

EKONOMISK PLAN

BRF KATTUGGLAN 14
769619-1670

november 2008

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	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter	6
7.1	Drifts- och underhållskostnader	6
7.2	Fastighetsskatt/avgift	6
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	Ekonomisk prognos	8
9.2	Känslighetsanalys I	9
9.3	Känslighetsanalys II	10
10	Lägenhetsredovisning	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	12

BILAGA: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN BRF KATTUGGLAN 14

1 Allmänt

Brf Kattugglan 14 med org.nr. 769619-1670 har registrerats hos Bolagsverket 2008-08-14. Föreningen 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 med bostadsrätt avses ske direkt efter det att planen registrerats och föreningen tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Ugglan 14
Kommun	Helsingborg
Församling	Helsingborgs Maria
Adress/belägenhet	Hälsovägen 44
Tomtarea	858 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1940-03-21
Servitut	Fastigheten belastas av servitut avseende Väg och gångväg mm.
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	1928
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare och inredd vind.
Uthyrningsbar area	1 355 m ² .
Bostadslägenheter	21 lägenheter om sammanlagt 1 355 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Frånluft med återvinning
Hiss	Ja
Grundläggning	Källare
Stomme	Betong, tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegelpannor
Fasader	Putsade
Fönster	Trä
Trapphus, entré	Ett trapphus med entré från både gata och gård
Tvättstuga	I källare
Sophantering	I miljöhus på gård

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Lars Wernborg, 2008-09-18. Bristerna inom kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 300 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 300 000 kr inkl moms. Utöver detta görs årliga avsättningar till underhållsfonden.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2008 är 12 255 000 kr, fördelat på bostäder 11 786 000 kr och lokaler 469 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	21 277 500	kr	15 703	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	319 988	kr		
Pantbrevskostnad	119 375	kr	Befintliga pantbrev:	7 350 000 kr
Ombildningskostnad	350 000	kr		
Reparationsfond	300 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	83 137	kr		
Anskaffningskostnad	22 450 000	kr		

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	2 250 000	ca 2 år	4,60	103 500	3 921	107 421	4,60
Bottenlån 2	2 250 000	ca 3 år	4,60	103 500	3 921	107 421	4,60
Bottenlån 3	2 250 000	ca 5 år	4,90	110 250	3 921	114 171	4,90
Lån vilande insatser 1	4 378 922	ca 5 år	3,50	153 262	7 632	160 894	4,70
Summa lån år 1	11 128 922	Snittränta:	4,23	470 512	19 396	489 908	
Insatser:	11 321 077						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	22 450 000						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år. Säljaren bekostar premien för ett räntetak för vilande insatser med en ränta på 3,5 % under de första fem åren.

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

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	15 000	kr	11	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	30 000	kr	22	kr/kvm
Vatten	27 000	kr	20	kr/kvm
Värme	100 000	kr	74	kr/kvm
El	50 000	kr	37	kr/kvm
Renhållning	16 000	kr	12	kr/kvm
Fast skötsel/städ	50 000	kr	37	kr/kvm
Försäkring	13 000	kr	10	kr/kvm
Kabel TV	20 000	kr	15	kr/kvm
Övrigt	20 000	kr	15	kr/kvm
Löpande underhåll	30 000	kr	22	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	371 000	kr	274	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	40 650	kr	30	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

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

7.2 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	11 786 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	25 200	kr
Taxeringsvärde lokaler	469 000	kr
Fastighetsskatt	4 690	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 1 200 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	555 143	kr	564	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	338 280	kr	912	kr/kvm
Parkering, garage mm	40 860	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	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 I* 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.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet².

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 300 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 300 000 kr i reparationsfonden.

² Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 73% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2008	2 2009	3 2010	4 2011	5 2012	6 2013	11 2018
Ränta	470 512	469 692	468 807	467 850	466 817	517 711	509 853
Avskrivningar	26 232	28 331	30 597	33 045	35 689	38 544	56 634
Drift	371 000	378 420	385 988	393 708	401 582	409 614	452 247
Fastighetskatt/avgift	29 890	30 488	31 098	31 720	32 354	33 001	36 436
S:a kostnader	897 635	906 931	916 490	926 323	936 442	998 870	1 055 170
Årsavgift/kvm (bostäder)	564	575	587	599	611	623	688
Årsavgifter bostäder	555 143	566 246	577 571	589 122	600 904	612 923	676 716
Hysesintäkter bostäder	338 280	345 046	351 947	358 985	366 165	373 488	412 361
Parkering	40 860	41 677	42 511	43 361	44 228	45 113	49 808
Ränteintäkter	831	868	996	1 218	1 537	1 954	2 960
S:a intäkter	935 114	953 837	973 024	992 687	1 012 835	1 033 477	1 141 846
Årets resultat	37 480	46 905	56 534	66 364	76 392	34 607	86 676
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	37 480	46 905	56 534	66 364	76 392	34 607	86 676
Återföring avskrivningar	26 232	28 331	30 597	33 045	35 689	38 544	56 634
Amorteringar	-19 396	-20 948	-22 624	-24 434	-26 388	-28 499	-41 875
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,38
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	44 316	54 289	64 508	74 976	85 693	44 652	101 436
Avsättning till yttre underhåll	-40 650	-41 463	-42 292	-43 138	-44 001	-44 881	-49 552
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	3 666	12 826	22 216	31 838	41 692	-229	51 884
Ingående saldo kassa	83 137						
Ackumulerat saldo kassa	127 453	181 742	246 250	321 226	406 919	451 571	842 573
Ack avs underhåll enl ek plan	40 650	82 113	124 405	167 543	211 544	256 425	494 658

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	4,2%	4,2%	4,4%	4,6%	4,6%	5,2%	5,2%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	470 512	469 692	491 225	512 596	511 464	575 853	567 112
Avskrivningar	26 232	28 331	30 597	33 045	35 689	38 544	56 634
Drift- och underhållskostnader	371 000	382 204	393 747	405 638	417 888	430 508	499 562
Fastighetsskatt/avgift	29 890	30 793	31 723	32 681	33 668	34 684	40 248
Summa kostnader	897 635	911 020	947 292	983 959	998 708	1 079 590	1 163 556
Återföring avskrivningar	-26 232	-28 331	-30 597	-33 045	-35 689	-38 544	-56 634
Amorteringar	19 396	20 948	22 624	24 434	26 388	28 499	41 875
Fond för yttre underhåll	40 650	41 878	43 142	44 445	45 787	47 170	54 736
Summa utgifter och avsättningar	931 448	945 515	982 460	1 019 793	1 035 195	1 116 715	1 203 533
Hysesintäkter mm	379 140	390 514	402 230	414 297	426 725	439 527	509 532
Avgifter	552 308	555 000	580 231	605 496	608 470	677 188	694 001
- förändring mot prognos	-0,5%	-2,0%	0,5%	2,8%	1,3%	10,5%	2,6%
Summa intäkter	931 448	945 515	982 460	1 019 793	1 035 195	1 116 715	1 203 533

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	317 250	372 200	427 150	482 100	537 050	592 000
Avskrivningar	26 232	26 232	26 232	26 232	26 232	26 232
Drift- och underhållskostnader	371 000	371 000	371 000	371 000	371 000	371 000
Fastighetskatt/avgift	29 890	29 890	29 890	29 890	29 890	29 890
Summa kostnader	744 372	799 322	854 272	909 222	964 172	1 019 122
Återföring avskrivningar	-26 232	-26 232	-26 232	-26 232	-26 232	-26 232
Amorteringar	11 764	14 501	17 237	19 973	22 709	25 446
Fond för yttre underhåll	40 650	40 650	40 650	40 650	40 650	40 650
Summa utgifter och avsättningar	770 554	828 241	885 927	943 613	1 001 299	1 058 986
Hysesintäkter m.m.	41 691	164 756	287 821	410 886	533 951	657 015
Årsavgifter år 1	728 863	663 484	598 106	532 727	467 349	401 970
Summa inkomster	770 554	828 241	885 927	943 613	1 001 299	1 058 986
Årsavgifter år 1 kr/kvm	538	544	552	562	575	593
- erforderlig förändring / år 1	-4,8%	-3,7%	-2,3%	-0,6%	1,7%	5,0%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Säljaren bekostar premien för ett räntetak för vilande insatser med en ränta på 3,5 % under de första fem åren.

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
101	1	40	3,1142			459 744		38 016
102	1	58	4,3236	5,9625	570 067		33 100	
103	1	40	3,1142	4,2946	410 699		23 841	
104	1	69	5,0627	6,9817	747 308		38 758	
105	1	61	4,5251	6,2404	596 621		34 643	
206	2	71	5,1970			822 914		63 780
207	2	80	5,8017	8,0009	881 367		44 417	
208	2	69	5,0627	6,9817	807 147		38 758	
209	2	60	4,4580	6,1478	750 739		34 129	
310	3	71	5,1970	7,1670	841 302		39 787	
311	3	80	5,8017	8,0009	928 407		44 417	
312	3	69	5,0627			815 092		62 424
313	3	60	4,4580			707 662		55 008
314	3	71	5,1970			841 302		63 984
415	4	80	5,8017	8,0009	960 371		44 417	
416	4	69	5,0627	6,9817	823 028		38 758	
417	4	60	4,4580			732 208		55 068
518	5	75	5,4658	7,5376	897 121		41 845	
519	5	40	3,1142	4,2946	511 154		23 841	
520	5	60	4,4580	6,1478	731 708		34 129	
521	5	72	5,2642	7,2597	864 039		40 302	
Parkeringsplatser, garage mm								
Garage								
								40 860
Tot:		1 355	100,0000	100,0000	11 321 077	4 378 922	555 143	379 140

Andelstalen och insatserna är baserade på en linjär anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea. Insatserna har justerats med hänsyn till våningsplan, bullerstörning samt tillägg för lägenheter med balkong/er.

Av den totala boarean beräknas initialt 984 kvm upplåtas med bostadsrätt och 371 kvm upplåtas med hyresrätt.

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

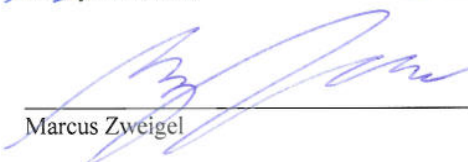
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall 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 baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean 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.

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

Helsingborg 2008-11-05


Bobby Herrström


Olle Olsson


Marcus Zweigel

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 november 2008 för Bostadsrättsföreningen Kattugglan 14, org. nr: 769619-1670.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

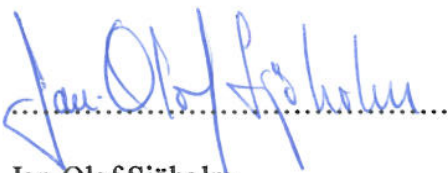
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 9 november 2008



Jan-Olof Sjöholm

Malmö den 10 november 2008



Urban Blücher

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

Bilaga till intyg, 2008-09-29 och 2008-09-30, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kattugglan 14.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Kattugglan 14, utskriftsdatum 2008-10-12
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2008-08-14
- Allmän fastighetsinformation för Helsingborg Ugglan 14, 2008-07-17
- Utlåtande över underhållsbesiktning, daterad 2008-09-18
- Offert finansiering Handelsbanken, daterad 2008-10-28



FFB konsult

UTLÅTANDE ÖVER
UNDERHÅLLSBESIKTNING

AV
FASTIGHETEN

Ugglan 14
Helsingborg

UTLÅTANDET ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING.

Besiktningdag:	2008-09-18	
Fastighetsbeteckning:	Ugglan 14 Helsingborg	Hälsovägen 44 254 42 Helsingborg
Säljare	Göran Ström	Konvaljvägen 41 246 51 Löddeköpinge
Beställare:	Brf Kattugglan 14	Hälsovägen 44 254 42 Helsingborg
Besiktningförättare:	Lars Wernborg Civ. Ing, SVR, SBR	FFB Konsult AB Trädgårdsgatan 13 260 40 Viken
Ombud:	Olle Winroth	Forum Fastighetsekonomi
Närvarande:	Bobby Härström Markus Zweigel Magnus Westin Olle Winroth Lars Wernborg	Brf Kattugglan 14 Brf Kattugglan 14 Förvaltnings AB Punktum Forum Fastighetsekonomi
Besiktningförutsättningar:	Väderlek: 20l	Temperatur: ca 14°C

UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningsmannen lämna ett utlåtande rörande fastighetens underhållstatus. Utlåtandet skall omfatta konstaterade fel och brister på grund av bristande underhåll samt skador förorsakade av hyresgästerna eller utomstående. Vid besiktningen genomfördes syn av allmänna utrymmen såsom trapphus, källare, vind och de utrymmen som var åtkomliga samt av bostadsrättsföreningen utvalda lokaler och lägenheter

Vid besiktningen genomför besiktningsmannen en byggteknisk okulär undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Besiktningen är en byggteknisk undersökning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaderna faller utanför besiktningen. Besiktningen omfattar inte heller installationer såsom el, värme, vatten sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I besiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

OBS! Besiktningens karaktär är inte sådan att den kan åberopas som så kallad jordabalksbesiktning (överlåtelsebesiktning).

1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Tillhandahållna handlingar	Kopia på ritning UA01 Fasader, fönster, kupor daterad 840404 Kopia på ritning UA02 Rev schakt vent. daterad 840404 OVK-protokoll daterat 2008-02-05
Information från säljaren	Inga läckage och fuktproblem Hissbesiktning skall göras senast 2008-12-31 OVK-besiktning skall göras senast 2011-02-05

KORTFATTAD OBJEKTSBESKRIVNING

efter genomgång med säljaren

Hustyp	Flerfamiljshus i 4 våningar med källare samt inredd vind
Byggår:	1928
Ombyggnad	1984, totalrenovering inkl. installationer 2005, fasader
Dränering	1984
Grund	källare
Källargolv	betong,
Källarväggar	betong
Bjälklag, BV	betong
Mellanbjälklag	betong
Vindsbjälklag	betong
Stomme	betong, tegel
Fasad	puts
Yttertak	tegelpannor
Uppvärmning	fjärrvärme
Ventilation	frånluft med återvinning
Vatten o avlopp	kommunalt

2. OKULÄR BESIKTNING

Noteringar rörande de delar av fastigheten som besiktats.

INVÄNDIGT

Lägenhet 15

Hall	--
Bad	--
Sovrum V	--
Sovrum N	--
Kök	--

Lägenhetsförråd	--
Elcentral	Trappautomat är sönderbränd
Undercentral	--
Hissmaskinrum	--
Cykelrum	--
Lägenhetsförråd	--

UTVÄNDIGT

Generellt	Eftersatt underhåll av fönster
Fasad S	--
Fasad V	--
Fasad N	--
Yttertak	--

3. KORTFATTADE SYNPUNKTER PÅ FASTIGHETEN

Fastigheten gör ett gott intryck och åtgärderna efter totalrenoveringen har satt goda spår. Standarden är normal för mitten av 80-talet och har bevarats väl. På grund av löpande underhåll har flera lägenheter högre standard. Fasader och yttertak är i stort sätt felfria. Det som skämmer fastigheten något är den ofrånkomliga fuktvandringen i källaren och det utvändigt eftersatta underhållet av fönstren

4. FRAMTIDA UNDERHÅLLSBEHOV

Fastigheten har smärre brister och fel liknande ovanstående noteringar. Dessa kan hänföras till fastighetsskötsel. Dock måste Fönstren underhållas utvändigt. Vilket är det enda arbete som berör en 11-årig underhållsplan. Kostnaden bedömer jag till ca 300.000:-

Ort: Viken Datum 2008-09-18

FFB KONSULT AB

Lars Wernborg, Civ. Ing SVR
Besiktningsförrättare SBR