

Upprättad 2015-09-25

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Akvamarinen 1
Organisationsnr. 769630-3606

Kommun: Stockholm

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-10

Upprättad i samarbete med



RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2015111001617

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	12
Särskilda förhållanden	13
Intyg ekonomisk plan	14
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2015111001618

Bostadsrättsföreningen Akvamarinen 1, org. nr. 769630-3606, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-07-29

Fastighetsägaren till fastigheten Akvamarinen 1 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Kristallvägen 2-8 i Hägersten nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till kvartal fyra 2015.

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

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga andelar i den förening som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till tomträtten till fastigheten Akvamarinen 1. Därefter kommer tomträtten till fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av tomträtten till fastigheten att överta framtida skatteskuldigheter som vid en eventuell försäljning av tomträtten till fastigheten beräknas på mellanskillnaden av tomträtten till fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av tomträtten till fastighet via ekonomisk förening till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

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

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2015-06-22

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2015111001619

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Akvamarinen 1
Adress:	Kristallvägen 2-8
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	3 740 m ²
Byggnadsår:	2008/2009
Värdeår:	2009
Antal bostadslägenheter:	41 st
Lägenhetsarea:	3 310 m ²
Antal lokaler:	0 st
Lokalarea:	0 m ²
Total yta:	3 310 m ²
Antal p-platser:	29 st
Antal garage:	0 st
	<i>Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnader:	Lamellhus med partiell källare, bottenvåning, tre våningar och vind med i huvudsak bostäder.
Planbestämmelser:	
Planer	0180-3432 Stadsplan 1947-09-12
Bestämmelser	0180K-P2005-21711 Detaljplan 2007-03-29
	0180K-P2005-0087 Detaljplan 2007-05-24
	0180-A1830/1949 Tomtmätning 1949-09-24
	0180K-200608046 Fastighetsreglering ledning 2007-07-12
	0180K-200836236 Fastighetsreglering 2008-04-22
Inskrivning:	
Rättigheter	Vatten och avlopp. Last, ledningsrätt 0180K-2006-08046.1

2015111001620

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät. Avlopp av plast och ma-rör. Tappinstallationer av koppr och plast.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme. Vattenradiatorer.
Undercentral:	Utrustning från nybyggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via väggventiler eller via tilluftsdon i tak.
Sophantering:	Friliggande sophus. Behållare för hushållsavfall och möjlighet till sopsortering.
Hissar:	4 hissar för 13 personer 1 000 kg. Besiktigade och godkända.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från byggnadsåret. Jordade 3-fas installationer.
Tomt/mark:	Hårdgjorda ytor till entréer, naturmark, smärre planteringar. Uteplatser till bottenvåringslägenheterna.
Tvättstugor:	Fastighetstvättstuga finns ej
OVK:	OVK-besiktning är enligt säljaren under genomförande.
Energideklaration:	Säljaren upprättar en energideklaration.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare:	Värmeundercentral
Antal våningar:	Fyra våningar + vind
Grundläggning:	Platta av betong med grundmurar direkt.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Fasadbehandling:	Betongsockel, puts i våningsplanen. Träpanel på soprumsbyggnad.
Yttertak:	Gummiduk. Smärre delar beklädda med plåt.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Räckan av aluminium. Glasskärmar.
Terasser:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt över golv. Aluminiumräcke med glasskärm.
Skärmtak:	Skärmtak av betong över översta balkong och plåtbeklätt tak över entréerna.
Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, innerbågar av trä och ytterbågar av aluminium.
Entréer:	Klinkergolv, målade väggar, akustikplattor i tak. Lackat trä med glasinsalg. Kodlås.
Trapphus:	Betongmosaik i trapplopp och klinkerplattor i vilplan. Målade väggar, målade tak eller akustikplattor i tak. Handledare/räcke.
Övriga dörrar:	Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp. Förråds- och driftutrymmesdörrar mm av stål.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelse kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Klinker i hallar. I övrigt ekparkett i alla rum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kanalansluten spiskåpa, kyl- och frys samt diskmaskin. All inredning / utrustning från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak, duschväggar, wc-stol, tvättställ. Tvättmaskin och torktumlare. Elhanddukstork. Golvvärme. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret.

2015111001622

Besiktningens noterade brister

Kommande renoveringar är ytbehandling av träpanel på soprumsbyggnaden, omlackering av entrépartier samt stamspolning.

Sammanställning:

Ytbehandling träpanel sophusbyggnad, ca 2022	10 000 kr
Omlackering entrépartier, ca 2022	10 000 kr
Stamspolning, ca 2022	80 000 kr
Totalt	100 000 kr

Av besiktningens angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

2015111001623

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2014

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	18 800 000 kr	18 800 000 kr	0 kr
Byggnad	42 000 000 kr	42 000 000 kr	0 kr
Summa	60 800 000 kr	60 800 000 kr	0 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	133 500 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	2 004 500 kr
Ombildningskostnad och kassa	312 500 kr
Reparationsfond 2)	1 000 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	136 817 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Reparationsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren. En reserv om 900 000 kr är avsatt för oförutsedda underhållsåtgärder.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut,	2,50%	1 394 030 kr	55 761 200 kr
Summa lån		1 394 030 kr	55 761 200 kr
Medlemmars insats			79 555 800 kr
Upplåtelseavgift			1 500 000 kr
Summa insatser			81 055 800 kr
Summa finansiering			136 817 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 85 % (35 st, 2 775 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 15 % (6 st, 535 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 67 kr/ månad för en lägenhet på 88 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,5 %, vilket motsvarar en mix av räntor bundna upp till sju år).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

2015111001624

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld	
Räntekostnader	1 394 030 kr
Tomträttsavgäld	370 000 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	1 764 030 kr
Driftkostnader	
Administration	72 000 kr
Fastighetsskötsel	182 050 kr
Löpande underhåll	99 300 kr
Städning	46 340 kr
Renhållning	46 340 kr
Vatten	50 000 kr
Fastighetsel	50 000 kr
Värmeenergi fjv *	270 000 kr
Försäkringar	26 470 kr
Reserv	200 000 kr
Tele/bredband	105 000 kr
Summa driftkostnader	1 147 500 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt **	0 kr
Summa skatter/avgifter	0 kr
Avskrivningar/avsättning till underhåll	
Planenlig avskrivning ej täckt av årsavgifter	468 025 kr
Asättning till underhåll (0,3 % av tax.värde)	182 400 kr
Summa avskrivningar/avsättning till underhåll	182 400 kr
Summa kostnader	3 093 930 kr
Intäkter	
Tele/bredband	128 000 kr
Hysesintäkter, bostäder	841 128 kr
Hysesintäkter, p-platser	127 020 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	1 096 148 kr
Årsavgift från medlemmar	1 997 782 kr
Summa intäkter	3 093 930 kr
Kostnad för lån per 3 år	4 182 090 kr

* Åtgärder för att effektivisera värmeproduktionen och minska värmeläckage installeras av säljaren. Säljaren garanterar värmekostnaden i 2 år.

** Fastigheten undantas från kommunal fastighetsavgift fram till 2023.

Avskrivningar

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (468 025 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av reparationsfond.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Enligt planen beräknas föreningen få 6 hyresrätter (ca 535 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 22,5 mkr.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet. I kalkylen har avsättningar gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift
141	107 m ²	Kristallvägen 2	2 846 200 kr	3,0251%	3,2326%	77 032 kr
142	107 m ²	Kristallvägen 2	2 696 400 kr	2,8659%	3,2326%	77 032 kr
241	88 m ²	Kristallvägen 2	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
242	57 m ²	Kristallvägen 2	1 596 000 kr	1,6963%	1,7221%	41 036 kr
243	88 m ²	Kristallvägen 2	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
341	88 m ²	Kristallvägen 2	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
342	57 m ²	Kristallvägen 2	1 596 000 kr	1,6963%	1,7221%	41 036 kr
343	88 m ²	Kristallvägen 2	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
441	88 m ²	Kristallvägen 2	2 587 200 kr	2,7498%	2,6586%	63 353 kr
442	57 m ²	Kristallvägen 2	1 675 800 kr	1,7811%	1,7221%	41 036 kr
443	60 m ²	Kristallvägen 2	1 998 000 kr	2,1236%	1,8127%	43 195 kr
541	99 m ²	Kristallvägen 2	3 049 200 kr	3,2409%	2,9909%	71 272 kr
131	51 m ²	Kristallvägen 4	1 356 600 kr	1,4419%	1,5408%	36 716 kr
132	74 m ²	Kristallvägen 4	1 968 400 kr	2,0921%	2,2356%	53 274 kr
231	62 m ²	Kristallvägen 4	1 736 000 kr	1,8451%	1,8731%	44 635 kr
232	74 m ²	Kristallvägen 4	2 072 000 kr	2,2022%	2,2356%	53 274 kr
331	62 m ²	Kristallvägen 4	1 736 000 kr	1,8451%	1,8731%	44 635 kr
332	74 m ²	Kristallvägen 4	2 072 000 kr	2,2022%	2,2356%	53 274 kr
431	62 m ²	Kristallvägen 4	1 822 800 kr	1,9374%	1,8731%	44 635 kr
432	74 m ²	Kristallvägen 4	2 175 600 kr	2,3123%	2,2356%	53 274 kr
121	65 m ²	Kristallvägen 6	1 729 000 kr	1,8377%	1,9637%	46 795 kr
122	92 m ²	Kristallvägen 6	2 447 200 kr	2,6010%	2,7795%	66 233 kr
221	65 m ²	Kristallvägen 6	1 820 000 kr	1,9344%	1,9637%	46 795 kr
222	112 m ²	Kristallvägen 6	3 286 000 kr	3,4925%	3,3837%	80 631 kr
321	65 m ²	Kristallvägen 6	1 820 000 kr	1,9344%	1,9637%	46 795 kr
322	112 m ²	Kristallvägen 6	3 286 000 kr	3,4925%	3,3837%	80 631 kr
421	65 m ²	Kristallvägen 6	1 911 000 kr	2,0311%	1,9637%	46 795 kr
422	112 m ²	Kristallvägen 6	3 442 800 kr	3,6592%	3,3837%	80 631 kr
521	109 m ²	Kristallvägen 6	3 357 200 kr	3,5682%	3,2931%	78 471 kr
111	107 m ²	Kristallvägen 8	2 846 200 kr	3,0251%	3,2326%	77 032 kr
112	107 m ²	Kristallvägen 8	2 846 200 kr	3,0251%	3,2326%	77 032 kr
211	88 m ²	Kristallvägen 8	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
212	57 m ²	Kristallvägen 8	1 596 000 kr	1,6963%	1,7221%	41 036 kr
213	88 m ²	Kristallvägen 8	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
311	88 m ²	Kristallvägen 8	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
312	57 m ²	Kristallvägen 8	1 596 000 kr	1,6963%	1,7221%	41 036 kr
313	88 m ²	Kristallvägen 8	2 464 000 kr	2,6189%	2,6586%	63 353 kr
411	88 m ²	Kristallvägen 8	2 587 200 kr	2,7498%	2,6586%	63 353 kr
412	57 m ²	Kristallvägen 8	1 675 800 kr	1,7811%	1,7221%	41 036 kr
413	88 m ²	Kristallvägen 8	2 587 200 kr	2,7498%	2,6586%	63 353 kr
511	83 m ²	Kristallvägen 8	2 556 400 kr	2,7171%	2,5076%	59 753 kr
	3 310 m²		94 086 400 kr	100%	100%	2 382 940 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, p-plats m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

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

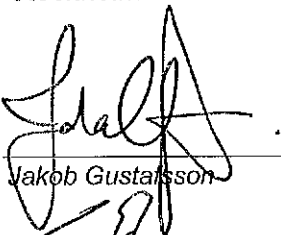
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Akvamarinen 1

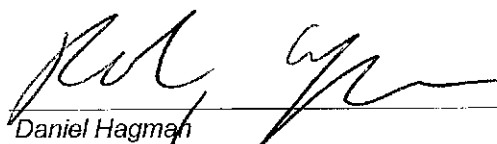
Stockholm 28/9 2015



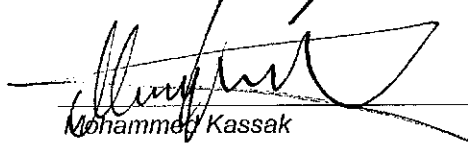
Jakob Gustafsson



Tomas Johansson

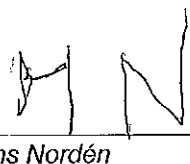


Daniel Hagman



Mohammed Kassak

MHPP
Hans Nordén



Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2015-09-28, för Bostadsrättsföreningen Akvamarinen 1, org. nr 769630-3606, 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.

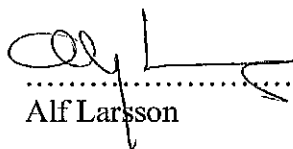
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.



.....
Ole Lien

Stockholm 2015-10-28



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar

Registreringsbevis brf Akvamarinen 1, Pendula Konsult AB, SMÖ Konsult AB, Alaiance Svenska Holding AB och Akvamarinen i Stockholm ek för

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Besiktningssprotokoll Projektledarhuset 2015-06-30

Bankoffert SEB, 2015-10-14

Lokalhyreskontrakt

Aviseringslista

Historiska uppgifter taxebundna kostnader

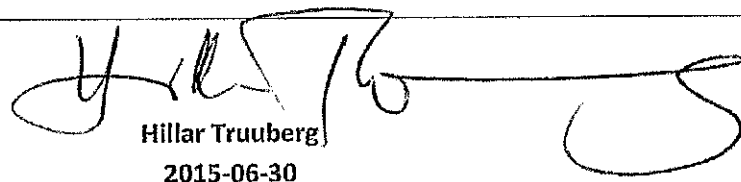
Andelsöverlåtelseavtal i koncept

Ansökan om utträde ur Akvamarinen i Stockholm ek för i koncept

PROJEKTLEDAR
HUSET

Stockholm Akvamarinen 1

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg
2015-06-30

Stockholm Akvamarinen 1 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Akvamarinen 1 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 juni 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

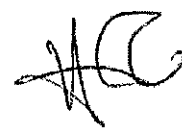
Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes ej.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 16 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Mohammed Kassak, boende
- Elin Nyström, boende
- Carl Henrik,
- Michael Casselbrant, fastighetsägare
- Viktoria Åstrand, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningens man



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Akvamarinen 1	
Adress:	Kristallvägen 2-8	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	Akvamarinen i Stockholm Ekonomisk Förening	
Markareal:	3 740 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Lamellhus med partiell källare, bottenvåning, 3 våningar och vind med i huvudsak bostäder, typkod 320. Enplans komplementbyggnad för sophantering.	
Areor:	Bostäder	3 310 m ²
	Totalt	3 310 m ²
Byggnadsår:	2008 / 2009	
Lägenheter	41 st	
Parkering:	Utvändiga p-platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Värmeundercentral	
Bottenvåning:	Bostäder, vissa driftsutrymmen, entréer, vissa förråd.	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, fläktrum	
Undergrund:	I huvudsak berg.	
Grundläggning:	Platta av betong med grundmurar direkt.	
Mark, tomt:	Hårdgjorda ytor till entréer, naturmark, smärre planteringar. Uteplatser till bottenvåningslägenheterna.	

Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Gummiduk. Smärre delar beklädda med plåt.
Terrasser:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, övergolv. Aluminiumräcke med glasskärm.
Skärmtak:	Skärmtak av betong över översta balkong och plåtbeklätt tak över entréer.
Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen. Träpanel på soprumsbyggnad.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Räcken av aluminium. Glasskärm.
Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, innerbågar av trä och ytterbågar av aluminium.
Entréer:	Klinkergolv, målade väggar, akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaik i trapplopp och klinkerplattor i vilplan. Målade väggar, målade tak eller akustikplattor i tak. Handledare / räcke.
Entrépartier:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Förråds- och driftutrymmesdörrar mm av stål.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Klinker i hallar. I övrigt ekparkett i alla rum
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kanalansluten spiskåpa, diskmaskin. All inredning / utrustning från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak, duschväggar, wc-stol, tvättställ. TM / TT. Elhandduks-tork. Golvvärme. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer från byggnadsåret.

Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga finns inte.
Sophantering:	Friliggande sophus. Behållare för hushållsavfall och möjlighet till sopseparering.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från byggnadsåret.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
VA-installationer:	Avlopp av plast och ma-rör. Tappvatteninstallationer av koppar och plast.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via väggventiler bakom radiatorer eller mekanisk tilluft via tilluftsdon i tak.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från byggnadsåret. Jordade 3-fasininstallationer.
Hissar:	4 hissar, för 13 personer, 1 000 kg. Besiktigade och godkända.
OVK-status:	OVK-besiktning är under genomförande.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med pålad kantförstyvad betongplatta på mark. Inga fuktantydningar noterades i nedersta våningsplanet. Inga sättningar kunde noteras på utvändig mark.

Trästaket och träskärmar till uteplatser i bottenvåningar i normalt. Underhållsansvar kommer att åläggas respektive bostadsrättshavare.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande väggar inom lägenheter finns mycket begränsad och fullt normal sprickbildning på platser där olika typer av byggnadsmaterial möts. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i genomgående gott skick. I anslutning till två av entréerna finns marginella skador vid sockeln uppkomna pga yttre mekanisk åverkan.

Träpanelsfasad på sophuset i bedömt behov av utvändig ommålning om ca 7-8 år som ett led i normalt periodiserat fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertak belagt med gummiduk i genomgående gott skick. Normal teknisk livslängd till byte bedöms till ca 25-30 år, dvs om drygt 20 år.

Takavvattningar, takstegar, övrig taksäkerhet mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takterrassernas tätskikt bedöms ha minst lika lång teknisk livslängd som yttertaket (även om ett läckage, hänförligt till en mekanisk skada, har förekommit).

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor av balkongi i gott skick. Räckena mm i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glasfönster med kopplade bågar av trä / aluminium. Inget åtgärdsbehov på över-skådlig tid

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i gott skick. Inget åtgärdsbehov, men utvändigt omlackning bedöms behöva utföras om ca 7-8 år.

Lägenhetsförråd / övriga förråd mm:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

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

I några lägenheter finns rapporterade brister som nuvarande fastighetsägare enligt uppgift lovat åtgärda.

I ett par bottenvåningslägenheter (ovanför värmeundercentralen) är golven punktvis påtagligt varma. Nuvarande fastighetsägare har lovat utreda bakomliggande orsak. Att spekulera i vilken åtgärd som krävs och vilken eventuell kostnad en lösning av problemet skulle rendera är inte meningsfullt utan att en mer omfattande utredning genomförts.

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

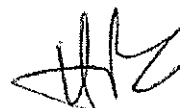
5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Utrustning från 2009. Normal teknisk livslängd för utrustningar i värmeundercentraler är ca 30 år. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Värmeinstallationer i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.



5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i gott skick. Stampsugning, som ett led i normalt fastighetsunderhåll, rekommenderas utföras inom ca 4-5 år och därefter med ca 10 års intervall.

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft. Installationer från byggnadsåret med statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

Inget åtgärdsbehov.

5.3 El-installationer

Alla elinstallationer är från 2009 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

4 personhissar från byggnadsåret i förväntat gott skick. Inget åtgärdsbehov utöver normal service på mer än 10 år.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2015)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ytbehandling av träpanel på sophusbyggnad, ca 2022 ca 10 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Omlackning entrépartier, ca 2022 ca 10 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2020 ca 80 kkr



Sammanfattning:

Byggnad uppförd 2008 / 2009 i förväntat gott skick.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	0:-
Mellan 3-10 år:	ca 100 000:-
Totalt:	ca 100 000:-

Utöver ovanstående rekommenderas en årlig avsättning för löpande underhåll och en avsättning för oförutsedda småreparationer göras.

Två bottenvåningslägenheter har påtagligt förhöjda golvtemperaturer beroende på värmeläckage från inkommande fjärrvärmeinstallationer. Kostnader för åtgärdande av detta har inte kalkylerats. Nuvarande fastighetsägare har utfäst sig att utföra en utredning för att kunna fastställa vilken åtgärd som skulle kunna undanröja olägenheten.

Enligt uppgift finns också ett antal småskador i enskilda lägenheter som utlovats åtgärdas.

