

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONCORDIA I GEFLE****ORGANISATIONSNUMMER 769626-8734****GÄVLE KOMMUN**

**DENNA EKONOMISKA PLAN HAR UPPRÄTTATS MED FÖLJANDE
HUVUDRUBRIKER**

	Sid
A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER/KORT HISTORIK	1-2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. KORTEATTAD BYGGNADSBESKRIVNING/FRAMTIDA RENOVERINGAR	4
D. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV/NYCKELTAL	5
E. FINANSIERING	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER OCH INTAKTER	7
G. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
H. EKONOMISK PROGNOZ	9-10
I. KÄNSLIGHETSANALYS	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Concordia i Gefle med organisationsnummer 769626-8734, som har sitt säte i Gävle och som registrerades hos Bolagsverket 2013-09-06, har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Under våren/sommaren 2012, påbörjades samtal mellan fastighetsägaren och hyresgästerna om att ombilda fastigheten från hyresrätt till bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen registrerat den ekonomiska planen samt att föreningsstämman beslutar att förvärva fastigheten. Beräknad tillträdesdag 2014-04-01 .

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärv avseende köpeskilling, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för besiktning, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för utbildning och övriga kostnader som kan uppkomma i samband med utbildningen.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader, grundar sig på bedömningar gjorda under hösten 2013.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren Kr. 100.000:- på tillträdesdagen, som kassa.

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos Trygg Hansa.

KORT HISTORIK

Kring förra sekelskiftet i Gefle Stads tomtbok, registrerades fastigheten som tomt nr 34, i I:a Qvarteret. Byggnaden ritades 18/3 1902 av arkitekten Werner Northun (1865-1936), som var född i Västmanland och tog examen som byggnadsingenjör, flyttade därefter till Tyskland och studerade arkitektur i Stuttgart. Northun flyttade tillbaka till Sverige efter fem års studier, och verkade som assistent åt arkitekturproffsorn Isac Gustaf Clason. 1896 flyttade han till Norrköping och öppnade Northuns arkitektkontor.

Stilmässigt börjar han bygga hyreshusen i nyrenässans, ibland en enkel dansk holländsk typ och en mer överdådlig och tyskbetonad variant med en rikt varierad taksiluett med hörntorn, burspråk och spiror med smidesdetaljer.

Genom åren har en del förändringar skett, följande händelser kan följas enligt det ritningsmaterial som finns på Gävle kommuns stadsarkiv.

BOSTADSHUSET:

I gatuplanet har det skett flest förändringar med olika inriktningar på verksamheter. När huset byggdes fanns det bageri, butikslokaler, kontor och lagerrum i gatuplanet. När det gäller bostadsplanen så är lägenheterna på plan 1 mot Södra Fiskargatan 3, inte förändrade i planlösningen. På de övriga planen har det skett förändringar. De stora våningarna har delats upp i mindre. På vinden fanns det endast två lägenheter och ett rum samt torkvind. Lägenheterna mot Östra Islandsgatan 25, har samma planlösning idag som vid byggnadsåret.

Gatuplanets förändringar genom åren:

1928: hela planet byggdes om till restaurang med matsalar mot Södra Fiskargatan och Östra Islandsgatan, klubbrum, kök, källskänk, kaffekök, diskrum samt kontor.

1954: installation av ventilationsanläggning för restaurang av Värmekonsultbyrån AB i Stockholm.

1956: söktes bygglov för hela gatuplanet att inredas för husmoderskolan. Sökande var Stockholms distrikt, allmänna restaurang AB i Stockholm.

1970: ombyggnad av hela gatuplanet för företaget Golv & Byggtjänst.

2011: två lägenheter byggs samt lokalytorna förändras till tre butikslokaler.

GÅRDSHUSET:

Vid byggnadstillfället, innehöll gårdshuset på bottenvåningen en tvättstuga och en verkstadslokal. På övre våningen fanns det en lägenhet på 1 rok.

1949: tillbyggd med ett skjul för sopor och avfall från restaurangens och fastighetens svinmat.

1955: bottenvåningen byggdes om till renseri, lagerrum av potatis och rotfrukter samt dusch och omklädning.

2013/14: Bottenvåningen har byggts om till lägenhet samt del av källare har inretts och integrerats med lägenheten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Brynäs 7:2 och Brynäs 9:9 i Gävle kommun
Fastighetens adress:	Södra Fiskargatan 3 och Östra Islandsgatan 25, Gävle
Tomtareal:	Brynäs 7:2: 961 kvm, Brynäs 9:9: 455 kvm (p-platser)
Bostadslägenheter:	25
Lägenhetsarea:	2.086 kvm
Affärs/kontorslokaler:	3
Affärs/kontorslokalernas area:	222 kvm
Lagerlokal i källaren:	1
Lagerlokalens area:	225 kvm
Byggår:	1903

Byggnaden ligger på en mycket välbelägen friköpt tomt med hörnläge med söder och västerläge, på nedre delen av Brynäs. Nära till centrum samt till tåg och bussförbindelser.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Kärn för hushållssopor finns i passagen till innergården. Kabel-TV finns till samtliga lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till hiss. Det finns inte några gemensamhetsanläggningar. På fastigheten Brynäs 9:9 finns det 19 st parkeringsplatser.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I källaren finns en gemensam tvättstuga. Maskinerna består av två tvättmaskiner och två torktumlare. Bastu och dusch, samlingsrum finns i källaren. Cykelförråd. Förråd till lägenheterna finns i källaren eller i anslutning till lägenheterna.

SERVITUT OCH PLANER M.M

Brynäs 7:2; Servitutsutredning ej verkställd. Tomtindelning 1889-09-09. Stadsplan 1947-04-11. Fornlämning 2006-04-06.
Brynäs 9:9; detaljplan 1994-01-31. Fornlämning 2006-04-06.

C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Fasad:	Puts
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Falsad plåt
Fönster:	Treglas
Uppvärmning:	Fjärrvärme, Vattenburet system.
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Ventilation:	Bacho ventilationssystem med värmeåtervinning i varje lägenhet
OVK-besiktning:	Utförd
Energibesiktning:	Utförd
ROT-renovering:	Utförd 1986, nya fönster, nytt VA, ny el, ny hiss, ny fasad, nytt yttertak
Elslinga:	I hängrännor och stuprör mot innergården finns elslinga från 2009

FRAMTIDA RENOVERINGAR

1. Målning av fönster, enligt offert	385.000:- inkl.moms
Avskrivning 20 år	19.250:- per år
2. Målning av yttertak, enligt offert	330.000:- inkl.moms
Avskrivning 30 år	11.000:- per år

Dessa renoveringar planeras att utföras om ca 3-4 år. Målsättningen är att bostadsrättsföreningen betalar dessa renoveringar med egna medel. Se ekonomisk prognos på sidan 9.

D. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV/NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	35.000.000:-
<u>Summa slutlig anskaffningskostnad</u>	<u>35.000.000:-</u>

Not. I ovanstående anskaffningskostnad ingår; förvärv av fastigheten avseende köpeskilling, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, besiktningkostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för upprättande av ekonomisk plan, kostnad för utbildning samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med utbildningen.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (bostad)	16.778:-
Anskaffningskostnad per kvm (bostad och lokal)	13.818:-
Insats per kvm i snitt (bostad)	10.251:-
Skuld per kvm (bostad)	6.528:-
Insats per kvm i snitt (bostad och lokal)	8.442:-
Skuld per kvm (bostad och lokal)	5.376:-
Avgift per kvm	500:-
Driftskostnad per kvm	219:-
Insats i %	61%
Skuld i %	39%

E. FINANSIERING

Hypotekslån å Kr. 13.617.000:- med pantbrev som säkerhet i fastigheten Brynäs 7:2 och Brynäs 9:9 i Gävle kommun. Beräknad snittränta 4,00%. Lånet placeras på tillträdesdagen, som beräknas ske 2014-04-01 .

Summa lån	13.617.000:-
Summa insatser	21.383.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	35.000.000:-

TAXERINGSVÄRDE 2013. BRYNÄS 7:2. TYPKOD 321.

Bostad	9.000.000:-
Bostad mark	1.710.000:-
Lokal	902.000:-
Lokal mark	442.000:-
Summa taxeringsvärde	12.054.000:-

TAXERINGSVÄRDE 2013. BRYNÄS 9:9. TYPKOD 411.

Mark	91.000:-
Summa taxeringsvärde	91.000:-

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER

KAPITALKOSTNAD

Lån 13.617.000:- x snittränta 4,00%	544.680:-	
Avskrivning	140.000:-	
Summa kapitalkostnad		684.680:-

DRIFTSKOSTNADER

Fjärrvärme	240.000:-	
El	50.000:-	
Vatten	50.000:-	
Sophämtning	35.000:-	
Försäkring	30.000:-	
Hisskötsel	10.000:-	
Fastighetsskötsel	35.000:-	
Ekonomisk förvaltning/revision	50.000:-	
Kabel-TV	20.000:-	
Övrigt	35.000:-	
Summa driftskostnader		555.000:-

ÖVRIGA KOSTNADER

Fastighetsavgift bostad	34.200:-	
Fastighetsskatt lokal	13.440:-	
Avsättning underhållsfond	85.620:-	
Summa övriga kostnader		133.260:-

Summa kostnader		1.372.940:-
-----------------	--	-------------

INTÄKTER

Avgift bostad 2.086 kvm x 500:- per kvm	1.043.000:-	
Affärslokal	210.000:-	
Lagerlokal	30.000:-	
P-platser 19 st x 4.800:- per år	91.200:-	

Summa intäkter		1.374.200:-
----------------	--	-------------

RESULTAT

		+1.260:-
--	--	----------

Not. Avseende kostnad för fjärrvärme, el, vatten, sophämtning, försäkring, kabel-TV, hisskötsel är det säljarens faktiska kostnader. Angående fastighetsskötsel och revision/bokföring har offerter inhämtats.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Södra Fiskargatan 3

Lgh nr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån
1023(01)	1 rok	30 kvm	1,44	175.000:-	5.833:-	1.250:-
1025(02)	2 rok	75 kvm	3,60	1.155.000:-	15.400:-	3.125:-
1047(03)	2 rok	107 kvm	5,13	1.470.000:-	13.738:-	4.458:-
1049(04)	2 rok	60 kvm	2,88	600.000:-	10.000:-	2.500:-
1101(05)	5 rok	174 kvm	8,34	1.645.000:-	9.454:-	7.250:-
1102(06)	5 rok	165 kvm	7,91	1.743.000:-	10.564:-	6.875:-
1201(07)	3 rok	109 kvm	5,22	1.050.000:-	9.633:-	4.542:-
1202(08)	2 rok	78 kvm	3,74	840.000:-	10.769:-	3.250:-
1203(09)	2 rok	92 kvm	4,41	945.000:-	10.272:-	3.833:-
1204(10)	2 rok	81 kvm	3,88	770.000:-	9.506:-	3.375:-
1301(11)	3 rok	108 kvm	5,18	1.085.000:-	10.046:-	4.500:-
1302(12)	1 rok	74 kvm	3,55	700.000:-	9.459:-	3.083:-
1303(13)	2 rok	92 kvm	4,41	980.000:-	10.652:-	3.833:-
1304(14)	2 rok	81 kvm	3,88	770.000:-	9.506:-	3.375:-
1401(15)	2 rok	74 kvm	3,55	875.000:-	11.824:-	3.083:-
1402(16)	2 rok	75 kvm	3,60	805.000:-	10.733:-	3.125:-
1403(17)	1 rok	61 kvm	2,92	630.000:-	10.328:-	2.542:-
1404(18)	1 rok	51 kvm	2,44	490.000:-	9.608:-	2.125:-

Östra Islandsgatan 25

1101(19)	2 rok	69 kvm	3,31	595.000:-	8.623:-	2.875:-
1102(20)	2 rok	69 kvm	3,31	595.000:-	8.623:-	2.875:-
1201(21)	2 rok	69 kvm	3,31	630.000:-	9.130:-	2.875:-
1202(22)	2 rok	69 kvm	3,31	630.000:-	9.130:-	2.875:-
1301(23)	2 rok	69 kvm	3,31	630.000:-	9.130:-	2.875:-
1302(24)	2 rok	69 kvm	3,31	595.000:-	8.623:-	2.875:-
1401(25)	3 rok	85 kvm	4,07	980.000:-	11.529:-	3.542:-

Summa	2.086 kvm	100,00	21.383.000:-	86.916:-
-------	-----------	--------	--------------	----------

Affärslokaler

Nr	Yta	Hyra/mån
1022	42 kvm	4.000:-
1046	50 kvm	3.000:-
1048	130 kvm	10.500:-
Summa	222 kvm	17.500:-

Lagerlokal

Nr	Yta	Hyra/mån
1045	225 kvm	2.500:-

H. Ekonomisk Prognos

INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Avgift bostad	1 043 000	1 063 860	1 085 137	1 106 840	1 128 977	1 151 556	1 174 587	1 198 079	1 222 041	1 246 481	1 271 411
Hyra affärslokal	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 988
Hyra lagerlokal	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Hyra p-platser	91 200	93 024	94 884	96 782	98 718	100 692	102 706	104 760	106 855	108 992	111 172
Summa	1 374 200	1 401 684	1 429 717	1 458 312	1 487 479	1 517 227	1 547 572	1 578 524	1 610 094	1 642 295	1 675 141
KOSTNADER											
Ränta	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680
Avskrivning	140 000	140 000	140 000	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250
Driftskostnader	555 000	566 100	577 422	588 970	600 750	612 765	625 020	637 521	650 271	663 277	676 542
Fastighetsavgift	34 200	34 884	35 582	36 293	37 019	37 760	38 515	39 285	40 071	40 872	41 690
Fastighetsskatt	13 440	13 709	13 983	14 263	14 548	14 839	15 136	15 438	15 747	16 062	16 383
Underhållsfond	85 620	87 332	89 079	90 861	92 678	94 531	96 422	98 351	100 317	102 324	104 370
Summa	1 572 940	1 386 705	1 400 746	1 445 317	1 459 925	1 474 825	1 490 023	1 505 525	1 521 336	1 537 465	1 553 915
RESULTAT	1 260	14 979	28 971	12 995	27 554	42 402	57 549	72 999	88 758	104 830	121 226
LIKVIDITET											
Kassa	100 000										
Avskrivning	140 000	140 000	140 000	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250
Underhållsfond	85 620	87 332	89 079	90 861	92 678	94 531	96 422	98 351	100 317	102 324	104 370
Renaövrning				-715 000							
Resultat	1 260	14 979	28 971	12 995	27 554	42 402	57 549	72 999	88 758	104 830	121 226
Likviditet	326 880	326 880	569 191	827 241	386 347	676 829	984 012	1 308 233	1 649 833	2 009 158	2 386 562
Ack. likviditet	326 880	569 191	827 241	386 347	676 829	984 012	1 308 233	1 649 833	2 009 158	2 386 562	2 782 408

H. EKONOMISK PROGNOSE

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Avgift bostad, höjning år 1-11:	2,00%
Hyra affärslokal, höjning år 1-11:	2,00%
Hyra lagerlokal, höjning år 1-11:	2,00%
Hyra parkeringsplatser, år 1-11:	2,00%
Ränta i snitt, år 1-11:	4,00%
Driftskostnad, höjning år 1-11:	2,00%
Fastighetsavgift, höjning år 1-11:	2,00%
Fastighetsskatt, höjning år 1-11:	2,00%
Underhållsfond, höjning år 1-11:	2,00%

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Årsavgift om per kvm:	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11
Kalkylens inflationsmål och:							
1.Kalkylens ränta	500	510	520	531	541	552	607
2.Kalkylens ränta +1%	565	575	585	596	606	617	672
3.Kalkylens ränta +2%	631	641	651	662	672	683	738
4.Kalkylens ränta +3%	696	706	716	727	737	748	803
5.Kalkylens ränta -1%	435	445	455	466	476	487	542
Kalkylens räntenivå och kalkylens:							
6.Inflationsmål +1%	505	515	525	536	546	558	613
7.Inflationsmål +2%	515	520	530	541	552	563	619

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med det 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.

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 inte föreningens ekonomi skall äventyras.

Eventuellt kommer en avgift att tas ut vid nyttjande av bastun.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad se till att hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.


Bostadsrättsinnehavaren har eget elabonnemang.


De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.


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

Gävle 2014-03-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONCORDIA I GEFLE


Mattias Andersson


Karin Bengtsson


Lena Schmidt

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Concordia i Gefle*, Gävle kommun, organisationsnummer 769626-8734 får härmed avge följande intyg.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

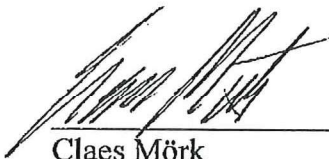
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar registrerade 2014-03-14
Registreringsbevis
Protokoll extra stämma 2014-02-22
Besiktningssprotokoll Anticimex AB.2013-10-16
Fastighetsinformation
Bankoffert
Tomtkarta
Offerter målning mm

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2014-03-31



Claes Mörk
Jur.kand.



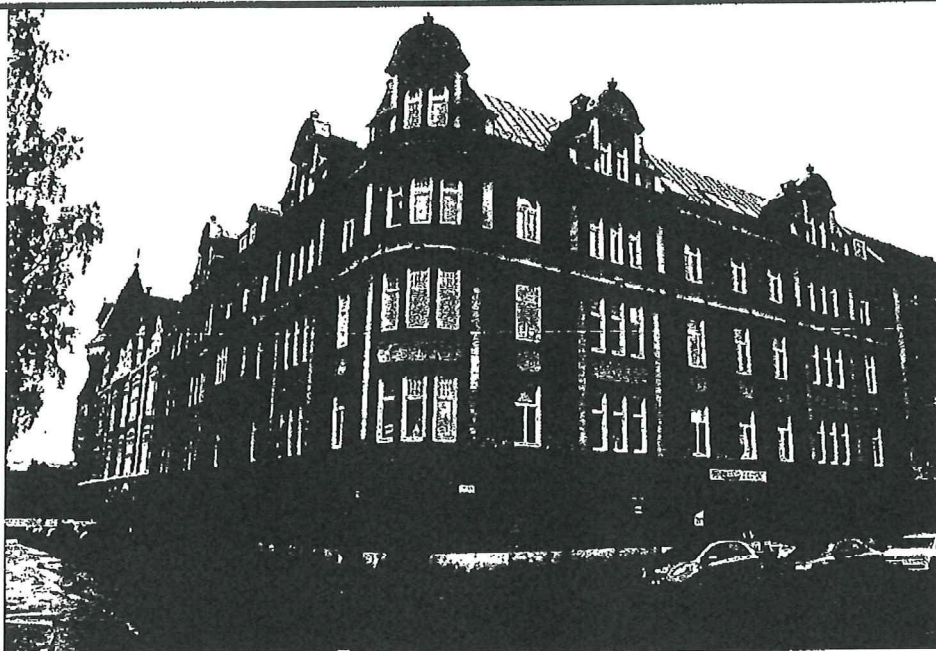
Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

2014041408059

BESIKTNINGS PROTOKOLL

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:

Gävle Brynäs 7:2

Fastighetens adress:

Södra Fiskargatan 3,
Östra Islandsgatan 25
802 80 GÄVLE

Personuppgifter

Fastighetsägare:

Light Fastigheter AB

Uppdragsgivare:

Light Fastigheter AB

Uppdragsgivarens adress:

Kungsbäcksvägen 39
802 67 GÄVLE

Besiktningssuppgifter

Datum:

2013-10-10

Protokoll nr:

AXÖS1-2713-13595932

Väderlek:

Regn

Temperatur:

7°C

Besiktningssman/ort:

Leif Lindgren / Gävle

Närvarande:

Michael Wåhlin, uppdragsgivare
Leif Lindgren, besiktningssman

Vad man kan förvänta sig av ett hus

De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Ett hus kräver kontinuerligt underhåll. Alla byggnadsdelar utsätts för slitage. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttvägg eller en dräneringsledning. Dessa delar utsätts dagligen för slitage utan att du märker det. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet.

En fuktisolering och en dräneringsledning har en genomsnittlig livslängd på ca 20 år. Är en dräneringsledning eller fuktisolering äldre än ca 20 år har den normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att skador kan uppstå. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller träkonstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor. Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört ersätts normalt inte av en fastighetsförsäkring.

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningensprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten. Köparen har en kvarstående undersökningsplikt för de delar av fastigheten som inte ingår i besiktningen och en utökad undersökningsplikt för de delar som noteras i besiktningensprotokollet.

Vem har rätt till besiktningensprotokollet

Rätt till besiktningensprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad köpargenomgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningensprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningensprotokollet. Besiktningensuppdraget är slutfört när besiktningensprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningensprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också men då måste teknikern kunna komma i direkt kontakt med ytan på ett säkert och enkelt sätt. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

2014041408060

BESIKTNINGSPROTOKOLL – Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att upptäcka pågående vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker. Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Inget att notera



Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.

Mindre brister



Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.

Risk för skador



Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning eller förslag på åtgärder.

Fördjupad undersökning rekommenderas



Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister eller fel som lett till skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen men kan beställas separat av Anticimex.

Förslag på åtgärder



Vid typiska fel och skador på vind eller i källare samt kryppgrund lämnar Anticimex förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

Obesiktigad byggnadsdel



Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår / Ombyggnadsår:

1903 / 1986

Hustyp, antal våningar:

Flerfamiljshus i 5 plan

Taktyp, takbeläggning:

Sadeltak med dubbelfalsad plåt

Grundkonstruktion:

Källare

Stomme, material:

Tegelstomme

Ventilation:

Mekansk till- och frånluftsventilation, separata system i varje lägenhet

Värmesystem:

Fjärrvärme

Fönster:

2+1 glasfönster

Fasad:

Puts

Terrängförhållanden:

Stadsmiljö

Garage:

Finns ej

Övrigt:

Det finns även ett gårdshus som hör till fastigheten

2014041408062

Besiktningsutlåtande

2014041408063

1. Insamling av upplysningar och handlingar

En rotrenovering utfördes 1986. Flera badrum gjordes sedan om 1996, det framgår dock inte i vilka lägenheter detta gjordes. Enligt uppgifter från en hyresgäst kommer det in vatten i källaren vid kraftiga skyfall. Framförallt verkar det som att det tränger in från gården.

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar

Besiktning av lägenheterna har skett stickprovsvis med ett slumpmässigt urval motsvarande 1/3 av det totala antalet lägenheter i fastigheten. Lokaler har inte ingått i besiktningsuppdraget.

Utvändigt

Markförhållande

Inget att notera.

Sockel

Inget att notera.

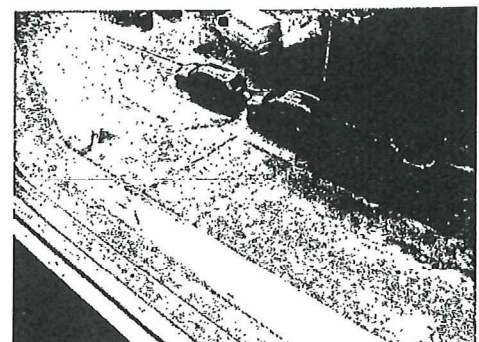
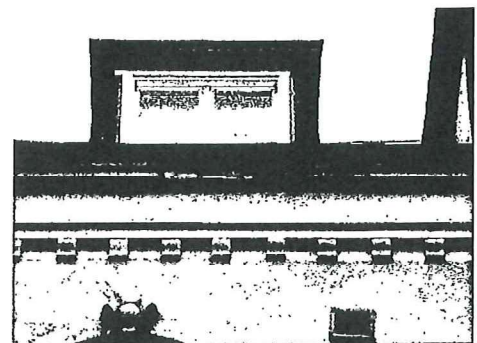
Fasad

Puts har lossnat från delar av fasaden, bland annat på den utsmyckade kornischen under takfoten ut mot Södra Fiskargatan.


Puts har även lossnat på några ställen på fasaden in mot gården.

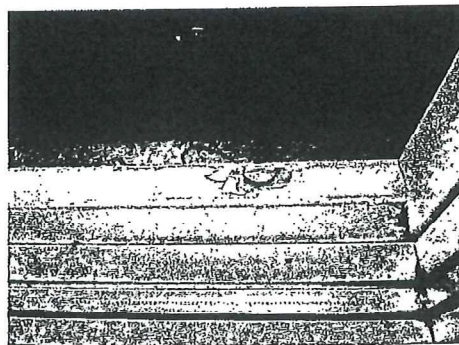
En murare bör kontaktas för översyn och åtgärd av de ställen där putsen lossnat.


Plåtskoningen är rostig på den gördelgesims som delar av fasaden mellan 2 och 3 trappor upp på entrésidan.
En plåtslagare bör kontaktas för kontroll samt åtgärd.



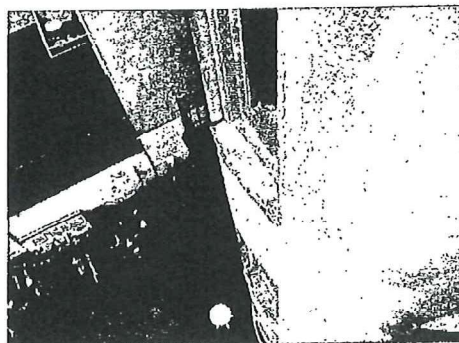
Fönster / Dörrar

-  Färgen har börjat flagna från fönstren och kittet har börjat lossna.




-  Även vissa fönsterbleck är i behov av målningssunderhåll.


En målare bör kontaktas för kontroll samt åtgärd.

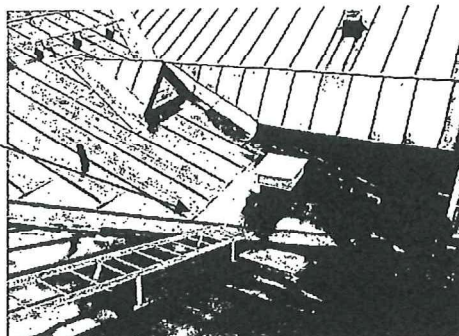



Fotrännor / Stuprör

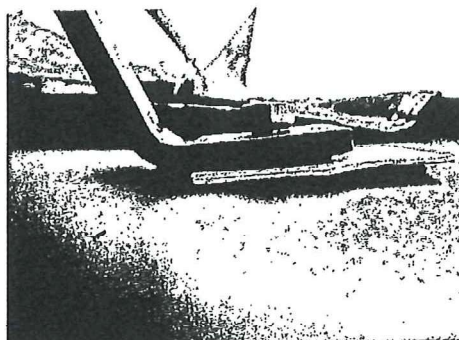
-  Inget att notera.

Tak

-  Färgen har flagnat från takplåten och ytrost finns på vissa ställen, framförallt vid tvärgående skarvar.



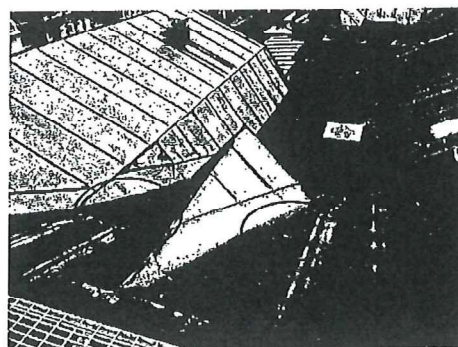
-  Vissa infästningar är otäta, som den på bilden som är infästningen för nockracket, vilket även har en betydelse ur säkerhetssynpunkt om fästet skulle lossna. Detta har lett till att det tränger in fukt på vinden. Se vidare anmärkning under "Vind".



Tak forts...

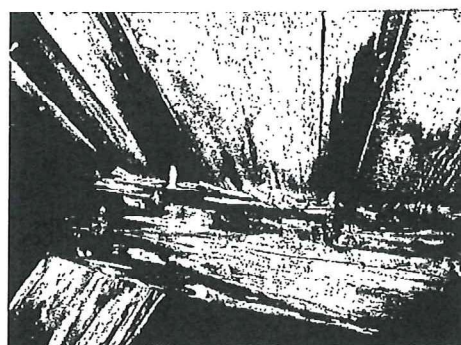
- Det finns också några övriga ställen med läckage, vilket syns inifrån vinden, bland annat lokaliserade ungefär vid markeringarna på bilden, men även i anslutning till den östra skorstenen på huskroppen efter Östra Islands gatan.

Med hänsyn till dessa anmärkningar bör en plåtslagare kontaktas för översyn, fastsättning och fästning av samtliga infästningar på taket, kontroll om orsaken till och åtgärdande av läckagen samt målning av takplåten.

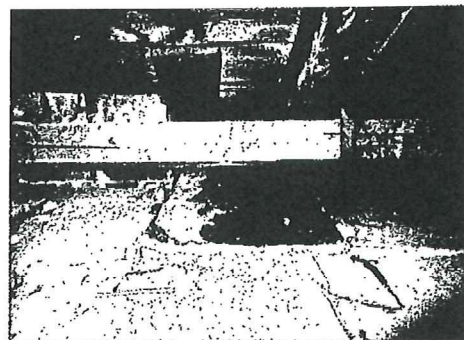


Vind

- Det finns några ställen där det tränger in fukt genom yttertakets, framförallt vid infästningar, se foto, men även på några andra ställen.



- Fotot visar fuktros på isolering i anslutning till den östra skorstenen efter Östra Islands gatan. Den fukt som trängt in på vinden bedöms ej ha lett till några ytterligare skador utan kommer att torka upp så fort regnet upphör. Dock är det av vikt att en plåtslagare lokaliserar läckageställena och åtgärdar dessa.



Invändigt / Allmänna utrymmen

Källare / Källargångar

- Inget att notera.

Källare / Pannrum

- Inget att notera.

Källare / Elcentral

- Inget att notera.

Källare / Tvättstuga

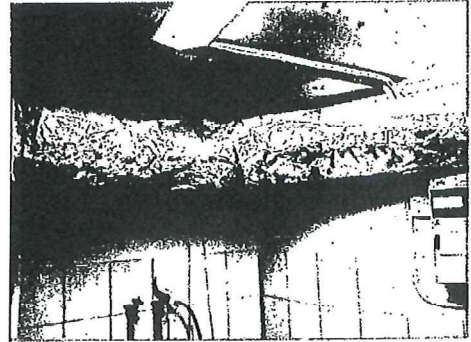


Kondensfläckar finns på väggar och tak.

Detta beror sannolikt på att ventilationen i utrymmet inte använts på rätt sätt.

En beskrivning bör upprättas på hur ventilationen skall vara i drift i samband med användning av tvättstugan.

Om inte det fungerar bör en ventilationstekniker kontaktas för åtgärdsförslag hur man kan lösa problemet på bästa sätt.



Källare / Samlingslokal med pentry



Inget att notera.

Källare / Toalett



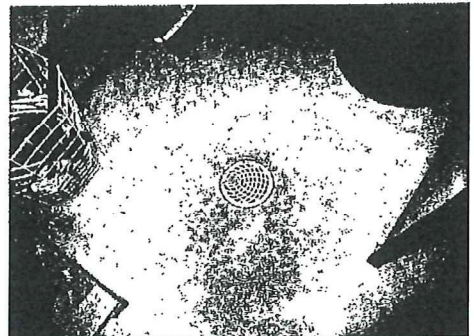
Inget att notera.

Källare / Dusch/Bastu



Golvmattan har lossnat vid golvbrunnen i duschplatsen.

Detta kan leda till att vatten tränger in under mattan med risk för fuktskador i intilliggande konstruktioner som följd.



Trapphus



Färgen har börjat flagna från tak och undersida trapplopp.




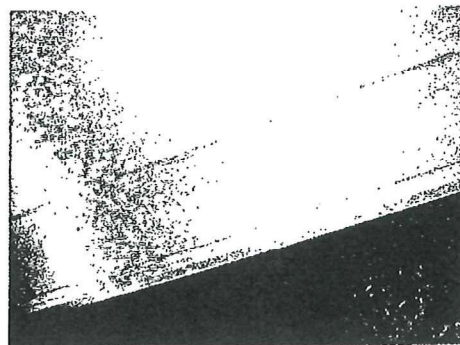
En belysningsarmatur har lossnat och behöver skruvas fast.




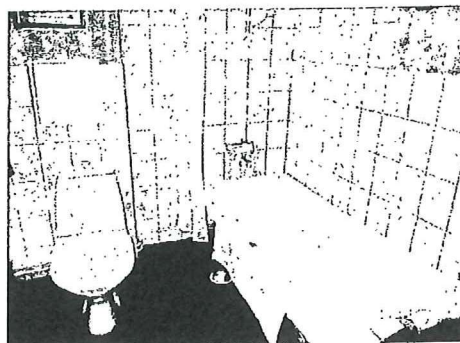
Invändigt / Lägenheter


Allmänt

-  Färgen har flagnat från tak och fönstersmygar i flertalet lägenheter, vilket i sig endast är ett estetiskt problem, men för att åtgärda detta bör en målare kontaktas, framförallt för att konstatera orsaken till varför färgen släpper.



-  Vissa badrum gjordes om 1996 men flera av våtrummen har äldre yt- och tätskikt. Eftersom funktionen som innebär att tätskiktet skall vara vattentätt kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet med risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. En rekommendation är därför att en genomgående renovering av våtrummen planläggs. Även de som gjordes om 1996 bör renoveras inom en treårsperiod.




-  Vid besiktningen framkom att de flesta hyresgäster inte hade en aning om hur ventilationen i lägenheterna fungerade. Dessutom uppmärksammades några brister. En ventilationstekniker bör därför kontaktas för genomgång av husets ventilation samt upprättande av en förklaring om hur ventilationen skall användas.

Södra Fiskargatan 3 / Lgh 1101


Lgh 1101 / Hall

-  Inget att notera.


Lgh 1101 / Matsal

-  Inget att notera.

Lgh 1101 / Vardagsrum

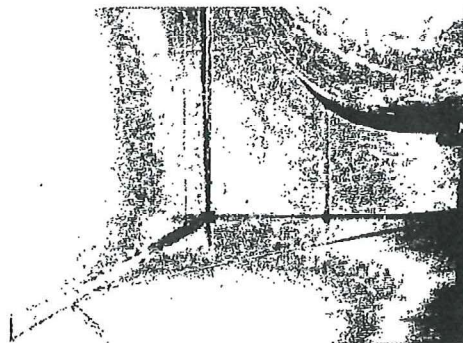
-  Inget att notera.

Lgh 1101 / Bibliotek

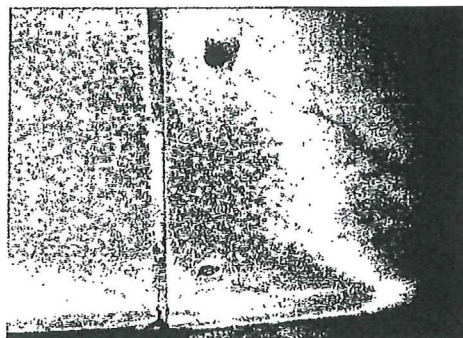
-  Inget att notera.

Lgh 1101 / Badrum

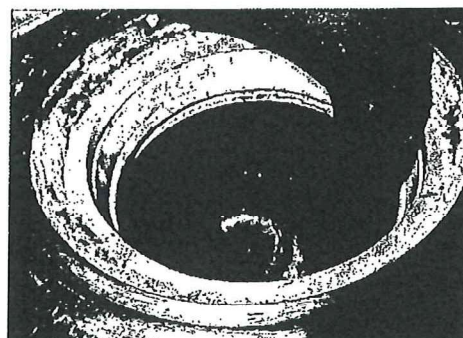
- ✎ Silikonfogar är missfärgade, vilket kan vara ett tecken på att ventilationen inte fungerat tillfredsställande. Befintliga silikonfogar bör skrapas bort och ersättas med fogar lämpliga för våtrum. Dessutom bör en översyn av ventilationen utföras.



- ✎ Det finns även en del gamla skruvhål som tätats med silikon. Dessa tätningar bör hållas under uppsikt för komplettering/utbyte när silikonet börjar lossna. I annat fall föreligger risk för fuktskador i bakomvarande konstruktioner.



- ⚠ Förhöjningsring finns i golvbrunnen. Förhöjningsringar i gamla brunnar är en riskkonstruktion då otätheter kan uppstå mellan förhöjningsringen och själva golvbrunnen. Detta kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



- ☑ Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.

- ✎ Wc-stolen står och rinner.

Lgh 1101 / Sovrum 1

- ☑ Inget att notera.

Lgh 1101 / Kontor

- ☑ Inget att notera.

Lgh 1101 / Kök

- ☑ Inget att notera.

BESIKTNINGSprotokoll – Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

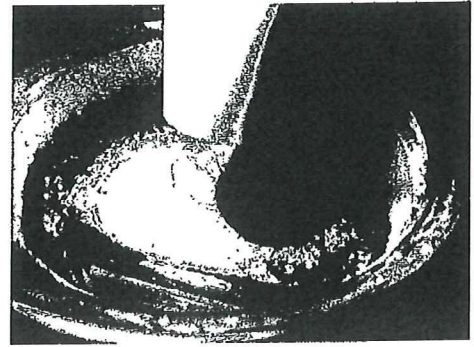
Lgh 1101 / Tvättstuga



Det finns en förhöjningsring i golvbrunnen men det ser inte ut att finnas någon klämring.

Detta medför dels att tätskiktet eventuellt inte är anslutet på ett korrekt sätt i golvbrunnen eftersom klämring saknas och dels finns risk att otätheter uppstår mellan förhöjningsring och golvbrunn.

Underliggande golvkonstruktion riskerar därför att drabbas av fuktskador.



Lgh 1101 / Gästtoalett



Wc-stolen sitter något löst och står dessutom och rinner. Tvättställsblandaren är också otät.

Södra Fiskargatan 3 / Lgh 1202

Lgh 1202 / Hall



Inget att notera.

Lgh 1202 / Klädkammare



Inget att notera.

Lgh 1202 / Vardagsrum



Inget att notera.

Lgh 1202 / Sovrum



Det finns ingen tilluftsventilation i utrymmet eftersom detta är ett avdelat rum från det ursprungliga köket.

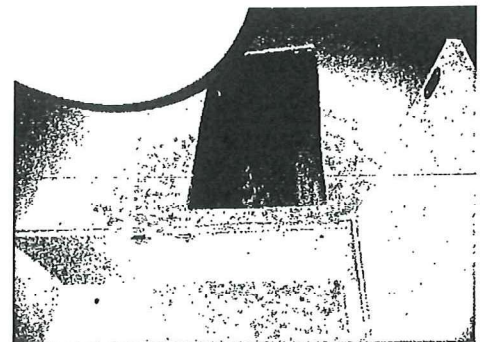
En ventilationstekniker bör därför kontaktas för åtgärdsförslag.

Lgh 1202 / Kök






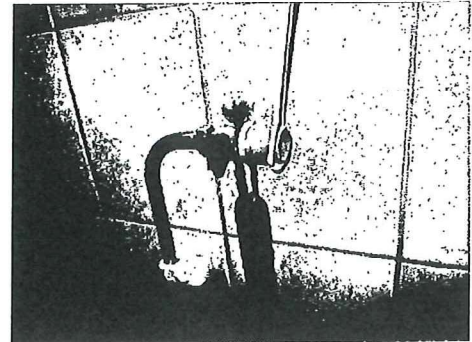
Det finns en befintlig skada som orsakats av läckage från lägenheten ovanför. Läckaget är åtgärdat och i övrigt har skadan fått torka ur.

Överskåpet som sitter där vattnet rann ner bör demonteras för kontroll så inte baksidan av skåpet drabbas av mikrobiella skador.




Lgh 1202 / Badrum

-  En inspektionslucka sitter i väggen under badkaret. Detta medför att vatten kan tränga in i bakomvarande konstruktion, via luckan, med fuktskador som följd.
-  En ballofixkoppling på vattenanslutningen till en eventuell tvättmaskin är inte pluggad på ett korrekt sätt.
-  Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.





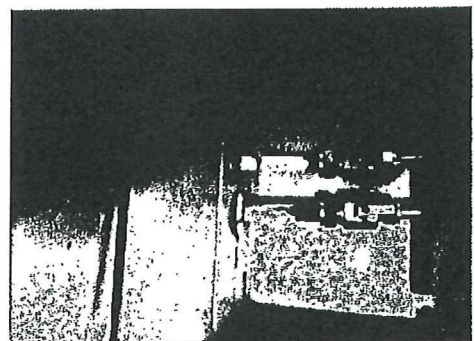
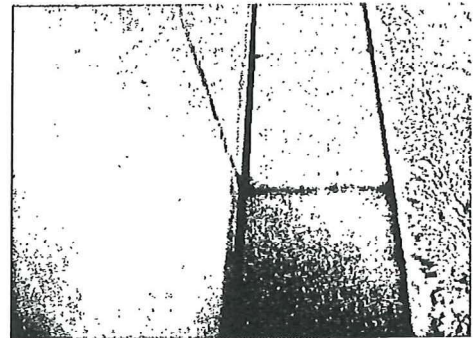
Södra Fiskargatan 3 / Lgh 1203



Lgh 1203 / Hall

-  Inget att notera.

Lgh 1203 / Badrum

-  Fogen mellan golv och vägg har lossnat på något ställe. Så länge tätskiktet är helt är detta endast ett estetiskt problem.
-  Rörgenomföringar i väggen är bristfälligt tätade. Även detta bedöms som en mindre brist då rörgenomföringarna ligger utanför själva duschzonen.



-  Wc-stolen är inte fastskruvad ordentligt. Detta kan medföra brott på ledningar etc. vilket kan leda till vattenskador om inte wc-stolen skruvas fast.
-  Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.

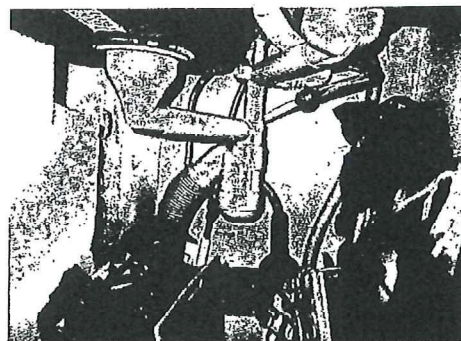


BESIKTNINGS PROTOKOLL – Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

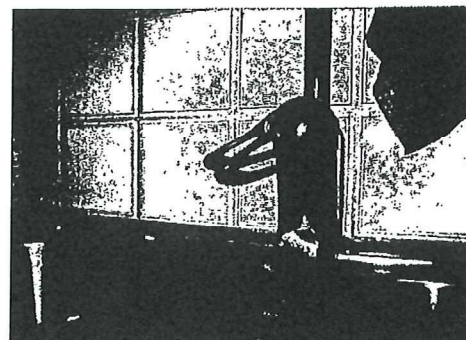
Lgh 1203 / Kök Inget att notera.**Lgh 1203 / Vardagsrum** Inget att notera.**Lgh 1203 / Sovrum** Inget att notera.


Södra Fiskargatan 3 / Lgh 1301**Lgh 1301 / Hall** Inget att notera.**Lgh 1301 / Kök**

 Kondensvatten leds ner i en flaska under diskbänken istället för en anslutning på vattenlåset. Kondensvattnet kommer från värmexchangen till den mekaniska till- och frånluftsventilationen.



 Det finns en del småsprickor i kakelplattorna ovanför diskbänken.

**Lgh 1301 / Sovrum 1**

 Färgen har lossnat från taket mot ytterväggen och köket.

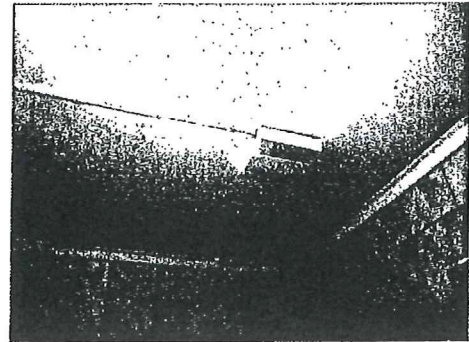
Detta beror på att det varit ett läckage genom yttertaket. Läckaget har åtgärdats av firma 2013.

Det fanns ingen indikation på förhöjd fuktighet i taket där läckaget varit. Inte heller i det angränsande köket där det också läckte in.

Lgh 1301 / Badrum

- Det finns en extrafläkt installerad på frånluftskanalen. Detta kan störa den allmänna ventilationen i lägenheten. En ventilationstekniker bör därför kontaktas för kontroll av lägenhetens ventilationssystem. Se även anmärkning under "Invändigt / Lägenheter", "Allmänt"

- Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.



Lgh 1301 / Vardagsrum

- Inget att notera.

Lgh 1301 / Sovrum 2

- Inget att notera.

Södra Fiskargatan 3 / Lgh 1304

Lgh 1304 / Hall

- Inget att notera.

Lgh 1304 / Badrum

- Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.

Lgh 1304 / Vardagsrum

- Inget att notera.

Lgh 1304 / Sovrum

- Inget att notera.

Lgh 1304 / Kök

- Inget att notera.

Lgh 1304 / Kontor

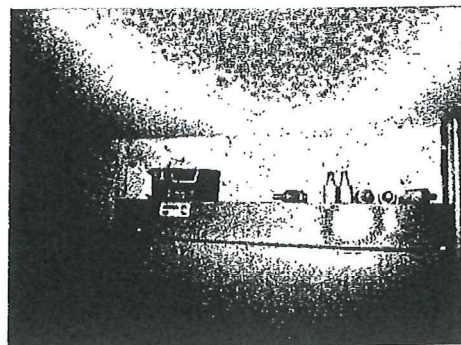
- Inget att notera.

2014041408073

Södra Fiskargatan 3 / Lgh 1401

Lgh 1401 / Hall

- Torkade fuktrosor finns på väggen ovanför elcentralen. Dessa kommer säkerligen från ett tidigare läckage genom yttertakets men var torra vid besiktningstillfället.
Se även anmärkning under "Tak" och "Vind".



Lgh 1401 / Vindsförråd

- Det finns en del gamla fuktrosor på väggar och insida yttertak.

Lgh 1401 / Sovrum

- Inget att notera.

Lgh 1401 / Kök

- Inget att notera.

Lgh 1401 / Vardagsrum

- Inget att notera.

Lgh 1401 / Badrum

- Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.

Östra Islandsgatan 25 / Lgh 1102

Lgh 1102 / Hall

- Inget att notera.

Lgh 1102 / Vardagsrum

- Inget att notera.

Lgh 1102 / Sovrum

- Inget att notera.

BESIKTNINGS PROTOKOLL – Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Lgh 1102 / Badrum

- Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.

Lgh 1102 / Kök

- Inget att notera.

Östra Islandsgatan 25 / Lgh 1301

Lgh 1301 / Hall

- Inget att notera.

Lgh 1301 / Förråd

- Inget att notera.

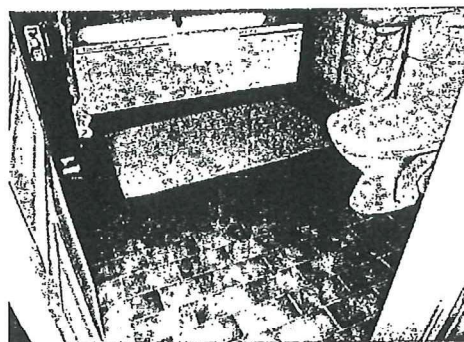
Lgh 1301 / Kök

- Inget att notera.

Lgh 1301 / Badrum

- ⚠️ Golvet lutar ut mot dörren från mitten av utrymmet. Det har gjorts en uppbyggnad för fall mot golvbrunnen under badkaret vilket även lett till att golvet lutar mot dörren. Detta medför en risk att angränsande utrymmen drabbas av fuktskador.

- Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.



Lgh 1301 / Vardagsrum

- Inget att notera.

Lgh 1301 / Sovrum

- Inget att notera.

Östra Islandsgatan 25 / Lgh 1302

Lgh 1302 / Hall

- Inget att notera.

Lgh 1302 / Vardagsrum

- Inget att notera.

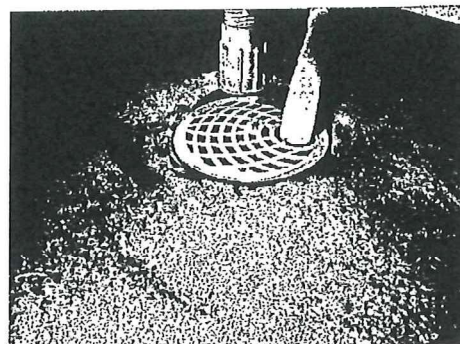
Lgh 1302 / Sovrum

- Inget att notera.

Lgh 1302 / Badrum

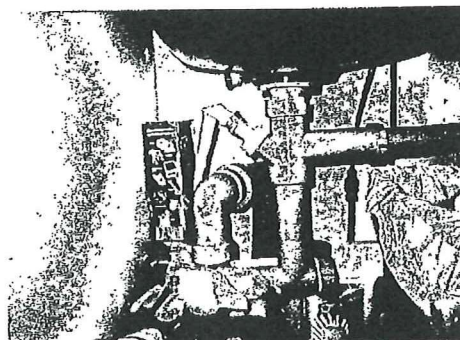
- Det finns knölar under mattan i golvet mot golvbrunnen. Detta är troligen ett resultat av att flytspackel blivit fuktigt och rest sig.
Risk finns att fukt tränger längre in under mattan med fuktskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

- Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades ingen förhöjd fuktighet.

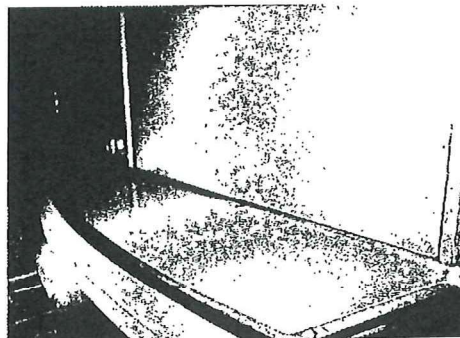


Lgh 1302 / Kök

- Det finns ett veck på slangen för kondensvatten från värmepumpen.
Detta kan leda till att vatten blir stående i slangen och förhindrar avrinningen från värmepumpen, vilket kan leda till läckage med fuktskador som följd.



- Täckfronten ovanför köksfläkten är fuktskadad i nederkant. Detta beror enligt hyresgästen på att det driver in vatten vid kraftiga snö- och regnoväder och då rinner det ut från värmepumpen.
Hyresgästen påstår även att han kan känna röklukt komma ut genom tilluftsventilerna vid olika tillfällen, både röklukt från cigarett och från eldning.



Med vänlig hälsning
Anticimex Gävle

Leif Lindgren

Datum för utskrift: 2013-10-16

