

EKONOMISK PLAN

BRF KRANSBINDAREN
769615-8638

november 2009

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	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drifts- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	8
9.2	<i>Känslighetsanalys</i>	9
10	Lägenhetsredovisning.....	10
10.2	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13
12	Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	15

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF KRANSBINDAREN

1 Allmänt

Brf Kransbindaren med org.nr. 769615-8638 har registrerats hos Bolagsverket 2007-01-12. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att fränja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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

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

Ekonomiska planen förutsätter en komplettering av föreningens stadgar §10 till *”Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal.”*

Innan föreningen tillträder kommer fastigheten att avstyckas. Fastigheten kommer då att få en annan fastighetsbeteckning än Stockholm Bäckkällan 15.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Bäckkällan 15 (del av)
Kommun	Stockholms kommun
Församling	Hägerstens församling
Adress/belägenhet	Kransbindarvägen 8-22
Tomtarea	8418m ² (kommer att minska efter avstyckning)
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Stadsplan 1938-04-22.

Servitut /Nyttjanderätt	Det finns inga inskrivna servitut eller nyttjanderätter i fastigheten (kan komma att tillskapas efter genomförd avstyckning).
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1939
Ombyggnadsår	1992-1993 (bl a VA stammar)
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	2 469 m ² .
Bostadslägenheter	47 lägenheter om sammanlagt 2 247 m ² .
Lokaler	10 lokaler om sammanlagt 222 m ² .
Gemensamma utrymmen	Lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum i källare.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation. Utsug via köksfläkt i kök och badrum. Tilluft via don ovan fönster.
Hiss	Hiss installerades i två byggnader (4 hissar) i samband med ombyggnationen. Övriga byggnader saknar hiss.
Stomme	Tegel, murblock och betong i källarväggar.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Lågslyttande pulpettak belagt med papp.

Fasader	Puts.
Fönster	2-glasfönster i karmar av trä.
Trapphus, entré	Golv i entréer och våningsplan i trapphus av cementmosaik. Trappor utförda i cementmosaik.
Tvättstuga	Inom fastigheten finns tre tvättstugor.
Sopphantering	Utvändiga behållare eller sopnedkast i trapphus.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset AB, den 2009-11-05. Bristerna på kort sikt (inom 6 år) enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 2 670 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 500 000 kr inkl moms.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 (del av Bäckkällan 15) är 30 984 330, fördelat på bostäder 29 998 000 kr och lokaler 986 330 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Taxeringsvärdet ovan har viktas med hjälp av ytan. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas efter avstyckningen (delningen).

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	51 000 000	kr	20 656	kr/kvm
Lagfärtskostnad ¹	765 825	kr		
Pantbrevskostnad	460 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	550 000	kr		
Reparationsfond	2 500 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	500 000	kr		
Anskaffningskostnad	55 776 200	kr		

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

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	5 000 000	ca 5 år	5,50	275 000	8 714	283 714	5,50
Bottenlån 2	5 000 000	ca 3 år	4,50	225 000	8 714	233 714	4,50
Lån vilande insatser 1	12 885 592	Rörlig	3,00	386 568	0	386 568	3,00
Summa lån år 1	22 885 592	Snittränta:	3,87	886 568	17 429	903 996	
Insatser:	32 890 608						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	55 776 200						

Not: Räntorna ovan angivna med 1-1,25% marginal.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	20 000	kr	8	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	40 000	kr	16	kr/kvm
Vatten	65 182	kr	26	kr/kvm
Värme	490 000	kr	198	kr/kvm
El	58 590	kr	24	kr/kvm
Hushållssopor	27 348	kr	11	kr/kvm
Trappstädning	60 000	kr	24	kr/kvm
Fast skötsel	80 000	kr	32	kr/kvm
Försäkring	30 000	kr	12	kr/kvm
Kabel TV	28 553	kr	12	kr/kvm
Övrigt oförutsätt	25 000	kr	10	kr/kvm
Löpande underhåll	30 000	kr	12	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	954 672	kr	387	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	49 380	kr	20	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad		2	%	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren (värme och vatten enligt avtal om leverans) samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enskilda 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 (förbrukning) för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	Utfall 2006	Utfall 2007	Utfall 2008	
El	47 000	45 400	43 400	Kwh/år

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	29 998 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	59 784	kr
Taxeringsvärde lokaler	986 330	kr
Fastighetsskatt	9 863	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	967 997	kr	602	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	762 960	kr	1 196	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	199 444	kr	898	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

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

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 72 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta	886 568	885 696	884 755	883 739	882 641	881 455	869 991
Avskrivningar	29 033	31 355	33 864	36 573	39 499	42 659	62 679
Drift	954 672	973 765	993 240	1 013 105	1 033 367	1 054 035	1 163 739
Fastighetsskatt/avgift	69 647	71 040	72 461	73 910	75 388	76 896	84 900
S:a kostnader	1 939 919	1 961 857	1 984 320	2 007 327	2 030 895	2 055 045	2 181 310
Årsavgift/kvm (bostäder)	602	614	626	638	651	664	733
Årsavgifter bostäder	967 997	987 357	1 007 104	1 027 246	1 047 791	1 068 747	1 179 983
Hysesintäkter bostäder	762 960	778 219	793 784	809 659	825 852	842 369	930 044
Hysesintäkter lokaler	199 444	203 433	207 502	211 652	215 885	220 202	243 121
Ränteintäkter	5 000	4 577	4 316	4 221	4 298	4 551	7 359
S:a intäkter	1 935 401	1 973 586	2 012 705	2 052 778	2 093 826	2 135 869	2 360 507
Årets resultat	-4 519	11 729	28 385	45 451	62 931	80 824	179 197
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-4 519	11 729	28 385	45 451	62 931	80 824	179 197
Återföring avskrivningar	29 033	31 355	33 864	36 573	39 499	42 659	62 679
Amorteringar	-17 429	-18 823	-20 329	-21 955	-23 711	-48 066	-70 625
Amortering i % per år	0,08	0,08	0,09	0,10	0,10	0,21	0,31
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	7 086	24 262	41 920	60 069	78 718	75 417	171 252
Avsättning till yttre underhåll	-49 380	-50 368	-51 375	-52 402	-53 451	-54 520	-60 194
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-42 294	-26 106	-9 455	7 667	25 268	20 898	111 058
Ingående saldo kassa	500 000						
Ackumulerat saldo kassa	507 086	531 347	573 267	633 336	712 054	787 472	1 447 860
Ack avs underhåll enl ek plan	49 380	99 748	151 123	203 525	256 976	311 495	600 891

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,9%	4,4%	4,4%	4,7%	4,7%	4,9%	4,9%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	886 568	1 014 552	1 013 611	1 062 312	1 061 104	1 109 289	1 095 005
Avskrivningar	29 033	31 355	33 864	36 573	39 499	42 659	62 679
Drift- och underhållskostnader	954 672	983 503	1 013 204	1 043 803	1 075 326	1 107 801	1 285 492
Fastighetsskatt/avgift	69 647	71 751	73 918	76 150	78 450	80 819	93 782
Summa kostnader	1 939 919	2 101 161	2 134 597	2 218 838	2 254 379	2 340 567	2 536 959
Återföring avskrivningar	-29 033	-31 355	-33 864	-36 573	-39 499	-42 659	-62 679
Amorteringar	17 429	18 823	20 329	21 955	23 711	48 066	70 625
Fond för yttre underhåll	49 380	50 368	51 375	52 402	53 451	54 520	60 194
Summa utgifter och avsättningar	1 977 695	2 138 996	2 172 437	2 256 622	2 292 042	2 400 494	2 605 098
Hysesintäkter mm	962 404	989 282	1 016 926	1 045 359	1 074 603	1 104 682	1 268 476
Avgifter	1 015 291	1 149 714	1 155 511	1 211 264	1 217 439	1 295 812	1 336 622
- förändring mot prognos	4,9%	16,4%	14,7%	17,9%	16,2%	21,2%	13,3%
Summa intäkter	1 977 695	2 138 996	2 172 437	2 256 622	2 292 042	2 400 494	2 605 098

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
162	BV	2 rok	38	1,8057	2,5150	818 118		24 345	
163	BV	2 rok	45	2,0355	2,8350	922 213		27 442	
164	1	2 rok	38	1,8057	2,5150	826 385		24 345	
165	1	2 rok	45	2,0355	2,8350	931 533		27 442	
166	2	2 rok	38	1,8057	2,5150	834 649		24 345	
167	2	2 rok	45	2,0355	2,8350	940 849		27 442	
1 001	BV	2 rok	47	2,1011	2,9264	951 955		28 327	
1 002	BV	2 rok	50	2,1996			996 568		61 848
1 003	1	2 rok	47	2,1011			961 575		60 432
1 004	1	2 rok	50	2,1996	3,0635	1 006 639		29 655	
1 005	2	2 rok	47	2,1011	2,9264	971 191		28 327	
1 006	2	2 rok	50	2,1996			1 016 705		63 672
1 007	BV	2 rok	50	2,1996	3,0635	996 568		29 655	
1 008	BV	2 rok	47	2,1011	2,9264	951 955		28 327	
1 009	1	2 rok	50	2,1996	3,0635	1 006 639		29 655	
1 010	1	2 rok	47	2,1011	2,9264	961 575		28 327	
1 011	2	2 rok	50	2,1996	3,0635	1 016 705		29 655	
1 012	2	2 rok	47	2,1011			971 191		61 080
1 013	BV	2 rok	47	2,1011			951 955		59 808
1 014	BV	2 rok	50	2,1996	3,0635	996 568		29 655	
1 015	1	2 rok	47	2,1011	2,9264	961 575		28 327	
1 016	1	2 rok	50	2,1996	3,0635	1 006 639		29 655	
1 017	2	2 rok	47	2,1011	2,9264	971 191		28 327	
1 018	2	2 rok	50	2,1996			1 016 705		63 096
1 019	BV	2 rok	50	2,1996			996 568		61 848
1 020	BV	2 rok	47	2,1011	2,9264	951 955		28 327	
1 021	1	2 rok	50	2,1996	3,0635	1 006 639		29 655	
1 022	1	2 rok	47	2,1011	2,9264	961 575		28 327	
1 023	2	2 rok	50	2,1996	3,0635	1 016 705		29 655	
1 024	2	2 rok	47	2,1011	2,9264	971 191		28 327	
210	BV	3 rok	58	2,4622			1 115 534		61 944
211	BV	1 rok	39	1,8385			832 988		45 312
212	1	3 rok	58	2,4622	3,4292	1 126 808		33 195	
213	1	1 rok	39	1,8385	2,5607	841 406		24 787	
214	2	3 rok	58	2,4622	3,4292	1 138 076		33 195	
215	2	1 rok	39	1,8385	2,5607	849 821		24 787	
216	BV	1 rok	33	1,6416	2,2864	743 763		22 132	
217	1	1 rok	33	1,6416	2,2864	751 279		22 132	
218	1	3 rok	58	2,4622			1 126 808		61 944
219	2	1 rok	33	1,6416			758 793		41 928
220	2	3 rok	58	2,4622	3,4292	1 138 076		33 195	
168	BV	4 rok	71	2,8889	4,0235	1 308 855		38 948	
169	BV	2 rok	38	1,8057			818 118		47 424

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
170	1	4 rok	71	2,8889			1 322 083		72 624
171	1	2 rok	38	1,8057	2,5150	826 385		24 345	
172	2	4 rok	71	2,8889	4,0235	1 335 303		38 948	
173	2	2 rok	39	1,8385	2,5607	849 821		24 787	
9 105			43						28 488
9 107			43						39 200
9 108			25						32 000
9 109			25						19 964
9 110			25						8 800
9 111			3						
9 112			52						70 992
9 122			3						
9 123			1						
9 124			2						
Tot:			2 469	100,0000	100,0000	32 890 608	12 885 592	967 997	962 404

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

NB tr	-1%
1 tr	+/-0%
2 tr	+1%

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

10.2 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

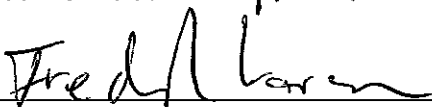
Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokal-area	Hysesgäst	Hyra 2009 kr/år	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg f skatt	Förlängning
9105			ateljé	43	NILSSON, LENA	28 488	663	11-10-01			
9107			ateljé	43	LENNARTSSON, ANNA	39 200	912	12-10-01			
9108			kontor och lager	25	MODÉN, HANS	32 000	1 280	12-10-01			
9109			kontor	25	LINDBLOM, HANS	19 964	799	11-10-01			
9110			lager	25	HERGER, MIKAEL	8 800	352	09-10-01			
9111			lager	3	AB STOCKHOLMSHEM						
9112			pizzabutik	52	MASOUD MIRZADA	70 992	1 365	10-10-01			
9122			lager	3	AB STOCKHOLMSHEM						
9123			lager	1	AB STOCKHOLMSHEM						
9124			lager	2	AB STOCKHOLMSHEM						

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

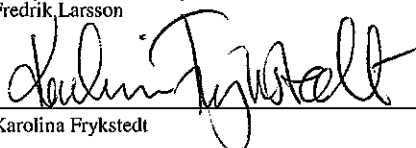
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- 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 lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl 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 förutsättningar.

J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

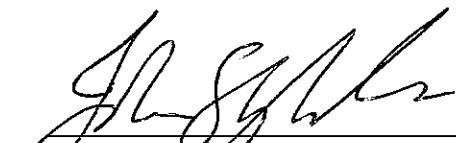
Stockholms den 24/11-09




Fredrik Larsson



Karolina Frykstedt



Johan Skoglund



Mikael Lundstedt

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kransbindaren*, organisationsnummer 769616-8638, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

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

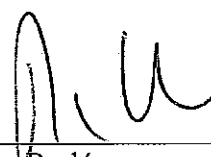
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Stadgar
Ekonomisk plan
Besiktningssprotokoll
Registreringsbevis

Stockholm 2009-11-24



Claes Mörk
Jur.kand.



Björn Rydén
Jur.kand.


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

Stockholm Bäckkällan 15 (del av)

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 5 november 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Bäckkällan 15 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av brister i dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Kransbindaren genom Forum Fastighetsekonomi AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 oktober 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från fastighetsvärden.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 4 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Karolina Frykstedt, boende
- Mikael Lundstedt, boende
- Johan Skoglund, boende
- Nils- Olof Liljeström, Stockholmshem (del av tid)
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

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

45

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bäckkällan 15 (del av)	
Adress:	Kransbindarvägen 8-22, Hägersten	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	ca 4 000 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1939 / 1940	
Ombyggnadsår:	1992	
Areor:	Bostäder	2 247 m ²
	Lokaler	222 m ²
	Totalt	2 469 m ²
Lägenheter:	47 st	
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, hyreslokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt mot berg	
Stomme:	Betong / tegel.	
Ytterväggar:	Sannolikt tegel som bärande stomme.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.	
Yttertak:	Asfaltpapp.	
Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen.	

Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Extra innerglas i badrummen.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Smidesräcken.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä eller stål Säkerhetsdörrar eller trädörrar.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett eller linoleum i vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, köksfläkt som även betjänar badrummet, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kaklad vägg, målade undertak, fristående badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Elhanddukstork i vissa. Sanitetsartiklar i huvudsak från 1992.
Tvättstugor (3 st):	Totalt 8 TM, 4 TT, 2 TS, 4 manglar. 2 separata torkrum.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Egen undercentral saknas.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer. Radiatorventiler och stamregleringsventiler från ca 1992.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via springventiler.
Elinstallationer:	I princip hela elinstallationen utbytt 1992.
Hiss:	4 hydraulhissar från 1992 för 8 personer, 630 kg.
Sophantering:	Utvändiga behållare eller sopnedkast i trapphus.

Tomt / mark: Hårdgjorda ytor till entréer. Gräsmatta, naturmark och planteringar mm i övrigt.

Allmänt: Byggnader uppförda 1939 / 1940, förhållandevis omfattande ombyggda 1992 i genomgående gott skick.

OVK-status: OVK med giltighetstid till juni 2010 finns.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Ej redovisad.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning noterades genom källarens ytterväggar.

Vissa utvändiga marksättningar har förekommit. Inget bedömt åtgärdsbehov.

Smidesräcken till utvändiga källartrappor i behov av rostskyddsbehandling.

Markanläggning i normalt skick.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong / tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i bärande konstruktioner är liten och fullt normal.

Begränsad, men fullt normal sprickbildning i icke bärande väggar.

5.1c Fasad

Fasadputs i normalt skick. Fasaderna har enligt uppgift senast putsats om ca 1992 och bedöms ha minst 10 år till nästa underhållstillfälle.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med asfaltpapp. Pappen är snart 20 år gammal och i behov av omläggning inom något år. Parallellt åtgärdas taksäkerhet mm.

Skärmtak över entréer i tillfredsställande skick.

5.1e Fönster

2-glas inåtgående träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i behov av utvändigt ommålning / renovering inom nära framtid.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv. Målade väggar och tak. Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade träpartier med glas i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Källarentréer:

Källardörrar i normalt skick.

Tvättstuga etc:
Maskinpark i allmänhet från ca 2004. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:
Ytskikt i normalt skick.

Installationsutrymmen i källare:
Byggmässigt i normalt skick.

Källarförråd:
I normalt skick.

5.1g Lägenheter

Lägenheterna är ytskikts-, inrednings- och utrustningsmässigt i normalt skick.
Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler

Besöktes ej.

För huvuddelen av lokalerna gäller eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsberoende installationer.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Egen fjärrvärmeundercentral saknas. Ny anordnas inom nära framtid.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Ventiler utbytta ca 1992 i gott skick.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Alla avlopp utbytta 1992 och med lång återstående teknisk livslängd. Stampsplöning, som ett led i normalt tekniskt underhåll, rekommenderas inom nära framtid upprepas därefter med ca 10 års periodicitet.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft: Enskild köksfläkt i varje lägenhet. Betjänar även frånluften i badrummet. Varierande ålder på fläktarna. Enheter från 1992 bedöms behöva bytas ut inom nära framtid.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK med giltighetstid till juni 2010 finns.

5.3 El-anläggning / Hissar

Hela elinstallationen utbytt 1992, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

4 st hydraulhissar installerade 1992. Hissarna är i gott skick. Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normal service på ca 10 år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2009)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning

Renovering utvändiga smidesräcken, ca 2010 ca 40 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Omläggning papptak, ca 2012 ca 480 kkr

6.1e Fönster

Ommålning, renovering fönster, ca 2010 ca 1 100 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion

Anordnande ny värmeundercentral, 2010 ca 450 kkr
(inkl byggarbeten)

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning avloppsstammar, ca 2012 ca 80 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktning, 2010 ca 20 kkr
Utbyte mekaniska fläktar, ca 5 kkr / st
(antal oklart)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader uppförda 1939 / 1940, förhållandevis omfattande ombyggda 1992 i genomgående tillfredsställande skick. Tekniska brister finns avseende fönster i renoveringsbehov, yttertakspapp i utbytesbehov samt avsaknad av egen fjärrvärme-
undercentral.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver ovanstående är det rimligt att behöva avsätta ca 100 000:- / år för reparationer som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal samt till framtida underhåll i hyreslägenheter.

För åtgärder i sammanställningen som ligger mer än 5 år avlägset är det rimligt att göra en ny statusbedömning när planerad tidpunkt för rekommenderad åtgärd närmar sig.



Brf Kransbindaren - Förenklad Underhållsplan År 2009 - År 2023

Kostnadsläge oktober 2009

Åtgärd	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark / Tomt:																
Renov utv smidesrücken		40														
Byggnad:																
Omläggning pappfak				480												
Fönster		1100												600		
Omputsning fasad													400	2800		
Maskinpark i tvättstuga																
Installationer:																
Fjärrvärmeundercentral		450														
Stamrensning				80										80		
Utbyte köksfläktar																ingår årlig avsättin nedan
Ompackning hissar												120				
Utbyte radiatorventiler														250		
OVK-besikningar		20						20						20		
Övrigt:																
Årlig avsättin reparationer		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
S:a Brf Kransbindaren	0	1710	100	660	100	100	100	120	100	100	100	220	500	3850	100	