

2019101400903

EKONOMISK PLAN

BRF BLÅ HUSET
769637-2445

september 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.4	<i>Avskrivningar</i>	8
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	9
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	10
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	11
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	11
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 100%.....</i>	12
10.3.2	<i>80 % anslutning</i>	12
11	Lägenhetsredovisning	13
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	13
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF BLÅ HUSET

1 ALLMÄNT

Brf Blå Huset med org.nr. 769637-2445 har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-20. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen bedöms bli en s.k. äkta förening. Föreningens förvärv sker genom en fastighetsaffär. Inflyttning har skett. Upplåtelsen sker efter Bolagsverket har registrerat den ekonomiska planen.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Norrköping Diket 14
Kommun	Norrköping
Församling	Norrköpings Sankt Olai
Adress/belägenhet	Hörngatan 5/Nygatan 85
Tomtarea	775 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1877-07-13
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Saknas
Samfällighet	Saknas
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	ca 1900
Byggnadstyp	Flerbostadshus samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	2 092 m ² .
Bostadslägenheter	17 lägenheter om sammanlagt 1 815 m ² . Ny 106 kvm nyttjats idag av ägaren som kontor/lägenhet men är en gammal bostadslägenhet.
Lokaler	5 lokaler om sammanlagt 277 m ² .
Gemensamma utrymmen	Källare; driftsutrymmen, förråd, lokal, tvättstuga. Förråd med träväggar på vinden.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Undercentral från i huvudsak 1998. Vattenradiatorer, blandad ålder.
Ventilation	Mekanisk frånluft med kanalanslutna fläktar i kök samt PAX-fläktar i badrum.
Vatten	Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Varm- och kallvatten av koppar och plast. Ca 2004 utbyte av dagvattenavlopp och vissa spillvattenavlopp i källare och under bottenplattan.
El	Servis, serviscentral, fastighetscentral, huvudledningar till lgh och lokaler utbytta ca -83. Elinstallationer i lgh blandad ålder, förmodligen modern tid.
Hiss	2 linhissar, en för 3 p, en för 2 p. Hissmaskin och styr- och regler 2015 (stora) resp 1940 (lilla).

Grundläggning	Grundmurar av betong, tegel och natursten till fast underlag.
Stomme	Tegel, stålbalkar, träbalkar, betong.
Bjälklag	Bärande primär- och sekundärbalkar av trä, fyllning, övergolv.
Yttertak	Sannolikt enkelfalsad galvaniserad och målad plåt.
Fasader	Tegel som bärare. Natursten i sockel och i del av bottenvåningen på gutusidor, puts i övrigt.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade eller separerade bågar. 1-glasträfönster i trapphus.
Balkong	Betongplatta med smidesräcken, mot gatan upplagd på stålbalksram, mot gården ytskikt av gjutasfalt.
Trapphus, entré	Natursten och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handeldare och räcke.
Tvättstuga	1 TM, 1 TT, blandad ålder. Plastmatta på golv, kaklade och målade väggar och målat tak. Separat torkrum.
Sophantering	Behållare på gården.
Parkering	Några utvändiga platser på gården.
Mark	Hårdgjorda ytor sannolikt belagda med gjutasfalt uppepå gårdsbjälklag. Putsad mur mot grannfastighet.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 11 februari 2019. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 930 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 575 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2018 är 16 678 000 kr, fördelat på bostäder 13 050 000 kr och lokaler 3 628 000 kr och fördelat på byggnader 12 006 000 kr och mark 4 672 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid

den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Köpeskilling fastighet	37 330 000	17 844
Lagfartskostnad ¹	560 775	
Pantbrevskostnad ²	107 935	
Besiktning, intygsgivning mm	205 537	
Utebliven avgift i 1 år(fd lokal 165 kvm)	105 000	
Anskaffningskostnad	38 309 247	18 312
Reparationsfond	2 575 000	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	40 884 247	19 543

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	5 418 750	ca 5 år	3,00	162 563	54 188	216 750		3,00
Bottenlån 2	5 418 750	ca 3 år	2,50	135 469	54 188	189 656		2,75
Bottenlån 3	2 251 747	Rörlig/3 mån ³	2,00	45 035	22 517	67 552		2,00
Summa lån år 1	13 089 247	Snittränta:	2,62	343 066	130 892	473 959		2,72
Insatser	27 295 000							
Upplåtelseavgifter	500 000							
Summa finansiering år 1	40 884 247							

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

Säkerhet för föreningens lån utgörs av pantbrev i fastigheten.

Upplåtelseavgiften är ett försiktigt bedömt övervärde på fd lokal om 165 kvm som skall konverteras till bostad/bostäder.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet.

² Befintliga pantbrev: 7 722 000 kr.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	40 000	19
Värme	320 000	153
El	50 000	24
Renhållning	100 000	48
Styrelse/revision	50 000	24
Ekonomisk teknisk förvaltning	100 000	48
Trappstädning	25 000	12
Fast skötsel	50 000	24
Försäkring	20 000	10
Övrigt	20 000	10
Inre lägenhetsunderhåll	50 000	24
Summa driftkostnad år 1	825 000	394
Avsättning yttre underhåll	50 034	24
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	2017	2018
Vatten	32 105	8 273
Värme	306 754	334 958
El	44 767	46 479
Renhållning	74 819	91 069

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	13 050 000
Kommunal fastighetsavgift (1 364 kr per lgh)	23 184
Taxeringsvärde lokaler	3 628 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	36 280

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för

lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 364 kr per lägenhet (prognos för 2019). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	27 354 150
Avskrivning per år	273 541

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 225 125	675
Hysesintäkter lokaler	190 736	689
Totala intäkter år 1	1 415 861	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
	19
Anskaffningskostnad	543
	14
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	657
Lån år 1	6 257
Insatser och upplåtelseavgifter, area upplåten med bostadsrätt	15
	314
Årsavgift år 1	675
Driftskostnader år 1	394
Avsättning underhållsfond år 1	24
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	86
Hysesintäkter år 1, uthyr area	689
Kassaflöde år 1	27

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till en ränta om 0,00%.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029
Ränta	343 066	339 636	336 205	345 915	342 349	338 782	320 952
Ränta %	2,62%	2,62%	2,62%	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%
Avskrivningar	273 541	273 541	273 541	273 541	273 541	273 541	273 541
Driftskostnader	825 000	841 500	858 330	875 497	893 007	910 867	1 005 670
Planerat underhåll	-	2 075 000	-	350 000	-	-	505 000
Fastighetsskatt/avgift	59 464	60 653	61 866	63 103	64 365	65 653	72 486
Summa kostnader	1 501 071	3 590 330	1 529 942	1 908 056	1 573 262	1 588 843	2 177 649
Årsavgift/m ² (bostäder)	675	689	702	716	731	745	823
Årsavgifter bostäder	1 225 125	1 249 628	1 274 620	1 300 112	1 326 115	1 352 637	1 493 421
Hysesintäkter lokaler	190 736	194 551	198 442	202 411	206 459	210 588	232 506
Summa intäkter	1 415 861	1 444 178	1 473 062	1 502 523	1 532 573	1 563 225	1 725 927
Årets Resultat	-85 210	-2 146 152	-56 880	-405 533	-40 688	-25 618	-451 723
Akkumulerat redovisat resultat	-85 210	-2 231 362	-2 288 242	-2 693 775	-2 734 464	-2 760 082	-3 158 905
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-85 210	-2 146 152	-56 880	-405 533	-40 688	-25 618	-451 723
Återföring avskrivningar	273 541	273 541	273 541	273 541	273 541	273 541	273 541
Amorteringar	-130 892	-130 892	-130 892	-130 892	-130 892	-130 892	-130 892
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	57 439	-2 003 503	85 769	-262 884	101 961	117 031	-309 074
Avsättning till yttre underhåll	-50 034	-51 035	-52 055	-53 096	-54 158	-55 242	-60 991
Disposition underhållsfond	-	2 075 000	-	350 000	-	-	505 000
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	7 405	20 463	33 713	34 020	47 802	61 789	134 935
Ingående saldo kassa	2 575 000						
Akkumulerat saldo kassa	2 632 439	628 936	714 705	451 821	553 781	670 812	985 234
Akkumulerad avsättning underhåll	2 625 034	601 069	653 124	356 221	410 379	465 621	253 850

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,6%	2,6%	2,6%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 217 720	1 229 165	1 240 907	1 266 093	1 278 312	1 290 848	1 358 485
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	671	677	684	698	704	711	748
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	675	689	702	716	731	745	823
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,8%	2,8%	2,8%	3,3%	3,3%	3,7%	3,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 240 238	1 251 457	1 262 974	1 340 497	1 351 949	1 415 196	1 476 289
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	683	690	696	739	745	780	813
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,2%	0,1%	-0,9%	3,1%	1,9%	4,6%	-1,1%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%							
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,9%	3,9%	4,7%	4,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 262 755	1 273 749	1 285 041	1 414 901	1 425 586	1 539 543	1 594 092
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	696	702	708	780	785	848	878
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	3,1%	1,9%	0,8%	8,8%	7,5%	13,8%	6,7%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,6%	2,6%	2,6%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 217 720	1 256 946	1 256 154	1 299 931	1 310 351	1 331 898	1 503 150
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	671	693	692	716	722	734	828
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	0,6%	-1,4%	0,0%	-1,2%	-1,5%	0,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%							
Ränta %	2,6%	2,6%	2,6%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 217 720	1 284 726	1 271 550	1 334 432	1 343 337	1 374 575	1 661 023
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	671	708	701	735	740	757	915
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	2,8%	-0,2%	2,6%	1,3%	1,6%	11,2%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 100%

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Föreningens lån	13 089	12 958	12 827	12 696	12 565	12 434	11 780
Räntekostnader	247	355	462	570	677	785	322
Inkomstskatt	343 066	339 636	336 205	345 915	342 349	338 782	320 952
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 158 005	3 250 694	1 193 737	1 562 141	1 230 913	1 250 061	1 856 698
Summa utgifter och avsättningar	1 408 456	1 423 716	1 439 349	1 468 503	1 484 771	1 501 436	1 590 992
Hysesintäkter	190 736	194 551	198 442	202 411	206 459	210 588	232 506
Avgiftsintäkter	1 217 720	1 229 165	1 240 907	1 266 093	1 278 312	1 290 848	1 358 485
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 408 456	1 423 716	1 439 349	1 468 503	1 484 771	1 501 436	1 590 992
Årets resultat	-92 615	-2 166	-90 594	-439 553	-88 491	-87 407	-586 658
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	671	677	684	698	704	711	748
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	-1,6%	-2,6%	-2,6%	-3,6%	-4,6%	-9,0%

10.3.2 80 % anslutning

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Föreningens lån	18 548 247	18 362 765	18 177 282	17 991 800	17 806 317	17 620 835	16 693 422
Räntekostnader	343 066	339 636	336 205	345 915	342 349	338 782	320 952
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 158 005	3 250 694	1 193 737	1 562 141	1 230 913	1 250 061	1 856 698
Summa kostnader	1 501 071	3 590 330	1 529 942	1 908 056	1 573 262	1 588 843	2 177 649
Summa utgifter och avsättningar	1 463 046	1 478 306	1 493 939	1 523 093	1 539 361	1 556 026	1 645 582
Hysesintäkter	517 764	528 120	538 682	549 456	560 445	571 654	631 152
Avgiftsintäkter	945 282	950 186	955 257	973 638	978 916	984 372	1 014 430
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 463 046	1 478 306	1 493 939	1 523 093	1 539 361	1 556 026	1 645 582
Årets resultat	-38 025	-2 112 024	-36 004	-384 963	-33 901	-32 817	-532 068
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	651	654	658	671	674	678	699
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,6%	-5,0%	-6,3%	-6,4%	-7,7%	-9,0%	-15,1%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh		Yta	Insats	Insats	Årsavgift	Akt hyra
nr	Våning	m ²	kr	kr/m ²	kr/mån	kr/mån
101	Bv	90	1 575 000	17 500	5 226	7 202
301	Bv	75	1 330 000	17 733	4 528	7 468
312	1	110	1 750 000	15 909	6 156	9 502
412	1	210	3 010 000	14 333	10 809	12 823
421	2	240	3 500 000	14 583	12 204	13 615
322	2	110	1 820 000	16 545	6 156	9 502
332	3	110	1 855 000	16 864	6 156	9 502
431	3	170	2 730 000	16 059	8 948	9 978
331	3	70	1 225 000	17 500	4 295	5 172
342	4	75	1 435 000	19 133	4 528	7 688
341	4	120	1 820 000	15 167	6 621	9 600
212	1	40	630 000	15 750	2 899	3 910
222	2	40	630 000	15 750	2 899	3 910
232	3	40	700 000	17 500	2 899	3 000
242	4	40	630 000	15 750	2 899	3 910
441	4	110	1 855 000	16 864	6 156	9 502
302	bv	165	800 000	4 848	8 715	9 978
Lokaler						
1	KV	70	-	-	-	583
2	KV	25	-	-	-	-
3	KV	30	-	-	-	3 750
4	BV	122	-	-	-	8 982
6	1 tr	30	-	-	-	2 579
Totalt		2 092	27 295 000	15 039	102 094	152 157

Förklaring av lägenhetsnummer:

Första siffran avser vilken uppgång *

Andra siffran avser vilket våningsplan (0 är entréplan, 1 är första plan etc.)

Tredje siffran avser vilken dörr räknat från vänster om trappan

* Det finns fyra uppgångar till lägenheterna.

Uppgång 1: Gårdshuset

Uppgång 2: Entrén på innergården

Uppgång 3: Huvudbyggnaden med adress Hörngatan 5

Uppgång 4: Huvudbyggnaden med adress Nygatan 85

11.1 Kontraktsvillkor lokaler

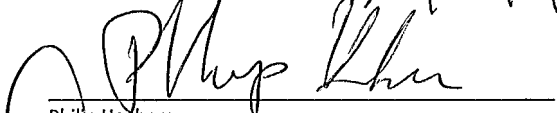
Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m ²	Hyresgäst	Hyra 2019		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m ²		
1	KV	-	70	Arkiv	7 000	100		-
2	KV	ingår i br 1402	25	Vinkällare (tilhör lgh 1402)	-	-		-
3	KV	-	30	Två Frisörer	45 000	1 500	Outhyrd	-
4	BV	Butik	122	Igelkotten	107 788	884	2021-08-01	Index 100%
6	1 tr	Kontor	30	Christensson & Riismark	30 948	1 032	2020-09-01	Index 100%

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET


- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Norrköping den 10/9-19


Philip Hagbom


Niklas Bäckstedt


Mårten Blad


Madelen Källström

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Blå Huset*, organisationsnummer 769637-2445, daterad 2019-09-10 och lämnar följande intyg

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

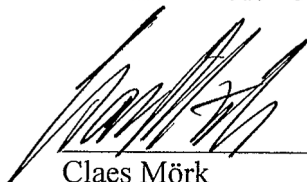
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

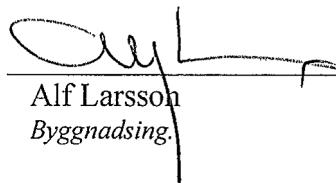
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019- 09-15



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

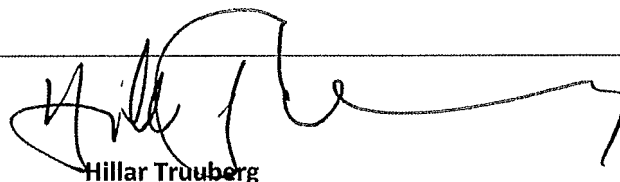
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Teknisk besiktning, Projektledarhuset, 2019-02-11
Hyreslista
Lokalhyresavtal
Resultatrapport 2018
Köpeavtal, utkast
OVK protokoll, 2018-10-14
Bankoffert SEB, 2019-03-12

Norrköping Diket 14

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2019-02-11

Norrköping Diket 14 - 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 i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Diket 14

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 31 januari 2019 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.

I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i 8 lägenheter samt alla tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen.

Ingen av byggnadens hyreslokaler besöktes vid besiktningen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca - 4 grader C. Utvändig mark samt yttertaket var snöbeklädda.


Kännedom om byggnaden har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsägaren samt tillhandahållen skriftlig dokumentation.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.



Vid besiktningen närvarade:

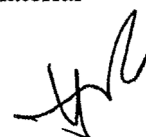
- Madelen Källström, boende
- Nina Sköld, boende
- Niclas Bäckstedt, boende
- Rickard Hansson, boende
- Johan Westermark, boende
- Linnea Arkevid, boende
- Inger Widholm, boende och fastighetsägare
- Sophie Edh, Forum Fastighetsekonomi AB
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Diket 14
Adress:	Nygatan 85; Hörngatan 5
Kommun:	Norrköping
Nuvarande ägare:	Förvaltningsaktiebolaget Husvärden i Norrköping
Ägandeform:	Äganderätt
Byggnader:	Byggnad med källare, bottenvåning, 4 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321. Gårdshus med källare och 2 våningar.
Byggnadsår:	1900
Areor:	Bostäder 1 815 m ² Lokaler 452 m ² Totalt 2 267 m ²
Lägenheter:	17 st; Varierande storlekar
Lokaler:	5 hyreskontrakt
Parkering:	Några utvändiga platser på gården
Byggnadsbeskrivning:	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, lokal, tvättstuga
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostad, lokaler
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder
Vind:	Övre del av bostad, förråd, hissmaskinrum
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark.
Grundläggning:	Grundmurar av betong, tegel och natursten till fast underlag.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar, betong
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme

Terrassbjälklag:	Tegelvalv på stålbalkar, isolering, ytskikt, (sannolikt) gjutasfalt.
Bjälklag:	Bärande primär- och sekundärbalkar av trä, fyllning, övergolv
Balkonger:	Mot gården: Betongplatta, ytskikt av gjutasfalt, smidesräckan Mot gatan: Betongplatta upplagd på stålbalksram, smidesräckan. Dragstag av smide.
Yttertak:	Sannolikt enkelfalsad galvaniserad och målad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel och natursten i del av bottenvåningen på gatusidor, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade eller separerade bågar. 3-glas träfönster i åtminstone en lägenhet, 1-glas träfönster i trapphus. Lokalfönster med i huvudsak träbågar och -karmar.
Trapphus:	Naturstengolv och betongmosaikgolv, målad puts (eller partiellt stucco-lustro) på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv eller golv belagda med keramiska plattor, i huvudsak målade väggar, målade tak.
Entrépartier:	Lackat trä och glas. Kodlös. Aluminiumparti från portik till trapphus.
Övriga dörrar:	Trädörrar mot gård Källar- och vindsdörrar av stål. Varierande lokalentréer. Lgh-dörrar av trä.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak och / eller undertak
Golv:	Stora variationer förekommer i golvmaterial mellan de olika lägenheterna.



Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kanalanslutna fläktar eller kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Stora variationer i utförande förekommer mellan lägenheterna.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel, målad väv eller väggplastmatta på vägg, målade tak eller undertak. Badkar, duschväggar eller duschplats, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Variationer i utförande förekommer.
WC:ar:	Varierande golvutföranden, kaklade eller målade väggar och målade tak, wc-stol, tvättställ.
Kakelugnar:	Öppna spisar / kakelugnar finns i vissa lägenheter. Enligt uppgift har de flesta eldningstillstånd.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT. Plastmatta på golv, kaklade och målade väggar och målat tak. Maskiner av blandad ålder. Separat torkrum med målade ytskikt. Kondensavfuktningssaggregat i torkrummet.
Källare:	I huvudsak ytbehandlad betong på golv, målade väggar och tak.
Förråd:	Förråd med träväggar på vinden.
Installationsutrymmen.	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Sophantering.	Behållare på gården.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1998.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar av blandad ålder. Radiatorventiler och stamregleringsventiler i stor omfattning bedömt utbyta ca 1980-tal.

- Ventilation:**
- Bostäder:**
Mekanisk frånluft med kanalanslutna fläktar i kök samt PAX-fläktar i badrummen.
- Tilluft i huvudsak via spaltventiler fönster.
- Lokaler:**
Det finns mekaniska frånluftsfläktar till lokalerna.
- VA-installationer:**
- Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Varmvatten av koppar och plast, kallvatten av koppar och plast.
- Installationerna är av högst blandad ålder, men enligt tillhandahållna dokument har ska ett förhållandevis omfattande stambyte ha utförts ca 1983.
- Ca 2004 / 2005 genomfördes utbyte av de dagvattenavlopp och vissa spillvattenavlopp som ligger i källare och under bottenplattan.
- Elinstallationer:**
- Servis, serviscentral, fastighetscentral, huvudledning till lägenheter och lokaler mm utbytta ca 1983. Elinstallationer inne i lägenheterna av blandad ålder, men huvuddelen bedöms ändå vara utbytta i "modern" tid. 3-fas installationer till lägenheterna.
- Installationer i allmänna utrymmen likaledes av blandad ålder.
- Hiss:**
- 2 linhissar, en för 3 personer, 255 kg och en för 2 personer, 175 kg. Hissmaskin och styr- och regler mm för den större hissen utbytt 2015 medan den lilla hissen har mycket gamla installationer (ca 1940).
- Hissarna är besiktigade och godkända till juli 2019.
- Kyla:**
- I byggnaden förekommer också några kylenheter. Underhållsansvaret för dessa bedöms i framtiden inte åligga bostadsrättsföreningen.



Övrigt:

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor sannolikt belagda med gjutasfalt uppepå ett gårdsbjälklag. Putsad mur mot grannfastighet.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd ca 1900 (olika uppgifter förekommer). I början av 1980-tal har en mer omfattande renovering utförts då bland annat huvuddelen av va-installationerna bytts ut, elinstallationer bytts ut, troligen yttertaken bytts ut samt visst underhåll utförts i lägenheterna.

Fasaden har bedömningsvis putsats om för ungefär 10-12 år sedan då troligen också vissa åtgärder utfördes med balkongerna. Lägenheten i gårds- huset är också från ca 2005. Därefter har löpande underhåll utförts.

Förstärkningsåtgärder under gårdsbjälklaget utfördes ca 2004 / 2005.

Tekniska brister finns framförallt avseende några återstående äldre VA-installationer, tätskikten i badrum som är från ca 1983, vissa värmeinstallationer, de flesta fönstren och en av hissarna.

Gårdsbjälklagets ursprungliga bärande balkar är kraftigt rostskadade, men ett nytt bärande stål- balksystem har monterats ca 2004 / 2005.

OVK-status:

Godkänd OVK saknas för alla system. Nuvarande fastighetsägare har enligt uppgift beställt en ny besiktning som ska utföras 27 februari 2019.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest:

Asbest finns sannolikt i vissa äldre värmerörs- isoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans.

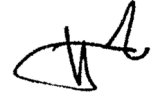
Rörisoleringar runt de flesta värmeventiler i källarplanet har dock i huvudsak sanerats.



Inga provtagningar avseende asbest utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

PCB finns med all sannolikhet inte i byggnaden.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av tegel, natursten och betong till fast underlag.

Inga sättningar noterades på bärande grundkonstruktioner och inte heller noterades några sättningar under källargolven.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft / källardoft.

Över del av källaren finns ett gårdsbjälklag. Påtagliga fuktgenomslag har förekommit och de bärande stål balkarna har korroderats och därmed tappat en stor del av sin bärighet. Som kompletterande bärande konstruktion har nya balkar monterats under de befintliga balkarna. Enligt tillgänglig dokumentation har arbetena utförts 2005. Inga sättningar noterades i bjälklaget vid besiktningstidpunkten, men det rekommenderas ändå att ett utlåtande från en byggnadskonstruktör tas fram. Åtminstone om utrymmet under gården ska användas för annat ändamål än idag.

Skick på gårdens ytskikt var inte bedömningsbart pga snöbeklädnad.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

Vad avser gårdsbjälklagets stomme, se 5.1a ovan.

5.1c Fasad

Naturstenssocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Natursten i del av bottenvåningen på gatusidorna i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i våningsplanen som senast bedöms ha renoverats för ungefär 12-15 år sedan i tillfredsställande skick. Någon marginell spricka noterades. Inget generellt åtgärdsbehov på mer än 10 år.

På gårdssidan finns 2 putsskador i takfoten. Behöver undersökas. Vidare finns en putsskada på gårdssidan strax ovanför gårdshustaket. Skadan har uppkommit genom stänk från gårdshusskorstenens krönplåt.



Byggnaden har också en brandgavel mot grannfastigheten. Den fasaden var inte okulärt besiktningsbar då tillträde till grannfastighetens gård saknades. Enligt uppgift ska dock fasaden ha renoverats parallellt med övriga fasader.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med enkelfalsad plåt. Pga snöbeklädnad gick takens skick inte att bedöma, men det bedöms sannolikt att plåten är utbytt på 1980-tal.

Takstegar och övrig taksäkerhet i normalt skick, men det förekommer bultgenomföringar i infästningarna som ur förebyggande aspekt rekommenderas punktätas inom något år.

I övrigt inget bedömt akut åtgärdsbehov utöver en ommålning av taken som rimligen borde utföras inom några år.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta och smidesräcken. På plattornas översida har gjutasfalt lagts som tätskikt. Plattorna har sannolikt renoverats i samband med senaste omputsning av fasaden. Plattorna är i gott skick.

Balkonger på gatusidan i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

I byggnaden förekommer fönster av flera olika utföranden.

Flertalet bostadsfönster är av 2-glastyp med separerade träbågar. Fönstren är i stor utsträckning i förestående behov av ommålning / renovering / omkittning / viss trälagning samt justering av öppnings- / stängningsfunktioner.

I lägenheterna i gårdsuppgången finns 2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren har bytts ut, troligen i början av 1980-tal. Fönstren är i behov av utvändig ommålning framförallt vad avser karmbotten och karmsidornas nedre delar. Erforderligt åtgärdsbehov varierar i viss mån med höjdläge.

I en av lägenheterna mot gatan finns 3-glas träfönster med kopplade bågar. Skick ungefär lika gårdshusuppgångens fönster.

Trapphusen har i huvudsak 1-glas träfönster som är i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering.

Lokalfönstren är också i all huvudsak i nära förestående behov av ommålning / renovering.

Fönsterdörrar till balkongerna i ungefär samma skick som fönstren i samma lägenhet och med liknande åtgärdsbehov som fönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier av lackat trä. Normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Entrépartiet i portiken är av aluminium och i tekniskt gott skick.

Gårdsdörrar i normalt skick. Eventuell ytskiktsbehandling utförs parallellt med fönsterentreprenaderna.

Tvättstuga:

1 TM från 2002, 1 TT från 2010. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär att tvättmaskinen förväntas behöva bytas ut inom kort och att torktummlaren statistiskt har 7-8 år till förväntat utbyte. I torkrummet finns ett avfuktningssaggregat som bedöms kunna fungera ytterligare minst 10 år (troligen mer).

Ytskikt i både tvättstuga och torkrum i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källarutrymme under gården:

Ytskikt i slitet skick. I nuläget är utrymmet tomställt, men om utrymmet ska utnyttjas för annat ändamål än i dag behöver ytskiktsreovering genomföras och en statisk kontroll av förstärkningsbalksystemet utförs av byggnadskonstruktör. Utrymmet bör innan dess med beaktande av försiktighet. Se även kommentarer avseende gårdsbjälklagets bärighet mm under 5.1a ovan.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Om vindarna inreds kommer automatiskt omdisposition med åtföljande ytskiktsbehandlingar behöva genomföras.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

8 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

I alla besökta lägenheter har badrummen reoverats och bedömningsvis även va-stammar bytts ut. Utbyten och reoveringar har utförts vid varierande tidpunkter. Enligt erhållen dokumentation har åtminstone vissa va-stambyten utförts ca 1983.

Ungefär hälften av badrummen har även idag yt- och tätskikt som är från den tidpunkten och därigenom med ett statistiskt behov av tätskiktsreovering inom ca 5 år.



Kostnad för yt- och tätskiktsreovering av ett badrum i standardutförande beräknas till ca 130 - 140 000:- / enhet beroende på storlek (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel av standardtyp), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stam etc.

I ovanstående belopp ingår inte utbytet av de stående avlopps- och vattenstammarna som är föreningens underhållsansvar. Det behöver dock påpekas att det förekommer stora skillnader i badrummens utförande, vilket innebär att kostnaden för reoveringar varierar.

Vissa lägenheter har också en (eller i något fall två) separata wc:ar. Det bedöms även här att bakomliggande VA-installationer är utbytta. Ytskikten i besökta wc:ar bedömdes vara från ungefär tidpunkten för genomfört VA-stambyte.

Flera boende framförde synpunkter på både bristande avrinning samt emellanåt också avloppsdoft. Detta beror säkerligen på att det behövs en omfattande spolning / rensning av hela alla avlopp.

Elinstallationer inne i lägenheterna är från varierande tidpunkter. Däremot är installationerna fram till lägenhetscentralen alltid utbytta. De flesta installationer i lägenheterna är ojordade, men inte i nära förestående tekniskt behov av utbyte.

Underhållsansvaret för utbyte av elinstallationer inom lägenheten åligger respektive bostadsrättshavare. Kostnader för omtrådning inom respektive lägenhet varierar beroende på lägenhetsstorlek.

I de flesta besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara något bristfällig. Detta kan bero på nedsmutsning i frånluftskanalerna i kombination med bristfälligt fungerande tilluft.

De flesta lägenheters ytskikt kan anses var likvärdiga även om det av naturliga skäl förekommer variationer.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Ingen av hyreslokalerna besöktes vid besiktningen.

För lokalerna gäller att lokal innehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm.

Det kan finnas äldre VA-installationer inom lokalerna.

OVK är inte godkänt för lokalerna.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1998 med ungefär 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar av blandad ålder, där huvuddelen ändå bedöms vara från tidpunkten för byggnadens modernisering som sannolikt genomförts kring 1940. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer (100 år är inte onormalt). Installationer som finns inne i våtrum kan ha kortare livslängder. Då byggnaden genomgått renoveringar och delvis ändrad användning vid varierande tidpunkter har partiellt också värmesystem bytts ut.

Radiatorventilerna är i stor omfattning från början av 1980-tal och med rekommendation till utbyte inom något år.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är också i huvudsak utbytta ungefär i början av 1980-tal och rekommenderas bytas ut samtidigt som utrustningen i värmeundercentralen byts dvs om ca 10 år.

Enligt tillgänglig dokumentation har en injustering av värmesystemet genomförts 1998, dvs i anslutning till att ny utrustning i fjärrvärmeundercentralen installerades.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Baserat på tillgänglig dokumentation är det sannolikt att förhållandevis omfattande utbyten av avlopp utfördes i början av 1980-tal. I källarplanet förekommer några äldre avlopp som möjligen selektivt betjänar lokaler i gatuplanet. Det kan också vara så att dessa installationer inte ens är i funktion. Till gårdshuset förekommer modernare installationer.

Flertalet bottenavlopp har bytts ut (ca 2005 enligt tillgänglig dokumentation). Avser både dagvatten- och spillvattenavlopp.

De avlopp som ligger i badrumsgolv byts i samband med badrumsrenoveringarna medan det absoluta flertalet av de vertikala avloppen har minst 20 års återstående teknisk livslängd, men behöver spolat / rensas inom nära framtid.

Tappvattensystem:

Utbyta i ungefär samtidigt och i samma omfattning som motsvarande avlopp. I de badrum som behöver renoveras kommer också berörda delar av installationerna behöva bytas ut (ingår i badrumsrenoveringsbelopp ovan.



I källarstråket för varm- och kallvatten finns smärre delar äldre installationer som rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

5.2d Ventilation

Bostäder:

I en del av köken finns kanalanslutna köksfläktar, i några andra kolfilterfläktar. I badrum och vissa wc:ar förekommer också frånluftsfläktar av sk pax-typ. Vad gäller några andra lägenheter bedöms det vara självdragsfrånluft.

Tilluft sker i huvudsak genom spaltventiler i fönster. Luftomsättningen inne i bostäderna bedömdes variera påtagligt.

OVK är inte godkänd. Nuvarande fastighetsägare har enligt uppgift beställt en ny besiktning som ska genomföras den 27 februari 2019. I det här Statusbesiktningsprotokollet har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför eventuella åtgärder på brister som kan framkomma i samband med OVK-besiktningen.

Det bedöms dock sannolikt att t ex frånluftskanalerna kommer att behöva rensas inom nära framtid.

Lokaler:

Ventilation av varierande utförande, men med frånluftsfläktar. OVK är enligt uppgift inte godkänd och ny besiktning utförs parallellt med bostädernas OVK.

Generellt:

Det har förutsatts att eventuella erforderliga åtgärder för godkänd OVK utförs av nuvarande fastighetsägare baserat på det kommande OVK-protokollet. Innan ett protokoll finns är det inte meningsfullt att försöka bedöma åtgärdskostnader.

I samband med att fönsterrenoveringarna utförs är det ändå rimligt att erforderlig komplettering av spaltventiler monteras i fönstren.

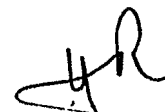
I byggnaden finns ett antal rökkanaler till öppna spisar. Rökkanalerna är inte godkända för eldning. Det är oklart när senaste besiktning genomfördes.

5.2e Kylinstallationer

Till några utrymmen finns kylinstallationer. Vissa av dessa är sannolikt inte i funktion och vad avser övriga är det sannolikt att underhållsansvaret åligger nyttjaren.

5.3 El-installationer

Fastighetens elservis, serviscentral, fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter och lokaler är genomgående utbytta. Utbytesåret är 1983 enligt tillgänglig dokumentation. Gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.



Installationer i allmänna utrymmen bedöms också i all huvudsak vara utbytta i modern tid.

Ålder på installationerna inom lägenheterna är mer svårbedömd, men i besökta lägenheter noterades inga riktigt gamla installationer. Däremot är huvuddelen av installationerna ojordade.

Bostadsrättsföreningens underhållsansvar sträcker sig till lägenhetscentralen, medan ansvaret för övriga installationer i lägenheterna åligger respektive Bostadsrättshavare.

För installationer inom lokalerna begränsas fastighetens ansvar också till huvudledning fram till respektive lokal. Underhållsansvaret för installationer inom lokalerna åligger respektive lokal innehavare.

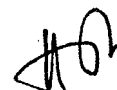
5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 255 kg och 1 linhiss för 2 personer, 175 kg.

Den större hissen har motor och styr- och reglerutrustning som är utbytt 2015. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Den mindre hissen har gamla installationer och med rekommendation till modernisering inom nära framtid.

Hissarna är godkända och besiktigade till juli 2019.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2019)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-
skatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Renovering av gårdsbjälklag
(se sammanfattning nedan)

6.1c Fasad

Punktreparationer, 2019

bedömt 20 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Punkt tätning bultgenomföringar, ca 2022
Ommålning plåttak, ca 2022
(bedömda tidpunkter)

ingår nedan
ca 350 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2019
(totalt ca 485 bågar, med varierande åtgärdsbehov)

ca 1 250 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Underhåll några utvändiga dörrar, ca 2019
Utbyte 1 TM i tvättstuga, ca 2019
Utbyte 1 TT i tvättstuga, ca 2026

ingår fönster ovan
ca 55 kkr
ca 55 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering badrum, bedömt 2022
(antaget 8 badrum)

ca 1 100 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i fjärrvärmeundercentral, ca 2028

ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, 2028

ca 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Rensning avloppsstammar, ca 2019 ca 50 kkr
Utbyte smärre äldre VA-installationer i källare, ca 2019 / -20 ca 150 kkr
(bedömd mängd)

6.2d Ventilation

Åtgärder för godkänd OVK samt ventilationsfunktion, snarast
(förutsätts hanteras och bekostas av nuvarande fastighetsägare)

6.4 Hissinstallationer

Renovering av 1 hiss, ca 2019 / -20
(utbyte av hissmaskin, styr- och reglerutrustning mm)

ca 550 kkr

Handwritten signature or initials in black ink, appearing to be 'JR'.

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd ca 1900 (varierande uppgifter mellan 1898 och 1902 förekommer), moderniserad ca 1940 och därefter löpande renoverad vid blandade tidpunkter och varierande omfattning.

Ca 1983 genomfördes utbyte av förhållandevis många VA-installationer, utbyte av el-installationer, underhålls / renoveringar av åtminstone vissa lägenheter samt sannolikt även utbyten av yttertakspått.

Ca 2005 har gårdsbjälklagets tätskikt troligen renoverats samt balkförstärkningsåtgärder utförts, vidare har avlopp i källare och under källargolv bytts ut. Det bedöms också att fasaden renoverats vid ungefär denna tidpunkt och sannolikt har även lilla gårdshusets lägenhet skapats (eller åtminstone byggts om) vid detta tillfälle.

Nära förestående underhållsarbeten finns avseende de flesta fönstren och en av hissarna. Därutöver förekommer badrum med tätskikt från 1980-tal vilka snart är i behov av renovering.

Godkännandet för senaste OVK-besiktningar har löpt ut. Nya besiktningar är enligt uppgift bokade och ska utföras 27 februari 2019. I denna statusrapport har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför och bekostar eventuella erforderliga åtgärder som kan komma att uppdagas i OVK-besiktningen.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 075 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 855 000:-
Totalt:	ca 2 930 000:-

Kostnader för renovering av badrum inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare. En genomsnittlig renoveringskostnad finns dock angiven under 5.1h ovan. 8 badrum har antagits ingå (antal kan vara både högre och lägre).

2005 genomfördes förstärkningsarbeten med gårdsbjälklaget då ett system av nya bärande stående stålpelare och horisontella stålbalkar monterades. Det är också sannolikt att ett nytt tätskikt applicerades på gårdsbjälklagets ovansida. Inga sättningar och ingen sprickbildning noterades i bjälklaget vid besiktningstidpunkten, men om underliggande area ska utnyttjas på annat sätt än i dagsläget bör ändå en konstruktör anlitas för att er hålla ett utlåtande avseende konstruktionen (t ex innan utrymmet används som lägenhetsförråd vid en eventuell vindsinredning).