

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSS-  
FÖRENINGEN

# SPIKEN 3

## Innehållsförteckning:

	Sid
1. Allmänna förutsättningar .....	3
2. Beskrivning av fastigheten .....	3
3. Försäkring .....	5
4. Fastighetens taxeringsvärde .....	5
5. Anskaffningskostnad .....	5
6. Kostnader för andra åtgärder av betydelse .....	5
7. Finansieringsplan .....	5
8. Ekonomisk prognos .....	7
9. Lägenhetsförteckning .....	8
10. Känslighetsanalys .....	9
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser .....	10

Bilagor: Intyg enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen  
Besiktningensprotokoll

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Spiken 3, som registrerades hos Bolagsverket den 1 februari 2005 med organisationsnummer 769612-0620, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser den slutliga kostnaden för förvärvet av fastigheten. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader m.m. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har inflyttning redan skett.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal mm.

Beteckning	Sundbyberg Spiken 3
Adress	Sturegatan 43, 172 31 Sundbyberg
Kommun	Sundbyberg
Församling	Sundbyberg
Markareal	707 kvm. Tomten innehas med äganderätt.

### 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Ett flerbostadshus i 4 plan ovan mark samt källarvåning och vindsvåning. I gatuplanet finns en butik samt i källarplanet lagerlokal, fjärrvärmecentral, elcentral, cykelrum, lägenhetsförråd, skyddsrum, tvättstuga, mangelrum och förråd. På vinden finns lägenhetsförråd och hissmaskinrum. Övriga våningsplan rymmer bostadslägenheter. Kabel TV i samtliga bostadslägenheter.
Byggnadsår	1944
Ombyggnadsår	Byggnaden totalrenoverades 1993
Undergrund	Berg
Grundmurar	Betong
Väggstomme	Tegel
Bjälklag	Betong
Fasader	Puts
Balkonger	Betong
Fönster	3-glas kopplade i trä
Yttertak	Betongpannor
Plåtarbeten	Ytbehandlad plåt typ Plåtsol
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Hiss	Finns finns i trapphuset
Entré	Kalkstensgolv med målade väggar och tak.
Ekonomiutrymmen	Målade golv, väggar och tak.

### 2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Antal lägenheter	24 bostadslägenheter samt 2 lokaler varav en butik och en lagerlokal			
Ytor	Bostadsyta	1 046 m <sup>2</sup>		
	Lokalyta lager	60 m <sup>2</sup>		
	Lokalyta butik	43 m <sup>2</sup>		
	Total yta	1 149 m <sup>2</sup>		
Lägenhetsfördelning	<i>Storlek</i>	<i>Area (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Antal</i>	<i>S:a area (m<sup>2</sup>)</i>
	1 RoKV	24	2	48
	1 RoK	25	6	150
	1 RoK	34	8	272
	3 RoK	72	8	576
	Summa		24	1 046

#### Kortfattad rumsbeskrivning

- Lägenheter	Hall	golv: plastmatta vägg: tapet tak: målat
	Vardagsrum	golv: parkett vägg: tapet tak: målat
	Sovrum	golv: plastmatta vägg: tapet tak: målat
	Badrum	golv: klinker vägg: kakel/väv tak: målat
	Kök	golv: plastmatta vägg: målat tak: målat
- Butik		Plastmatta på golv, väv på väggar samt målade tak.

### 2.4 Gemensamhetsanläggning/ servitut

Fastigheten är inte skyldig att ingå i någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet. Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inskrivning.

### 2.5 Underhållsbehov

Vid besiktning utförd 2005-05-10 av ÅJK Konsult HB samt Vemcom AB konstaterades behov av åtgärder till en sammanlagd kostnad av cirka 335 000 kronor inkl. mervärdeskatt. I besiktningssprotokoll angivet reparationsbehov avseende butikslokalen svarar lokalhyresgästen för. Avhjälpande av fel avseende tappkallvattenledning åligger säljaren av fastigheten. Hänsyn till nyssnämnda kostnad å 335 000 har tagits vid beräkandet av anskaffningskostnaden för fastigheten (se avsnitt 5 nedan).

### 3. Försäkring

Föreningen kommer att inneha fullvärdeförsäkring avseende fastigheten från och med tillträdesdagen. Styrelsen kommer även att teckna ansvarsförsäkring.

Respektive medlem i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

### 4. Taxeringsvärde 2004

	Totalt	Bostad	Lokal
Byggnad	8 007 000	7 800 000	207 000
Mark	<u>3 816 000</u>	<u>3 662 000</u>	<u>154 000</u>
Summa	11 823 000	11 462 000	361 000

### 5. Anskaffningskostnad för fastigheten (kronor)

Köpeskilling	26 850 000
Lagfartskostnad	403 575
Pantbrevskostnad <sup>1)</sup>	27 075
Omkostnader	188 325
<u>Reparationsfond</u>	<u>335 000</u>
Summa	27 803 975

<sup>1)</sup> Pantbrev å 12 665 000 finns redan uttagna.

### 6. Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 7. Finansieringsplan

#### 7.1 Finansieringsbehov

Föreningen har för avsikt finansiera förvärvet enligt följande:

- lån i Handelsbanken/Stadshypotek AB å	14 000 000 kronor
- insatser från medlemmarna	<u>13 803 975 kronor</u>
- S:a	27 803 975 kronor

#### 7.2 Föreningens planerade lån i Handelsbanken/Stadshypotek AB

	Lånebelopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Ränta år 1	Amortering
Nytt lån	4 666 000	2 år	2,39%	111 517	0
Nytt lån	4 666 000	5 år	3,14%	146 512	0
Nytt lån	<u>4 668 000</u>	8 år	3,62%	<u>168 982</u>	<u>0</u>
Summa lån	14 000 000			427 011	0

Genomsnittlig räntekostnad 3,05% per år.

### **7.3 Insatser vid tillträdet**

Medlemmarnas insatser å 13 803 975 kronor har beräknats med utgångspunkt från att 87,5% av samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt.

## 8. Ekonomisk Prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>INTÄKTER</b>							
Årsavgifter	728 609	737 943	747 597	757 581	767 908	778 590	837 801
Bostadshyresintäkter	169 810	173 207	176 671	180 204	183 808	187 484	206 998
Lokalhyresintäkter	49 212	50 196	51 200	52 224	53 269	54 334	59 989
<b>S:A INTÄKTER</b>	<b>947 631</b>	<b>961 346</b>	<b>975 468</b>	<b>990 009</b>	<b>1 004 985</b>	<b>1 020 408</b>	<b>1 104 788</b>
<b>KOSTNADER</b>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	427 011	427 011	427 011	427 011	427 011	427 011	427 011
Amorteringar (Avskrivningar 1,0%)	188 299	188 299	188 299	188 299	188 299	188 299	188 299
<b>S:a ränta och amortering</b>	<b>427 011</b>	<b>427 011</b>	<b>427 011</b>	<b>427 011</b>	<b>427 011</b>	<b>427 011</b>	<b>427 011</b>
<i>Driftkostnader</i>							
El	37 465	38 963	40 522	42 143	43 828	45 582	55 457
Fjärrvärme	127 680	132 787	138 099	143 623	149 368	155 342	188 998
Sophämtning	18 281	18 647	19 020	19 400	19 788	20 184	22 285
Vatten och avlopp	48 935	49 913	50 911	51 930	52 968	54 028	59 651
Städning	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942
Fastighetsjour	1 725	1 760	1 795	1 831	1 867	1 905	2 103
Hiss-service	4 375	4 463	4 552	4 643	4 736	4 830	5 333
Sandning, snöröjning mark	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Snö- och isröjning av tak	17 375	17 723	18 077	18 438	18 807	19 183	21 180
Försäkring	13 395	13 663	13 936	14 215	14 499	14 789	16 328
Kabel-TV	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942
Förbrukningsmateriel	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 438
Övriga driftkostnader	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 438
Ekonomisk förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Styrelsearvoden	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Revision	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Reserv	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
<b>S:a driftkostnader</b>	<b>399 231</b>	<b>410 518</b>	<b>422 163</b>	<b>434 179</b>	<b>446 578</b>	<b>459 373</b>	<b>529 804</b>
<i>Avsättning för underhåll</i>							
I enlighet med föreningens stadgar: - fond för yttre underhåll (0,3%)	35 469	36 178	36 902	37 640	38 393	39 161	43 237
<b>Underhållskostnader</b>	<b>25 000</b>	<b>25 500</b>	<b>26 010</b>	<b>26 530</b>	<b>27 061</b>	<b>27 602</b>	<b>30 475</b>
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt	60 920	62 138	63 381	64 649	65 942	67 261	74 261
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:A KOSTNADER</b>	<b>947 631</b>	<b>961 346</b>	<b>975 468</b>	<b>990 009</b>	<b>1 004 985</b>	<b>1 020 408</b>	<b>1 104 788</b>

Prognosen är baserad på en årlig inflationstakt om 2,0% per år med undantag för el- och fjärrvärmekostnader för vilka prisökningen antagits uppgå till 4,0% per år.

## 9. Lägenhetsförteckning

### Bostäder

Lgh nr	Namn	Våning	Total yta	Insatser		Andelstal		Årsavgift	Bostadshyror per år
				deltagande	samtliga	deltagande	samtliga		
101	Jonn Tamm	bv	24,0	393 451	393 451	2,8503	2,4936	20 767	0
102	Madelene Olers/Håkan Ekman	bv	72,0	1 035 884	1 035 884	7,5042	6,5653	54 677	0
103	Helen Sivertsdotter	bv	34,0	527 705	527 705	3,8228	3,3445	27 854	0
104	Ingvar Jansson	bv	34,0	527 705	527 705	3,8228	3,3445	27 854	0
105	Mats Lundell/Maria Kuperion	bv	72,0	1 035 884	1 035 884	7,5042	6,5653	54 677	0
106	Torbjörn Sjölund	bv	24,0	393 451	393 451	2,8503	2,4936	20 767	0
107	Crister Berge	1	25,0	0	406 534	0,0000	2,5765	0	40 373
108	Tony Granda	1	72,0	1 040 019	1 040 019	7,5342	6,5915	54 895	0
109	Mattias Victorin	1	34,0	530 277	530 277	3,8415	3,3608	27 989	0
110	Thommy Tallås	1	34,0	530 277	530 277	3,8415	3,3608	27 989	0
111	Linda Eriksson	1	72,0	1 040 019	1 040 019	7,5342	6,5915	54 895	0
112	Mathias Liljedahl	1	25,0	406 483	406 483	2,9447	2,5762	21 455	0
113	Avi Pitkänen	2	25,0	406 534	406 534	2,9450	2,5765	21 458	0
114	Erik Fröberg/Marie Elisabeth Fröberg	2	72,0	1 040 019	1 040 019	7,5342	6,5915	54 895	0
115	Peter Albihn	2	34,0	527 705	527 705	3,8228	3,3445	27 854	0
116	Ulla Linnea Wahlberg	2	34,0	0	527 705	0,0000	3,3445	0	47 164
117	Berit Sundberg	2	72,0	1 040 019	1 040 019	7,5342	6,5915	54 895	0
118	Gunnar Olsson	2	25,0	406 534	406 534	2,9450	2,5765	21 458	0
119	Martin Pettersson	3	25,0	409 610	409 610	2,9673	2,5960	21 620	0
120	Sophie Edelsvärd	3	72,0	0	1 040 019	0,0000	6,5915	0	82 274
121	Göran Ekfjärd Karl	3	34,0	530 277	530 277	3,8415	3,3608	27 989	0
122	Magnus Marklund	3	34,0	530 277	530 277	3,8415	3,3608	27 989	0
123	Marcus Lönn	3	72,0	1 040 019	1 040 019	7,5342	6,5915	54 895	0
124	Malin Johnsson	3	25,0	411 828	411 828	2,9834	2,6101	21 737	0
S:a bostäder			1046,0	13 803 975	15 778 233	100,0000	100,0000	728 609	169 810

### Lokaler

Lgh nr				
1818-3001	Outhyrd	bv	60	0
1818-5250	Adrians Skrädderi - Mesrop Pogosian	bv	43	49 212
S:a lokaler			103	49 212



## 10. Känslighetsanalys

### 1. Inflationskänslighet - förändring av årsavgifter vid förändrade inflationsförutsättningar

Nedan framgår hur den genomsnittliga årsavgiften/m<sup>2</sup> förändras vid en annan inflationstakt än den som antagits i den ekonomiska prognosen. Räntenivån antas oförändrad.

Årsavgift per m<sup>2</sup>

Vid antaget ränteläge och		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 11
antagen inflationsnivå		796	806	817	828	839	916
antagen inflationsnivå	+1%	796	810	824	839	854	961
antagen inflationsnivå	+2%	796	813	831	849	869	1 011
antagen inflationsnivå	+3%	796	816	838	860	885	1 065
antagen inflationsnivå	-1%	796	803	810	818	825	874
antagen inflationsnivå	-2%	796	800	804	807	811	836

Ovanstående förutsätter att den förändrade inflationsnivån gäller fr.om. år 2 t.o.m. år 11.

### 2. Räntekänslighet - förändring av årsavgifter vid förändrat ränteläge

Nedan framgår hur den genomsnittliga årsavgiften/m<sup>2</sup> förändras vid en annat ränteläge än det som antagits i den ekonomiska prognosen. Ränteförändringarna är beräknade med hänsyn till de bindningstider som angivits för lånen i den ekonomiska prognosen. Inflationsnivån antas oförändrad.

Årsavgift per m<sup>2</sup>

Vid antagen inflationsnivå och		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 11
antaget ränteläge		796	806	817	828	839	916
antaget ränteläge	+1%	796	806	868	879	890	1 069
antaget ränteläge	+2%	796	806	919	930	941	1 222
antaget ränteläge	+3%	796	806	970	981	992	1 375
antaget ränteläge	-1%	796	806	766	777	788	763
antaget ränteläge	-2%	796	806	715	726	737	610

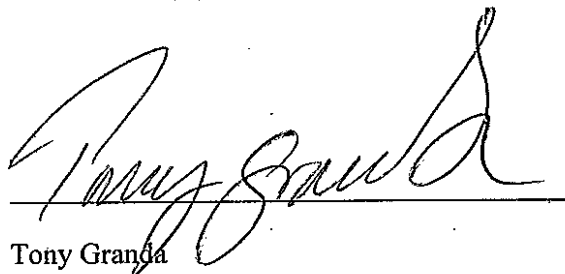
## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.

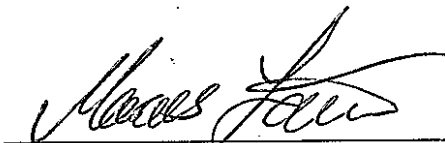
Sundbyberg den 17 juni 2005



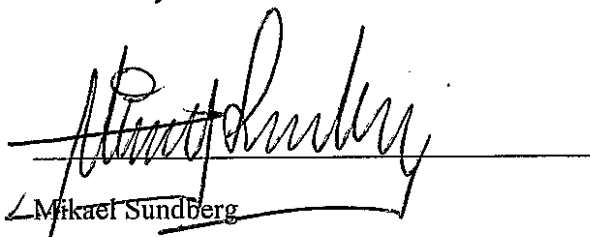
Håkan Ekman



Tony Grandå



Marcus Lönn



Mikael Sundberg

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 juni 2005 för bostadsrättsföreningen Spiken 3, org. nr: 769612-0620

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.

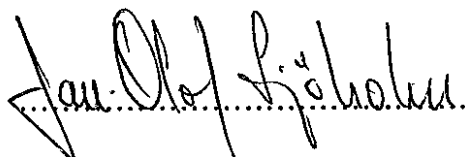
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

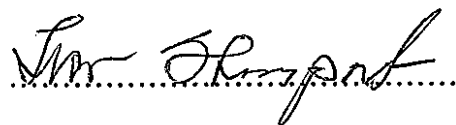
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 22 juni 2005



Jan-Olof Sjöholm  
Byggn ing  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM



Ivar Stenport  
Civ ing  
Sportvägen 28  
191 43 SOLLENTUNA

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Spiken 3**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, registreringsdatum 2005-02-01
- Stadgar, antagna på extra föreningsstämma 2005-05-11
- Erbjudande om köp av fastigheten
- Fastighetsfakta, 2005-06-22
- Offert finansiering

Å J K MONSULT HB  
ÅKE JOHNSON BYGGKONSULT

ÅKERSBERGA 2005-05-28

FASTIGHETEN SPIKEN 3, STUREGATAN 43, SUNDBYBERGS KOMMUN

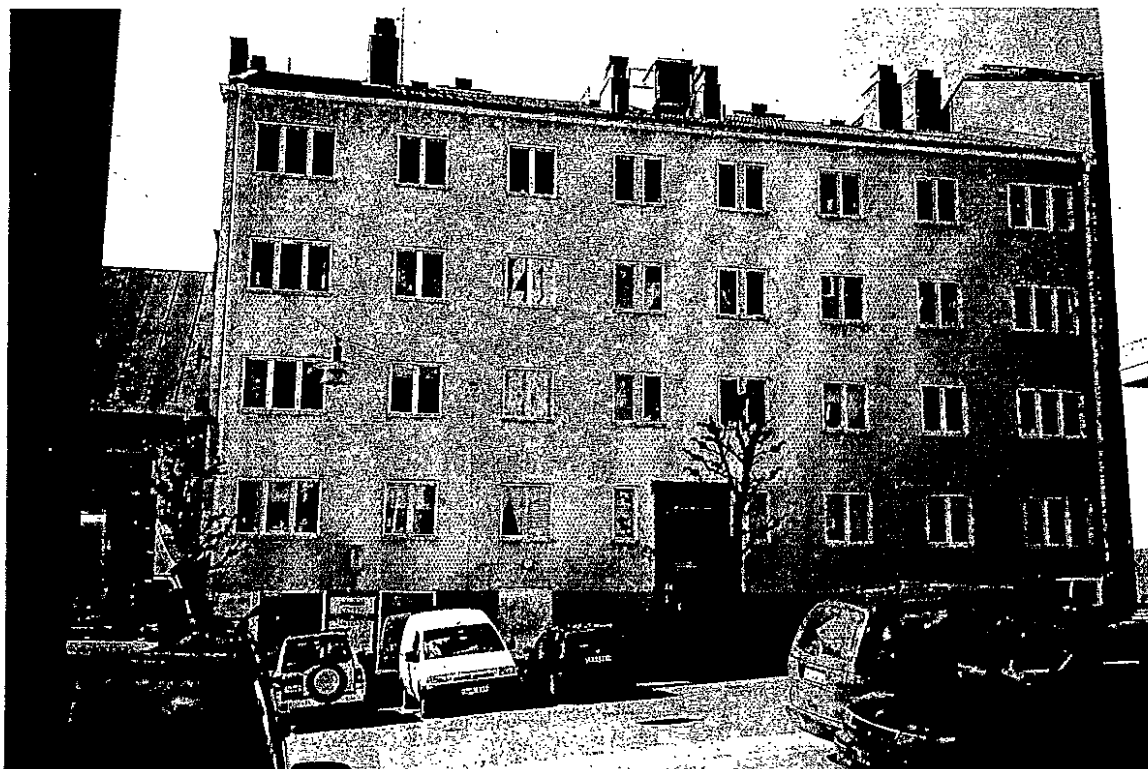
TEKNISK BESIKTNING

På uppdrag av Roland Lilljedahl Mandahl Consultance som beställare har en teknisk besiktning utförts av fastigheten.

Besiktningen har omfattat byggnadens byggnadstekniska och installationernas tekniska status.  
Någon kontakt med myndigheter har ej funnits tid att ta.

Besiktningen har genomförts av Åke Johnson ÅJK-Konsult  
-Bygg, Tomas Ehrngren Vemcon AB -VVS, Jan Enstedt Vemcon AB  
-El.

Fastighetens läge:  
Fastigheten är belägen i centrala Sundbyberg.



Besiktningens anledning

Teknisk statusbesiktning inför bostadsrättsombildning.

Förutsättningar

Besiktningen är en ökulär besiktning som är avsedd att läggas till grund för upprättande av ekonomisk plan inför en ombildning till bostadsrättsförening.

Denna besiktning har ej en sådan karaktär att den kan åberopas i samband med fel i fastighet enligt 4 kap Jordabalken.

Detta besiktningens utlåtande berör i huvudsak underhållet och skicket ut-  
anför lägenheter och lokaler. Någon miljöinventering av fastigheten ingår ej i denna besiktning.

Vid besiktningen 2005-05-10 har fastighetens utrymmen såsom allmänna källarutrymmen, trapphus, vind, fasader, yttertak samt sex bostadslägenheter och en butik avsynats.

Allmänt

Fastigheten är bebyggd med ett 4-våningsgathus med källare och vind. Byggnaden uppförd 1944 och totalrenoverades 1993.

Källarplanet rymmer fjärrvärmecentral, elcentral, cykelrum, lägenhetsförråd, skyddsrum, tvättstuga, mangelrum och förråd.

Gatuplanet rymmer en butik. Övriga våningsplan rymmer bostadslägenheter. Vinden rymmer lägenhetsförråd och hissmaskinrum.

Byggnadsbeskrivning	Undergrund	Berg
	Grundmurar	Betong
	Väggstomme	Tegel
	Bjälklag	Betong
	Fasader	Puts
	Balkonger	Betong
	Fönster	3 glas kopplade i trä.
	Yttertak	Betongpannor
	Plåtarbeten	Ytbehandlad plåt typ Plåttisol
	Uppvärmning	Fjärrvärme
	Ventilation	Mekanisk frånlufts- ventilation.
	Hiss	Hiss finns i trapphuset.
Kortfattad rums- beskrivning	Hustyp	Bostadshus i fyra plan. Butik och ekonomiutrym- men i källaren.
	Entré	Kalkstensgolv med målade väggar och tak.
	Lägenheter	Linoleum och parkettgolv med tapetserade väggar och målade tak
	Butiken	Plastmatta på golv och väv på väggar samt målat tak.
	Ekonomiut- rymmen	Målade golv väggar och tak.

Noteringar	Ekonomi- utrymmen	Fjärrvärme- central	Ingen notering.
		Elcentral	Ingen notering.
		Cykelrum	Fuktskador i mellanvägg. Mögellukt i utrymmet.
		Städförråd	Ingen notering.
		Lägenhets- förråd 14 st	Ingen notering.
		Skyddsrum	Utrymmet är inte be- siktigat.
		Soprum	Ingen notering.
		Grovsopor	Ingen notering.
		Tvättstuga	Ingen notering.
		Mangelrum	Fuktgenomslag i grund- mur.
		Förråd	Ingen notering.
	Affärslokal	Butik	Mycket eftersatt under- håll av ytskikten. Silverfiskar finns i utrymmet.
		Skrädderi	Mycket eftersatt under- håll av ytskikten. Silverfiskar finns i utrymmet.
		Wc	Mycket eftersatt under- håll av ytskikten. Silverfiskar finns i utrymmet.
	Ekonomi- utrymme	Trapphus	Ytskikten har lossnat i taken i delar av ut- rymmena från bv till plan 2.



Noteringar

Vind	Fuktgenomslag i ytter- takspanelen vid rör- genomföringar.
Hissmaskinrum	Utrymmet är inte be- siktigat.
Yttertak	Betongpannor är skadade ca. 15 st.
Piskbalkong	Mycket eftersatt under- hållet på golvet. Eftersatt underhåll av väggar.
Fasad norr	Fuktgenomslag på fasaden vid fönster plan 2.
Fasad söder	Fasadputsens har lossnat från underlaget på delar av fasaden. Sprickor i putsen vid sockel på del av fasaden.
Balkonger	Ytskicket är frostsakat på 4 st balkonger.
Lägenheter	
Sivertsdotter 103 Bv	Ingen notering.
Lundell 105 Bv	Väggen är missfärgad runt entredörren. Viss frän lukt i bad- rummet.
Tony 108 1 tr	Ingen notering.
Petterson 119 4 tr	Ingen notering.

Å J K KONSULT HB  
ÅKE JOHNSON BYGGKONSULT

Utlåtande  
Spiken 3 Sundbyberg  
2005-05-28

-6-

Noteringar	Lägenheter	Ekfjärd 121 4 tr	Balkongbjälklagets yt- skikt är frostsakat.
		Johnsson 124 4 tr	Inklädnad av entrédörren är inte färdigställd.

Behov av åtgärder

Kostnader exkl moms

Omgående	Yttertak	15.000 kr
	Fasader	25.000 kr
	Balkonger	80.000 kr
	Piskbalkong	20.000 kr
	Trapphus	30.000 kr
	Cykelrum	20.000 kr
	Butik	140.000 kr
		<u>330.000 kr</u>
	Oförutsett 10 %	33.000 kr
	Arb.ledning. Adm. 15 %	54.450 kr
	<u>TOTALT</u>	<u>420.000 kr</u>

Kostnader om 5 år

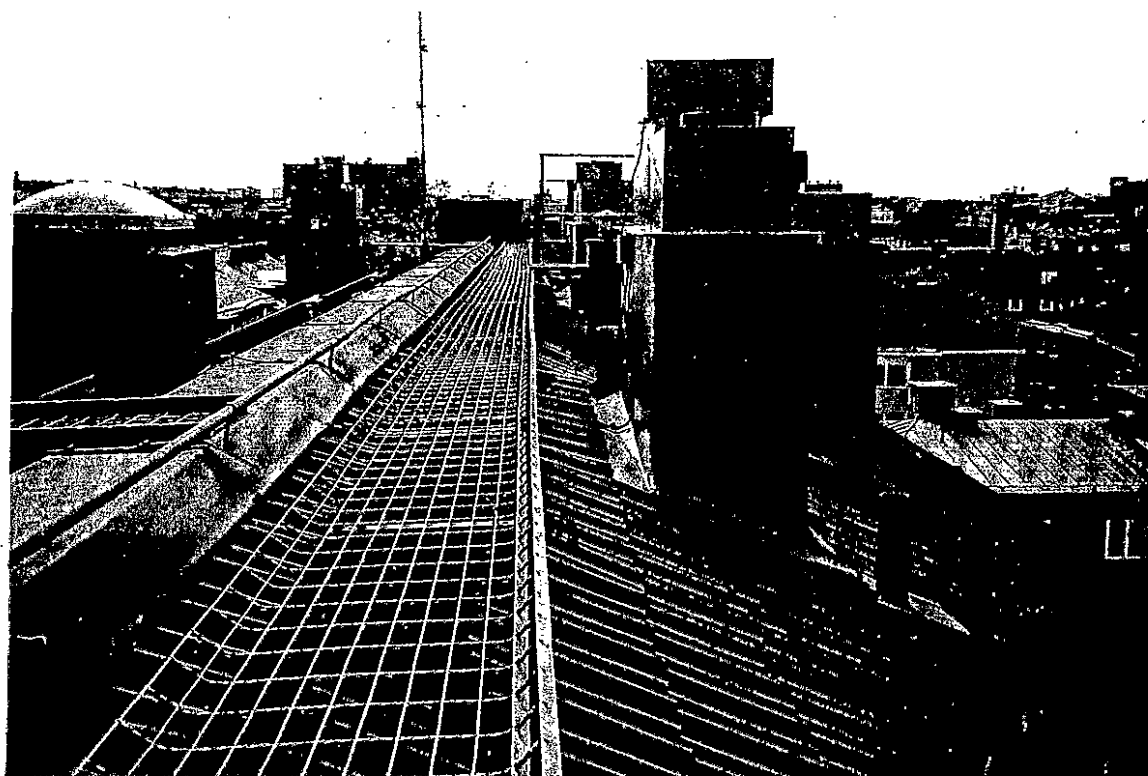
0 kr

Akersberga dag som ovan

  
Åke Johnsson

Å J K KONSULT  
ÅKE JOHANSSON BYGGKONSULT

SPIKEN 3 SUNDBYBERG  
2005-05-28



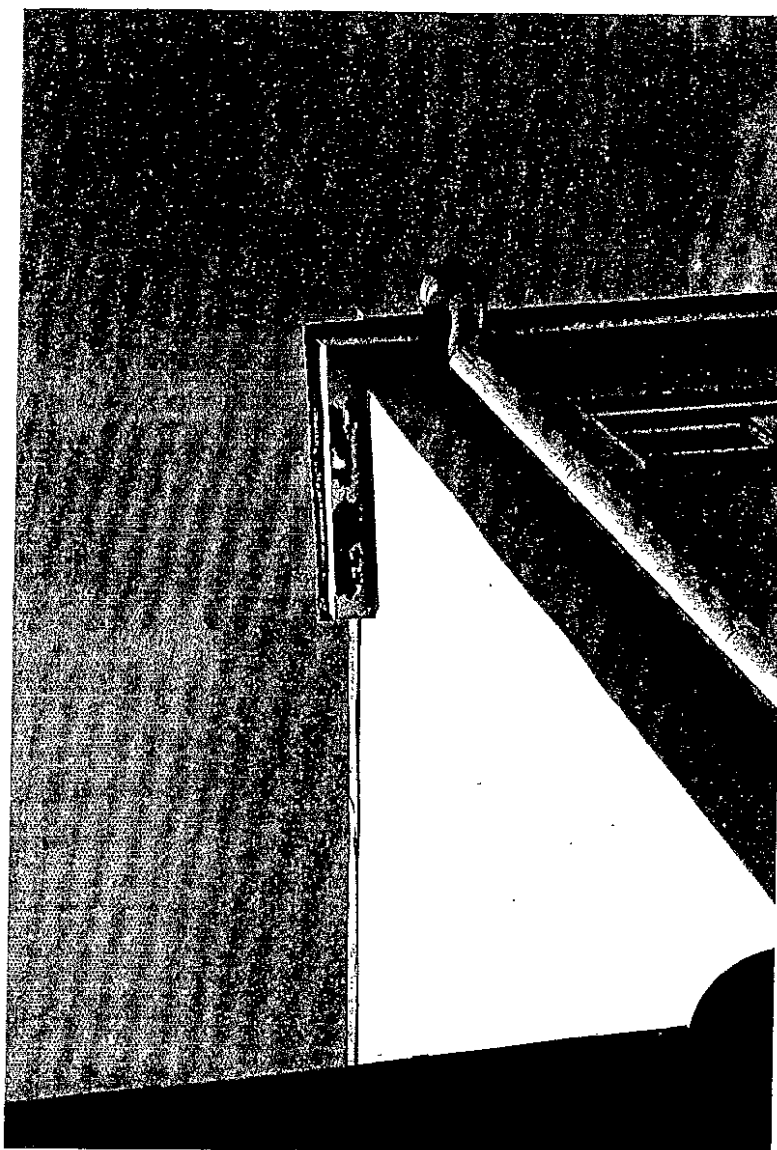
Å J K KONSULT  
ÅKE JOHNSON BYGGKONSULT

SPIKEN 3 SUNDBYBERG  
2005-05-28



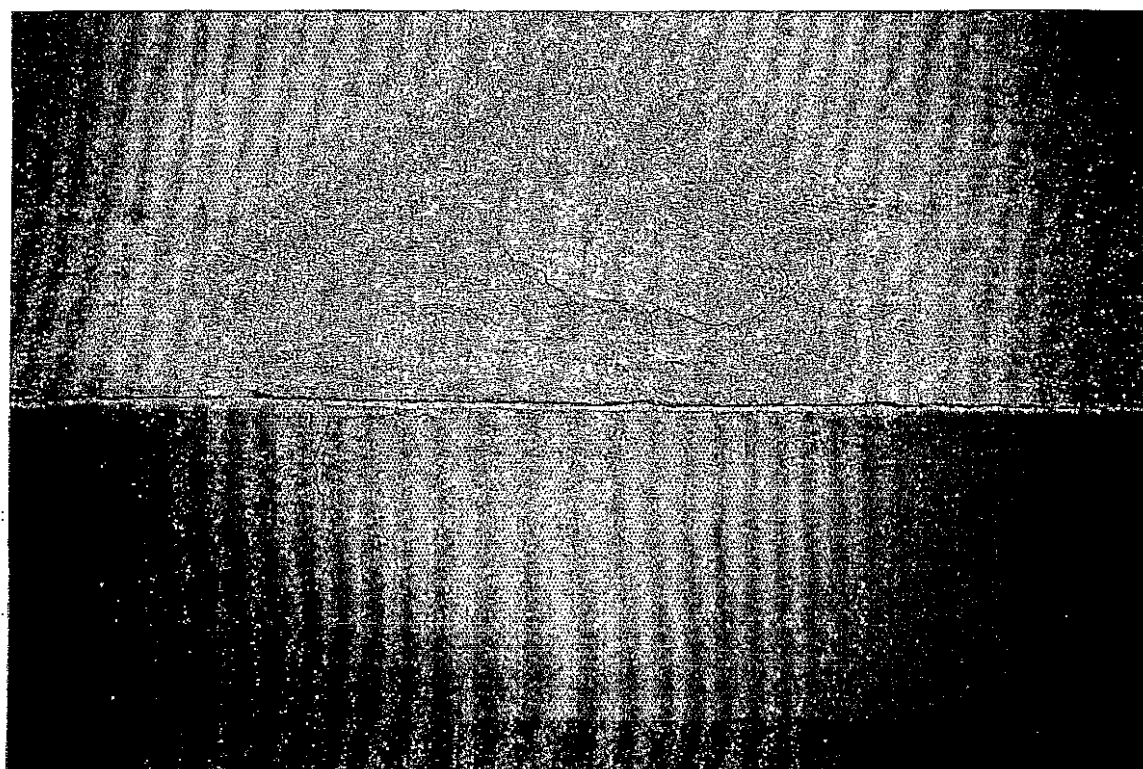
Å J K KONSULT  
ÅKE JOHNSON BYGGKONSULT

SPIKEN 3 SUNDBYBERG  
2005-05-28



Å J K KONSULT  
ÅKE JOHANSSON BYGGKONSULT

SPIKEN 3 SUNDBYBERG  
2005-05-28



Å J K KONSULT  
ÅKE JOHNSON BYGGKONSULT

SPIKEN 3 SUNDBYBERG  
2005-05-28





**vemcon**  
vvs • energi • miljö

Box 1014, 721 26 VÄSTERÅS  
Tfn 021-189393, Fax 021-413738  
Email: tomas.ehrngren@vemcon.se  
proj nr 16 242 01

**STATUSBESIKTNING**  
**VVS - installationer**  
**KV SPIKEN 3**  
**Sturegatan 43, SUNDBYBERG**

Datum  
2005-05-10

Utlåtande över statusbesiktning VVS.

Sid  
1 av 7

**Allmänt**

Byggår 1944  
Renoverad 1993  
Antal lägenheter 24 st  
Antal lokaler 1 st  
Tid för besiktning 2005-05-10  
Besiktningsman Tomas Ehrngren av SITAC certifierad besiktningsman SBR.

**Åtgärdsförslag omgående**

**Luftbehandlingssystem**

Information till samtliga hyresgäster ang rengöring av ute- och frånluftdon.  
Utökad radonmätning av samtliga lägenheter.

**Tappvattensystem**

Köksstam för lägenheter 1:2, 2:2, 3:2 och 4:2 kontrolleras avseende tappkallvatten.

**Spillvattensystem**

Spillvattenledning i källargolv filmas för att kontrollera status.  
Vattenlås för stuprör bör bytas då de påvisar vissa rostskador.

**Uppskattade kostnader för åtgärder**

**Kostnad**

Radonmätning av samtliga lägenheter.	6 kkr
Avhjälpande av fel för tappkallvattenledning i kök lgh 1:2, 2:2, 3:2 och 4:2.	*5-20 kkr
Filmning av spillvattenledning i källargolv.	6 kkr
Byte av vattenlås för stuprör.	8 kkr
<b>SUMMA</b>	<b>25-40 kkr*</b>

**Not.**

\* Kostnad för avhjälpande av fal för tappkallvattenledning i kök lgh 1:2, 2:2, 3:2 och 4:2 kan ej preciseras då fel är oklart.



## Redovisning av VVS-system

### **Allmänt**

Drift- och skötselinstruktioner för VVS-system ej uppvisade. Finns enl uppgift hos Drott Bostad.

Protokoll från utförd radonmätning 2003-12-09 till 2004-02-19 påvisar 170 Bq/m<sup>3</sup> +/- 30 Bq/m<sup>3</sup> med osäkerhetsfaktor 40%. Detta innebär att radonhalten kan överstiga riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> enligt Socialstyrelsens Allmänna råd SOSFS 1999:22 och 2004:6. Radonmätning bör därför utföras för samtliga lägenheter.

### Luftbehandling

Rum utom kök och bad i lägenheter är försedda med fönsterventiler för tillförsel av uteluft. Kök är försedda med spiskåpa med normal- och forceringsflöde, bad är försedd med frånluftventil. Lägenheter och rum på källarplan ventileras med frånluftfläktar, placerade på tak. Värmeundercentral är försett med separat frånluftfläkt. Soprum är försett med separat frånluftfläkt. Hissmaskinrum är försett med separat frånluftfläkt. Lokal är försedd separat till- och frånluftaggregat med värmeväxlare samt frånluftventilation med frånluftdon i pentry och wc.

### Värmesystem

Fastigheten värms med radiatorer, värmeväxlare ansluten till fjärrvärmenät. Rörledningar och ventiler är installerade 1993 och är i gott skick. Lägenheter är försedda med radiatorer med termostatventiler.

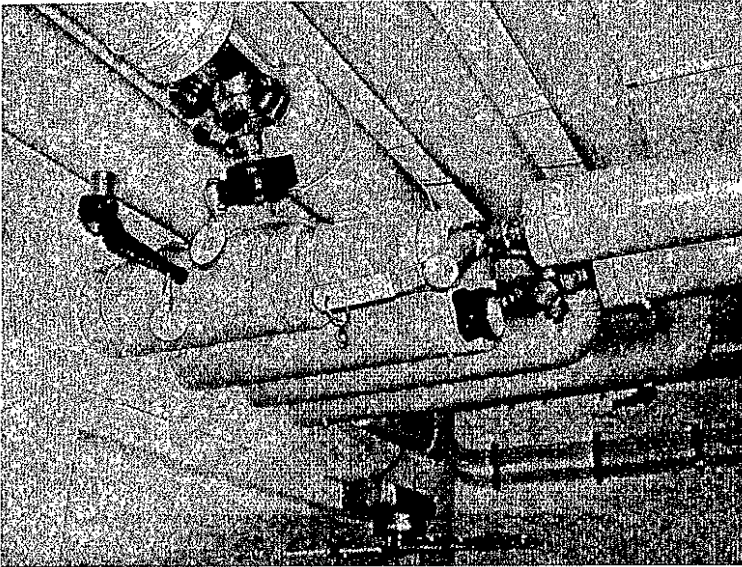
### Tappvattensystem

Fastighetens varmvatten värms med värmeväxlare ansluten till fjärrvärmenät. Rörledningar och ventiler är installerade 1993 och är i gott skick.

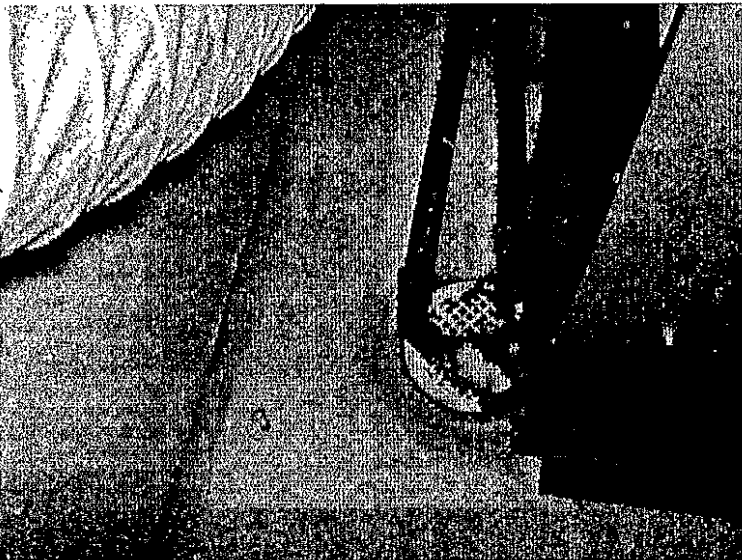
Vid prov av tappkallvatten för kök lägenhet 2:2 konstaterades hög temperatur (>40°C). Detta bör snarast avhjälpas då risk för tillväxt av legionellabakterier finns.

### Spill- och Dagvattensystem

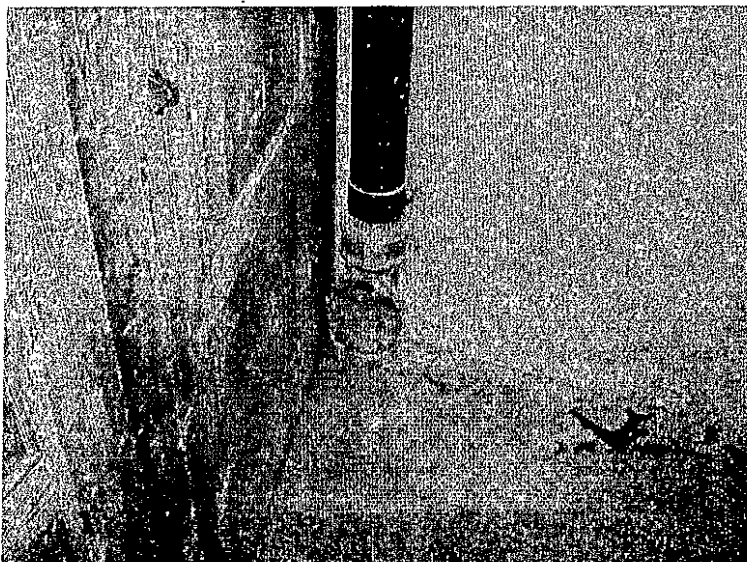
Spillvattenledning i källargolv är från byggtiden och har EJ inspekterats. Spillvattenledningar är bytta 1993 förutom en stam i tvättstugan. Fastigheten är försedd med takavvattning med 4 st utvändiga stuprör, inkopplade till spillvattenledning via vattenlås med sandfång.



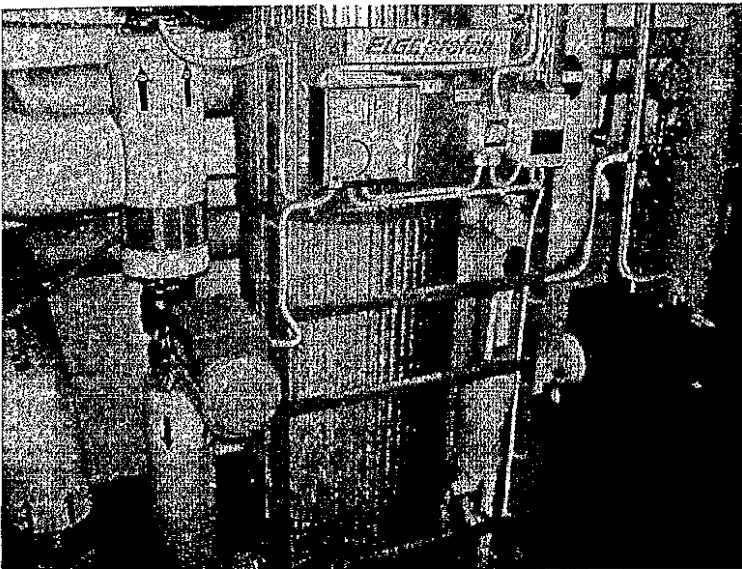
Rörledningar och ventiler i källare.



Brunn i tvättstuga från byggtiden.



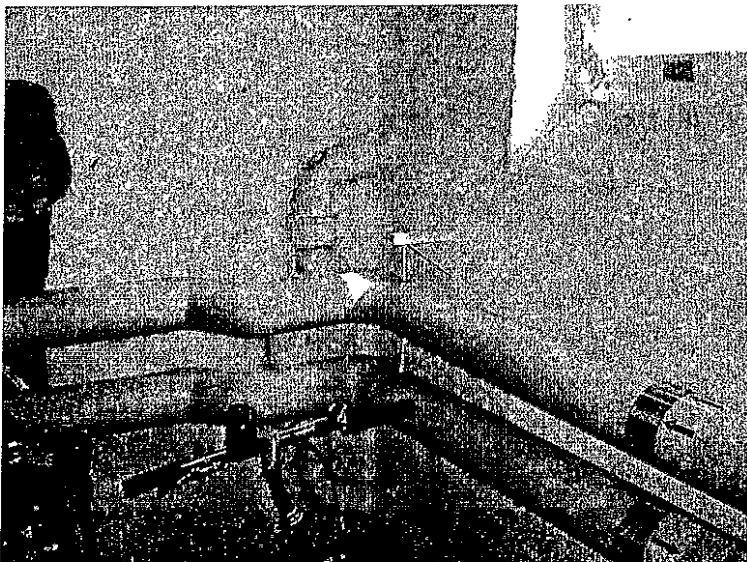
Spillvattenledningar från 1993 inkopplade till befintlig ledning i källargolv.



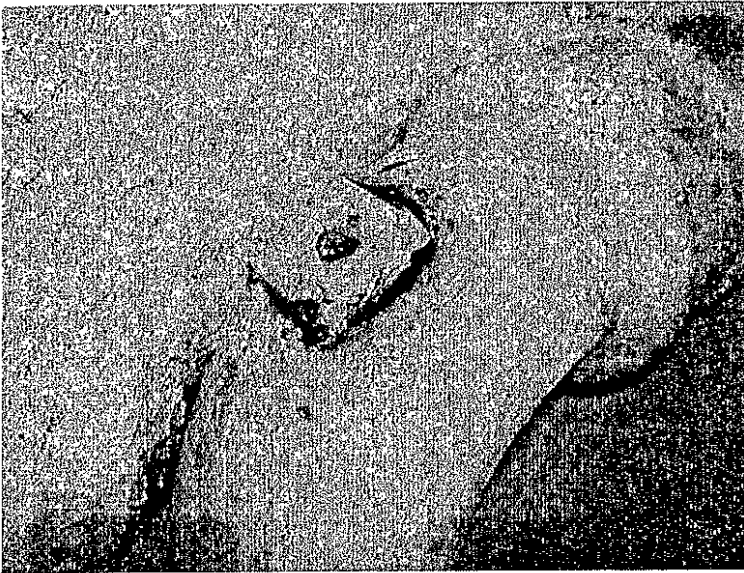
Värmeväxlare från 1993



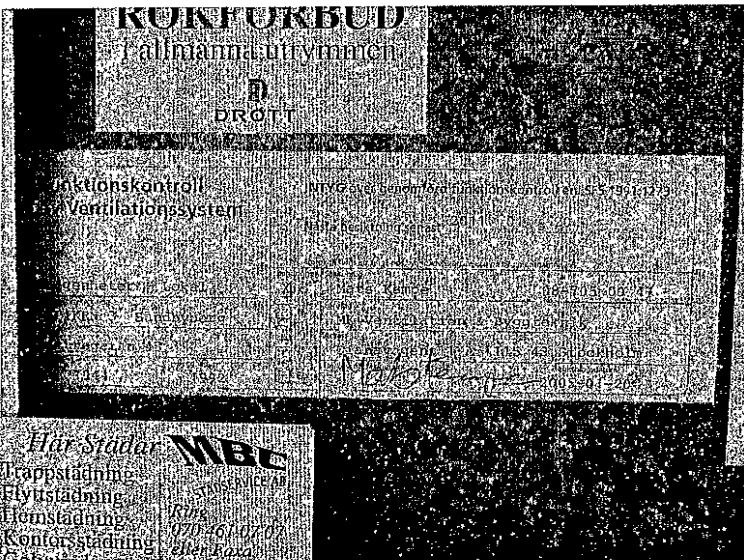
Spillvattenstam i tvättstuga från byggtiden.



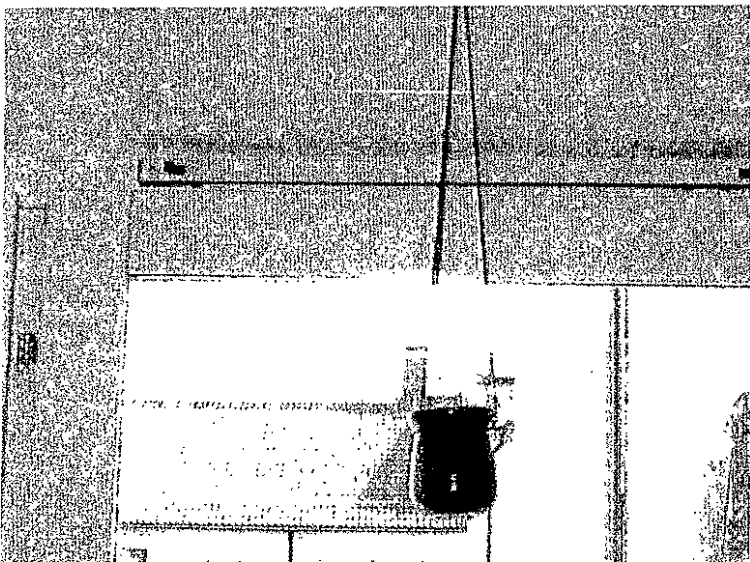
Vattenlås med sandfång för stuprör.



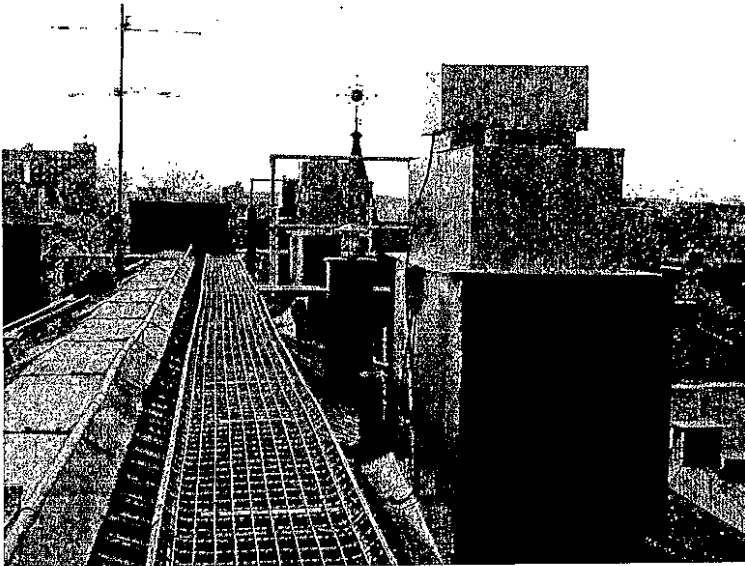
Detalj av "lagning" av vattenlås med sandfång för stuprör.



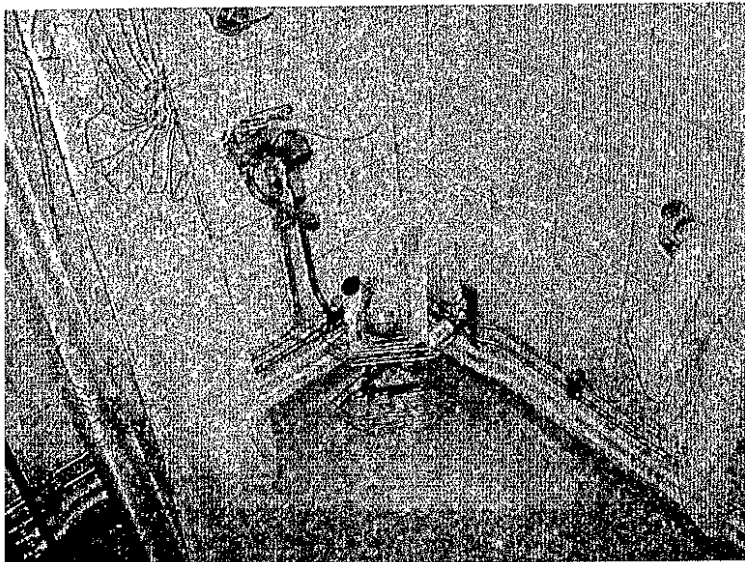
Intyg OVK i trapphus.



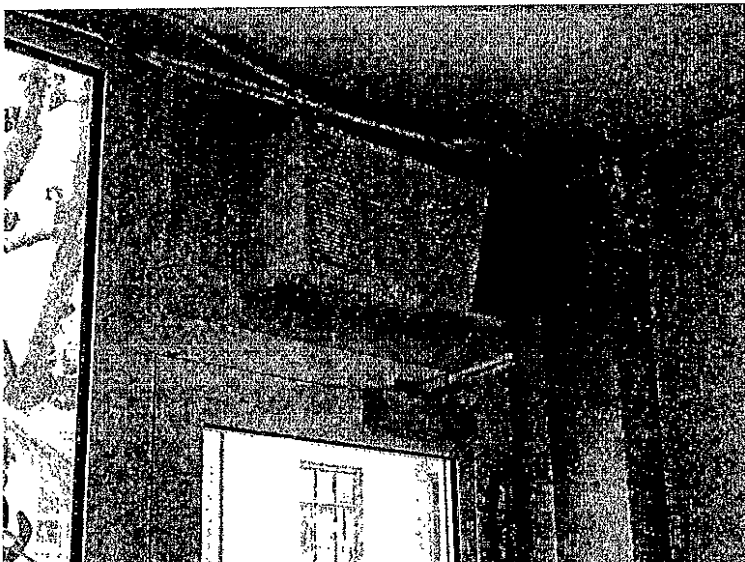
Uteluftventiler ovan fönster.



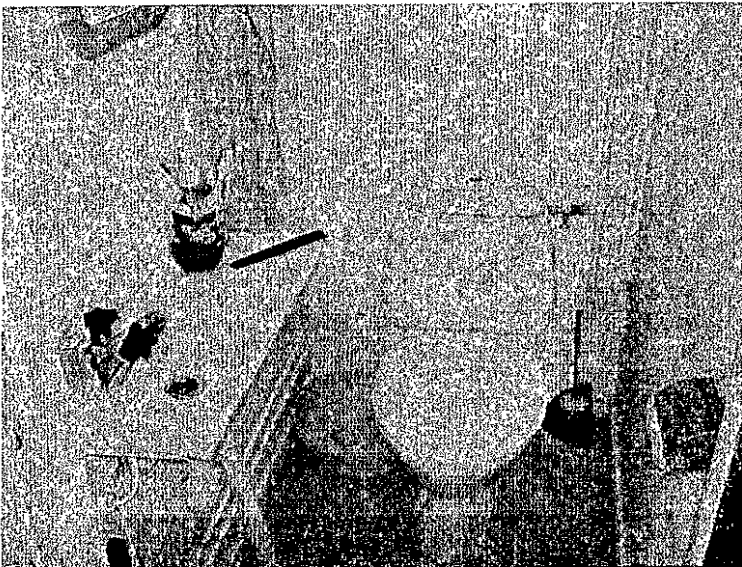
Frånluftfläktar på tak



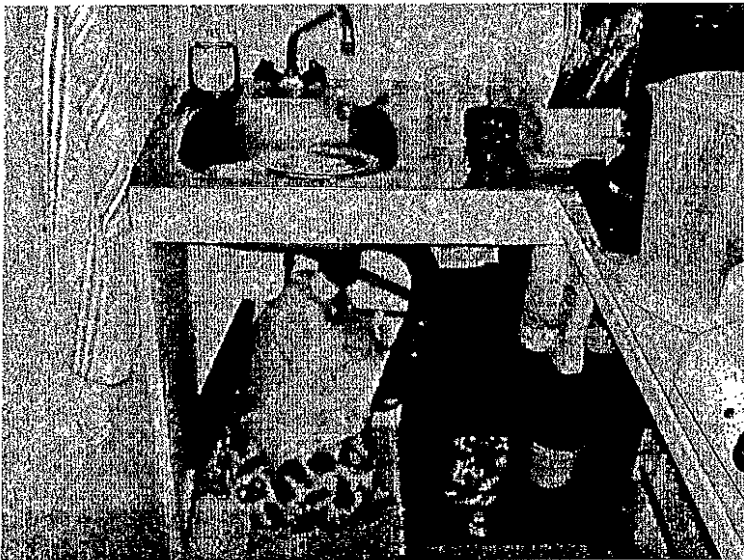
WC/Bad renoverat 1993.



Ventilationsaggregat i lokal.



WC i lokal.



Pentry i lokal.

Vemcon AB  
Tomas Ehrngren





**vemcon**  
vvs • energi • miljö

Veddestavägen 13, 175 62 JÄRFÄLLA  
Tfn 08-505 821 03, Fax 08-505 821 05  
Email: jan.enstedt@vemcon.se  
proj nr 16 242 01

## STATUSBESIKTNING

EL - installationer

KV SPIKEN 3

Sturegatan 43, SUNDBYBERG

Datum 2005-05-10	Utlåtande över statusbesiktning EL.	Sid 1 av 6
---------------------	-------------------------------------	---------------

### Allmänt

Byggår 1944  
Renoverad 1993  
Antal lägenheter 24 st  
Antal lokaler 1 st  
Tid för besiktning 2005-05-10  
Besiktningsman Jan Enstedt

### Åtgärdsförslag omgående

#### **Adrian's skrädderi**

En del av installationerna ej fast förlagd bör fästas.

### Uppskattade kostnader för åtgärder

### Kostnad

Fästa installationer i Adrian's skrädderi.

5 kkr

**SUMMA**

**5 kkr\***

### Redovisning av EL-system

#### **Allmänt**

Drift- och skötselinstruktioner för EL-system ej uppvisade. Finns enl uppgift hos Drott Bostad. Installationen är från 1993. Förutom i Adrian's skrädderi som tills största delen är från fastighetens uppförande.

#### **Belysning, fastigheten**

Styrning av belysning i korridorer, trapphus och vind sker med trycknapp och släcks efter en viss tid automatiskt via trappautomat. Ytterbelysning styrs av ljusrelä och tidur. Styrutrustning är placerat i el-rummet. I övriga utrymmen styrs belysning lokalt i resp. rum med strömställare.

#### **Elkraft, fastigheten**

I el-rum är serviscentral och central för fastigheten placerad. Central för tvättmaskinsutrustning är placerad utanför tvättrum.

#### **Styr och övervakningsutrustning**

Styrutrustning för VVS finns placerad i el-rum. Larmpanel finns i teknikrum med larmöverföring till Securitas.

#### **Central TV utrustning**

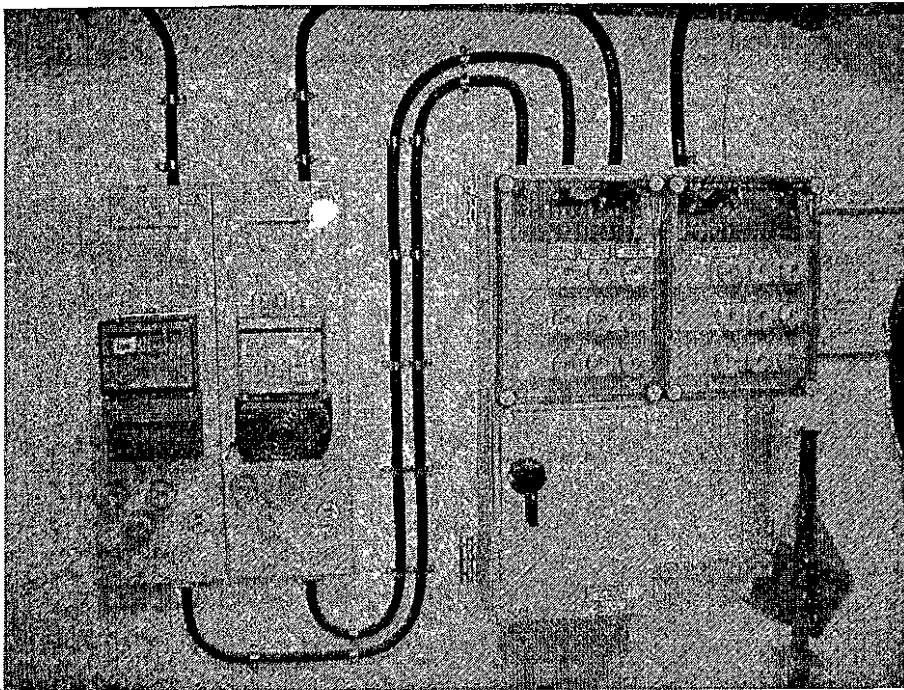
I el-rum finns central antenn utrustning placerad.

#### **Lägenheter**

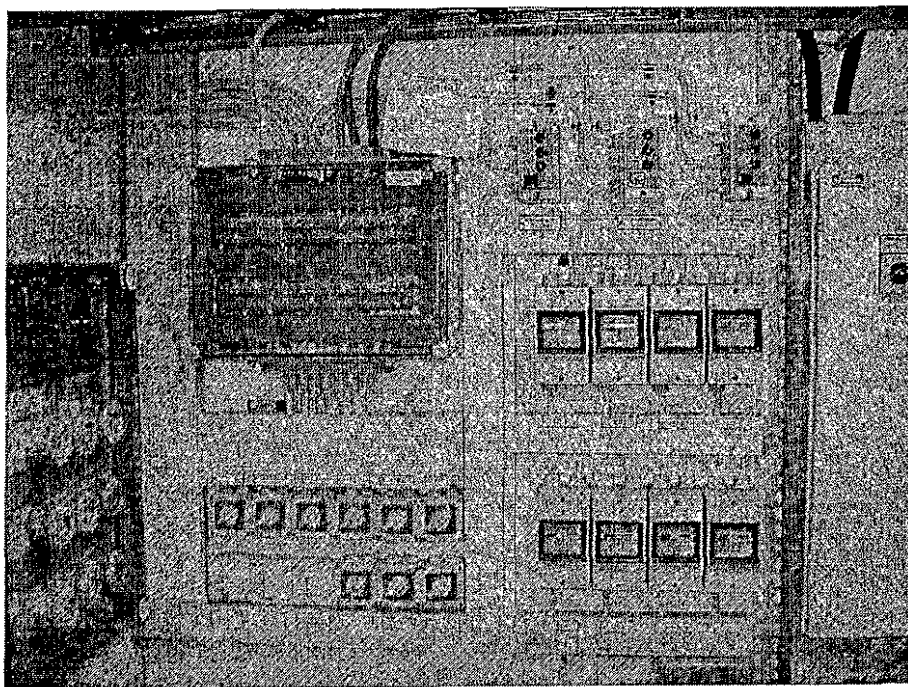
Elinstallationer i lägenheter är utförda i god standard.

**Adrian's skrädderi**

Elinstallationer är till stor del från 1944. Installationer är i vissa fall ej fast förlagd och belysning har dålig standard.

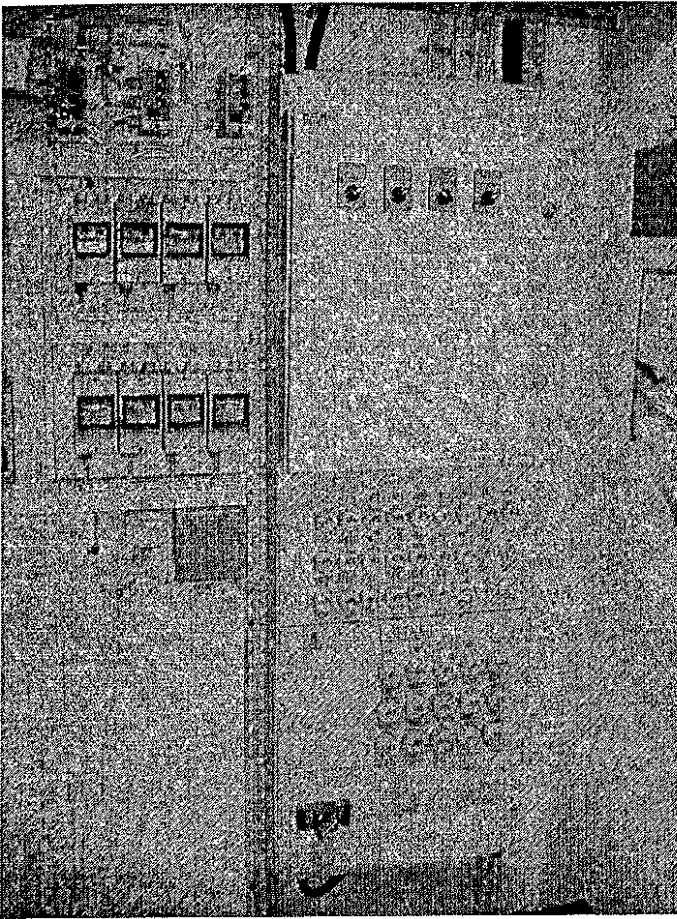


Elservis i el-rum

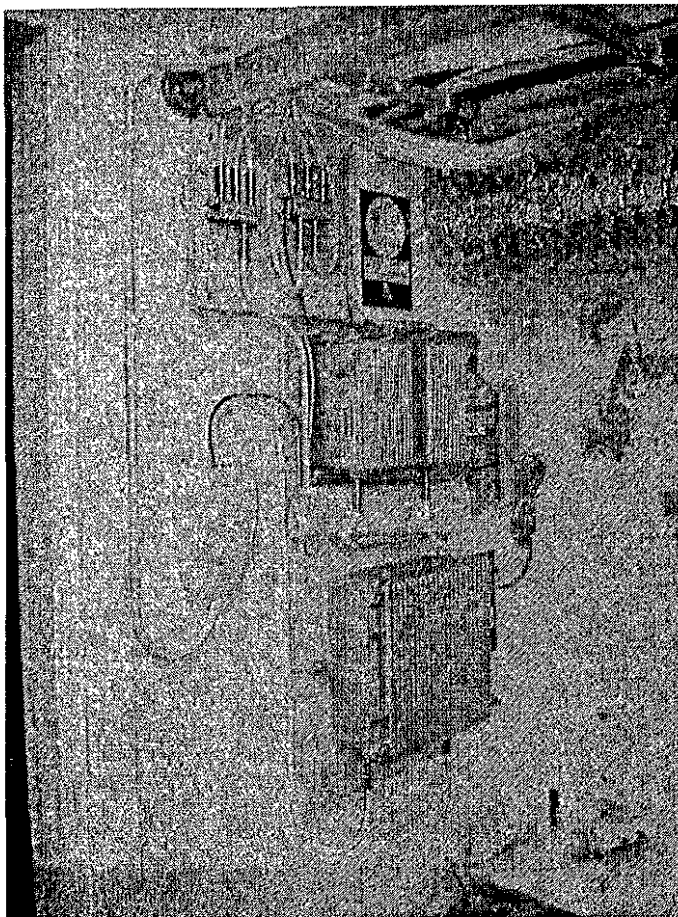


Styrutrustning VVS i el-rum





Central för fastigheten i el-rum.



Centralantenn utrustning placerad i elrum.



Central Adrian's skrädderi



Belysning Adrian's skrædderi

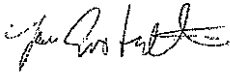


Installationer som ej är fast förlagd i Adrian's skrædderi



Installationer som ej är fast förlagd i Adrian's skrädderi

Vemcon AB



Jan Enstedt