

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-11

2017050900193

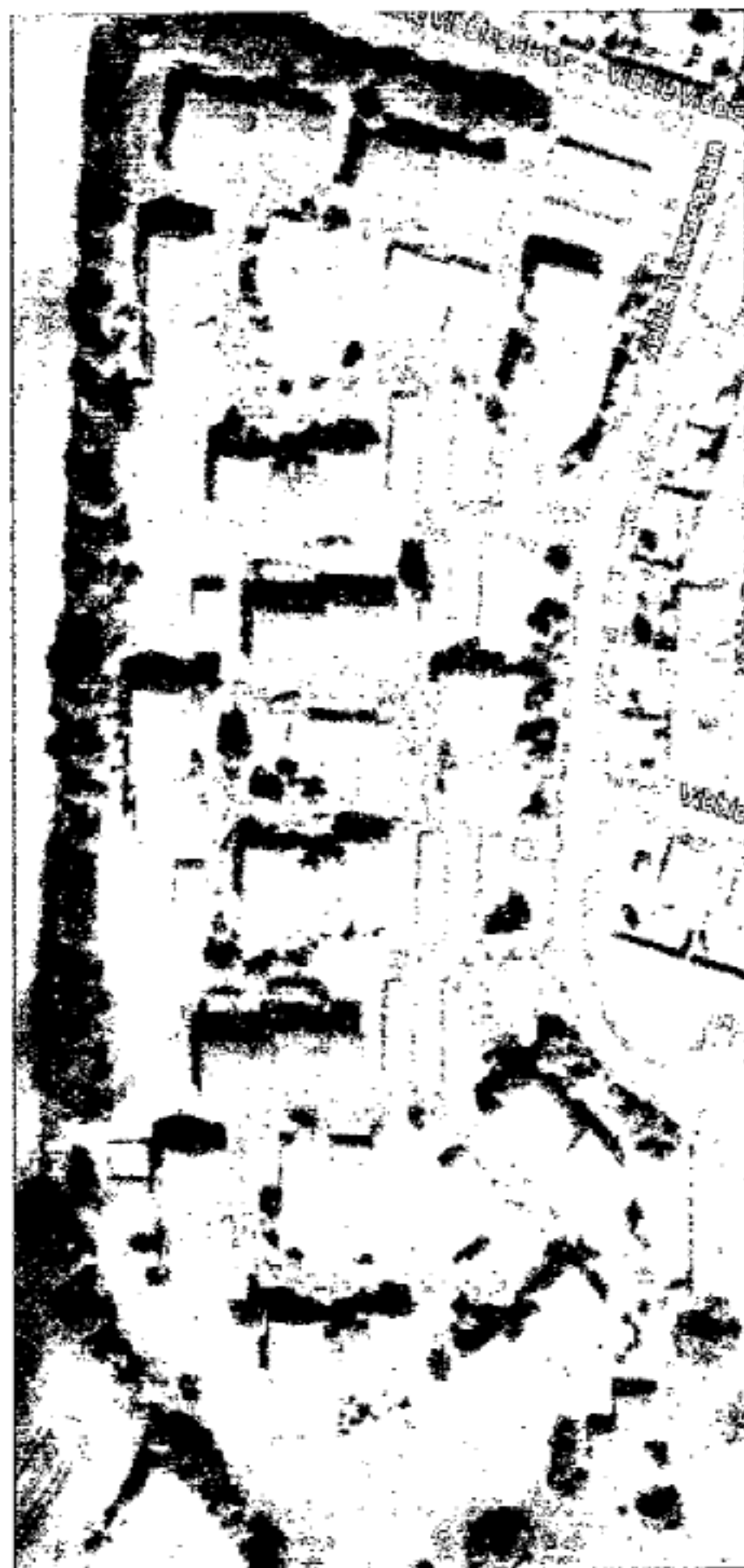


**OMBILDNINGS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BRF Vibble Tvinnaregården

Västerhejde Vibble 1:457 • Gotlands kommun



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Vibble Tvinnaregården med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2017.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Försäkring	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	7
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	8
Ränteöverskott	9
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN	10
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	10
Amorteringar och extra avsättningar	11
Eventuell ökad belåning	11
Avskrivningar	11
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	12
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	12
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	12
Kallhyra	12
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
Garage och parkering	16
Lokaler	16
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17
Intyg – Ekonomisk plan	18

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten
Box 3309
103 66 Stockholm
Tel. 08 – 400 268 50
info@ombildningskonsulten.se

Brf Vibble Tvinnaregården
org: nr 769632-7357

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Vibble Tvinnaregården (org: nr 769632-7357) som registrerades 2016-08-16 i Stockholms kommun (nu ändrat till Gotlands kommun) och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 112 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Lars Widebeck, Densia AB, Projektledarhuset AB, den 6 januari 2016 samt den 22 februari 2016. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten under andra kvartalet 2017 genom förvärv av aktiebolag.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om de hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra kvartalet 2017.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 51 622 000 kr, varav byggnadsvärde 41 016 000 kr och mark 10 606 000 kr. Typkod 321

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med 14 byggnader. Byggnaderna är placerade så att det bildas tre gårdar. Det finns 8 bostäder i varje huskropp. Byggnaderna är uppförda på betongplatta på mark samt två våningsplan med bostäder och oinredda vindar. Övre plan i byggnaderna nås via en utvändig trappa.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Vibble, 1-2 kilometer rakt söder om Visby, Gotlands kommun.

I Visby finns all tänkbar service såsom butiker, biograf, bibliotek, restauranger, frisör m.m. Livsmedelsaffär, skola, förskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens närhet.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Gotland Västerhejde Vibble 1:457
Adress	Vibble Tvinnaregatan 2-226
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Plan: 09-P-14, Detaljplan, Vibble 1:124 M fl (1996-06-10)
Naturvårdsbestämmelse	09-B-70:48, Grundvattenskydd, VL 19:2, Grundvattenskydd
Servitut	Last, Vatten och avlopp, Ledningsrätt 09-VÄE-611.1 Se bilagt fastighetsutdrag
Area:	Bostadsyta: 7 734 kvm, Lokaler/Lager: 127 kvm
Lägenheter	112 st
Byggnadsutformning	Fastigheten är bebyggd med 14 huskroppar i två våningar med oinredd vind.
Byggnadsår	1989
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt, avloppspump till kommunens nät
Uppvärmning	Luft, aggregat i varje lägenhet kopplad till lägenhetens el-abonnemang.
El	Från byggnadsåret.

Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation via separata aggregat placerade i kökskåpan.
Sophantering	Ett sophus på varje gård. Kärll på hjul.
Tvättstuga	Tvättstuga på gård.
Utvändig mark	Gårdar med asfalterade gångar och planteringar. Parkering

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Kantförstärkt betongplatta på lera/morän.
Stomme	Betong
Yttertak	Sadeltak med betongpannor
Fasad	Tegel med partier i träpanel
Balkonger	Balkongplattor i betong, räcken i trä.
Fönster	3-glas isolerglas med karmar och bågar av trä.
Carportar	Carportar med stålstomme och plåttak. Panel i trä.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. I huvudsak plastmatta i övriga rum. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, fläkt, kyl/frys.
Badrum	Plastmattegol. Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch., WC, tvättställ, TM samt TS eller TT.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnaderna är uppförda 1989.

Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna nedan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Teknisk besiktning har utförts av Lars Widebeck, Densia AB, den 18 februari 2016.

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	År 4-10
Träpaneler	Genomgång/utbyte rötskadat	1 500 000	
Balkonger	Renovering ca 14 skärmar, målning, kontroll rötskador	800 000	
Fönster/altandörrar	Inventering, målningsunderhåll (400 fönster, 56 dörrar) x 2	1 000 000	800 000
Förrådsdörrar gårdar	Byta mot nya	200 000	
Tvättstuga	Utbyte 2 TM och en TT	80 000	
Varmvattenberedare	Byta ca 100 st	1 000 000	
Ventilationsanläggning	Byta aggregat, justera in 112 st	4 000 000	
Avloppsrör kök	Täta 100 skarvar		500 000
Utvändig belysning	Utbyte 50 armaturer gradvis		250 000
Summa:		8 580 000	1 550 000

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %).

För utförliga detaljer vänligen se bilagd besiktning.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

I besiktningen finns en kostnad upptagen för byte av golvbrunnar. Då tätskikt och badrumsrenovering enligt stadgarna faller på medlemmen så förefaller det naturligt att medlemmen även tar kostnaden för byte av golvbrunn i samband med att man väljer att renovera sitt badrum. Styrelsen har för avsikt att föreslå föreningsstämman att så besluta. Därmed bortfaller kostnaden om 800 000 kr jämt fördelad över 10 år från föreningens ansvar.

För att täcka fastighetens omedelbara och framtida övriga underhållsbehov sätter föreningen av 10 930 000 kr, 800 000 kr mer än besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll. Dessutom görs en årlig avsättning till yttre underhållsfond, för närvarande ca 155 000 kr/år.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en komplett underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

Till varje lägenhet som upplåts med bostadsrätt när föreningen tillträder fastigheten avsätts en inre fond om 30 000 kr per lägenhet som bostadsrättsinnehavaren kan använda i lägenheten efter fritt val. Denna fond tillfaller endast de medlemmar som köper sin lägenhet med bostadsrätt från start (dagen för föreningens tillträde till fastigheten)

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 75.0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet	101,000,000 kr
Lagfart ¹⁾	775,980 kr
Pantbrev ²⁾	150,000 kr
Yttre reparationsfond	10,930,000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	2,520,000 kr
Kassa	0 kr
Initialkostnader ⁴⁾	1,237,500 kr

Slutlig kostnad: 116,613,480 kr

¹⁾ Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet 51,6 mkr

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 89,590,000 kr.

³⁾ Varje lägenhet som upplåts med bostadsrätt när föreningen tillträder fastigheten erhåller en inre fond om 30 000 kr att användas till inre underhåll i lägenheten enligt bostadsrättsinnehavarens val.

⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1	14,667,763 kr	1.75%	256,686 kr	146,678 kr
Banklån 2	14,236,358 kr	2.25%	320,318 kr	142,364 kr
Banklån 3	14,236,358 kr	2.75%	391,500 kr	142,364 kr
Banklån utestående insatser	18,363,500 kr	2.25%	413,179 kr	- kr
Summa banklån	61,503,980 kr		1,381,683 kr	431,405 kr
Medlemsinsatser	55,109,500 kr			
Summa finansiering	116,613,480 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3-5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 4,145,048 kr.

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Föreningen lånar till en genomsnittlig ränta om ca 1,35% istället för budgeterade 2,25%,

Föreningens "ränteöverskott" år 1 beräknas därmed bli ca 550 000 kr år 1.

2017050900201

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningslån	43 140 480	42 709 075	42 277 670	41 846 266	41 414 861	40 983 456	38 826 432
Utestående insatser	18 363 500	18 363 500	18 363 500	18 363 500	18 363 500	18 363 500	18 363 500
Totalt lånebelopp	61 503 980	61 072 575	60 641 170	60 209 766	59 778 361	59 346 956	57 189 932
Kapitalkostnader							
Räntekost. föreningslån	968 504	958 819	949 134	939 449	929 764	920 079	871 653
Räntekost. utest. insatser	413 179	413 179	413 179	413 179	413 179	413 179	413 179
Amortering	431 405	431 405	431 405	431 405	431 405	431 405	431 405
Avskrivning	926 547	926 547	926 547	926 547	926 547	926 547	926 547
Summa kap-kost.	2 739 634	2 729 949	2 720 264	2 710 579	2 700 894	2 691 209	2 642 783
Driftskostnader ¹⁾							
Administration	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374
Försäkring	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
Värme	0	0	0	0	0	0	0
Fastighets-el	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
V/A	530 000	540 600	551 412	562 440	573 689	585 163	646 067
Skötsel	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
Reparationer	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
Renhållning	230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	280 369
Städning	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	860 000	877 200	894 744	912 639	930 892	949 509	1 048 335
Summa driftskost.	2 265 000	2 310 300	2 356 506	2 403 636	2 451 709	2 500 743	2 761 022
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	147 500	150 450	153 459	156 528	159 659	162 852	179 802
Avsättning yttre underhåll	154 866	157 963	161 123	164 345	167 632	170 985	188 781
Summa övr. kost.	302 366	308 413	314 582	320 873	327 291	333 836	368 582
Återföring ej likviditetspåverkande post	-926 547	-926 547	-926 547	-926 547	-926 547	-926 547	-926 547
TOT. KOSTNADER	4 380 453	4 422 116	4 464 805	4 508 542	4 553 347	4 599 242	4 845 842
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	1 879 593	1 917 185	1 955 529	1 994 639	2 034 532	2 075 223	2 291 214
Lokaler	4 434	4 523	4 613	4 705	4 800	4 895	5 405
Förråd	0	0	0	0	0	0	0
P-plats-garage	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma intäkter	1 884 027	1 921 708	1 960 142	1 999 345	2 039 332	2 080 118	2 296 619
Nettoavgifter bostadsrätter	2 496 426	2 500 408	2 504 663	2 509 197	2 514 015	2 519 123	2 549 223
TOT. NETTOINTÄKTER	4 380 453	4 422 116	4 464 805	4 508 542	4 553 347	4 599 242	4 845 842
Nettoårsavgift kr/kvm/år	430	431	432	433	433	434	439

¹⁾ Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen viktad genomsnittsränta 2.25%.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,0 %

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Kredittiden för föreningens lån är 40 år. Fast Stibor gäller i 2 år. Fast ränta i max 10 år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 28 kr/mån för genomsnittslägenheten på 69 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Exempel på hur avskrivningen kan se ut visas nedan. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%, ca	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år						
92 507 662 kr	925 077 kr	120 kr						
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Redovisningsmässigt underskott		925077	1850154	2775231	3700308	4625385	5550462	11189715

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas 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 räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Beräknad nivå på nettoavgift	2 496 426	2 500 408	2 504 663	2 509 197	2 514 015	2 519 123	2 549 223
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+1%	3 111 466	3 111 134	3 111 075	3 111 295	3 111 799	3 112 593	3 121 123
+2%	3 726 506	3 721 859	3 717 486	3 713 392	3 709 582	3 706 063	3 693 022
-1%	1 881 386	1 889 682	1 898 251	1 907 099	1 916 232	1 925 654	1 977 324
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
1%	2 522 100	2 526 595	2 531 374	2 536 442	2 541 805	2 547 469	2 580 519
2%	2 547 774	2 552 782	2 558 085	2 563 687	2 569 595	2 575 815	2 611 815
-1%	2 470 753	2 474 221	2 477 952	2 481 952	2 486 225	2 490 778	2 517 927

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 75% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 70% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Föreningens:			Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1		
100,0%	44 085 480	37,5%	3 997 940	4 434	-1 498 215
85,0%	54 517 480	46,6%	4 226 809	1 132 384	-599 154
75,0%	61 503 980	52,7%	4 380 453	1 884 027	0
70,0%	64 949 480	55,8%	4 455 679	2 260 335	299 947

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 69 kvm	Totalt	Per kvm
Föreningens belåning	43,140,480 kr	5 593 kr
Föreningens belåning utestående insatser	18,363,500 kr	2 374 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	36 500 000 kr	19 000 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	2 265 000 kr	279 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	2 492 571 kr	430 kr

Kallhyra

Hyresgästerna i fastigheten idag har kallhyra, dvs ingen värme ingår i hyran eller i avgiften i den ekonomiska planen. Boende betalar själv värme genom sin elräkning. Beräknad kostnad uppgår till 375-600 kr/månad.

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Andelstalen är beräknade som lägenhetens yta av total lägenhetsyta som är upplåten med bostadsrätt.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

Avgifterna som bostadsrättsinnehavare betalar kommer inte att ändras när badrummen renoveras.

ID	75 %	100 %	BR 2017	HR 2017		
Lgh	Yta	Insats	Andelstal	Andelstal	Månadsavgift	månadshyra
1	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
2	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
3	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
4	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
5	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
6	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
7	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
8	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
9	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
10	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
11	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
12	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
13	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
14	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
15	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
16	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
17	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
18	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
19	92	874 000	1,586%	1,190%	3 299	6 995
20	92	874 000	1,586%	1,190%	3 299	7 104
21	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
22	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
23	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
24	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
25	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
26	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
27	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
28	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
29	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
30	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
31	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
32	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
33	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820

2017050900206

ID	75 %	100 %	BR 2017	HR 2017		
Lgh	Yta	Insats	Andelstal	Andelstal	Månadsavgift	månadshyra
34	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
35	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
36	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
37	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
38	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
39	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
40	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
41	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
42	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
43	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 922
44	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
45	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
46	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
47	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
48	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
49	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
50	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
51	92	874 000	1,586%	1,190%	3 299	6 995
52	92	874 000	1,586%	1,190%	3 299	7 100
53	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
54	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 987
55	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
56	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
57	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
58	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
59	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
60	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
61	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
62	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
63	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
64	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
65	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
66	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
67	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
68	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
69	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
70	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
71	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
72	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
73	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
74	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
75	92	874 000	1,586%	1,190%	3 299	6 995
76	92	874 000	1,586%	1,190%	3 299	7 104
77	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
78	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986

2017050900207

ID	Yta	Insats	75 % Andelstal	100 % Andelstal	BR 2017 Månadsavgift	HR 2017 månadshyra
79	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
80	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
81	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
82	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
83	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 922
84	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
85	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
86	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
87	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
88	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
89	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
90	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
91	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
92	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
93	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 057
94	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
95	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 723
96	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
97	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
98	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
99	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
100	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
101	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 118
102	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 986
103	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
104	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
105	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 820
106	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 590
107	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 987
108	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 200
109	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	5 119
110	63	598 500	1,086%	0,815%	2 259	4 987
111	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 591
112	72	684 000	1,241%	0,931%	2 582	5 821
Summa	7 734 kvm	73 473 000	133 ,33%	100,000%	277 237	614 405

Garage och parkering

Det finns 112 platser i carport och 32 öppna P-platser. För närvarande tas ingen hyra ut. Avtal finns med Hyresgästföreningen som ger möjlighet att ta ut en hyra om 120 kr/mån eller 80 kr/mån för Carport resp öppen P-plats. Föreningen har inte kalkylerat med att ta ut dessa hyror i dagsläget.

Lokaler

Det är en samlingslokal som används av de boende och en telemast som förhyrs av Telia i fastigheten.

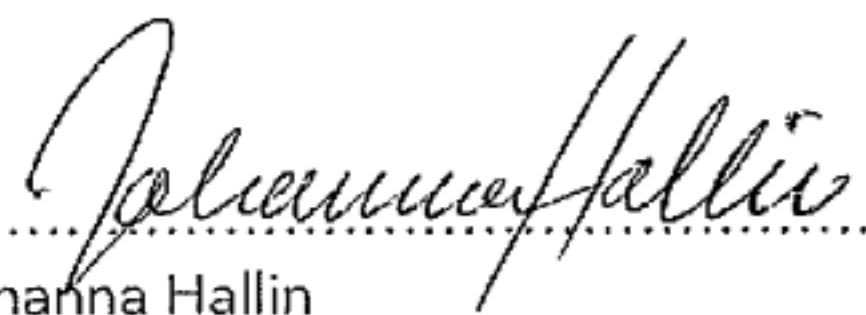
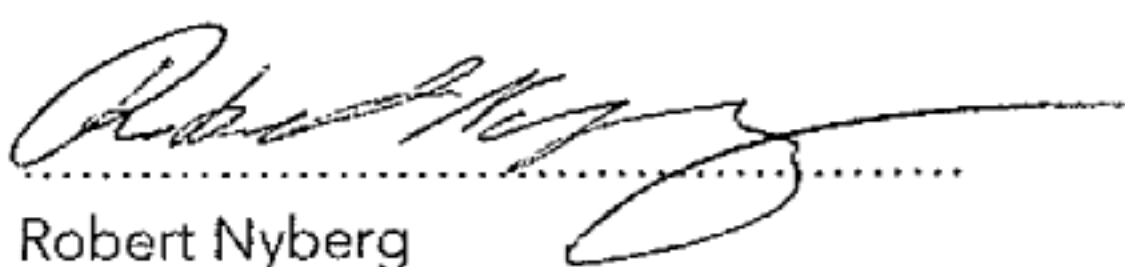
Lokal	Typ	Hyresgäst	Yta kvm	Årshyra
1	Samlingslokal	Hyresgästförening	120	0 kr
2	Telemast	Telia	7	4 379 kr
		Totalt	127 kvm	4 379 kr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel (inklusive el för uppvärmning) och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Visby, datum: 2017-04-19

Brf Vibble Tvinnaregården


.....
Johanna Hallin
.....
Ewa Granth
.....
Robert Nyberg
.....
Sara Kraft

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vibble Tvinnaregården, org. nr 769632-7357, 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.

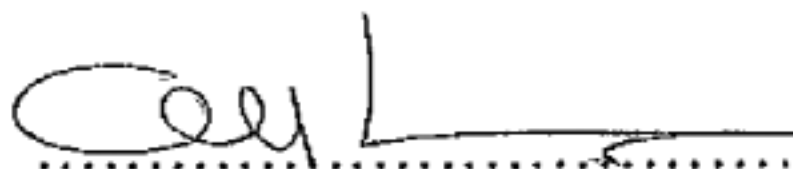
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2017-04-21



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

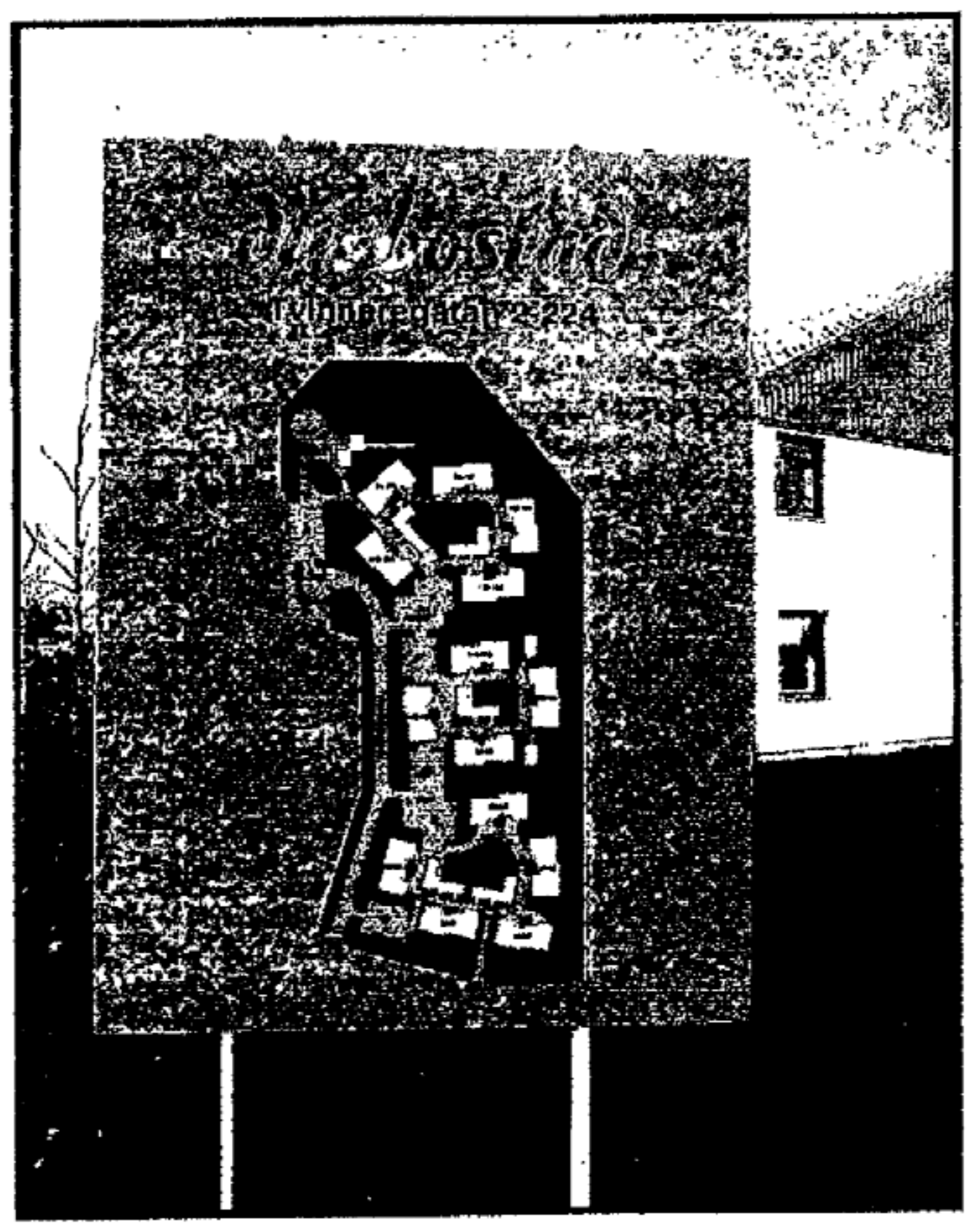
Ekonomisk plan daterad 2017-04-19
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Bankoffert SBAB, 2017-04-06
Teknisk besiktning Densia 2017-01-16
Kompletterande besiktningsprotokoll Densia 2016-02-22
Försäljningspromemoria, Restate, innehållande bl.a. historiska driftskostnader, lägenhetsförteckning, ritningar mm

2017050900211
2016101403637

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Gotland Västerhejde Vibble 1:457



Vibble Tvinnaregatan 2-226

Vibble

DENSIA

Stockholm 2016-01-06

LW 77 138

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Gotland Västerhejde Vibble 1:457

Vibble Tvinnaregatan 2-226 i Vibble

Uppdrag

Av Brf Tvinnaregården har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2015-11-12, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 2°C.

Vid besiktningen medverkade:
Christer Ahlberg BRF Tvinnaregården
Johan Spångberg Restate
Peter Löfqvist Lyanders Fastighetsservice
Joakim Winthergard Winthergard fastighetsförmedling

Följande bostäder besiktigades: Tvinnaregatan 166

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med 14 stycken byggnader vilka är placerade så att det bildas tre gårdar. Det finns 8 bostäder i varje huskropp. Byggnaderna är uppförda med en betongplatta på mark samt i två våningsplan med bostäder och ej inredda vindsutrymmen. Övre plan i byggnaderna nås från utvändiga trappor.

Antal lägenheter 112 st, bostadsyta ca. 7 734 m² samt en lokalyta om ca. 120 m²

Byggnaderna:

Huset uppfördes år: 1989

Större underhåll som på senare tid har utförts:

1. Fastigheten har det läget att avloppsvattnet måste pumpas upp till kommunal anslutningspunkt. Båda pumparna som finns i ett separat pumphus är utbytta 2014.
2. Delar av fasadpanelen är tvättad och målad 2011.
3. Tvättstugans maskinella utrustning renoverad 2013.

Grundläggning: Kantförstärkt betongplatta på lera / morän.

Stomme: Betong

Gård, gårdsutrustning: Kör och gångvägar samt gräsmattor.

Carportar: På fastigheten finns carportar vilka har en stålstomme och plåttak. Panelen är i trä på ena långsidan. Totalt finns 112 platser under carport.

Balkonger: Balkongplattor i betong
Räcken i trä

Fasader: Tegel med partier i träpanel.

Fönster: 3 - glas isolerglas med karmar och bågar av trä.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.

Tvättstuga: Det finns en tvättstuga, golvet är belagt med plastmatta och väggarna är väv som är målad.

Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare, ett torkskåp och en centrifug. Maskinerna är från 1999 men skall enligt uppgift vara renoverade.
Lägenhetsförråd:	Finns i separata förrådsbyggnader på gårdarna.
Sophantering:	Ett sophus på varje gård, avfallet samlas i kärl på hjul.
Uppvärmning:	Elektrisk luftvärme, alla lägenheter har ett eget aggregat.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation via separata aggregat placerade i kökskåpan. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är enligt uppgift utförd och godkänd 2015-03-04. Normalt intervall för OVK är 3 år.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, fläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Plasttapet
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ, tvättmaskin samt torkskåp eller torktumlare.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

- 2017050900216
2016101403642
- Bygghet:** Avloppsrör från köket
Brist, fel/skada: Avloppsrören från köken fram till stående stam är i gjutjärn, stående stammen ska enligt uppgift vara i plast. Det har förekommit läckage i skarven mellan rören i några lägenheter.
Bedömd åtgärd: För att minska risken för läckage kan alla kopplingar göras om mellan plast och gjutjärnsrören. Det har emellertid endast inträffat ett begränsat antal läckage varför man borde kunna avvakta med åtgärder och i stället åtgärda skarvarna då köken renoveras av de enskilda lägenhetsinnehavarna. Merkostnaden för åtgärd i samband med renovering bedöms som mycket små. I min sammanställning tas kostnaden för att åtgärda alla kopplingar med även om det inte är säkert att föreningen väljer att göra åtgärderna.
Mängd: Ca 100 kök
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr (Kostnaden är mycket grovt bedömd eftersom man inte vet exakta åtgärder)
 - Bygghet:** Träpanel och trädetaljer
Brist, fel/skada: Träpanelen på byggnaderna, carport och förrådsbyggnader är i olika skick beroende på i hur utsatt läge det är placerat. På många ställen noterades färgflagnings och rötskador. Vid horisontella skarvar av fasadpanelen noteras större rötskador. På fasader placerade mot norr/öster finns påväxt på grund av att fasaderna ofta är fuktiga.
Bedömd åtgärd: En omfattande genomgång av alla trädetaljer på bostadsbyggnadernas, förrådens och carports fasader behöver utföras. Allt rötskadat virke byts ut och tvätt samt målning utföres. Där mera omfattande rötskador finns måste även bakomliggande konstruktion kontrolleras. För att i framtiden hindra att så omfattande skador uppkommer som det gjort i dag rekommenderas att man regelbundet utför kontroll av partier som sitter i utsatt läge. Så fort flagnings eller sprickbildning uppkommer bör underhåll utföras lokalt på de partier där det behövs.
Mängd: Alla träpartier på bostadsbyggnader, förråd, lokaler samt carport. Totalt ca 2 000 kvm panel.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 1 500 000 kr

- 2017050900Z17
2016101403643
3. Byggsdel: Skärmar mellan balkonger samt balkongräcken och balkongernas stomme.
Brist, fel/skada: Några av skärmarna är renoverade medan andra är i mycket dåligt skick. Totalt finns 28 skärmar på övre planet varav ca hälften är renoverade.
Balkongernas räcken har behov av målningsunderhåll / genomgång av rötskador.
Balkongernas stommar är i limträ vilket ej är tryckimpregnerat. Stommen är behandlad med någon typ av träskydd men det är oklart av vilken sort och kvalitet.
Bedömd åtgärd: Renovera skärmarna, troligen byts allt trä ut. Utför målning av räcken och ytbehandling av stommarna efter det att allt tvättats. Innan målning / behandling görs måste kontroll utföras om det finns rötskadat virke som måste bytas ut..
Mängd: Ca 14 stycken skärmar, 28 stycken entrepartier och 28 stycken balkongpartier.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr
4. Byggsdel: Fönster och altan/balkongdörrar
Brist, fel/skada: Fönster och balkongdörrar har karmar och bågar av trä. Många av de partier som sitter i utsatt läge har ett stort behov av underhåll. Partier som sitter i et mer syddat läge kan man vänta med underhåll några år.
Bedömd åtgärd: Utför en inventering där alla fönster och dörrar besiktigas för att fastställa när i tiden underhåll behöver utföras. Gör en plan under de kommande 5 åren på vilka fönster som ska renoveras snarast och vilka som kan renoveras inom 5 år. Utför målningsunderhåll där de delar av bågar och karmar som har rötskador byts ut. Vid underhållet justeras även låsmekanismer, gångjärn samt monteras nya tätlistor.
Mängd: Totalt finns ca 800 fönsterluft och 112 dörrar. Min bedömning är att ca hälften av fönster och dörrar bör renoveras snarast.
Aktualitet: Snarast (400 fönster och 56 dörrar)
Inom 5 år (400 fönster och 56 dörrar)
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr snarast
Ca 800 000 kr inom 5 år

- 2017050900218
2016101403644
5. Bygghet: Förrådsdörrar på gårdarna
Brist, fel/skada: Förrådsdörrarna är i olika skick. Många av dörrarnas ytskikt är sprucket. Dörrarnas kvalitet bedöms vara enkel varför en renovering endast kan öka livslängden på dörrarna.
Bedömd åtgärd: För att minska kommande renoveringskostnader rekommenderas att dörrarna byts mot nya.
Mängd: Ca 20 dörrar
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
6. Bygghet: Tvättstugan
Brist, fel/skada: Tvättstugan har maskiner från 1999 men enligt uppgift ska dessa vara renoverade för några år sedan. Maskinell utrustning slits emellertid och kommer att behöva ersättas med ny inom tidsperioden 10 år.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när kostsamma reparationer eller driftstörningar uppkommer. Min bedömning är att centrifugen kan tas bort eftersom moderna maskiner centrifugerar så mycket bättre.
Mängd: Två tvättmaskiner och en torktumlare.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 80 000
7. Bygghet: Varmvattenberedare
Brist, fel/skada: Många av varmvattenberedarna är från byggnadsåret och har därför uppnått teknisk livslängd. Läckage och driftstörningar kommer att uppkomma då de åldras. Enligt uppgift vid besiktningen har ca 15 beredare bytts ut till nya.
Bedömd åtgärd: Byt ut varmvattenberedarna mot nya. Bäst är att göra en upphandling av att byta alla beredare som ännu ej är bytta.
Mängd: Ca 100 varmvattenberedare
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
8. Bygghet: Ventilationsanläggningarna
Brist, fel/skada: Alla lägenheter har egna ventilationsanläggningar placerade i köksfläkten. Enligt uppgift är de ej så effektiva och att de bullrar mycket.
Bedömd åtgärd: Byt ut ventilationsanläggningarna mot nya, justera flöden. Åtgärderna bör göras i samband med att ny OVK utförs 2018.
Mängd: Ca 112 stycken
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 4 000 000 kr

- 2017050900219
2016101403645
9. Byggdel: Golvbrunnar
Brist, fel/skada: När badrummen renoveras av de enskilda lägenhetsinnehavarna måste golvbrunnen bytas. för att uppfylla dagens branschregler.
Bedömd åtgärd: Normalt bedöms golvbrunnen vara föreningens ansvar varför merkostnaden för att byta brunnen i samband med renovering av våtutrymmen belastar föreningen.
Min bedömning är att ca 80% av alla badrum kommer att renoveras inom 10 år. Kostnaden bedöms vara jämt fördelad mellan snarast och inom 10 år.
Mängd: Ca 90 golvbrunnar
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
10. Byggdel: Utvändiga belysningsarmaturer
Brist, fel/skada: Enligt uppgift är armaturerna av en typ som i dag inte går att ersätta glödlampan i eftersom den innehåller kvicksilver. Det kan vara svårt att bygga om armaturerna varför dessa eventuellt måste bytas ut.
Bedömd åtgärd: Armaturerna kommer at behöva bytas ut alternativt om det är möjligt byggas om. Arbetena kan troligen göras vart efter lamporna går sönder och behovet uppkommer. Min bedömning är att alla armaturer behöver bytas eller byggas om inom 5 år.
Mängd: Ca 50 stycken armaturer
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2, 3 och 4	Ca 3 300 000 kr
Inom 3 år	5, 6, 7 och 8	Ca 5 280 000 kr
Inom 5 år	1, 4, 9 och 10	Ca 1 950 000 kr
Inom 10 år	9	Ca 400 000 kr
Totalt		Ca 10 930 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

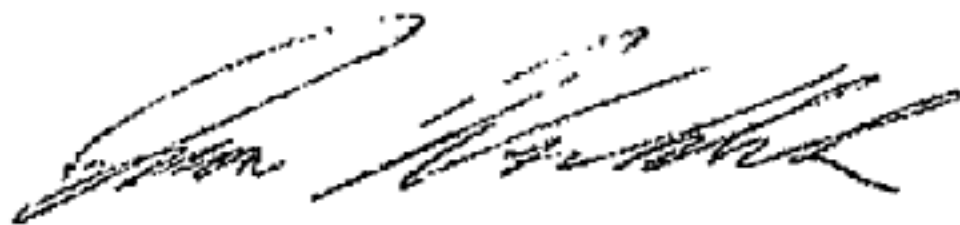
Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Enligt uppgift vid besiktningen har det förekommit två takläckage vilka nu är åtgärdade. Läckagen ska ha berott på att takpannor kommit ur läge. Yttertaken är från byggnadsåret, dvs ca 25 år gamla varför de bedöms hålla i minst 20 år till. När tak åldras kommer emellertid ett behov av att kontrollera och byta ut skadade pannor. Kostnaden för detta bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.
2. Det är föreningens ansvar att uppvärmningen av byggnaderna fungerar. Det sitter ett varmluftsaggregat i varje lägenhet vilket kan komma att behöva servis / byta av lager/fläkt/termostat/mm. Kostnaderna för detta bedöms rymmas inom normala underhållskostnader och är inte medtagen i min sammanställning.
3. Enligt uppgift har 3 stycken badrum totalrenoverats och 7-8 stycken partiellt renoverats. Övriga våtutrymmen har yt- och tätskikt från byggnadsåret, dvs 26 år gamla. Fuktskador kommer att uppkomma eftersom teknisk livslängd är uppnådd på yt- och tätskikt. När det blir en bostadsrättsförening kommer troligen många vilja renovera sina våtutrymmen till i dag modern standard. Föreningen bör utföra regler så att de som renoverar våtutrymmen och kök följer dagens branschregler.

4. I badrummen finns en ventilationsventil placerad mellan badkarskanten och golvet. Placeringen är mycket olycklig eftersom vattenbegjutningen blir stor i området. Dessutom ökar fuktpåkänningen mycket då man demonterar badkaret och använder platsen för dusch. När renovering av utrymmena görs måste man kontrollera möjligheten att flytta ventilen till ett område med mindre vattenbegjutning. Om det inte görs går det ej att uppfylla dagens branschregler.
5. Bostadsbyggnadernas långsidor är utfackningsväggar uppförda i tegel / luftspalt, en regelvägg i trä med mellanliggande isolering samt diffusionsspär och gipsskiva invändigt. Konstruktionen är känslig ur fuktsynpunkt. Om tegelfasaden blir vattenbegjuten vid snö eller regn finns risk att vatten transporteras in i konstruktionen vilket kan medföra mögel/rötskador på organiskt byggnadsmaterial. Enligt uppgift har inga skador noterats under åren men enligt min bedömning går det ej att utesluta att skador kan finnas alternativt uppkommer.
6. Vid besiktningen framkom önskemål om att en grovtvättmaskin skulle monteras. Föreningen kan välja om de vill investera i en maskin eller inte. Jag bedömer dock inte att det är helt nödvändigt varför jag inte tagit med kostnaden för att komplettera med en maskin.
Bedömd kostnad för en grovtvätt maskin är ca 50 000 kr.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

DENSIA AB

DENSIA

Stockholm 2016-02-22
LW 77 138-02

Tillägg till Teknisk utredning

avseende fastigheten Gotland Västerhejde Vibble 1:457

Av Brf Tvinnaregården har jag haft i uppdrag att göra en teknisk statusbesiktning av byggnaderna på fastigheten. Besiktningen ska redovisa de kostnader som en kommande bostadsrättsförening kan tänkas få inom en 10 års period från dagens datum. Kostnader för renoveringar av de enskilda lägenheterna ingår ej och kostnader för löpande underhåll ingår ej.

Resultatet av besiktningen redovisades i ett utlåtande daterat 2016-01-06. Efter besiktningen har frågor uppkommit angående byggnadernas skick. Frågorna är främst bedömningen av fönster och balkongdörrar i byggnaderna, skicket på badrummen samt att endast en lägenhet besökts vid besiktningen.

För att göra en ytterligare kontroll av dessa byggnadsdelar har ytterligare en besiktning utförts. Besiktningen gjordes 2016-02-12 med start klockan 9.00.

Bedömningar efter utförd besiktning.

Lägenhetsbesiktning:

Lägenheter som besiktigats vid den andra besiktningen samt noteringar i de enskilda lägenheterna:

Nummer 38 Pettersson / Hallin.
Plastmattan lös vid golvbrunnen i badrummet.

Nummer 160, Bandinge / Rosel
Fönster är inåtgående. Vatten har kommit in vid fönster vid matplatsen samt vid ett sovrumsfönster.
Avloppet har svämrat över i köket och det bubblar ofta.

Nummer 190, Nyberg
Tecken på fukt vid fönstret i badrummet.

Nummer 220, Lundgren / Cederskog
Värmeaggregatets filter är helt igensatt. Bristen bedöms bero på skötsel av systemet och inte på tekniken i systemet.

Nummer 148, Rooth / von Croswant

Fönster i sovrummet har karm som skevar och är loss från stommen. Hur karmen är infäst i stommen är oklar eftersom inga karmpluggar gick att se. Eventuellt är de satta med fogskum. Karmen måste justeras och fästas så att det går att få fönstret tätt.

Badrummen:

Badrummen yt- och tätskikt är till stor del från byggnadsåret och kommer på sikt att behöva renoveras. Kostnaden bedöms som tidigare vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar. Troligen kommer många bostadsrättsinnehavare vilja renovera sina våtutrymmen för att ge ett modernare boende. Vid renoveringen kommer golvbrunnarna att behöva bytas ut. Eftersom det är två golvbrunnar i varje badrum bör tidigare bedömd kostnad dubbleras, dvs totalt bedöms 180 golvbrunnar behöva bytas ut inom 10 år. Det är inget fel på brunnarna i dag men för att uppfylla dagens krav på fackmannamässighet så måste brunnarna bytas i samband med renovering.

Kostnaden bedöms till 800 000 kr inkl moms. Kostnaden uppkommer då badrummen renoveras varför exakt tidpunkt inte går att ange.

Min bedömning är dock att ca 30% kommer inom 3 år, 30% inom 5 år och 40% inom 10 år.

Fönster och balkongdörrar:

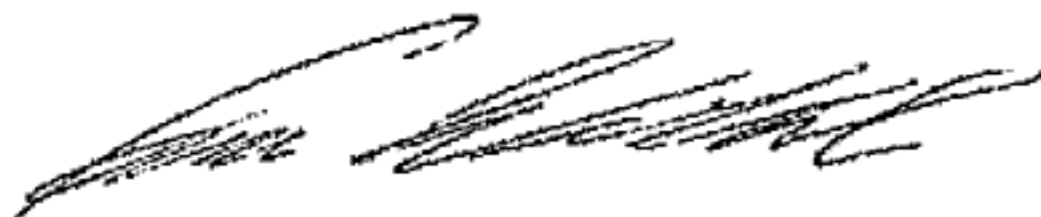
Vid besiktningen noterades att det finns fönster som har rötskador i karmar och bågar och som bör renoveras snarast. Det framkom även att det finns lägenheter placerade i blå gård som har större behov av underhåll. I de mest utsatta lägena kan det även vara bättre med utbyte till utåtgående fönster. Anledningen är att fönstren som är inåtgående är svåra att täta mot vatten i samband med regn och vind i utsatta lägen.

Fönster som inte sitter i utsatta lägen bedöms dock vara i sådant skick att de behöver målningsunderhåll först om 5-10 år.

En ansvarstagande fastighetsägare bör snarast upprätta en plan för vilka fönster som ska bytas, renoveras snarast och/eller renoveras inom 10 år.

Min tidigare bedömning kvarstår, dvs att man måste renovera/byta fönster för ca 1 000 000 kr snarast och att man måste renovera fönster inom 5 år för 800 000 kr. Därefter kommer löpande underhåll behöva göras vilket är helt naturligt när karmar och bågar är i trä.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

DENSIA AB