser i garagesamfällighet (under bildande, ärende 15596 hos Lantmäterimyndigheten, därmed upphör medlemskap i Ga 23) i grannkvarteret.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i ett nybildat bolag Massaberedaren 2 AB (Bolaget) som vid tidpunkten för förvärvet är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:307 respektive 1:469. Därefter har fastigheterna överlåtits till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Bolaget kommer att säljas för likvidering. Likvideringen kommer att ske i samband med att lägenheterna upplåts. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheterna att överta framtida skattskyldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastigheterna via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna (3 st i befintliga byggnaden och 10 st i nybyggnaden) beräknas ske med början oktober månad år 2016 och avslutas i februari månad år 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

Redovisningen täcker även in situationen efter förvärvet av båda fastigheterna och med nybyggnaden.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad år 2016.

Föreningen är skyldig att hos bolagsverket ställa säkerhet för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter som stadgas i 4 kap 2 § bostadsrättslagen och 14 § bostadsrättsförordningen. Detta görs med en förskotts- och insatsgaranti utställd av Placidus Holding AB

Byggnaderna är fullvärdes- och entreprenadförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm. Vid färdigställandet skall byggnaderna vara fullvärdesförsäkrad.

VP Gustavsberg AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte har upplåtits i samband med slutbesiktningen.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning mm

Fastighets beteckning	Gustavsberg 1:307
Fastighetsarea	1 260 m ²
Taxeringsvärde	3 296 000 kr
Adress	Stig Lindbergs gata 14
Totalarea	189 m ²
Antal lägenheter	3 st
Fastighets beteckning	Gustavsberg 1:469
Fastighetsarea	395 m ²
Taxeringsvärde	13 540 000 kr
Adress	Stig Lindbergs gata 16 A B, 18 A B, 20 A B, 22 A B, 24 A B
Totalarea	891 m ²
Antal lägenheter	10 st

För kortfatta teknisk beskrivning se bilaga 1

C. Beräknade Förvärvs kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter innefattar köpeskilling och entreprenadkostnad för; den ombyggda byggnaden från 1888 samt entreprenadkostnaden för nybyggnaden.

Köpeskillingen inkluderande även, anslutningsavgifter, lagfarts- och pantbrevskostnader, bildningskostnader av Brf:en, säkerheter mm samt mervärdesskatt. Totalt 11 100 000 kr.

Summa anskaffningskostnad **58 670 000 kr**

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats (snitt)	Bindningstid	Amorteringsplan
	13 000 000 kr	Pantbrev	2,8 %	3 mån -5 år	100 år
<u>Summa lån</u>					13 000 000 Kr

Kredittiden för lånet är 1 år för 3-månaderslån och lika bindningstiden för övriga lån

Insatser / Upplåtelseavgifter (enligt lägenhetsförteckning) 45 670 000 kr

Summa finansiering **58 670 000 kr**

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckning (avsnitt F)

1. Avskrivning görs enligt 100 år rak plan. Avskrivningens påverkan på resultatet framgår i ekonomis prognos nedan.
2. Vid tiden för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning bli aktuell
3. Antagen räntesats är högre än vid tidpunkten för kalkylen
4. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.
5. För garage utgår statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet (ingår i garageavgiften).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader år 1



Ekonomisk plan Brf Västra Portvaksstugan, Gustavsberg

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda augusti månad 2016.

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

Intäkter **743 500 kr**

Årsavgifter	718 500 kr	(664 kr / m ²)
Hysesintäkter garage/ P-platser	25 000 kr	

Kostnader **743 500 kr**

Kapitalkostnader	494 000 kr	(473 kr / m ²)
Räntor	364 000 kr	
Amortering	130 000 kr	

Driftkostnader	166 500 kr	(160 kr / m ²)
Ekonomisk/teknisk förvaltning	65 000	
Försäkring	40 000	
El – fastighet / bergvärmepump	45 500	
Vatten, Sophämtning	13 000	
Snöröjning	3 000	

Avsättning Uh-fond (enl Uh-plan) 83 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift	utgår ej i 15 år
TV, Bredband	ingår inte.
Lägenhetsförbrukning av el	ingår inte. (uppskatt till 5 000 kr/ lgh och år)

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna innehåller följande bostadslägenheter

Hus	1 RoK	2 RoK	4 RoK	3-4 RoK	Summa	Beräknad Inflyttning
Befintlig byggnad (1:307)	1	1	1		3	Oktober 2016
Nybyggnad (1:469)		5		5	10	Februari 2017
Summa	1	6	1	5	13	

Lägenhetsförteckning

Lägenhetsbeskrivning								Ekonomiska data			
Lägenhets nr	Boa	Bia	Total Area	Rum	Kök	Bad/Wc	Balkong	Insats	Årsavgift	Månads avgift	Andelstal
141	38		38	1	1	1		2 200 000	25 236	2 103	0,0351
142	57		57	2	1	1		2 600 000	37 854	3 154	0,0527
143	94		94	3-4	1	2		3 600 000	62 426	5 202	0,0869
16B	51		51	1-2	1	2	B	2 610 000	33 869	2 822	0,0471
18B	52	52	104	1-2	1	1	B	3 690 000	69 067	5 756	0,0961
20B	52	52	104	1-2	1	1	B	3 690 000	69 067	5 756	0,0961
22B	52	47	99	1-2	1	2	B	3 690 000	65 746	5 479	0,0915
24B	52	54	106	1-2	1	2	B	3 690 000	70 395	5 866	0,0980
16A	85		85	3-4	1	2	B	3 970 000	56 449	4 704	0,0786
18A	86		86	3-4	1	2	B	3 980 000	57 113	4 759	0,0795
20A	86		86	3-4	1	2	B	3 980 000	57 113	4 759	0,0795
22A	86		86	3-4	1	2	B	3 980 000	57 113	4 759	0,0795
24A	86		86	3-4	1	2	B	3 990 000	57 113	4 759	0,0795
	877	205	1 082					45 670 000	718 560	59 880	1,0000



Ekonomisk plan Brf Västra Portvaksstugan, Gustavsberg

- 1) Angiven totalarea (cirka) inklusive bi area är baserad på ritning uppmätt area
- 2) Årsavgiften är exklusive hushållsel, TV, bredband och telefoni
- 3) Årsavgiften fördelas lika per andelstal och år.

Jämförelsetal:

Insats, snitt per totalarea	42 209 kr / m ²
Årskostnad per totalarea	664 kr / m ²
• Driftkostnaden uppgår till	160 kr / m ²
• Varav uppskattad värme, vatten kostnad	56 kr / m ²
Anskaffningskostnad, per totalarea	54 224 kr / m ²
Föreningslån, per totalarea	12 015 kr / m ²

G. Prognos och känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
KASSAFLÖDE											
Räntor	-364 000	-360 360	-356 720	-353 080	-349 440	-345 800	-342 160	-338 520	-334 880	-331 240	-327 600
Amortering (100år)	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Driftkostnader	-166 000	-169 320	-172 706	-176 161	-179 684	-183 277	-186 943	-190 682	-194 495	-198 385	-202 353
Tomträttsavgäld	0										
Fastighetsskatt/kommunal avgift	0										
Avsättning underhåll	-87 000	-88 740	-90 515	-92 325	-94 172	-96 055	-97 976	-99 936	-101 934	-103 973	-106 053
Hyror (P-huset, mark)	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	722 000	722 920	723 931	725 035	726 235	727 530	728 925	730 420	732 018	733 721	735 531
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror, pakering mm	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	722 000	722 920	723 931	725 035	726 235	727 530	728 925	730 420	732 018	733 721	735 531
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	-364 000	-360 360	-356 720	-353 080	-349 440	-345 800	-342 160	-338 520	-334 880	-331 240	-327 600
Avskrivningar (100 år)	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Driftkostnader	-166 000	-169 320	-172 706	-176 161	-179 684	-183 277	-186 943	-190 682	-194 495	-198 385	-202 353
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-890 000	-889 680	-889 426	-889 241	-889 124	-889 077	-889 103	-889 202	-889 375	-889 625	-889 953
Resultat	-143 000	-141 260	-139 485	-137 675	-135 828	-133 945	-132 024	-130 064	-128 066	-126 027	-123 947
Underhållsfond	87 000	-88 740	-90 515	-92 325	-94 172	-96 055	-97 976	-99 936	-101 934	-103 973	-106 053
Balanserat resultat	-56 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Ränteantagande (5 år)	2,80%										
Inflationsantagande	2,00%										
Bostadsrättsyta, m ² (Bo+Bi yta)	1 040										
Taxeringsvärde (antag: 75% av investering)	30 750 000	31 365 000	31 992 000	32 632 000	33 285 000	33 951 000	34 630 000	35 323 000	36 029 000	36 750 000	37 485 000
Föreningslån	13 000 000	12 870 000	12 740 000	12 610 000	12 480 000	12 350 000	12 220 000	12 090 000	11 960 000	11 830 000	11 700 000
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m ²	694	695	696	697	698	700	701	702	704	706	707
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m ²	856	855	855	855	855	855	855	855	855	855	856
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	722 000	722 920	723 931	725 035	726 235	727 530	728 925	730 420	732 018	733 721	735 531
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	852 000	851 620	851 331	851 135	851 035	851 030	851 125	851 320	851 618	852 021	852 531
2. Dagens räntenivå -1%	592 000	594 220	596 531	598 935	601 435	604 030	606 725	609 520	612 418	615 421	618 531
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	722 000	725 200	726 257	727 408	728 654	729 998	731 442	732 988	734 637	736 392	738 256
2. Dagens inflationsnivå -1%	722 000	720 640	721 606	722 663	723 815	725 062	726 408	727 853	729 399	731 050	732 806

H. Övriga upplysningar

- 1) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller om styrelsen beslutar annorlunda. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgifter för andrahandsupplåtelse kan enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- 2) Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond.
- 3) Uppmätning av lägenheter är gjorda på digitalt på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Dessa kan komma att förändras vid färdigställandet. Då kommer en justering av kostnader och intäkter att ske.



Ekonomisk plan Brf Västra Portvaksstugan, Gustavsberg

- 4) Sedan lägenheterna färdigställda och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inge rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- 5) Den totala anskaffningskostnaden enligt C ovan är garanterad till 58 670 000 kr i en garantiutfästelse från Placidus Holding AB. Bolaget garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.
Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgifter.
- 6) Kostnader för elförbrukning (hushållsel) erläggs av bostadsrättsinnehavaren till bostadsrättsföreningen efter förbrukning via undermätare och till föreningens el-kostnad(avgift). Bedömd kostnad är 5 000 kr/ år för snittlägenheten
- 7) Fastigheten är ansluten till fibernät för TV, bredband och telefon.
Kostnader för TV, bredbandstjänster och telefoni utöver basutbud erläggas av bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

Gustavsberg 2016-09-29

Bostadsrättsföreningen Västra Portvaksstugan



Lars Bergendahl



Mats Eriksson



Thomas Mohlkert



Brf Västra Portvaksstugan: Gustavsberg 1:307, 1:469

Teknisk beskrivning 2016-06-27

Ombyggnaden av Västra Portvaksstugan i Gustavsberg 1:307

Byggnaden är en tegelbyggnad byggd 1888 med tegel från orten. Byggnaden är klassad som kulturhistorisk byggnad vilken inte får förvanskas utvändigt.

Byggnaden är i ny detaljplan klassad till bostadshus. Detta innebär att byggnaden nu kommer att byggas om från lokal(utställning) till 3 st lägenheter.

Teknisk beskrivning

Byggnadsarbeten:

Bottenbjälklag	Befintlig betongplatta har rivits inkl. befintliga rörinstallationer. Befintlig kryppgrund har fyllts och isoleras med cellplast som underlag för betongplatta för golvläggning. Vattenburen golvvärme skall installeras. Ytskikt enligt rumsbeskrivning.
Mellanbjälklag	Befintligt betonggolv har rivits inkl. befintliga golvbrädor. Befintlig beklädda uk bjälklaget har rivits. Bef. min. ullisolering i bjälklaget har lämnats kvar Bjälklaget har sedan kompletteras till erforderlig brand- och ljudklass enligt konstruktörs anvisningar. Övergolvs underlag skall utföras i enlighet branschstandard för blivande ytskikt enligt rumsbeskrivningen. Golvvärme har installeras (vattenburen) Våtrum har golvvärme. Rördragningar för vatten och avlopp sker i bjälklaget enligt anvisningar från konstruktör. Håltagningar och urtag i golvbjälkar har tagits efter konstruktörs anvisningar
Vindbjälklag	Skivbeklädnad i tak Ny skivbeklädnad har utföras till erforderlig brandklass Befintlig isolering i tak har rivits och ersattas med lösull /ekofiber/. Ev. erforderlig ångspärr utförs. Gångbrygga ovan isolering skapas. Taklucka med stege har installeras. Befintliga skorstenars oanvända kanaler har använts för ventilation.
Ytterväggar insida	Befintlig beklädnad på insida tegelväggar har rivits. Mögelsanering har utföras. Tegelytterväggen har tilläggsisoleras med cellplast på distansreglar mot fasad (luftspalt). Denna bekläds med OSB skiva och gips samt erforderlig ångspärr. Fönstersmyg bekläds men gips.
Ytterväggar utsida	Fasaden har inte åtgärdats
Yttertak	Yttertak har kompletteras med erforderliga takskydd. I övrigt har inga åtgärder gjorts utöver reparation av skadade takpannor mm. Rökgasakanal har tätas.
Innerväggar	Befintliga tegelväggar har behållits.



Brf Västra Portvaksstugan: Gustavsberg 1:307, 1:469

Teknisk beskrivning 2016-06-27

	<p>Ingensättningar av befintliga tegelväggars har samma ytstruktur som omgivande vägg och erforderlig brandklass.</p> <p>Nya väggar har utförts med gips/ plywood med erforderlig brand- och ljudklass.</p> <p>Befintliga väggar har kompletterats till erforderlig brand- och ljudklass.</p>
Innertrappa	<p>Befintlig innertrappa har rivits.</p> <p>Ny innertrappa har utföras med erforderlig stegbredd och steghöjd (så nära normalstandard som möjligt).</p> <p>Brand- och ljud har beaktas mot lägenhet under trappan.</p> <p>Trappa skall kunna försees med handikapplift i ett senare läge.</p>
Fönster	<p>Fönster har setts över och i något fall bytas. Drevning har sets över och kompletteras. Fogning mot tegel på utsidan har utförts. Omkittning och målning har utföras. Befintliga innanfönster har kompletteras med erforderliga beslag.</p> <p>Samtliga fönster har försetts med nya tätningslister samt beslag setts över. Nya fönsterbänkar har utförts.</p>
Ytterdörr	<p>Entréparti har justeras och målas/lackas om lika ursprungutförandet</p>
Dörrar	<p>Lägenhetsdörrar är av stål och hålla erforderlig brand-, ljud- säkerhetsklass.</p> <p>Innerdörrar skall vara av trä.</p>
Kök	<p>Köksinredning framgår av separat ritning och rumsbeskrivning</p> <p>Plats för tvätt- och diskmaskin finns</p>
Badrum	<p>Tätskikt skall utföres enligt GVK:s riktlinjer.</p> <p>Badrumsinredning framgår av rumsbeskrivning</p>
Wc/Dusch	<p>Tätskikt skall utföres enligt GVK:s riktlinjer.</p> <p>Wc inredning enligt med rumsbeskrivningen</p>
Rum	<p>Inredning i övriga rum enligt rumsbeskrivningen</p>
<u>Installationer:</u>	
Rör	<p>Nya rörinstallation för vatten och avlopp har utföras.</p> <p>Befintlig Va- anslutningar bibehållits bibehållas.</p> <p>Befintlig värmepump har flyttas till nytt läge. Detta innebär att inkommande rörledning har dragits om.</p> <p>Installationer i våtrum, kök mm. skall anpassa till inredningen.</p>
Luft	<p>Ett FTX system har installeras. Trumdragningar mm skall redovisa på ritning.</p> <p>Brandcellsindelning skall beaktas. Åtkomligheten för service har beaktas i störst möjlig utsträckning.</p>
EL	<p>En helt ny elinstallation har utföras i normalstandard för lägenheter.</p> <p>Befintlig el-service har kompletteras och nya gruppcentraler har installeras.</p> <p>Utanpåliggande installationer har undvikits</p>



Brf Västra Portvaktstugan: Gustavsberg 1:307, 1:469

Teknisk beskrivning 2016-06-27

Rumsbeskrivning:

Entré	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Väggar	Gips och puts målad
	Tak	Gips målad
	Övrigt	Foder och lister
Wc/Dusch	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Gips målad
	Inredning	Handukstork Handduks- och klädhängare Duschvägg
	Övrigt	Foder och lister
Badrum	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Inredning	Handukstork Handduks- och klädhängare Duschvägg Plats för tvättmaskin
	Övrigt	Foder och lister
	Kök	Golv
Väggar		Gips och puts målad
Tak		Gips målad
Inredning		Enligt separat ritning Bänkskiva Stänkskydd av kakel
Övrigt		Foder, socklar och lister
Rum	Golv	Trägol
	Väggar	Gips och puts målad
	Tak	Gips målad
	Inredning	Eventuella hyllor mm framgår av ritning.
	Övrigt	Foder, socklar och lister

Nybyggnaden av Västra Portvaktstugan i Gustavsberg 1:469

Teknisk beskrivning

Schakt och grundläggning:

Schakt Sprängning av bergklacken som ger en delvis synlig bergvägg från nedersta lägenheterna.



Brf Västra Portvaksstugan: Gustavsberg 1:307, 1:469

Teknisk beskrivning 2016-06-27

Schaktbotten Berg med packad sprängsten. Dräneringslager inklusive dräneringsledningar och radonslangar.

Bottenplatta Gjuten bottenplatta av betong på cellplastisolering med kantbalkar lagd på dräneringslager.

Källare

Källarväggar Murade lättklinkerblock med erforderligt fuktskydd vid motfyllda väggar och invändig puts.
Stödmur av platsgjuten betong mot trottoar.

Kjällarbjälklag Platsgjutet betongbjälklag med ingjutna golvvärmerör.

Överbyggnaden

Prefabricerad Byggnaden är ett prefabricerat trähus, som levereras i block tillverkade inomhus i fabrik.

Ytterväggar Utvändig målad liggande träpanel, regelstomme med värmeisolering samt invändigt plywood, gips.

Balkonger Utförda i trä med räcken av metall.

Lägenhetsskiljande Plywood, gips med regelstomme/ljudisolering och plywood, gips.

Yttertak Plåttak på råspont, takstolar med värmeisolering, gipskivor invändigt i tak.

Mellanbjälklag Utröres med prefabricerade element av trä och stål balkar, inbyggd golvvärme.

Innerväggar Plywood, gips och regelstomme/ljudisolering och plywood, gips.

Bro till entré Utförd i trä med räcken av metall.

Byggnadsarbeten i övrigt:

Innertrappa Trappa av trä.

Ytterdörrar Massiva trädörrar (säkerhetsdörr) med sidoljus.

Innerydörrar Innerdörr är massiva.

Kök Köksinredning med diskmaskin, kyl/frys, spishäll och inbyggnadsugn, ytskikt mm se nedan.

Badrum Badrumsinredning med kombimaskin (tvätt/torktumlare), ytskikt mm se nedan.

WC/Dusch WC/duschinredning, ytskikt mm se nedan.



Brf Västra Portvaksstugan: Gustavsberg 1:307, 1:469

Teknisk beskrivning 2016-06-27

Rum Inredning, ytskikt mm se nedan.

Övrigt Brevlådor utvändigt, låsbara .

Installationer:

Rör Rörinstallation för vatten och avlopp skall utföras enligt "Säker vatteninstallation".

Värme Uppvärmnings sätt är golvvärme. Golvvärme installeras på alla plan utom källarvåningen som uppvärms med radiatorer. Värmekälla är bergvärme med värmepump och elpatron.

Ventilation Ett från- och tilluftssystem med värmeåtervinning installeras.

El Elinstallation utföras enligt svensk standard för bostäder.

Kulvert Den befintliga byggnaden med tre lägenheter kopplas på/till den nya byggnaden och förbinds installationstekniskt för medierna kall- och varmvatten, varmvattencirkulation, värme, avlopp och eventuellt elektricitet.

Rumsbeskrivning:

Hall/entré	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Väggar	Gips målad
	Tak	Gips målad
	Övrigt	Foder, sockel och lister

WC/dusch	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Gips målad
	Inredning	Handukstork Handduks- och klädhängare Duschvägg
	Övrigt	Foder och lister

Badrum	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Inredning	Handukstork Handduks- och klädhängare Duschvägg
	Övrigt	Foder och lister

Kök	Golv	Trägol
	Väggar	Gips och puts målad, kakel ovan bänkar
	Tak	Gips målad
	Inredning	Skåp, bänkar mm enligt senare upprättad ritning
	Övrigt	Foder, socklar och lister

Rum/sovrum	Golv	Trägol
	Väggar	Gips och puts målad



Brf Västra Portvaktstugan: Gustavsberg 1:307, 1:469

Teknisk beskrivning 2016-06-27

	Tak	Gips målad
	Inredning	Skåp
	Övrigt	Foder, socklar och lister
Förråd/barnvagn/ /cykelrum	Golv	Betonggolv dammbundet
	Väggar	Gips och puts målad
	Tak	Betong målad
	Inredning	Nätväggar, hyllor
	Övrigt	Foder, socklar och lister samt elcentral
Undercentral	Golv	Betonggolv dammbundet
	Väggar	Gips och puts målad
	Tak	Betong målad
	Inredning	
	Övrigt	Foder, socklar och lister samt bergvärmeanläggning med tillhörande installationer
Utvändig mark		Hårdjord ytor av asfalt och betongplattor
		Planteringsytor
		Sopkärl vid gatan
		Bilvärmaranläggning vid parkeringsplatser, förberedd för elbilladdning
		Skärmtak för cyklar och utomhusrullstol
		Räcken vid bergkanter

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2016-09-29, för Bostadsrättsföreningen Västra Portvaktstugan, org. nr 769631-4926, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

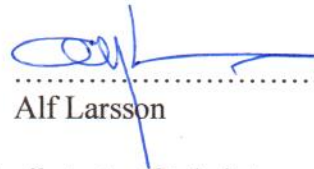
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.



Ole Lien

Stockholm 2016-10-05



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis

Plan- och fasadritningar samt situationsplan

Försäkringsbrev byggförsäkring och bostadsrättsförsäkring, LF 2016-06-28

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Aktieöverlåtelseavtal köpekontrakt och köpebrev med bilagor 2016-03-29

Transportköpebrev 2016-06-27

Totalentreprenadkontrakt, fast pris 2016-06-27

Bygglov 2014-09-03 och 2016-04-25

Beräkning taxeringsvärde och beslut fastighetstaxering 2016-09-26

Offert förskottsgarantiförsäkring och insatsgarantiförsäkring, Gar-Bo 2016-07-08 och -09-12

Bankoffert Handelsbanken 2016-04-13

Garanti avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda lägenheter 2016-09-27

Protokoll extra föreningsstämma 2016-09-29

Teknisk beskrivning 2016-06-27

Underhållsplan 2016-04-11

Beräkning årskostnader 2015-01-25

Specifikation anskaffningskostnad