

Upprättad 2020-09-14

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Neonet
Organisationsnr. 769637-0597

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | Sida |
|---|------|
| ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR | 3 |
| BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN | 4 |
| Gemensamma utrymmen och anordningar | 5 |
| Kortfattad byggnadsbeskrivning | 6 |
| Kortfattad lägenhetsbeskrivning | 6 |
| TOMTRÄTTENS SKICK | 7 |
| Tomträttens underhållsbehov | 7 |
| TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT | 7 |
| Taxeringsvärde | 7 |
| Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt | 7 |
| BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV | 8 |
| FINANSIERINGSPLAN | 8 |
| BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER | 9 |
| ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER | 10 |
| Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll | 10 |
| Årsavgifter | 10 |
| Föreningens lån | 10 |
| Ränteöverskott | 10 |
| Kvarvarande hyresrätter | 10 |
| Vakanser | 11 |
| Försäkring | 11 |
| Nyckeltal | 11 |
| LÄGENHETSFÖRTECKNING | 12 |
| LOKALFÖRTECKNING | 13 |
| EKONOMISK PROGNOZ | 14 |
| KÄNSLIGHETSANALYS | 14 |
| SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN | 15 |
| INTYG EKONOMISK PLAN | 16 |
| | |
| BILAGOR | |
| Teknisk besiktning | |

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
 Kungsgatan 26
 111 35 Stockholm
 Tel. 08 - 402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Neonet, organisationsnummer 769637-0597, i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Tomträttsinnehavaren till tomträtten till fastigheten Neonet 1 i Stockholms kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda tomträtt med adress Gulddragargränd 50-52 i Vällingby, nedan kallad tomträtten.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av tomträtten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadernas skick och reparationsbehov har fastställts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva tomträtten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till första halvåret 2021.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset 2019-11-18. Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Neonet 1
 Adress: Gulddragargränd 50-52
 Ägandeform: Tomträtt - Tidigaste uppsägningsdatum 2065-07-01.
 - Avgäldsperiod 10 år.
 - Perioddatum från 2005-07-01.

Markareal: 4 636 m²
 Byggnadsår: 2007
 Värdeår: 2007
 Antal bostadslägenheter: 104 st
 Lägenhetsarea: 6 744 m²
 Antal lokaler: 0 st
 Lokalarea: 0 m² (frånsett uthyrd antennplats)
 Total area: 6 744 m²
 Antal p-platser: 61 st

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Två punkthus med bottenvåning samt nio bostadsvåningar och smärre vindsutrymmen. Enplans komplementbyggnader för carport, sophantering, cykelparkering etc.

Gällande planer

| <i>Plannamn</i> | <i>Plantyp</i> | <i>Beslutsdatum</i> | <i>Akt</i> |
|----------------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Grimsta 1:2, Vid Kv Uranet | Detaljplan | 2005-02-24 | 0180K-P2001-15874 |

Gemensamma utrymmen och anordningar

| | |
|--------------------------------|---|
| Vatten/avlopp: | Anslutet till kommunens nät. |
| Uppvärmning/värmedistribution: | Anslutet till fjärrvärme. |
| Undercentral: | Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret. |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt för respektive huskropp. Tilluft via ventiler bakom radiatorer. |
| Sophantering: | Hushållsavfall i behållare. |
| Elinstallationer: | Samtliga installationer från byggnadsåret. Jordade 3-fasinstillationer. |
| Tomt/mark: | Planteringar, hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar, gräsmattor, träd och buskar, lekplats m.m. |
| Tvättstugor: | Tre tvättmaskiner (varav en stor), två torktumlare, ett torkskåp, två manglar. Klinker på golv, kaklade väggar, akustikplattor i tak. |
| Kabel-TV/bredband: | Finns installerat. |
| OVK: | Senast godkända OVK utförd 2013-11-06. Senaste OVK utfördes 2020-02-05 och blev ej godkänd. Inget av felen som upptäcktes ansågs vara så allvarligt att fastighetsägaren kunde anses strida mot sitt fastighetsägaransvar genom att inte åtgärda det direkt. Istället för åtgärda dessa i säljarens regi har köpeskillingen justerats och beräknad kostnad för nödvändiga åtgärder upptagits i renoveringsfonden. |
| Energideklaration: | Energideklarationerna utförda 2018. |
| Radon: | Radonmätningar genomfördes i samband med nybyggnationen och därefter har ett fåtal mätningar genomförts 2009 med mätresultat klart under godkända gränsvärden. |

2020111105259

Kortfattad byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

| | |
|------------------|---|
| Vind: | Smärre vindsutrymmen. |
| Antal våningar: | Två punkthus med tio våningar samt smärre vindsutrymmen. Enplans komplementbyggnader för carport, sophantering, cykelparkering etc. |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong direkt mot fast underlag. |
| Stomme: | Armerad betong. Trästomme i komplementbyggnaderna. |
| Fasadbehandling: | Putsad betongsockel. Puts i våningsplanen. Träpanel på komplementbyggnaderna. |
| Yttertak: | Punkthusen: Dubbelfalsad plåt. Enplansbyggnaderna: Sedumtak. |
| Balkonger: | Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och glasade partier i räckena. Vissa balkonger är inglasade. |
| Fönster: | 3-glasfönster med isolerglas, utvändiga bågar av aluminium. |
| Portar/dörrar: | Lackade träpartier med glasinslag. APTUS-system. |
| Trapphus: | Betongmosaik på golv i trapplopp och vilplan. Målade väggar och akustikplattor i tak. Handledare och räcke. |

Kortfattad lägenhetsbeskrivning (avvikelse förekommer)

| | |
|----------------|--|
| Inv. väggar: | Målade eller tapetserade. |
| Inv. tak: | Målade. |
| Golv: | Parkett i vardagsrum och sovrum. Parkettgolv i hallar. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna. |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys. Egeninstallerade diskmaskiner i vissa. Inredning/utrustning i stor utsträckning från byggnadsåret. |
| Badrum: | Klinker på golv, kakel på väggar, målade tak, duschplats, WC-stol och tvättställ. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Egeninstallerad tvättmaskin i många. |

TOMTRÄTTENS SKICK

Byggnader med nybyggnadsår 2007 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder nedan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Nära i tiden ligger utvändig målning av träpanel, utbyte av vissa maskiner i tvättstugan samt stamspolning och åtgärder OVK.

Tomträttens underhållsbehov (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Sammanställning:

| | |
|----------------|---------------------------|
| Inom 3 år | 1 190 000 kr ¹ |
| Mellan 4-11 år | 390 000 kr |
| Totalt | 1 580 000 kr |

¹ Varav 750 tkr avser åtgärder OVK, för vilket köpeskillingen har reducerats med 1 mnkr.

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherre-kostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av tomträtten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov motsvarande 830 000 kr. Offererad kostnad om 750 000 kr gällande åtgärder för att uppnå godkänd OVK tillkommer detta. Detta har beaktats av den anlitade värderaren i den värdering som legat till grund för erbjudandet bostadsrättsföreningen har fått.

Föreningen tar utöver avsättningen till renoveringsfonden vid förvärvet ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll och amortering utöver dessa avsättningar motsvarande ca 1 280 000 kr per år.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa tomträttens skick.

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Typkod: 320 Hyreshusenhet, bostäder

Taxeringsvärde

| | Totalt | Bostad | Lokal |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Mark | 40 000 000 kr | 40 000 000 kr | 0 kr |
| Byggnad | 99 000 000 kr | 99 000 000 kr | 0 kr |
| Summa | 139 000 000 kr | 139 000 000 kr | 0 kr |

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

| | | | |
|------------------|--------|-----------------------------|-------------------|
| Antal lägenheter | 104 st | 1 429 kr per lägenhet, 2020 | 148 616 kr |
| Summa | | | 148 616 kr |

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

| | |
|--|-----------------------|
| Köpeskilling | 233 000 000 kr |
| Lagfarts- och juristkostnader ¹ | 3 496 000 kr |
| Pantbrevskostnader | 2 556 000 kr |
| Uppläggningsavgift | 300 000 kr |
| Separationskostnad låssystem | 250 000 kr |
| Ersättning fiberinstallation/fastighetsnät | 458 000 kr |
| Ombildningskostnad ² | 3 640 000 kr |
| Ersättning vakanser till säljare ³ | 0 kr |
| Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad | 243 700 000 kr |
| Renoveringsfond inkl. åtgärder OVK ⁴ | 1 580 000 kr |
| Inre fond (25 tkr/anslutande bostadsrätt) ⁵ | 1 750 000 kr |
| Kassa | 200 000 kr |
| Summa fonder och kassa | 3 530 000 kr |
| Summa anskaffningskostnad, fonder och kassa | 247 230 000 kr |

¹ Lagfartskostnad utgår med 1,5 % av köpeskillingen på tomträtten. Expeditionsavgift tillkommer.

² Ombildningskostnad innefattar bl.a. teknisk besiktning, intygsgivning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

³ I det fall det finns vakanta/uppsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för den vinst föreningen gör med 2 138 kr/m² lägenhetsyta. Vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen fanns en vakans, för vilken sådan ersättning dock ej utgår i enlighet med överlåtelseavtalet.

⁴ Renoveringsfonden täcker det av besiktningsmannen bedömda renoveringsbehovet de närmsta 10 åren.

⁵ Inre fond om 25 tkr/lägenhet som upplåts med bostadsrätt vid föreningens tillträde.

FINANSIERINGSPLAN

| | Ränta % | Ränta SEK | Belopp SEK |
|------------------------------|---------|---------------------|-----------------------|
| Ny belåning i kreditinstitut | 2,00% | 1 533 096 kr | 76 654 824 kr |
| Uteblivna insatser | 2,00% | 1 021 229 kr | 51 061 465 kr |
| Summa lån | | 2 554 326 kr | 127 716 289 kr |
| Medlemmars insats | | | 118 632 671 kr |
| Upplåtelseavgift * | | | 881 040 kr |
| Summa insatser | | | 119 513 711 kr |
| Summa finansiering | | | 247 230 000 kr |

* Beräknat övertvärde på förväntat tomställd lägenhet reducerat med budgeterade omkostnader på ca 300 tkr.

Finansieringen är baserad på att cirka 70 % (70 st, 4 678 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 30 % (34 st, 2 066 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Föreningen ska ersätta säljaren för uttagna pantbrev med 2 % av dess belopp. Inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma pantbreven såsom s.k. rättsligt fastighetstillbehör till tomträtten och stämpelskatt kan komma att utgå på ersättningen för uttagna pantbrev. Vid tidpunkten för denna ekonomiska plans upprättande fanns inga pantbrev uttagna, varvid någon sådan merkostnad ej föreligger att beakta.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,0 %, vilket överstiger räntenivån för av långgivare offererad bindningstid). Kredittid understiger ej bindningstid.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

| | |
|--|---------------------|
| Kapitalkostnader/tomträttsavgäld | |
| Räntekostnader | 2 554 326 kr |
| Tomträttsavgäld | 425 200 kr |
| Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld | 2 979 526 kr |
| Driftskostnader | |
| Administration | 160 000 kr |
| Fastighetsskötsel, byggnad och mark | 420 000 kr |
| Löpande underhåll och reparationer | 200 000 kr |
| Fastighetsförsäkring | 130 000 kr |
| Energianvändning, fjärrvärme | 840 000 kr |
| Elförbrukning, exkl hushållsel | 150 000 kr |
| Vattenförbrukning | 220 000 kr |
| Sophantering, hushållssopor | 90 000 kr |
| Sophantering, grovsopor | 60 000 kr |
| Städning, gemensamma utrymmen | 100 000 kr |
| Underhåll, kvarvarande hyresgäster | 102 000 kr |
| Styrelsearvode | 50 000 kr |
| Övrigt | 100 000 kr |
| Summa driftskostnader | 2 622 000 kr |
| Skatter/avgifter | |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt | 148 616 kr |
| Summa skatter/avgifter | 148 616 kr |
| Avskrivningar/amorteringar | |
| Avskrivning | 842 198 kr |
| Fond yttre underhåll (0,30% taxv) | 417 000 kr |
| Amortering utöver avsättningar | 17 965 kr |
| Summa avskrivningar/amorteringar | 1 277 163 kr |
| Summa kostnader | 7 027 304 kr |
| Intäkter | |
| Hyresintäkter, lokaler (antennplats) | 50 853 kr |
| Hyresintäkter, bostäder | 3 354 876 kr |
| Hyresintäkter, p-platser & carports | 386 160 kr |
| Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler | 3 791 889 kr |
| Årsavgift från medlemmar | 3 235 416 kr |
| Summa intäkter | 7 027 304 kr |
| Kostnad för lån per 3 år | 7 662 977 kr |

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på tomträttens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 842 000 kr/år), då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att tomträtten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Till fonden för yttre underhåll ska föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet, vilket minskas med avsättning i form av avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar, avsättning yttre fond samt amortering utöver dessa avsättningar motsvarande ca 0,9 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, avskrivningar samt avsättning till renoveringsfond och amortering utöver övriga avsättningar.

Föreningens lån

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 37 kr/månad för en lägenhet på 69 m² vid oförändrad anslutning.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll och amortering utöver dessa avsättningar motsvarande ca 1 280 000 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Av långivare offererad genomsnittlig ränta är ca 1,66 % istället för budgeterade 2,00 %.

Föreningens ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 438 000 kr, med vilket föreningen kan amortera på föreningens lån utöver redan planerad amortering (1 % av totalt föreningslån) eller använda som avsättning till framtida underhåll.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 34 hyresrätter (ca 2 066 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars samlade värde uppskattas till ca 76 miljoner kronor.

Om anslutning blir enligt ekonomisk plan och föreningen succesivt tillgodogör sig samt amorterar med dessa 76 miljoner kronor så skulle föreningens beläning uppgå till ca 7 668 kr/m².

Vakanser

I det fall det finns vakanta/ uppsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för en del av den vinst föreningen gör i form av en särskild köpeskillning om 2 138 kr/m² lägenhetsyta enligt hyresavtal. Stämpelskatt kan komma att utgå för den särskilda köpeskillningen för vakanta lägenheter. Kvarvarande del av upplåtelseavgiften, vilken tillfaller föreningen, bedöms täcka eventuella tillkommande kostnader för stämpelskatt, pantbrev m.m.

Försäkring

Tomträtten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Nyckeltal

| | |
|--|--------------------------|
| Anskaffningskostnad (BOA) | 36 136 kr/m ² |
| Anskaffningskostnad inklusive fonder och kassa (BOA) | 36 659 kr/m ² |
| Total insats (BOA) | 25 162 kr/m ² |
| Total insats och upplåtelseavgift (BOA) | 25 293 kr/m ² |
| Belåning år 1 (BOA) | 18 938 kr/m ² |
| Årsavgift år 1 (BOA) | 692 kr/m ² |
| Driftskostnader år 1 (BOA) | 389 kr/m ² |
| Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea år 1 (BOA). | 0 kr/m ² |
| Avsättning till underhållsfond, avskrivningar & amortering utöver övriga avsättningar år 1 (BOA) | 189 kr/m ² |

LAGENHETSFORTECKNING

| Lägenhetsnr. | Area | Adress | Insats | Andelstal insats 100% | Andelstal avgift 100% | Arsavgift |
|--------------|-------------------|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| 1 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 2 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 171 198 kr | 0,6902% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 3 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 4 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 5 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 171 198 kr | 0,6902% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 6 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 7 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 8 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 195 855 kr | 0,7047% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 9 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 10 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 11 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 195 855 kr | 0,7047% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 12 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 13 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 14 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 208 183 kr | 0,7120% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 15 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 16 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 17 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 208 183 kr | 0,7120% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 18 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 19 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 20 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 220 512 kr | 0,7192% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 21 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 22 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 23 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 220 512 kr | 0,7192% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 24 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 25 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 26 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 232 840 kr | 0,7265% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 27 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 28 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 29 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 232 840 kr | 0,7265% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 30 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 31 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 32 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 245 168 kr | 0,7338% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 33 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 34 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 35 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 245 168 kr | 0,7338% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 36 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 37 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 38 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 257 497 kr | 0,7410% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 39 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 40 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 41 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 257 497 kr | 0,7410% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 42 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 43 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 44 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 269 825 kr | 0,7483% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 45 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 46 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 47 | 49 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 269 825 kr | 0,7483% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 48 | 69 m ² | Gulddragargränd 50 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 49 | 95 m ² | Gulddragargränd 50 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| 50 | 95 m ² | Gulddragargränd 50 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| 51 | 95 m ² | Gulddragargränd 50 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| 52 | 95 m ² | Gulddragargränd 50 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| 53 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 54 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 171 198 kr | 0,6902% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 55 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 56 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 57 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 171 198 kr | 0,6902% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 58 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 649 238 kr | 0,9719% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 59 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 60 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 195 855 kr | 0,7047% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 61 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 62 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |

2020111105266

Ekonomisk plan - Bostadsrättsföreningen Neonet

| | | | | | | |
|-----|----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------------|
| 63 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 195 855 kr | 0,7047% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 64 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 683 959 kr | 0,9923% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 65 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 66 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 208 183 kr | 0,7120% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 67 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 68 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 69 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 208 183 kr | 0,7120% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 70 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 701 319 kr | 1,0026% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 71 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 72 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 220 512 kr | 0,7192% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 73 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 74 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 75 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 220 512 kr | 0,7192% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 76 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 718 680 kr | 1,0128% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 77 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 78 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 232 840 kr | 0,7265% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 79 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 80 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 81 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 232 840 kr | 0,7265% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 82 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 736 040 kr | 1,0230% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 83 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 84 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 245 168 kr | 0,7338% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 85 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 86 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 87 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 245 168 kr | 0,7338% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 88 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 753 400 kr | 1,0333% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 89 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 90 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 257 497 kr | 0,7410% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 91 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 92 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 93 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 257 497 kr | 0,7410% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 94 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 770 761 kr | 1,0435% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 95 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 96 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 269 825 kr | 0,7483% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 97 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 98 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 99 | 49 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 269 825 kr | 0,7483% | 0,7266% | 33 890 kr |
| 100 | 69 m ² | Gulddragargränd 52 | 1 788 121 kr | 1,0537% | 1,0231% | 47 722 kr |
| 101 | 95 m ² | Gulddragargränd 52 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| 102 | 95 m ² | Gulddragargränd 52 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| 103 | 95 m ² | Gulddragargränd 52 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| 104 | 95 m ² | Gulddragargränd 52 | 2 509 710 kr | 1,4790% | 1,4087% | 65 704 kr |
| | 6 744 m² | | 169 694 136 kr | 100,00% | 100,00% | 4 664 310 kr |

LOKALFÖRTECKNING

| Lokalnr | Lokalslag | Area | Årshyra |
|---------|-------------|------------------|-----------|
| 1 | Antennplats | 0 m ² | 50 853 kr |
| | | 0 m ² | 50 853 kr |

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs. 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg, kabel-TV, internetanslutning, p-plats/carport m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående tomträtten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 69 m² är ca 5 000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 2 000 kr/år och hushållsel ca 3 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.


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


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.


Bostadsrättsföreningen Neonet

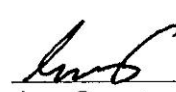
Stockholm14/9..... 2020


Martin Gardenas


Ali Al Hashemi


Nissa Farhangian


André Rustas


Ivan Osman

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Neonet med organisationsnummer 769637-0597. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 104 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.


Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Neonet, daterad 2020-09-14.
- Stadgar för Brf Neonet, registrerade hos Bolagsverket 2019-01-04.
- Registreringsbevis för Brf Neonet, daterat 2019-06-03.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Neonet 1, daterat 2020-01-31.
- Utkast köpeavtal gällande Stockholm Neonet 1, daterat 2020-06-17.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2019-11-18.
- Offerter finansiering, daterade 2020-09-16 respektive 2020-09-30.
- Värdeutlåtande från Forum Fastighetsekonomi AB, daterat 2019-12-03.
- Hyresavtal gällande antenntplats, daterat 2019-06-08.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Tabell för reglering av tomträttsavgäld Stockholms kommun, odaterad.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2020-09-08.

Linköping 2020-10-07


Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

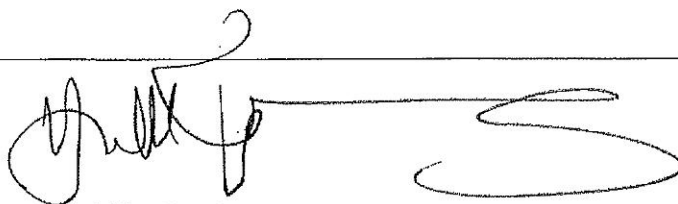

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.



Stockholm Neonet 1

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan**



Hillar Truuberg
2019-11-29

Stockholm Neonet 1 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas 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 återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Neonet 1 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 18 november 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.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt har utfördes i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i ett urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 6 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom samtal med boende och förvaltare samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.


Vid besiktningen närvarade:

- Martin Cardenas, boende
- Matilda Andersdotter, AB Svenska Bostäder
- Jonny Öhlander, Restate
- Elin Petré, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

| | |
|----------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Neonet 1 |
| Adress: | Gulddragargränd 50-52 |
| Kommun: | Stockholm |
| Nuvarande tomträttshavare: | AB Svenska Bostäder |
| Ägandeform: | Tomträtt |
| Byggnad: | 2 punkthus med bottenvåning samt våningar och smärre vindsutrymmen. 1-plans komplementbyggnader för carport, sophantering, cykelparkering etc. |
| Byggnadsår: | 2007 |
| Markareal: | 4 634 m ² |
| Areor: | Bostäder 6 744 m ² Totalt: 6 744 m ² |
| Lägenheter: | 104 st, i huvudsak 2 eller 3 rok. Några lgh är 4 rok. |
| Parkering: | Ca 70 platser i carport och ca 25 utvändiga markparkeringar. |
| Byggnadsbeskrivning: | |
| Undergrund: | Sannolikt friktionsmark |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong direkt mot fast underlag |
| Mark, tomt: | Planteringar, hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar, gräsmattor, träd och buskar, lekplats mm. |
| Stomme: | Armerad betong. Trästomme i komplementbyggnaderna. |
| Bjällklag: | Armerad betong. |
| Yttertak: | Punkthusen: Dubbelfalsad plåt. 1-plansbyggnaderna: Sedumtak. |



| | |
|----------------------|--|
| Fasad: | Putsad betongsockel. Puts i våningsplanen. Träpanel i komplementbyggnaderna. |
| Balkonger: | Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och glasade partier i räcken. Vissa balkonger är inglasade. |
| Fönster: | 3-glasfönster med isolerglas, utvändigt båge av aluminium. |
| Entréer: | Keramikbetonggolv, målade putsade väggar, akustikplattor i tak. |
| Trapphus: | Betongmosaik på golv i trapplopp och i vilplan. Målade väggar och akustikplattor i tak. Handledare och räcke. |
| Entrépartier: | Lackade träpartier med glasinslag. APTUS-system. |
| Övriga dörrar: | Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Övriga dörrar mm i all huvudsak av stål. |
| Lägenheter: | |
| Inv. väggar: | Målade / tapetserade. |
| Inv. tak: | Målade. |
| Golv: | Parkett i vardagsrum och sovrum Parkettgolv i hallar |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa. Egeninstallerad DM i vissa. Inredning / utrustning i stor utsträckning från byggnadsåret. |
| Badrum: | Klinker på golv, kakel på vägg, målat tak, duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. TM i många. |
| Gemensamma utrymmen: | |
| Tvättstuga: | 3 TM (varav 1 stor), 2 TT, 1 TS, 2 mangel. Klinker på golv, kaklade väggar, akustikplattor i tak. |
| Sophantering: | Hushållsavfall i behållare. |

| | |
|------------------------|---|
| Installationsutrymmen: | Målade golv eller plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. |
| Förråd: | Med gallerväggar. |
| Installationer: | |
| Värmeproduktion: | Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer. |
| VA-installationer: | Avlopp av ma-rör och plast. Tappvattenanläggning av koppar. |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt för respektive huskropp. Tilluft via ventiler bakom radiatorer. |
| Elinstallationer: | Samtliga installationer från byggnadsåret. Jordade 3-fasininstallationer. |
| Hissar: | 2 hissar, 13 personer, 1 000 kg. Besiktigade och godkända till april 2020. |
| Övrigt: | |
| OVK-status: | Senaste OVK-besiktningar utfördes 2013. Samtliga ingående ventilationssystem blev godkända, men löptiderna för godkännandena har gått. Nya besiktningar är enligt uppgift beställda. |
| Energideklaration: | Energideklarationerna är utförda 2018. |
| Radon: | Radonmätningar genomfördes i samband med nybyggnationen och därefter har ett fåtal mätningar genomförts 2009 med mätresultat klart under godkända gränsvärden. Då det är mer än 10 år sedan föregående radonmätning förutsätts att nya mätningar utförs snarast. |
| Övrig miljöbelastning: | Bedöms vara mycket begränsad. |



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktproblem noterades ytterväggar i anslutning till utvändig mark.

Hårdgjorda ytor i gott skick. Övrig mark i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Lekplats som behöver säkerhetsbesiktigas årligen.

5.1b Stomme

I trapphus, källarväggar, bärande väggar och pelare etc noterades inga sprickbildningar utöver på en plats. Inget generellt åtgärdsbehov. Den spricka som finns i en lägenhet ligger i anslutning mot en yttervägg (anslutning fasadliv och ett utfackningsparti). På motsvarande plats utvändigt kunde ingen skada noteras i fasadputsen.

Mycket begränsad och normal sprickbildning förekommer i icke bärande mellanväggar etc i lägenheter och gemensamma utrymmen. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad


Punkthusen:

Putsade fasader från byggnadsåret. Vid besiktningstidpunkten fanns ett mycket distinkt fuktmönster i fasadernas utfackningspartier. Putsen på motsvarande platser bedömdes dock inte tagit någon synbar skada, vilket innebär att "fukten" bara finns där begränsade tider. Efter diskussioner med ett par fasadputsauktorer görs bedömningen att fasadernas värmegenomsläpplighet är större i de "torra" fasaddelarna (mot fönster, vid bjälklag och vid platser där innerväggar möter fasaderna) och att motsvarande värmegenomsläppligheten är mindre där fasaden ur okulär aspekt bedömdes vara torr (värmens inifrån "torkar" ut putsen). Det bedöms därför att den synliga fukten bara finns vid vissa särskilda väderförutsättningar.

Rekommendationen är att begära att nuvarande fastighetsägare låter genomföra en värmefotografering för att få fastslaget att det är skillnader i värmegenomgång på olika delar av fasaderna. Vid samma värmefotografering rekommenderas också ett par platser i anslutning till fasaden där det förekommer luftläckage mätas.

Den generella bedömningen är dock att fasadputsen är i gott skick, då det under de 12-13 år som byggnaderna funnits inte uppstått några skador i de berörda putsade delarna.

På de putsade fasader som ligger i ordinarie fasadliv noterades inte motsvarande nyansskillnader (fuktantydningar) i putsen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.



Komplementhusen:

Träpanel fasader i tillfredsställande skick. Utvändigt ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras om ca 5 år.

5.1d Tak / takavvattning

Punkthusen:

Yttertak belagda med dubbelfalsad plåt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning, takstegar mm finns i erforderlig omfattning och i gott skick.

Komplementbyggnaderna:

Sedumtak i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak vid entréer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, räcken och skärmar mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glasfönster med utvändigt aluminiumbåge i genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på mer än 10 år, då det är rimligt att utbyten av tätningslister bör utföras.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i behov av utvändigt ytskiktetsbehandling inom nära framtid.

Tvättstugor:

Maskinpark som genomgående är från 2006 med statistiskt ca 3-4 års återstående teknisk livslängd. Detta är baserat på att tvättmaskiner och torktumlare normalt har ca 15 års teknisk livslängd. I det här fallet har dock påtagligt många lägenheter egna maskiner, vilket skulle kunna medföra att den tekniska livslängden förlängs pga mindre utnyttjande. Torkskåp och manglar har normalt lägre tekniska livslängder.

Ytskikt i tvättstugan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd / Cykelförråd / Barnvagnsförråd etc:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:
Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 lägenheter besöktes för att kunna göra en allmän bedömning. Samtliga lägenheter har i princip samma ytskicks-, inrednings- och utrustningsstandard och är i normalt skick för byggnadsåret.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000;- per lägenhet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2006. Övrig utrustning från samma tid. Lång statistisk återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer. Ventiler mm i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i gott skick. Det är oklart när senaste stamspolning / rensning genomfördes. Det har bedömts att detta ändå ska genomföras inom ett par år som ett led i normalt fastighetsunderhåll och därefter med ca 10 års intervall.

Tappvatten:

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tryckstegringspump finns installerad på tappvattensystemet.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktenheter som genomgående är från byggnadsåret. Enligt tillhandahållna OVK-protokoll har löptiden för godkännande gått ut. Nya besiktningar är enligt uppgift beställda. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare åtgärdar eventuella brister som skulle kunna uppdagas i samband med besiktningarna och att godkända protokoll redovisas.

Det är också rimligt att förutsätta att en generell rensning av frånluftskanalerna behöver utföras om ca 5-6 år, dvs inför nästa ordinarie OVK-besiktning som ska utföras 2025.

5.3 El-installationer

Alla elinstallationer är från 2006 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

2 personhissar för 13 personer, 1 000 kg från byggnadsåret. Inget statistiskt åtgärdsbehov på mer än 10 år.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2019)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Utvändig ommålning träpanel, ca 2025
(avser carports och sophanteringsbyggnader etc)

ca 40 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 3 TM och 2 TT, ca 2022

ca 260 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2022

ca 180 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktningar, 2025 (utförs med 6 års intervall)
Rensning frånluftskanaler, ca 2025

ca 150 kkr
ca 200 kkr

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 2006 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Beräknat underhållsbehov:

| | |
|----------|--------------|
| År 1-3: | ca 440 000:- |
| År 4-11: | ca 390 000:- |
| Totalt: | ca 830 000:- |

Utöver ovanstående bör en årlig avsättning av ca 150 000:- göras för oförutsedda underhållsåtgärder.

Vid besiktningstidpunkten förekom ytlig i fukt i putsen i de fasader som utgörs av utfackningsväggar. Fukten uppvisade väldigt tydliga geometriska mönster vilket bedöms bero på skillnader i värmegenomsläpplighet i fasaderna, varvid de "torra" fasaddelarna är lite bättre isolerade och de "fuktiga" bättre. Detta kan enkelt fastställas med hjälp av en termografering.

Inne i en besökt lägenhet finns också en vertikal spricka på insidan av en yttervägg. Sprickan är belägen precis i ett väggparti där två olika konstruktionstyper möts och kan bero på att en smärre rörelse har förekommit. På fasadens utsida noterades ingen antydning till spricka.