

# EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Miniatyren.

Organisationsnummer 769617-3439

Som registrerats ursprungligen 2007-09-12

Upprättad den 2009-10-23

---

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens försäkringar
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.
9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

## 1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta tomträtten till fastigheten Miniatyren 3 Stockholms kommun, Stockholms Län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrätter är tänkt att ske i januari 2010. Medlemmarna har redan flyttat in som hyresgäster i fastigheterna.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighet</b>	Miniatyren 3
<b>Kommun</b>	Stockholm
<b>Adress</b>	Skärmarvägen 36 & 38, Sofielundsplan 40-44 121 35 Johanneshov
<b>Kommundel/läge</b>	Johanneshov
<b>Församling</b>	Enskede - Årsta
<b>Län</b>	Stockholms län
<b>Tomtareal</b>	2 339 kvm
<b>Byggnadsår</b>	1944.
<b>Taxeringsvärde</b>	Markvärde 12 421 kkr varav 221 tkr avser lokaler. Byggnadsvärde 24 771 kkr varav 771 tkr avser lokaler Summa 37 192 kkr varav 992 tkr avser lokaler
<b>Upplåtelseform</b>	Fastigheten innehas med tomträtt. Avgäld 142 700 kr/år. Ny avgäldsperiod från 2014-01-01.
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
<b>Gällande planbestämmelser</b>	Stadsplan 1967-11-16
<b>Vatten och avlopp</b>	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
<b>El</b>	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.

För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt se bilagan 1, utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan.

### 3. Fastighetens försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde.

### 4. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling	54 000 000
Lagfartskostnad 1,5 % samt avgifter.	811 000
Pantbrev samt avgifter 1)	478 000
Förvärvskostnader	350 000
Reparationsfond enligt underhållsplan de första 10 åren	490 000
Bredbandsnät	780 000
Separationskostnader	2 648 000
<b>Slutlig total anskaffningskostnad</b>	<b>59 557 000</b>

- 1) Befintliga pantbrev finns på 2 000 000 kr. Säljaren kommer att ersättas med 2 % av detta belopp för de befintliga pantbreven.

### 5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- tid	Ca ränta % 1)	Årlig ränte- kostnad	Amortering
Lån BRF	23 822 800 2)	3 mån-2 år	3,5 %	833 798	0

Insatser medlemmar 35 399 773 2)

Upplåtelseavgifter medlemmar 334 427 2)

**Totalt 59 557 000**

Ingen amortering är planerad.

- 1) Vid kalkyltillfället 2009-10-23 bedömd genomsnittlig ränta ökad med 1,5 procentenhet då räntan beräknas öka under åren 2010 och 2011. Definitiv ränta fastställs när lånen lyfts.

- 2) Föreningslån, insatser och upplåtelseavgifter är beräknade på att 75 % av bostadshyresgästerna ansluter sig och köper sin lägenhet.

**6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos****Föreningens kostnader**

<b>Kostnader</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 11</b>
Driftkostnader	1 022 350	1 042 797	1 063 653	1 084 926	1 106 625	1 128 757	1 246 239
Räntor	833 798	833 798	833 798	833 798	833 798	833 798	833 798
Tomträttsavgäld	142 700	142 700	142 700	142 700	164 301	190 661	217 021
Skatt & avgifter	77 585	79 137	80 720	82 334	83 981	85 660	94 576
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 076 433</b>	<b>2 098 432</b>	<b>2 120 871</b>	<b>2 143 758</b>	<b>2 188 704</b>	<b>2 238 876</b>	<b>2 391 634</b>

År 1 är 2010. Driftkostnaderna baseras på en schablonkostnad på 350 kr/kvm bostadsyta. Höjning av tomträttsavgälden beräknas enligt kommunfullmäktiges nuvarande beslut med start 2014-01-01, slutlig ny nivå uppnås fr.o.m. 2016-01-01. Den kommunala avgiften för bostäderna och fastighetsskatten för lokalerna har räknats upp med 2 % från år 2009:s nivå för år 1.

Alla kostnader utom räntekostnad och tomträttsavgäld antas öka med 2 % årlig inflation.

**Föreningens intäkter**

<b>Intäkter</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 11</b>
Årsavgifter	1 032 658	1 033 781	1 034 927	1 036 096	1 058 888	1 086 464	1 119 278
Hyra bostäder	815 367	831 674	848 308	865 274	882 579	900 231	993 928
Hyra lokaler	228 408	232 976	237 636	242 388	247 236	252 181	278 428
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 076 433</b>	<b>2 098 432</b>	<b>2 120 871</b>	<b>2 143 758</b>	<b>2 188 704</b>	<b>2 238 876</b>	<b>2 391 634</b>

År 1 är 2010. Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Hyresintäkterna för bostäderna, förråden och P-platserna och väntas öka med 2 % årligen. Hyresintäkterna för bostäder är beräknade på att 75 % av hyresgästerna köper sina lägenheter.

## 6b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	1 032 658	1 033 781	1 034 927	1 036 096	1 058 888	1 086 464	1 119 278
Dagens räntenivå + 1 %	1 032 658	1 272 009	1 273 155	1 274 324	1 297 116	1 324 692	1 357 506
Dagens räntenivå + 2 %	1 032 658	1 510 237	1 511 383	1 512 552	1 535 344	1 562 920	1 595 734
Dagens räntenivå + 3 %	1 032 658	1 748 465	1 749 611	1 750 780	1 773 572	1 801 148	1 833 962
Dagens räntenivå - 1 %	1 032 658	795 553	796 699	797 868	820 660	848 236	881 050
Dagens räntenivå - 2 %	1 032 658	557 325	558 471	559 640	582 432	610 008	642 822

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	1 032 658	1 033 781	1 034 927	1 036 096	1 058 888	1 086 464	1 119 278
Dagens inflationsnivå + 1 %	1 032 658	1 034 343	1 036 078	1 037 866	1 061 307	1 089 564	1 126 294
Dagens inflationsnivå + 2 %	1 032 658	1 034 905	1 037 241	1 039 671	1 063 798	1 092 786	1 133 950
Dagens inflationsnivå - 1 %	1 032 658	1 033 220	1 033 787	1 034 360	1 056 539	1 083 484	1 112 855

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

## 7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Lgh	Plan	Adress	Andel	Yta	Insats	Upplåt avg.	Totalt	Mån avgift
58	BV	Skämarbrinksv. 36	2,091%	60	986 896	3 414	990 310	2 399
59	BV	Skämarbrinksv. 36	2,449%	73	1 155 912	1 773	1 157 685	2 810
60	1 tr	Skämarbrinksv. 36	2,031%	57	958 462	248	958 710	2 330
61	1 tr	Skämarbrinksv. 36	1,534%	37	724 101	735	724 836	1 760
62	1 tr	Skämarbrinksv. 36	2,031%	57	958 462		958 462	2 330
63	2 tr	Skämarbrinksv. 36	2,031%	57	958 462	4 570	963 031	2 330
64	2 tr	Skämarbrinksv. 36	1,534%	37	724 101		724 101	1 760
65	2 tr	Skämarbrinksv. 36	2,031%	57	958 462	15 750	974 212	2 330
66	3 tr	Skämarbrinksv. 36	2,031%	57	958 462	1 250	959 712	2 330
67	3 tr	Skämarbrinksv. 36	1,534%	37	724 101	735	724 836	1 760
68	3 tr	Skämarbrinksv. 36	2,031%	57	958 462	6 000	964 462	2 330
47	BV	Skämarbrinksv. 38	2,091%	60	986 896		986 896	2 399
48	BV	Skämarbrinksv. 38	2,449%	73	1 155 912		1 155 912	2 810
49	1 tr	Skämarbrinksv. 38	2,031%	57	958 462		958 462	2 330
50	1 tr	Skämarbrinksv. 38	1,534%	37	724 101	735	724 836	1 760
51	1 tr	Skämarbrinksv. 38	2,031%	57	958 462	11 550	970 012	2 330
52	2 tr	Skämarbrinksv. 38	2,031%	57	958 462	5 544	964 006	2 330
53	2 tr	Skämarbrinksv. 38	1,534%	37	724 101		724 101	1 760
54	2 tr	Skämarbrinksv. 38	2,031%	57	958 462	23 025	981 487	2 330
55	3 tr	Skämarbrinksv. 38	2,031%	57	958 462	13 991	972 453	2 330
56	3 tr	Skämarbrinksv. 38	1,534%	37	724 101		724 101	1 760
57	3 tr	Skämarbrinksv. 38	2,031%	57	958 462		958 462	2 330
36	BV	Sofielundsp. 40	2,091%	60	986 896	3 911	990 807	2 399
37	BV	Sofielundsp. 40	2,449%	73	1 155 912	5 295	1 161 207	2 810
38	1 tr	Sofielundsp. 40	2,031%	57	958 462	31 131	989 593	2 330
39	1 tr	Sofielundsp. 40	1,534%	37	724 101	16 650	740 751	1 760
40	1 tr	Sofielundsp. 40	2,031%	57	958 462	24 882	983 344	2 330
41	2 tr	Sofielundsp. 40	2,031%	57	958 462		958 462	2 330
42	2 tr	Sofielundsp. 40	1,534%	37	724 101		724 101	1 760
43	2 tr	Sofielundsp. 40	2,031%	57	958 462	16 799	975 261	2 330
44	3 tr	Sofielundsp. 40	2,031%	57	958 462	15 316	973 778	2 330
45	3 tr	Sofielundsp. 40	1,534%	37	724 101	16 814	740 915	1 760
46	3 tr	Sofielundsp. 40	2,031%	57	958 462	16 050	974 512	2 330
26	BV	Sofielundsp. 42	2,449%	73	1 155 912	1 846	1 157 757	2 810
27	1 tr	Sofielundsp. 42	2,031%	57	958 462	17 775	976 237	2 330
28	1 tr	Sofielundsp. 42	1,534%	37	724 101	13 869	737 969	1 760
29	1 tr	Sofielundsp. 42	2,031%	57	958 462	25 444	983 906	2 330
30	2 tr	Sofielundsp. 42	2,031%	57	958 462	8 328	966 790	2 330
31	2 tr	Sofielundsp. 42	1,534%	37	724 101	10 735	734 835	1 760
32	2 tr	Sofielundsp. 42	2,031%	57	958 462	5 262	963 723	2 330
33	3 tr	Sofielundsp. 42	2,031%	57	958 462	16 050	974 512	2 330
34	3 tr	Sofielundsp. 42	1,534%	37	724 101	12 433	736 533	1 760
35	3 tr	Sofielundsp. 42	2,031%	57	958 462	15 640	974 102	2 330
17	1 tr	Sofielundsp. 44	2,031%	57	958 462	3 911	962 373	2 330
18	1 tr	Sofielundsp. 44	1,534%	37	724 101	757	724 857	1 760
19	1 tr	Sofielundsp. 44	2,031%	57	958 462	3 147	961 608	2 330
20	2 tr	Sofielundsp. 44	2,031%	57	958 462	7 436	965 898	2 330
21	2 tr	Sofielundsp. 44	1,534%	37	724 101		724 101	1 760
22	2 tr	Sofielundsp. 44	2,031%	57	958 462	38 719	997 181	2 330
23	3 tr	Sofielundsp. 44	2,031%	57	958 462	14 025	972 486	2 330
24	3 tr	Sofielundsp. 44	1,534%	37	724 101	14 359	738 459	1 760
25	3 tr	Sofielundsp. 44	2,031%	57	958 462		958 462	2 330
Kontor		Sofielundsp. 42		119				
Kontor		Sofielundsp. 42		65				
Förråd				75				
S:a			100,000%	2996	47 199 697	445 903	47 645 600	114 740

Andelstalen, insatserna och månadsavgifterna beräknats efter grundhyran med justering för oförklarliga hyresskillnader. Upplåtelseavgiften tas ut som en kontantersättning av de lägenheter som har hyrestillägg utöver grundhyran för tillval. Kolumnen ”Totalt” är insats och upplåtelseavgift summerat.

## 8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

## 9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

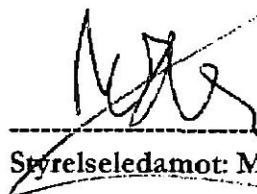
Bilaga 1.

Stockholm 2009-10-23

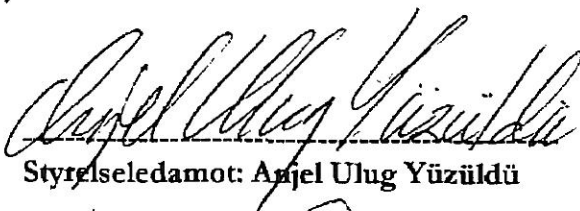
Bostadsrättsföreningen Miniatyren



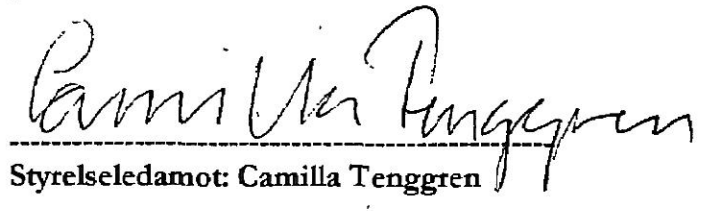
Styrelseordförande: Sofia Hjörd



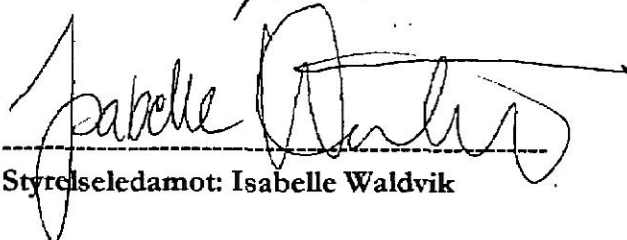
Styrelseledamot: Martin Sandberg



Styrelseledamot: Anjel Ulug Yüzüldü



Styrelseledamot: Camilla Tenggren



Styrelseledamot: Isabelle Waldvik

## Intyg av ekonomisk plan för BRF Miniatyren 3, i Stockholms kommun

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Miniatyren 3, org nr 769617-3439, Stockholm kommun och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (utlåtande, ekonomiska planen, registreringsbevis, stadgar, fastighetsregisterutdrag, lägenhetsförteckning med uppgift om ytor jämte ändamål) och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal. Taxeringsvärdet är enligt CFD-utdraget för BRF Miniatyren 3, 37 192 000 kr för 2007.

Vi har besökt fastigheten men ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

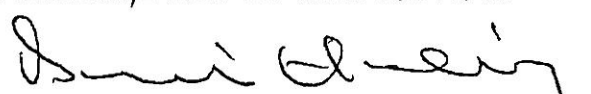
Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda

Knivsta den 26 oktober 2009



Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 26 oktober 2009



Dennis Harding Advokat

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



## UTLÅTANDE

Avseende fastigheten Miniatyren 3, Stockholms kommun.

---

### Uppdrag

Av Bostadsrättsföreningen Miniatyren 3, Sofielundsplan 40-44 och Skärmarbrinksvägen 36-38, 121 35 Johanneshov, Stockholms Kommun, genom Jonas Wieslander, Stockholms Bostadsrättsombildning AB, Tavastgatan 29 c, 118 24 Stockholm, har undertecknat företag erhållit uppdraget att upprätta kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt utföra en byggnadsteknisk undersökning av byggnaden på rubricerade fastighet. Byggnadstekniska beskrivningen samt den byggnadstekniska undersökningen skall användas vid upprättande av en ekonomisk plan i samband med hyresgästernas intresse att förvärva rubricerade fastighet och bilda bostadsrättsförening samt vid underhållsplanering av fastigheten.

Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar t.ex. ej miljöskador i mark och byggnader.

Ej heller har utförts någon form av s.k. energibesiktning.

Utlåtandet innehåller sålunda en kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärdsbehov samt de årliga driftskostnaderna är utelämnade. Ej heller har hänsyn tagits till respektive lägenhets ytskiktets kvaliteter eller utrustningsstandard.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

Besiktning: Fastigheten besiktades 2009-10-13

Närvarande: Undertecknad  
Jonas Wieslander, ombildningskonsult  
Anjel Ulug Yüzüldü, representant för bostadsrättsföreningen

### Underlag

Som underlag för nedanstående byggnadsteknisk beskrivning har erhållits information från de närvarande vid besiktningen, kopia på fastighetsvärdering från Svefa AB av den 2008-11-30, samt fastighetsdata.



## KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING

Fastighet	Tomträtten till fastigheten Miniatyren 3
Kommun	Stockholm
Adress	Sofielundsplan 40-44 och Skärmarbrinksvägen 36-38, 121 35 Johanneshov.
Kommundel/läge	Johanneshov
Församling	Enskede / Årsta
Län	Stockholms län
Tomtareal	2.339 m <sup>2</sup>
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med tomträtt med upplåtelsedag 1944-01-01. Nuvarande årlig tomträttsavgäld är 142.700:-. Avgäldsreglering sker nästa gång 2014-01-01.
Gällande planbestämmelser	Stadsplan från 1967-11-16
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
EI	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Ventilation bostäder och lokaler	Självdregssystem med tilluftsventilation via luftspalter i fönster. OVK - besiktning utförd 2007-12-13. Sista datum för nästa ordinarie besiktning är 2013-10-31
Sophanteringen	2 st soprum med självsortering i markplanet
Uppvärmning	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Installationen är utförd 1984 baserat på märkning på utrusting.  Lägenheterna har vattenburna radiatorer.
Övriga installationer	Centralantenn. Kabel-TV

Fastigheten: Miniatyren 3	Adress: Sofielundsplan 40-44, Skärmarbrinksvägen 36-38, 121 35 Johanneshov	Stockholms Kommun
---------------------------	--	-------------------



### Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	Flerbostadshus i 4 plan ovan mark samt källare.
Byggnadsår	1944
Om- och tillbyggnad, år	1994 enligt bifogad taxeringsinformation / värdering.
Värdeår	1966
Undergrund	Sannolikt undergrund av berg.
Grundläggning	Grundsulor/grundmurar av betong/tegel/granit
Stomme	Sannolikt murad tegelstomme.
Bjälklag	Betong
Fasader	Puts
Yttertak	2-kupiga takpannor
Fönster	Isolerglas med karmar och fönsterbågar av trä utvändigt klädda med aluminiumprofiler.
Hängrännor och stuprör	Målad, galvaniserad plåt typ plåtisol.
Balkonger	Balkonger med betongbjälklag samt metallräcken
Trapphus	Trapplöp och plan o marmor
	Väggar och tak målat.

### Lägenhetsstandard

Antal besiktade lägenheter 4 lägenheter.

### Generellt

Rum / hallar	Golv	Klinker, parkett, plastmattor
	Väggar	Målat, tapeter.
	Tak	Målat
Kök	Utrustning	Elspis Kyl eller kyl/frys, fläkt. Delvis diskmaskin.
	Inredning	Modern skåpinredning generellt sannolikt från 1994.
Badrum / wc	Golv	Plastmattor
	Väggar	kakel
	Tak	Målat

### Gemensamma utrymmen

Lägenhetsförråd	Finns i källarplanet samt på vindsplanet. Lägenhetsförråden är av trä / nätkonstruktion.
Grovsoprum	2 st soprum med självsortering i markplanet.
Tvättstuga/torkrum Källarplanet	<b>Ytskikt:</b>  Klinkergolv, målat / kakel på väggar, målat tak. Genomgående gott skick.  <b>Utrustning:</b>  5 st tvättmaskiner 1 st torktumlare 1 st kallmangel 1 varmmangel 2 st centrifuger 2 st torkskåp Separat torkrum
Övrigt källarplanet	Elrum, cykelrum, gamla oljetankrummet, wc, förrådsutrymmen delvis ej tillgängliga vid besiktningen.



## UNDERHÅLLSPLAN

kostnad

- 1a. Byggnadsdel **Stammar för vatten och avlopp**
- Kommentar Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden
- 1b. Byggnadsdel **Värmen / vattenledningar / radiatorer**
- Kommentar Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden
2. Byggnadsdel **Fönstersnickerier**
- Brist **Underhåll erfordras i varierande mindre grad**
- Omfattning Fönster och fönsterdörrar.
- Bedömd åtgärd Målningsunderhåll
- Auktualitet Inom 5 år
- Kostnad Grovt uppskattat ca 75.000:-
3. Byggnadsdel **Elförsörjning**
- Kommentar Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden
4. Byggnadsdel **Yttertaket av 2-kupiga takpannor samt falsad plåttäckning på vidbyggda soprumsbyggnaden.**
- Kommentar Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden
5. Byggnadsdel **Fasader, hängrännor, stuprör, piskbalkonger**
- Brist Mindre putsskador / slitage i fasaden samt sockelputsen
- Omfattning Lagning samt målningsarbete.
- Auktualitet Inom 5 år
- Kostnad Grovt uppskattat 75.000:-

6. Byggnadsdel **Gemensam tvättstuga**
- Kommentar Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden
7. Byggnadsdel **Fjärrvärmeanläggning**
- Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden 0:-
8. Byggnadsdel **Gamla oljetankrummet**
- Brist Kraftigt nedsmutsat, färgsläppor efter grundmurarnas nedre delar bedömt orsakat av fuktpåverkan från kapillärfuktuppsugning från undergrunden.
- Vattenfyllt schakt i golvet. Vattennivån bedöms vara grundvattennivån.
- Kommentar Bedöms ej påverka huset annat än just estetiskt att färgsläppor uppstår.  
Det är generellt olämpligt att måla grundmurarna på ett så här gammalt hus
- Åtgärd Städning
- Schaktet bedöms kunna gjutas igen
- Auktualitet Inom 5 år
- Kostnad Grovt uppskattat 40.000:-
9. Byggnadsdel **Ventilationsinstallationen**
- Kommentar Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden
10. Byggnadsdel **Trapphus**
- Kommentar Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden

11.	<b><u>Källaren</u></b>	
Brist	Färgsläppor förekommer efter grundmurarnas nere delar, bl.a. i tvättstugan. Bedöms orsakas av kapillär fuktuppsugning i vägarna från undergrunden och bedöms ej påverka husets goda byggnadstekniska bestånd	
	Det bedöms generellt som olämpligt att måla grundmurarna. Skall grundmursytterväggarna behandlas måste material nyttjas som är genomsläppligt typ klinker etc. Gäller generellt även på målade betonggolv.	
Omfattning	Mindre noteringar	
Aktualitet	Kan åtgärdas efter hand inom 10-årsperioden	
Kostnad	Svårbedömt, grovt uppskattat	100.000:-
12. Byggnadsdel	<b><u>Utvändiga källartrappor</u></b>	
Brist	Sättningar i båda trapporna	
Omfattning / åtgärdsbehov	Svårbedömt åtgärdsbehov. Trapporna tippar ut från husgrunden upptill. Bedöms ej påverka husgrunden. Bedöms ej heller utgöra någon olägenhet i nuvarande skick. Om sättningarna tilltar bedöms att trapporna måste åtgärdas med bortschakt och uppförande av nya.	
Aktualitet	Eventuellt inom 10-årsperioden	
Kostnad	Grovt uppskattat	200.000:-
12. Byggnadsdel	<b><u>Vinden</u></b>	0:-
Kommentar	Bedöms ej beröras utöver normalt underhåll under 10-årsperioden	

13. Byggnadsdel **Övrigt**

Svårigheten är att vid en besiktning av den här karaktären avgöra det totala åtgärds- och kostnadsbehovet vid varje åtgärdsstillfälle.

Åtgärds- och kostnadsuppskattningar enligt ovan är därav erfarenhetsmässigt mycket grovt uppskattade. För att fastställa exakta kostnaden för varje åtgärd måste upphandling ske på marknaden.

14. Byggnadsdel **Skick/underhåll/besiktning, lägenheter**

Endast 4 lägenheter har besiktats. Från de besiktade lägenheterna har slutsats dragits att de lägenheternas gemensamma snitt i skick och standard representerar i huvudsak det normala skicket och standarden för alla lägenheter i huset.

15. Byggnadsdel **Generellt**

Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.

## **Sammanställning**

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kronor</u>
Inom 1-3 år		0:-
Inom 3-5 år	2, 5, 8	190.000:-
Inom 5-10 år	11,	300.000:-
<b>Summa totalt inom 10 år</b>	<b>( inklusive mervärdesskatt f.n. 25 %)</b>	<b>490.000:-</b>

Till ovanstående kommer normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Ljusterö 2009-10-13



Ove Olsson

Fastigheten: Miniatyren 3	Adress: Sofielundsplan 40-44, Skärmarbrinksvägen 36-38, 121 35 Johanneshov	Stockholms Kommun
---------------------------	---	-------------------