

# EKONOMISK PLAN

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILEN 26,  
KARLSTADS KOMMUN. ORG.NR: 769634-2638

Med biträde av John Kärrberg  
*av Boverket certifierad intygsgivare för bostadsrättsföreningar*

Real Advice  
Våxnäsgatan 4  
653 40 Karlstad  
Tel 070-671 19 00  
[John.karrberg@realadvice.se](mailto:John.karrberg@realadvice.se)

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

- A. Bakgrund och allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan**
- E. Ekonomisk prognos**
- F. Nyckeltal**
- G. Lägenhetsredovisning**
- H. Känslighetsanalys I**
- I. Känslighetsanalys II**
- J. Särskilda förhållanden**

### **BILAGOR:**

**Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen**

**Besiktningssprotokoll**

**Fastighetsregisterutdrag**

## A. BAKGRUND OCH ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kilen 26 org.nr 769634-2638 ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket 2017-03-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Föreningens förvärv av Fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen utgörs av fastigheten Kilen 26 i Karlstad kommun ("Fastigheten"). Byggnaden är uppförd 1914 och innehåller 6 lägenheter. Byggnaden är upptagen i Karlstads kulturmiljöprogram med motiveringen: "Välbevarat flerbostadshus med fin träpanel och frontespiser. Tidstypisk arkitektur som tillsammans med ett antal liknande byggnader på Herrhagen ger området sin särskilda karaktär. Har ett byggnadshistoriskt värde. Ingår i den värdefulla miljön Herrhagens norra villaområde."

Lagfaren ägare till Fastigheten är Bolar Förvaltning AB org.nr 556884-6868 ("Säljaren"). Säljaren har erbjudit Föreningen att förvärva Fastigheten för en köpeskilling om 8 000 000 kr.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske under sommaren 2017 efter det att denna ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och Föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva Fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Lägenheterna är idag upplåtna med hyresrätt. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt har inflyttning skett. De lägenheter som bebos av hyresgäster som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

Teknisk besiktning och upprättande av underhållsplan har utförts av Göran Rönnerfjäll, OBM Gruppen, 2017-02-16. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Energideklaration samt protokoll på obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har överlämnats till Föreningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kilen 26
Adress:	Bergslagsgatan 4 A-B, 652 22 KARLSTAD
Kommun:	Karlstad
Tomtens areal:	675 kvm
Boarea:	381 kvm
Antal bostäder:	6
Antal p-platser:	5
Byggnadsår:	1914
Huset utformning:	Flerfamiljshus i 2 ½ våningsplan. Två trapphus med 3 lägenheter i varje trapphus. Innergård med parkeringsplatser och grönytor.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Sophantering:	Sopkärl för sopsortering på innergården.
Inskrivningar:	Inga inskrivningar hittades i Lantmäteriets fastighetsregister.
Andel i samfällighet:	Inga deläggande fastigheter hittades i Lantmäteriets fastighetsregister

### BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar:	2½ våningsplan
Grund:	Källgrund
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Falsad plåt
Fönster:	Kopplade 2-glas fönster
Dörrar/portar:	Trä
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
El:	Separata elmätare för varje lägenhet.
Ventilation:	Självdug.

### LÄGENHETSBEKRIVNING

Golv:	Plastmatta och laminatgolv
Väggar:	Tapet eller målat
Tak:	Målat gipstak
Kök:	Spis med ugn, kyl och frys
Hygienrum:	WC, handfat, dusch
Balkong:	Balkong till tre lägenheter.

Vissa avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

### UNDERHÅLLSBEHOV

Initial avsättning till yttre reparationsfond om 900 000 kr avser huvudsakligen byte av tak, målning av fasad och fönster, dränering av källare och byte avloppstam i kök i trapphus 4B. Årlig kostnad för underhåll initialt 25 000 kr per år fördelat 40 % på löpande underhåll och 60 % på avsättning till yttre fond.

För vidare information om fastighetens underhållsbehov hänvisas till besiktningsutlåtande från Göran Rönnerfjäll, OBM Gruppen, 2017-02-16.

### FÖRSÄKRINGAR

Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och en tilläggsförsäkring för bostadsrättsförening och styrelseansvar.

### **C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Köpeskilling fastighet	8 000 000 kr
Lagfart	120 825 kr
Pantbrev	17 920 kr
Föreningsbildning och intygsgivning	300 000 kr
Moms föreningsbildning och intygsgivning	75 000 kr
Yttre fond (kassa)	900 000 kr
<b>Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>9 413 745 kr</b>

Taxeringsvärdet har 2016 fastställts till 4 581 000 kr, varav 1 332 000 kr för mark och 3 249 000 kr för byggnad.

### **D. FINANSIERINGSPLAN**

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta	Amortering
Banklån (3 mån)	1 300 000 kr	2,07%	26 910 kr	6 500 kr
Banklån (2 år)	1 300 000 kr	2,37%	30 810 kr	6 500 kr
Banklån (5 år)	1 300 000 kr	3,01%	39 130 kr	6 500 kr
Banklån/säljarrevers utestående insatser	895 984 kr	2,07%	18 547 kr	- kr
<b>Summa banklån / säljarrevers</b>	<b>4 795 984 kr</b>	<b>2,41%</b>	<b>115 397 kr</b>	<b>19 500 kr</b>
Upplåtelseavgifter	- kr			
Medlemsinsatser	4 617 761 kr			
<b>Summa finansiering</b>	<b>9 413 745 kr</b>			

Villkoren för lånen är baserade på offert från SEB 2017-03-22. Säkerhet för lånen är pantbrev om 3 900 000 kr inom 3 900 000 kr i fastigheten. Löptid för Föreningens lån är densamma som räntebindningstiden.

## E. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Föreningslån	3 900 000 kr	3 880 500 kr	3 861 000 kr	3 841 500 kr	3 822 000 kr	3 802 500 kr	3 705 000 kr
Utestående insatser	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr
<b>Totalt lånebelopp</b>	<b>4 795 984 kr</b>	<b>4 776 484 kr</b>	<b>4 756 984 kr</b>	<b>4 737 484 kr</b>	<b>4 717 984 kr</b>	<b>4 698 484 kr</b>	<b>4 600 984 kr</b>
Räntekostnad föreningslån	96 850 kr	93 369 kr	92 900 kr	92 431 kr	91 962 kr	91 493 kr	89 147 kr
Räntekostnad utest. insatser	18 547 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr
Amortering	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr
Avskrivning	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>195 279 kr</b>	<b>194 810 kr</b>	<b>194 341 kr</b>	<b>193 872 kr</b>	<b>193 402 kr</b>	<b>192 933 kr</b>	<b>190 587 kr</b>
Administration	12 500 kr	12 750 kr	13 005 kr	13 265 kr	13 530 kr	13 801 kr	15 237 kr
Försäkring	6 607 kr	6 739 kr	6 874 kr	7 011 kr	7 152 kr	7 295 kr	8 054 kr
El och värme	59 246 kr	60 430 kr	61 639 kr	62 872 kr	64 129 kr	65 412 kr	72 220 kr
Vatten	13 734 kr	14 009 kr	14 289 kr	14 575 kr	14 866 kr	15 163 kr	16 742 kr
Sophämtning	8 289 kr	8 455 kr	8 624 kr	8 796 kr	8 972 kr	9 152 kr	10 104 kr
Skötsel	20 000 kr	20 400 kr	20 808 kr	21 224 kr	21 649 kr	22 082 kr	24 380 kr
Underhåll	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	12 190 kr
Övrigt	5 000 kr	5 100 kr	5 202 kr	5 306 kr	5 412 kr	5 520 kr	6 095 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>135 376 kr</b>	<b>138 083 kr</b>	<b>140 845 kr</b>	<b>143 662 kr</b>	<b>146 535 kr</b>	<b>149 465 kr</b>	<b>165 022 kr</b>
Tomträttsavgäld	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Fastighetsavgift/-skatt	7 890 kr	8 048 kr	8 209 kr	8 373 kr	8 540 kr	8 711 kr	9 618 kr
Avsättning yttre fond	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr	15 918 kr	16 236 kr	16 561 kr	18 285 kr
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>22 890 kr</b>	<b>23 348 kr</b>	<b>23 815 kr</b>	<b>24 291 kr</b>	<b>24 777 kr</b>	<b>25 272 kr</b>	<b>27 903 kr</b>
Återföring ej likviditetspåverkande post	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr
<b>TOTALA UTGIFTER</b>	<b>293 162 kr</b>	<b>295 858 kr</b>	<b>298 618 kr</b>	<b>301 442 kr</b>	<b>304 332 kr</b>	<b>307 289 kr</b>	<b>323 130 kr</b>
Hyreslägenheter	64 668 kr	65 961 kr	67 281 kr	68 626 kr	69 999 kr	71 399 kr	78 830 kr
Lokaler	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Förråd	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
P-platser och garage	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>64 668 kr</b>	<b>65 961 kr</b>	<b>67 281 kr</b>	<b>68 626 kr</b>	<b>69 999 kr</b>	<b>71 399 kr</b>	<b>78 830 kr</b>
Nettoavgifter bostadsrätter	228 494 kr	229 897 kr	231 337 kr	232 816 kr	234 333 kr	235 890 kr	244 300 kr
<b>TOTALA NETTOINTÄKTER</b>	<b>293 162 kr</b>	<b>295 858 kr</b>	<b>298 618 kr</b>	<b>301 442 kr</b>	<b>304 332 kr</b>	<b>307 289 kr</b>	<b>323 130 kr</b>
Nettoårsavgift kr/kvm/år	705 kr	710 kr	714 kr	719 kr	723 kr	728 kr	754 kr

Kostnad för administration är baserad på offert från Fastighetsägarna. Kostnad för försäkring är baserad på offert från Länsförsäkringar. Kostnad för värme, el, vatten och sophämtning är baserad på resultatrapport på kontonivå avseende inkomstår 2015 och 2016. Kostnad för skötsel och underhåll samt avsättning till yttre fond är baserade på schabloner för denna typ av objekt.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning av anläggningstillgångarna motsvarande 1,00 % av byggnadernas bokförda värde. Avskrivningar påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men har ingen inverkan på Föreningens kassaflöde eller likviditet.

## F. NYCKELTAL

Boarea genomsnittslägenhetslägenhet:	63,5 kvm
Anskaffningskostnad per kvm boarea	24 708 kr
Insats per kvm boarea	14 472 kr
Initiala föreningslån per kvm boarea (exkl. utestående insatser)	10 236 kr
Initiala årsavgifter per kvm boarea	705 kr
Initiala drift- och underhållskostnader per kvm boarea	355 kr
Initial avsättning till fond för yttre underhåll per kvm boarea	39 kr

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Typ	Area kvm	Insats kr	Insats kr/kvm	Andelstal 83%	Andelstal 100%	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/kvm
1001B	2 rok	57,0	827 062 kr	14 510 kr	17,593%	14,961%	40 198 kr	705 kr
1101B	2 rok	57,0	895 984 kr	15 719 kr	17,593%	14,961%	40 198 kr	705 kr
1201B	2 rok	53,0	758 140 kr	14 305 kr	16,358%	13,911%	37 377 kr	705 kr
1001A	3 rok	74,0	999 366 kr	13 505 kr	22,840%	19,423%	52 187 kr	705 kr
1101A	3 rok	74,0	999 366 kr	13 505 kr	22,840%	19,423%	52 187 kr	705 kr
1201A	3 rok	66,0	1 033 827 kr	15 664 kr	20,370%	17,323%	46 545 kr	705 kr
Summa		381,0	5 513 745 kr	14 472 kr	117,593%	100,000%	268 692 kr	705 kr
Hyresintäkter p-platser							- kr	
Summa intäkter							268 692 kr	705 kr

Den ekonomiska planen är baserad på en initial anslutningsgrad om 83 % av boarean. Utestående medlemsinsatser kommer att lånefinansieras av Föreningen. Lånet bedöms amorteras i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Om anslutningsgraden avviker från 83 % vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen på kort sikt då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt kompenseras av högre/lägre intäkter.

Se även avsnitt H. Känslighetsanalys I och avsnitt I. Känslighetsanalys II.



## H. KÄNSLIGHETSANALYS I

Nedanstående kalkyl visar vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för Föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att Föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Budgeterad nettoavgift</b>	228 494 kr	229 897 kr	231 337 kr	232 816 kr	234 333 kr	235 890 kr	244 300 kr
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid ränta</b>							
+ 1 %	276 454 kr	277 662 kr	278 907 kr	280 191 kr	281 513 kr	282 875 kr	290 310 kr
+ 2 %	324 414 kr	325 427 kr	326 477 kr	327 565 kr	328 693 kr	329 860 kr	336 319 kr
+ 3 %	372 374 kr	373 192 kr	374 047 kr	374 940 kr	375 873 kr	376 845 kr	382 329 kr
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid inflation</b>							
+ 1 %	230 077 kr	231 511 kr	232 984 kr	234 495 kr	236 046 kr	237 637 kr	246 229 kr
+ 2 %	231 660 kr	233 126 kr	234 630 kr	236 175 kr	237 759 kr	239 385 kr	248 158 kr
+ 3 %	233 242 kr	234 740 kr	236 277 kr	237 854 kr	239 472 kr	241 132 kr	250 088 kr

## I. KÄNSLIGHETSANALYS II

Nedanstående kalkyl visar vilken hur Föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår ifrån 83 % anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 67 % redovisas ej eftersom Föreningen då inte kommer att tillträda Fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift- och underhållskostnader beroende på anslutningsgraden.

Anslutnings- grad	Skulder år 1	Utestående insatser	Skuld- sättning	Kostnader år 1	Hysesintäkter år 1	Differens nettointäkter
100%	3 900 000 kr	- kr	41%	274 616 kr	- kr	- 46 121 kr
<b>83%</b>	<b>4 795 984 kr</b>	<b>895 984 kr</b>	<b>51%</b>	<b>293 162 kr</b>	<b>64 668 kr</b>	<b>- kr</b>
67%	5 829 811 kr	1 929 811 kr	62%	314 563 kr	141 036 kr	54 968 kr

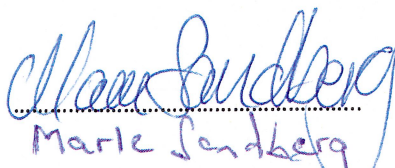
**J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**


1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste beslut alltid fattas av en föreningsstämma.
2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av Föreningens kostnader.
3. Insatsernas och årsavgifternas fördelning framgår av lägenhetsförteckningen ovan.
4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § Bostadsrättslagen samt Föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavare och hyresgäster skall teckna eget abonnemang för hushållsel. Parkeringsplatser på fastighetens innergård ingår i årsavgiften.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
7. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

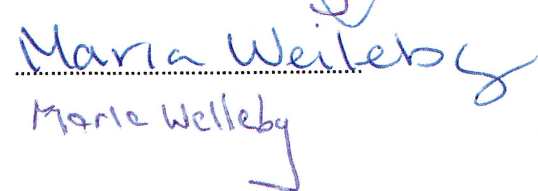
Ort och datum

Karlstad den 15/6 2017

Bostadsrättsföreningen Kilen 26

  
 Marie Sundberg

  
 Joakim Rosén

  
 Marie Welleby

## ***Intyg***

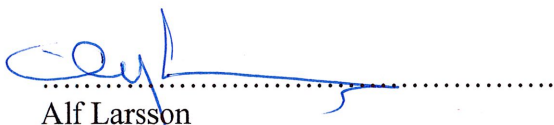
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kilen 26, org. nr 769634-2638, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

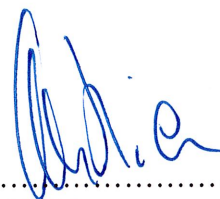
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-06-29



.....

Alf Larsson



.....

Ole Lien

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

### ***Förteckning över handlingar som granskats:***

Ekonomisk plan, dat 2017-06-15  
Stadgar och registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Köpekontrakt i koncept  
Låneoffert SEB 2017-03-22  
Revers Bolar Förvaltning AB i koncept  
Konditionsbesiktning OBM-Gruppen 2017-02-21  
Utlåtande VVS Design AB 2017-04-20 och offert 2017-04-13  
Förtydligande material el och fjärrvärme  
Offert målning, Värmlands Fastighetsservice, 2016-05-12  
Driftskostnader 2015 och 2016  
Energideklaration  
Kulturhistorisk värdering Karlstads kommun  
Offert ekonomisk förvaltning, Fastighetsägarna, odaterad  
Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar 2017-03-14

Fastighetsbeteckning <b>Kilen 26</b>		Uppdragsgivare Bolar Förvaltning AB	
Gatuadress <b>Bergslagsgatan 4</b>		Postadress Romstadsvägen 4 B	
Ort <b>Karlstad</b>	Kommun <b>Karlstad</b>	Postnr 653 42	Ort Karlstad
Telefon arb.	Telefon bostad	Telefon	E post

Fastighetsägare Bolar Förvaltning AB		Postadress Romstadsvägen 4 B	
Postnr 653 42	Ort Karlstad	Telefon	E-post

Internt uppdragsnr.			
---------------------	--	--	--

Besiktningdatum	2017-02-16
Besiktningförrättare	<a href="#">Göran Rönnerfjäll</a>
Närvarande	Per Rindberg OBM –Gruppen.

Väder	Vädertyp <b>Regn</b>	Temp. -4 °C	Snödjup. -	Snö på tak -
Handlingar	Bygglövsritning -	Tekn. beskrivning -	Konstr. ritn. -	Villapärm -
Övrigt	Lägenheter möblerade			


**Byggnadsbeskrivning**

Byggnad	2,5 plans hyreshus	Övrig byggnad	<i>Ingår ej</i>
Byggnadsår	1929	Byggnadsår	-
Till eller ombyggnad		Till eller ombyggnad	-

## Byggnadsinfo

Ventilation	Takbeläggning	Väggbeklädnad	Värmesystem	Stomme	Grund	Fönster
<input checked="" type="checkbox"/> Självdrag	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Direktel	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Källare	<input type="checkbox"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburen	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> 3-glas
<input type="checkbox"/> FT	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Luftvärme	<input type="checkbox"/> Murverk	<input type="checkbox"/> Platta på mark	<input checked="" type="checkbox"/> 2-glas
<input type="checkbox"/> FTX	<input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Torpargrund	<input type="checkbox"/> 1-glas
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Frågor till ägaren alt. dess ombud

Uppgifter och upplysningar från ägare eller representant för denna.				Frågelista daterad: -	
▪ Hängrännor läcker i skarvar.					
▪					
▪					
▪					
▪					
▪					
Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Ja	Resultat.	Se separat protokoll	Brandvarnare.	Delvis
Har ventilationskontroll utförts ?	Ja	Resultat.	Se separat protokoll	Kommunalt avlopp.	Ja
Har stambyten utförts?	Ja	Resultat.	År 1996, delvis	Kommunalt vatten.	Ja
Provtryckning av murstock?	Nej	Resultat.	Eldningsförbud		
Kontroll oljetank?	-	Resultat.			
Energideklaration	Ja	Resultat	Se separat protokoll		
Har brandskyddskontroll utförts?	-	Resultat	Se bilaga sid 6 "Brandskyddskontroll"		
Fungerar avloppen tillfredställande?	Ja				

## Besiktningresultat

Bedömningskala: 1. Utan anmärkning. 2. Påpekande. 3. Bör åtgärdas. 4. Ej besiktningbart.					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
<b>Trapphus 4A</b>					
<b>Lgh nr 1101</b>					
Kök	X				Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.
WC/Dusch		X			Äldre ytskikt.
		X			Golvtytskiktet har släppt från underlaget invid golvbrunn men ingen onormal fuktindikation erhöles, åtgärdsbehov föreligger.
	X				Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.
<b>Lgh nr 1001</b>					
Kök			X		Det förekommer ett vattenläckage under diskbänk, se kommentar.
			X		Det förekommer en avvikande lukt under diskbänk samt vid vattenstam, se kommentar.
WC/Dusch		X			Avsaknad av tillfredsställande golvlutning till golvbrunn föreligger.
		X			Avloppsstos till handfatets avlopp är ej tillräckligt uppdraget över golvnivå.
<b>Lgh nr 1201</b>					
Kök	X				Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.
WC/Dusch		X			Rör genomföringar i golv i renoverat utrymme är ett avsteg från branschrekommendationerna.
		X			Mjukfog förekommer mellan kakel och golvmatta, se kommentar.
		X			Sprickor förekommer i kakelfog.
<b>Trapphus 4B</b>					
<b>Lgh nr 1201</b>					



Bedömnings skala: 1. Utan anmärkning. 2. Påpekande. 3. Bör åtgärdas. 4. Ej besiktningsbart.					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Kök		X			Fukt och rinningsmärken förekommer invid takfönster.
	X				Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.
		X			Fuktfläck förekommer i tak invid ventilationsdon.
WC/Dusch		X			Manschett i golvbrunn bedöms ej vara korrekt skuren och bör justeras av fackman.
		X			Förhöjningsring förekommer i golvbrunn, vilket ökar risken för läckage.
		X			Avsaknad av tillfredsställande golvlutning till golvbrunn föreligger.
		X			Uppvik saknas vid tröskel.
		X			Avloppsstos till handfatets avlopp är ej tillräckligt uppdraget över golvnivå.
<b>Lgh nr 1101</b>					
WC/Dusch		X			Rör genomföringar i golv i renoverat utrymme är ett avsteg från branschrekommendationerna.
		X			Förhöjningsring förekommer i golvbrunn, vilket ökar risken för läckage.
		X			Avloppsstos till handfatets avlopp är ej tillräckligt uppdraget över golvnivå.
		X			Radiator bör monteras fast i vägg.
Kök	X				Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.
<b>Lgh nr 1001</b>					
WC/Dusch		X			Förhöjningsring förekommer i golvbrunn, vilket ökar risken för läckage.
		X			Manschett i golvbrunn bedöms ej vara korrekt skuren och bör justeras av fackman.
		X			Avsaknad av tillfredsställande golvlutning till golvbrunn föreligger.
		X			Avloppsstos till handfatets avlopp är ej tillräckligt uppdraget över golvnivå.
		X			Rör genomföringar i golv i renoverat utrymme är ett avsteg från branschrekommendationerna.
Kök	X				
Generellt		X			Allmänventilation bedöms bristfällig, vilket bör kontrolleras och ev. åtgärdas av fackman.
Nockvind		X			Ventilationsrör mynnar ut på vinden vilket innebär ökad fuktbelastning, röret bör förlängas ut från vinden.
		X			Rimfrost förekommer på underlagstakets undersida.
		X			Delar av vind är ej besiktningsbar, landgång saknas.
Källare					
Hall	X				
Förråd			X		Läckage förekommer i tak, se kommentar.
WC	X				
Tvättstuga	X				
Skorsten	X				
Tak		X			Färgsläpp förekommer på plåt.
Avvattning		X			Visst underhåll föreligger... samband med takbyte/renovering.
Fönster		X			Fönsterbleck har ej uppdragna gavlar, vilket kan leda till att fukt tränger in i underliggande väggkonstruktion.
					Flera fönster har underhållsbehov och något är ev. i behov av byte.
Fasad		X			Visst underhåll föreligger.

Bedömnings skala: 1. Utan anmärkning. 2. Påpekande. 3. Bör åtgärdas. 4. Ej besiktningsbart.					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Sockel		X			Kantlist saknas på grundens h-d polyetenmatta.
		X			h-d polyetenmatta är delvis vänd åt fel håll.
Mark	X				
Balkonger		X			Balkongräcke har underhållsbehov.

## Kommentar

Då det förekommer vattenläckage i lgh nr 1001 trapphus 4A bör man utreda orsaken och omfattningen på denna skada. Det förekommer även en avvikande lukt i skåp. Vatten rinner ner i förråd i källare. Denna skada är utredd och delvis åtgärdad, offert från entreprenör finns för att byta dessa stammar.

Då det förekommer en mjukfog mellan golvmatta och kakel på vägg innebär detta att ev vatten bakom kakel ej kan dräneras ner på golvmatta och blir kvar i väggen mellan tätskikt och kakel. Detta är ett avsteg från branschrekommendationerna.

2017-02-21

Karlstad

*Göran Rönnerfjäll*

Göran Rönnerfjäll

Besiktningsman

Tel 0705 23 60 41

## Allmänna villkor

<b>1. Besiktningens omfattning</b>	<p>Genom överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en undersökning av byggnadens skick vid besiktningstillfället. Besiktningen kan gälla även andra byggnader på fastigheten om detta överenskommit.</p> <p>I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren notera avvikelser en köpare med fog har att förvänta sig vid köpet. Undersökningen är en ren byggnadsteknisk besiktning och innefattar en okulär besiktning av byggnaden samt granskning ur byggnadsteknisk synvinkel av handlingar som tillhandahållits och som antecknats i detta utlåtande.</p> <p>Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel.</p> <p>Miljöundersökning för att uppfylla ev. krav i miljöbalken ingår ej i detta uppdrag.</p> <p>Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt.</p>
<b>2. Undantag</b>	<p>Undersökning av installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, ventilation, rökgångar, eldstäder och maskinell utrustning samt brandklassningskrav ingår inte i besiktningen, såvida det inte uttryckligen avtalats.</p>
<b>3. Säljarens uppgifter</b>	<p>Säljaren skall på besiktningsförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med, som säljaren känner till. Säljaren kan inte bli ansvarig för avvikelser som han upplyst köparen om. Om upplysningar ej lämnats av säljaren antecknas detta i utlåtandet.</p>
<b>4. Handlingar</b>	<p>Besiktningsförrättaren granskar de handlingar som tillhandahållits, och som finns antecknade i utlåtandet. Granskningen sker utifrån att besiktningsförrättaren därigenom skall få ett stöd för sin bedömning av det byggnadstekniska utförandet.</p> <p>I granskningen ligger inte att kontrollera uppgifter, såvida inte särskild uppgift vid den byggnadstekniska granskningen bedöms som felaktig. Om fortsatt teknisk utredning eller annan särskild utredning utförs av annan än besiktningsförrättaren har besiktningsförrättaren inget ansvar för den andres arbete.</p>
<b>5. Riskanalys</b>	<p>Besiktningsförrättaren skall utlåta sig om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförliga byggnader. Riskanalysen sker med utgångspunkt från byggnadens ålder och skick och vad köparen rimligen kan förvänta sig. Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fortsatt teknisk undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren.</p>
<b>6. Försäkringar</b>	<p>Besiktningsförrättaren har tecknat konsultansvarsförsäkring till för denna försäkringstyp normalt förekommande villkor.</p>
<b>7. Ansvarsbegränsningar</b>	<p><b>Villkoren i ABK 96 ligger till grund för uppdraget. Information samt undantag från ABK 96 p.g.a. uppdragets art och omfattning:</b></p> <p>Besiktningsförrättaren ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.</p> <p>Vid reklamationer skall beställaren påvisa skada och skadeorsak för besiktningsföretaget. Om besiktningsförrättaren själv genomför fortsatt teknisk utredning eller föreslår ett åtgärdsprogram betraktas detta ur ansvarsbegränsningssynpunkt som ett och samma uppdrag, varför ansvarsbegränsningen 120 basbelopp avser den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för besiktningsuppdraget och eventuella fortsatta tekniska utredningar.</p> <p>Krav gentemot besiktningsförrättaren skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att återöppna skadan.</p>



## **Bilaga till besiktningssprotokoll med förklaringar till bedömnings sätt vid överlåtelsebesiktning.**

### ***Bedömningsgrunder.***

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningssresultatet i kolumner där stegen, ”utan anmärkning”, ”påpekande” och ”bör åtgärdas” är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/ riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under ”kommentar / riskanalys” läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningssförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningssmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Besiktningssmannen är därför mer tolerant mot mindre fel eller brister i ett gammalt hus än i ett nytt, eftersom standarden i ett nytt hus bör vara fritt från mer allvarliga fel och brister.

Detta innebär också att nyrenoverade utrymmen i äldre hus erhåller en stramare syn på avvikelser. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

### ***Vad är fukt:***

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader. I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc.

I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fukt känsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

### ***Radon i luft:***

Radon är en gas som uppkommer när radioaktivt material sönderfaller. Radon är en lättflyktig gas utan lukt eller annan egenskap vi normalt sett kan uppleva.

Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m<sup>3</sup> före 2020.

Vid besiktningar anger därför generellt sett OBM's besiktningssmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga. Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

### ***Besiktning av oljetankar.***

Den 1 juli 2000 trädde en ny föreskrift i kraft som innebär att alla oljetankar mellan en och tio kubikmeter måste besiktigas regelbundet. För oljetankar utomhus ska en första besiktning vara genomförd senast den 1 juli 2004, och för oljetankar inomhus senast den 1 juli 2006.

En korrosionsskyddad cistern (vanligast utomhus) ska besiktigas med tolv års intervall och en stålcistern (vanligast inomhus) ska besiktigas med sex års intervall.

### ***Energideklaration:***

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1-a januari 2009 vara energideklarerade. Villor som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklaration som inte är äldre än 10 år vid försäljning. Nyproducerade byggnader ska ha en deklaration i samband med färdigställandet.

### ***Provtryckning av rökgångar:***

Besiktningen omfattar inte undersökning av rökgångar och dess täthet etc. OBM's generella inställning är att kontakta skorstensfejaren om den murade skorstensstocken inte kontrollerats de sista 5-6 åren. Eldstäder som inte används erhåller normalt sett automatiskt eldningsförbud

### ***Brandskyddskontroll:***

För att erhålla information vilka krav som föreligger på husets eldstäder kan följande föreskrift inhämtas från Räddningsverket. ”Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll 2005:9”

## Åtgärdsförslag (Ca priser)

### Omgående (0-2 År)

Fasad, målning samt utbyte av skadade delar	250 000:-
Renovering fönster	100 000:-
Byte avloppstammar kök	62 000:-
<b>Totalt</b>	<b>412 000:-</b>

### Inom ca 5 år

Byte tak	400 000:-
Renovering av balkongräcke	30 000:-
<b>Totalt</b>	<b>430 000:-</b>

### Inom ca 10 år

Nya tvättmaskiner samt torktumlare	40 000:-
Dränering samt fuktskydd källare	100 000:-
<b>Totalt</b>	<b>140 000:-</b>

## Bilder och beskrivningar



Mjukfog förekommer mellan kakel och golvmatta.



Förhöjningsringar förekommer i golvbrunnar.



Brunnsmanschett sticker fram under klämring och bör justeras så vatten ej kan tränga in mellan underlag och tätskikt.



Fasaden har underhållsbehov.

**FASTIGHET****KARLSTAD KILEN 26**

**Aktualitet FR:** 2004-04-08  
**Objektid:** 909a6a72-e6b5-90ec-e040-ed8f66444c3f  
**Nyckel (fnr):** 170220690  
**Län:** 17, VÄRMLAND  
**Kommun:** 80, KARLSTAD  
**Distrikt:** 213032, KARLSTADS DOMKYRKODISTRIKT  
**Övriga noteringar:**  
Församling (2015-12-31): 01, Karlstads Domkyrkoförsaml

**URSPRUNG**

KARLSTAD KILEN 22

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
675 kvm	675 kvm	0 kvm
0,0675 ha	0,0675 ha	0 ha

**KOORDINATER**

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>
Central	6583297.9 (RT90: 0)	416001.1 (RT90: 0)

**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>	<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>
Klyvning	2004-04-08	1780K-2004/18			

**ANDEL I SAMF.**

Inga delägande fastigheter hittades.

**ADRESS**

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Bergslagsgatan 4A	652 22	Karlstad	Karlstad
Bergslagsgatan 4B	652 22	Karlstad	Karlstad

**LANTMÄTERIKONTOR**

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I KARLSTADS KOMMUN, 651 84 KARLSTAD  
Kontorsbeteckning: SK22  
Tel: 054-5400000

**PLANER OCH MARKREGLERINGAR****Planer****STADSDELEN HERRHAGEN**

Stadsplan  
**Akt:** 1780K-105/1929  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1929-07-05  
**Mynd. akttbet.:** 1780K-12-29  
**Senaste ändring:** 2000-06-14  
**Berörd kommun:** KARLSTAD

**INSKRIVNING ALLMÄNT**

**Aktualitet:** 2017-06-01  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2014-07-07 13:00:00

**Inskrivningskontor**

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
Kontorsbeteckning: SI31  
761 80 NORRTÄLJE  
Tel: 0771-636363

**LAGFART****BOLAR FÖRVALTNING AB**

Pers- /Org.nummer: 556884-6868  
 Adress: ROMSTADSVÄGEN 4 B  
 653 42 KARLSTAD  
 Akt: 14/14956  
 Inskrivningsdag: 2014-07-07  
 Beslut: Beviljad  
 Fång: Köp 2014-06-30  
 Köpeskilling fast egendom: SEK 6 100 000  
 Avser hela fastigheten  
 Andel: 1/1  
 Aktuellt namn hos Bolagsverket: Bolar Förvaltning AB

**TIDIGARE ÄGARE****ANNA BRITA STRÖMGREN**

Pers- /Org.nummer: 19440229-7909  
 Adress: SEGERSTEDTSPLAN 1  
 652 29 KARLSTAD  
 Akt: 04/3104  
 Beslut: Beviljad  
 Fång: Köp 2004-02-02  
 Överlåten andel: 1/1

**WILLIAM PER HEALY STRÖMGREN**

Pers- /Org.nummer: 19760831-9351  
 Adress: TINGBERGSGATAN 3  
 652 29 KARLSTAD  
 Akt: 04/3105  
 Beslut: Beviljad  
 Fång: Köp 2004-02-02  
 Överlåten andel: 1/2

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

Akt: I00/10266	Akt: I04/15618	Akt: I02/15809	Akt: I04/15619	Akt: I02/15810
Akt: I04/15620	Akt: I85/4525	Akt: I04/15621	Akt: I85/4526	Akt: I04/15622
Akt: I85/4527	Akt: I04/15623	Akt: I89/14093B	Akt: I92/2735	Akt: I04/15624
Akt: I89/14093C	Akt: I92/2735	Akt: I02/15808	Akt: I04/15625	Akt: I89/14093D
Akt: I92/2735	Akt: I02/15808	Akt: I04/15626	Akt: I91/14218	Akt: I04/15627
Akt: L04/3105	Akt: L06/33528	Akt: L04/3104		

**INTECKNINGAR**

Antal inteckningar: 2st Summa: 3 900 000

Datapantbrev Företrädesordning 1  
 Inskr.dag: 2004-06-14  
 Akt: 04/15631  
 Belopp: SEK 1 965 000

Datapantbrev Företrädesordning 2  
 Inskr.dag: 2014-07-07  
 Akt: 14/14957  
 Belopp: SEK 1 935 000

**INSKRIVNINGAR**

Inga inskrivningar hittades.

**ANTECKNING**

Inga anteckningar hittades.

**MER INFORMATION**

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 6 lägenhet/er på fastigheten.

**TAXERING**

Taxeringsenhet:	703371-2 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Taxeringsår:	2016
Taxeringsvärde i tkr:	4 581
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	675

**Ägare:**

556884-6868  
 Bolar Förvaltning AB

---

ROMSTADSVÄGEN 4 B

653 42 KARLSTAD

Andel: 1/1

Juridisk form: Övriga aktiebolag

**Värderingsenhet:**      **Hyreshusmark för bostäder**  
Tillhör tax.enhet 703371-2 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder  
**Skatteverkets id:**      300013470  
**Tax.värde i tkr:**      1 332  
**Riktvärdeområde:**      1780072  
**Riktvärde kr/kvm:**      2 800  
**Byggrätt i kvm:**      476  
**Markid:**      20003500

**Värderingsenhet:**      **Hyreshusbyggnad för bostäder**  
Tillhör tax.enhet 703371-2 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder  
**Skatteverkets id:**      300007193  
**Tax.värde i tkr:**      3 249  
**Riktvärdeområde:**      1780072  
**Boyta i kvm:**      381  
**Hyra i tkr/år:**      419  
**Nybyggnadsår:**      1929  
**Värdeår:**      1975  
**Under byggnad:**      Nej  
**Placerad på mark:**      20003500

*Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*