

EKONOMISK PLAN

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OPORTO 1 (ORG NR 716419-4933)***

maj 2007

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNT	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS	4
3.1 Byggnadsbeskrivning	4
3.2 Teknisk status	5
4. TAXERINGSVÄRDE	5
5. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	6
6. FINANSIERING	6
7. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
8. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	8
9. EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS	8
10. LÄGENHETSREDOVISNING OCH KONTRAKTSSPECIFIKATION	10
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖM- ANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTT- HAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	12
12. INTYG ENL 3 KAP 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN	13
BILAGA; - BESIKTNINGSPROTOKOLL	

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OPORTO 1

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Oporto 1 med org nr 716419-4933 har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1985-12-02. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta "bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning".

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.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske medio 2007. Inflyttning har skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Oporto 1.
Kommun	Stockholm.
Församling	Oskar.
Adress	Sandhamnsgatan 13.
Tomtarea	1 682 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	-Detaljplan (stadsplan) fastställd 1942-08-21. Fastigheten berörs av pågående planarbete (vindsinredning; ändring av detaljplan 2005-02-24).

Servitut /Nyttjanderätt mm	Enligt FDS-utdrag belastas fastigheten av servitut avseende "gårdsplan". Fastigheten belastas inte av skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.
Försäkring	Fastigheten kommer vid tillträdet att vara försäkrad till fullvärde.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1943.
Ombyggnadsår	1999-2002.
Byggnadstyp	Punkthus i 7 våningar samt suterrängvåning, källare och oinredd vind.
Bostadslägenheter	44 st bostadslägenheter om totalt 2 353 m ² (efter vindsutbyggnad. För närvarande 42 lgh, 2 161 m ²).
Lokaler	En lokal (hyresrätt) om 179 m ² samt en bostadsrättslokal om 45 m ² (efter ombyggnad).
P-platser	12 st p-platser på gård.
Gemensamma utrymmen	<i>Trapphus:</i> Ett trapphus med hiss. Plan- och sättsteg av kalksten. Kodlås. <i>Sv:</i> Tvättstuga, torkrum. <i>Kv:</i> Teknikutrymmen, cykelrum, lager och förråd. <i>Vind:</i> Lgh-förråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme till undercentral. Vattenburet system (radiatorer). Värmeväxlare.
Ventilation	<i>Lägenheter;</i> Fläktförstärkt självdragssystem. Vägventiler under fönster för tilluft.
Hiss	En hiss (linhiss) med kap 4 personer.
Grundläggning	Grundlagt med källare. Grundmurar till berg.

Stomme, bjälklag	Bärande väggar utgörs av tegelmurar. Bjälklag av betong på balkar.
Yttertak	Yttertak belagt med betongpannor.
Fasader	Putsade.
Fönster	Kopplade 2-glasfönster med träbågar och utvändigt beklädda med aluminium.
Balkonger	38 st och en inbyggd på plan 7 tr samt altan på plan 7½ tr. Balkongplattor av betong. Smidesräcken.
Tvättstuga	Modernt utrustad.
Sophantering	Sopbehållare på förgård.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av ProjektledarHuset AB, 2005-11-29. Det totala initiala renoveringsbehovet (1 år) har angetts till totalt 870 000 inkl moms. Det långsiktiga (2010) har beräknats till 3 190 000 kr inkl moms och avser till största delen omfärgning och partiell omputsning av fasader ca 2010 vilket ligger inom ramen för normalt periodiskt underhåll.

Kostnadsposten ”utbyte avlopp och vatten i källarplan” är delvis åtgärdat. Kostnaden för renovering av takaltan aktualiseras inte då den kommer att ianspråkta i samband med vindsexploatering som inte belastar föreningen. Detta gäller även renovering av tak som kommer att åtgärdas före föreningens tillträde. Renovering av betongplattor till balkonger kommer att åtgärdas av säljaren. Som initial reparationsfond avsätts 700 000 kr.

4. Taxeringsvärde

Gällande taxeringsvärde har åsatts 2004 (FFT04) där taxeringsvärdet bestämts till 27 665 000 kr varav bostäder 25 200 000 kr och lokaler 2 465 000 kr.

Fastigheten kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde 2007 (AFT07). Det nya taxeringsvärdet kommer dock inte att läggas till grund för uttaget av fastighetsskatt för bostäder.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling	72 470 000
Stämpelskatt	1 087 875
Pantbrevsuttag	175 673
Avsättning, rep fond	700 000
<u>Ombildningskostnader mm</u>	<u>331 250</u>
Föreningens anskaffningskostnad	74 764 798
Uttagna pantbrev	9 000 000

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser mm

	Kapitalskuld Kr	Ränta ¹⁾	Ränta Kr	Amortering ²⁾ Kr	Bindningstid
Lån i föreningen	17 767 423	4,50%	799 534	0	Mixat lån
Summa lån	17 767 423		799 534	0	
Avyttring av vakanta lgh ³⁾	4 000 000				
<u>Insatser</u>	<u>52 997 375</u>				
Totalt	74 764 798				

1) Medelräntan avser vid kalkyltillfället gällande ränta för ett mixat lån (lika fördelat och beaktat normal "rabatt") på löptiderna rörligt, 2 och 4 år samt med en säkerhetsmarginal om ca 0,5 %.

Definitiv ränta bestäms i samband med lånets utbetalning.

2) Föreningen antas ha amorteringsfritt lån de första fem åren.

3) Avser beräknad nettointäkt vid avyttring av vakanta lägenheter, 261 kvm (lgh 01, 16, 25, 34 och 46).

7. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Ränta och amortering	799 534	799 534
----------------------	---------	---------

Drift-och underhållskostnader

Fast förv./adm	75 000	
Fastighetsskötsel	60 000	
Vatten och avlopp	45 000	
Uppvärmning	325 000	
El (gemensam)	50 000	
Sophämtning, grovsop	18 000	
Städning	50 000	
Försäkring	20 000	
Övrigt/oförutsett	25 000	
Löpande underhåll	<u>55 000</u>	723 000

Avsättningar, skatt

Fond för yttre underhåll/avskrivning ¹⁾	165 990	
Fastighetsskatt ²⁾	125 450	
Inkomstskatt	<u>0</u>	291 440

Summa kostnader		1 813 974
-----------------	--	-----------

1) Enl föreningens stadgar skall 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år.

I den ekonomiska planen upptas dock dubblerat belopp. En skälig avskrivning på byggnaden antas därmed komma att inrymmas i posten.

2) Beräknat på taxvärdet för 2006 samt skattesats för 0,4 % bostäder 0,4 % och 1 % lokaler.

7.1 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas av fastighetsägaren redovisat utfall för driftkostnader år 2004-2006 för fastigheten.

Kostnadslag	Utfall		Utfall		Utfall	
	2006	Kr/kvm	2005	Kr/kvm	2004	Kr/kvm
Uppvärmning	314 000	134	308 000	132	292 000	125
El	46 000	20	32 000	14	41 000	18
Vatten & avlopp	22 000	9	41 000	18	29 000	12
Sophämtning	15 000	6	15 000	6	15 000	6
Försäkring	18 000	8	18 000	8	13 000	6
Städning	47 000	20	42 000	18	42 000	18

8. Föreningens årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder ¹⁾	0
Hysesintäkter, lokaler och p-platser ¹⁾	343 856
Tillägg fast skatt	24 650
Räntebidrag ¹⁾	0
<u>Årsavgifter</u>	<u>1 445 468</u>
Summa intäkter	1 813 974

1) 2007 års hyra.

2) Ev tillkommande möjliga räntebidrag har ej beaktats.

Räntebidragen kommer att fasas ur systemet och avvecklas helt 2009.

9. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

Nedan redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år och en antagen ränteutveckling om 0,1 %-enheter per år. I prognosen har kalkylerats med att fasadrenovering sker år 5 (1,8 Mkr) som finansieras via nyupplåning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3 % i stället för 2 % samt en antagen ränteutveckling om 0,2 procentenheter per år.

Ekonomisk prognos

Förändrad ränteantagande enligt nedan samt dagens inflationsnivå (2 %).

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Räntekostnader	799 534	817 301	835 069	852 836	870 604	978 371	1 067 208
Drift-och underhållskostnader	723 000	737 460	752 209	767 253	782 598	798 250	881 333
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	125 450	127 959	130 518	133 129	135 791	138 507	144 103
Avsättningar, avskrivning	165 990	169 310	172 696	176 150	179 673	183 266	190 670
Summa kostnader	1 813 974	1 852 030	1 890 492	1 929 368	1 968 666	2 098 395	2 283 314
Hysesintäkter	368 506	375 876	383 394	391 062	398 883	406 860	449 207
Avgifter	1 445 468	1 476 154	1 507 099	1 538 307	1 569 783	1 691 534	1 834 107
- erforderlig förändring / år ¹⁾		2,1%	2,1%	2,1%	2,0%	7,8%	1,7%
Summa intäkter	1 813 974	1 852 030	1 890 492	1 929 368	1 968 666	2 098 395	2 283 314

Ränteantagande

Ökning med 0,1%-enheter per år under kalkylperioden.

Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

Förändrad ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Räntekostnader	799 534	835 069	870 604	906 139	941 673	1 067 208	1 244 882
Drift-och underhållskostnader	723 000	744 690	767 031	790 042	813 743	838 155	971 652
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	125 450	129 214	133 090	137 083	141 195	145 431	154 288
Avsättningar, avskrivning	165 990	170 970	176 099	181 382	186 823	192 428	204 147
Summa kostnader	1 813 974	1 879 942	1 946 823	2 014 645	2 083 435	2 243 222	2 574 968
Hysesintäkter mm	368 506	379 561	390 948	402 676	414 757	427 199	495 241
Avgifter	1 445 468	1 500 381	1 555 875	1 611 968	1 668 678	1 816 023	2 079 727
- erforderlig förändring / år ¹⁾		3,8%	3,7%	3,6%	3,5%	8,8%	2,9%
Summa intäkter	1 813 974	1 879 942	1 946 823	2 014 645	2 083 435	2 243 222	2 574 968

Ränteantagande

Ökning med 0,2%-enheter per år under kalkylperioden.

Inflationsantagande

3% 3% 3% 3% 3% 3% 3%

10. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Plan	Typ	Yta (kv)	Andelstal	Insats		Årsavgift		Hyra (kr)
					(kr)	(kr/kv)	(kr)	(kr/kv)	
01	Bv	3 r,k	60	2,48%	1 184 825	19 747	35 837	597	
11	½	2 r,k	53	2,21%	1 090 768	20 581	31 928	602	
12	½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 266 682	21 839	35 186	607	
13	½	1 r,kv,bkg	28	1,44%	750 612	26 808	20 850	745	
14	½	1 r,kv	22	1,31%	645 618	29 346	18 898	859	
15	1	3 r,k,bkg	65	2,59%	1 376 137	21 171	37 462	576	
16	1	2 r,k,bkg	57	2,30%	1 220 614	21 414	33 228	583	
17	1½	1 r,k,bkg	37	1,74%	921 453	24 904	25 084	678	
18	1½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 292 533	22 285	35 186	607	
19	1½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 292 533	22 285	35 186	607	
20	1½	1 r,kv,bkg	28	1,44%	765 930	27 355	20 850	745	
21	2	3 r,k,bkg	65	2,59%	1 389 898	21 383	37 462	576	
22	2	2 r,k,bkg	57	2,30%	1 232 820	21 628	33 228	583	
23	2½	1 r,k,bkg	37	1,74%	930 668	25 153	25 084	678	
24	2½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 305 458	22 508	35 186	607	
25	2½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 305 458	22 508	35 186	607	
26	2½	1 r,kv,bkg	28	1,44%	773 590	27 628	20 850	745	
31	3	3 r,k,bkg	65	2,59%	1 403 659	21 595	37 462	576	
32	3	2 r,k,bkg	57	2,30%	1 245 026	21 843	33 228	583	
33	3½	1 r,k,bkg	37	1,74%	939 883	25 402	25 084	678	
34	3½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 318 384	22 731	35 186	607	
35	3½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 318 384	22 731	35 186	607	
36	3½	1 r,kv,bkg	28	1,44%	781 249	27 902	20 850	745	
41	4	3 r,k,bkg	65	2,59%	1 417 421	21 806	37 462	576	
42	4	2 r,k,bkg	57	2,30%	1 257 232	22 057	33 228	583	
43	4½	1 r,k,bkg	37	1,74%	949 097	25 651	25 084	678	
44	4½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 331 309	22 954	35 186	607	
45	4½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 331 309	22 954	35 186	607	
46	4½	1 r,kv,bkg	28	1,44%	788 908	28 175	20 850	745	
51	5	3 r,k,bkg	65	2,59%	1 431 182	22 018	37 462	576	
52	5	2 r,k,bkg	57	2,30%	1 269 438	22 271	33 228	583	
53	5½	1 r,k,bkg	37	1,74%	958 312	25 900	25 084	678	
54	5½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 344 234	23 176	35 186	607	
55	5½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 344 234	23 176	35 186	607	
56	5½	1 r,kv,bkg	28	1,44%	796 568	28 449	20 850	745	
61	6	3 r,k,bkg	65	2,59%	1 444 943	22 230	37 462	576	
62	6	2 r,k,bkg	57	2,30%	1 281 644	22 485	33 228	583	
63	6½	1 r,k,bkg	37	1,74%	967 526	26 149	25 084	678	
64	6½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 357 160	23 399	35 186	607	
65	6½	3 r,k,bkg	58	2,43%	1 357 160	23 399	35 186	607	
66	6½, 7½	3 r,k,bkg,altan	113	3,93%	2 193 136	19 408	56 806	503	
71	7	5 r,k,bkg	122	4,15%	2 335 632	19 145	59 982	492	
72	7½	2 r,k	67	2,63%	1 088 750	16 250	37 968	567	
73	7½	1 r,k	40	1,82%	650 000	16 250	26 324	658	
001	Sv	Lokal	45	1,42%	350 000	7 778	20 565	457	
	Bv	Kontor mm P-platser (12 st)	179						271 856 72 000
Totalt			2 577	100,00%	52 997 375		1 445 468		343 856

Fördelningsgrund insatser

Insatsen är proportionell mot utgående hyra justerat för höjdläge och avsaknad av balkong enl följande;

Våning Lägesjustering

Bv	-5%
½ tr	-2%
2-2½ tr	1%
3-3½ tr	2%
4-4½ tr	3%
5-5½ tr	4%
6-6½ tr	5%
7 tr	6%

Avsaknad av balkong; - 5%

Lgh 66 utgörs delvis av ursprunglig lgh om 28 kvm vilket ligger till grund för insatsen.

Fördelningsgrund andelstal

Årsavgifterna fördelas i relation till lägenhetens andelstal. Andelstalet har beräknats utifrån relation till utgående hyra.

För de tillkommande vindslägenheterna (lgh 66, 72, 73) har hyresvärden åsatts enligt samma hyressättningsprinciper som övriga. För bostadsrättslokalen i suterrängplan har en bedömd marknadshyra åsatts som fördelningsgrund.

Kontraktsvillkor, lokal

Kontraktssituationen för uthyrd lokal framgår av nedanstående tabell;

Läge	Typ	Lokal- area	Hyresgäst	Hyra 2007		Löptid	Index	Tillägg fs	Förläng- ning
				Kr	Kr/kvm				
Bv	Kontor	179	Actus	271 856	1 519	2008-01-31	nej	ja	1 år

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.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap resp tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar (5 §).

- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

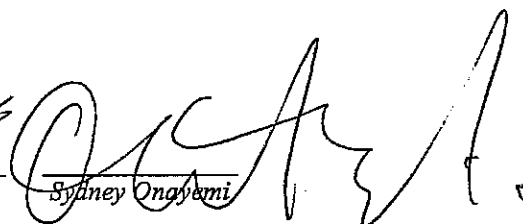
- E. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2007-05-11


Lennart Melchior


Håkan Axlund


Tony Hall


Sydney Onyemi

12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Oporto 1*, org nr 716419-4933, får härmed avge följande intyg.

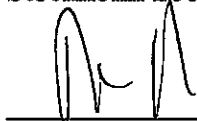
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska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

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

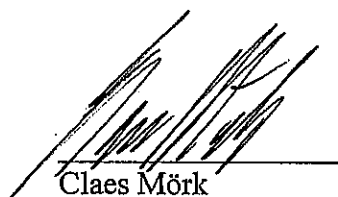
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;
Ekonomisk plan daterad 2007-05-11.
Besiktningssprotokoll från 2005-11-29 (ProjektleddarHuset AB).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2007-05-16



Björn Rydén
Jur kand



Claes Mörk
Jur kand

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

Kv. Oporto 1, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 29 november 2005

ProjektledarHuset AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', written over a horizontal line.

Hillar Truuberg

Oporto 1, Stockholm - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Forum Fastighetsekonomi

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 november 2005 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 samtal med boende och fastighetsägare samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca + 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Staffan Gullander, fastighetsägare (del av tid)
- Eva Lena Dahlen, boende
- Gunilla Tillinger, boende
- Tony Hall, boende
- Sidney, boende
- Christer Bohman, Forum Fastighetsekonomi
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Oporto 1
Adress:	Sandhamnsgatan 13
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Staffan Gullander
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	1 682 kvm
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, suterrängplan och 7 våningar samt vind med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1943
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder 2 153 kvm Lokaler 300 kvm Totalt 2 453 kvm
Lgh-fördelning:	14 st 1 rum och kök 7 st 2 rum och kök 20 st 3 rum och kök 1 st 5 rum och kök
Standard:	Modern
Källare:	Tvättstuga, UC, elcentral, förråd, lokal
Bottenvåning:	Bostadsentré, bostäder
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Lägenhetsförråd
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar till berg
Stomme:	Tegel samt betong på balkar

Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på balkar
Yttertak:	Betongtakpannor
Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster, utvändigt al-beklädda
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Smidesräcken.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Smidesrække. Kodlås.
Entréport:	Lackat trä med glasinslag.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i trä.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Trä / parkett i vardagsrum Trä / parkett i övriga rum. Plastmatta i några Klinker i hall. Plastmatta i kök. Målad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning från 1999 på "våta" sidan, ursprungliga på torra sidan. Vitvaror i all huvudsak från 1999.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Radiator. Sanitetsartiklar från 1999.
Tvättstuga mm:	2 st TM, en helt ny, en 1999 1 st TT, ca 1991 2 st TS, 1999 1 st Mangel, äldre 1 tvättbänk Klinker och kakel tvättstuga Plastmatta i mangelrum Målad betong på golv i torkrum

Värmeproduktion:	Värmeväxlare från 1999. Expansionskärl, styr- och regler samt pumpar från samma tid.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av modern typ. Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Fläktförstärkt självdrag. Vägghentiler under fönster för tilluft.
Elinstallationer:	Servis av äldre typ. Servis- och fastighetscentraler av äldre typ. Övriga elinstallationer i huvudsak utbytta 1999.
Hiss:	1 linhiss för 3 personer med maskin från byggnadsåret. Besiktigad till januari 2006.
Sophantering:	Utvändigt placerade behållare.
Tomt / mark:	Naturmark och planteringar. Hårdgjorda ytor till entré samt på baksida. Parkeringsplatser.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1943, ombyggd 1999 i gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK-besiktning saknas enligt Stadsbyggnadskontorets register. Senaste besiktning utförd juni 1997. Godkännandet gällde till juni 2003.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Källarytterväggar av betong. Ingen fuktrinrängning noterades. På entrésidan lutar marken påtagligt mot byggnaden. Uppmärksamhet avseende dränering rekommenderas.

Tomten har i huvudsak naturmark och planteringar samt hårdgjorda ytor från gata till entré liksom på hela baksidan.

Tomten är i tillfredsställande skick.

Inget tekniskt åtgärdsbehov avseende mark och tomt.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad slaggsten.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad sockel samt putsade ytterväggar. Fasaderna är bedömningsvis senast omputsade ca 1980. Avfärgning / partiell omputsning av fasaderna rekommenderas inom ca 5 år.

På 7:e våningen finns ett ytterväggsparti beklätt med trä. Träpanelen är partiellt rötat och i övrigt kraftigt uttorkat. Omedelbart renoveringsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertaket belagt med betongtakpannor. Yttertaket är bedömningsvis omlagt för ca 25-30 år sedan. Enligt uppgift finns ett smärre läckage genom yttertaket. Omläggning / komplettering av yttertaket rekommenderas inom nära framtid.

Piskaltan på taket med gammalt yt- och tätskikt. Renovering bör utföras inom nära framtid. Putsade väggar i anslutning till takaltanen i behov av renovering parallellt med tätskiktsomläggningen.

Takavvattningssystem i tillfredsställande skick.

Takrasskydd och takstegar saknas.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Balkongplattorna är enligt uppgift genomgångna 1999. De flesta synade balkongplattorna uppvisade sprickbildning i framkant i anslutning till räckesfästen. Balkongreparation bör genomföras inom några år.

Räcken till balkongerna i gott skick.

5.1f Fönster

2-glas inåtgående fönster med kopplade träbågar. Utvändigt beklädda med aluminium.

Ett antal träfönster på våning 7 utan aluminiumbeklädning i omedelbart behov av renovering.

Fönsterbleck i hyggligt skick.

Fönster till lokaler i genomgående gott skick.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus: Naturstengolv och målade väggar och tak. Sprickbildning i begränsad omfattning. Räcken / handledare i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier i gott skick.

Tvättstuga: Maskinpark och ytskikt i gott skick.

Källarförråd: Matkällarförråd i normalt skick.

Installationsutrymmen i källare. Byggmässigt i slitet skick.

Källargångar i normalt skick. Begränsad belysning.

Vindsförråd i normalt skick.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Gasspis, kyl / frys, diskbänk, kolfilterfläkt. Snickerier delvis från byggnadsåret och delvis utbytta 1999, vitvaror i all huvudsak 1999. Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Genomgående något bristande frånluftsventilation.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Porslin och sanitetsarmaturer i all huvudsak från 1999. VVC-ansluten handdukstork. Förberedelse för vatten och avlopp till tvättmaskin. Bedömt tillfredsställande frånluftsventilation.

Övriga rum: Parkett på golv, tapet eller målning på vägg och målade tak.

Snickerier i huvudsak från byggnadsåret.

5.1i Lokaler

Aktus:

Genomgående gott skick på ytskikt etc. Elinstallationer i gott skick. Pentry och wc i gott skick. Eget ansvar för inre underhåll. Markiser, skyltar mm på fasad ansvaras för av lokalhyresgästen.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlare från 1999. Övrig utrustning i huvudsak från samma år. Normal livslängd för värmeväxlare är ca 30 år. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Värmestråk, -stammar och radiatorer från byggnadsåret. Stamregleringsventiler av ursprunglig typ i behov av utbyte. Radiatorventiler i lägenheter i huvudsak utbytta under senare år i gott skick. Värmesystem har väsentligt längre livslängd än andra installationer.

En injustering av värmesystemet rekommenderas utföras parallellt med utbytet av stamregleringsventilerna.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I all huvudsak installationer från 1999 och i gott skick. Installationer i källarplanet från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid. Läckage förekom. Avloppsluftningar från byggnadsåret.

Tappkallvatten- och tappvarmvatten i koppar i huvudsak installerade 1999. Tappvarmvattnet har cirkulationsslinga till lägenheterna. Vissa äldre installationer i källarplanet i rekommenderat behov av utbyte parallellt med källaravlopp

5.2d Ventilation

Frånluft: Fläktförstärkt självdrag med utsugspunkter i badrum och kök. Vid besiktningstillfället bedömdes funktionen tillfredsställande.

Tilluft: Vägventiler under fönster.

Godkänd OVK-besiktning saknas enligt Stadsbyggnadskontorets register.

5.3 El-anläggning

Elservis, serviscentraler och vissa fastighetscentraler av äldre typ i rekommenderat behov av utbyte inom något år. Äldre installation i del av källare och på vind med rekommenderat utbytesbehov. Installationer till lägenheter mm i all huvudsak utbytta 1999 och i gott skick.

Hiss från ursprungsåret med gammal hissmaskin. Utbyte maskineri, linor, styr- och regler etc rekommenderas inom något år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge 05-11)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Renovering träpanel, 2006 50 kkr
Omfärgning och partiell omputsning, ca 2010 1 800 kkr

6.1d Tak

Renovering av yttertak, takstegar etc, ca 2010 340 kkr
Renovering av takaltan, ca 2006 130 kkr

6.1e Balkonger

Reparation av balkongplattor, ca 2010 1 050 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Målning / renovering fönster 7:e vån, 2006 20 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution och produktion

Utbyte stamventiler, injustering, ca 2006 100 kkr

6.2c Avlopp, vatten, sanitet

Utbyte avlopp och vatten i källarplan, ca 2006 120 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktning, snarast 10 kkr

6.3 El-anläggning

Utbyte servis, vissa centraler, mm, ca 2006 200 kkr
Utbyte hissmaskineri mm, ca 2006 240 kkr

Sammanfattning:

Fastighet bebyggd 1943, ombyggd 1999 i gott skick. Åtgärder föreslagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.