

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTALEN PÅ SÖDERTULL

Organisationsnummer 769636-7783

Gävle kommun

Gävle 2018-12-03



Charles Pocock



Gert Larsson



Andreas Tano

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4,5
3. Taxeringsvärde	5
4. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
5. Finansieringsplan	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6,7
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
8. Nyckeltal	7
9. Lägenhetsförteckning	8
10. Ekonomisk prognos	9
11. Likviditetsprognos	10
12. Kassaflödesprognos	11
13. Känslighetsanalys I	12
14. Känslighetsanalys II	13,14,15
15. Särskilda förhållanden	16

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen samt besiktningsprotokoll.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Portalen på Södertull med organisationsnummer 769636-7783, som registrerades hos Bolagsverket 2018-09-28, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan vara medlem.

För att föreningen ska bedrivas som en "äkta" bostadsrättsförening får inte föreningens verksamhet till mer än 40% bestå av juridisk person.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (tidigare benämnt äkta bostadsföretag).

Fastighetsägaren och hyresgästerna har under våren/sommaren 2018, påbörjat diskussionen kring möjligheten att ombilda fastigheten från hyresrätt till bostadsrätt. Det finns 15 st lägenheter belägna i en huskropp. Delar av lägenheterna och delar av byggnaderna kommer att renoveras under 2018/2019. Föreningen tillträder så snart renoveringen färdigställd och godkänd slutbesiktning erhållits. Beräknad tillträdesdag 2019-04-01.

Samtliga lägenheter renoveras med nya kök och nya badrum. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Den övriga renoveringen består av nya vatten och avloppsledningar, ny eldragning till lägenheterna samt ny elcentral med automatsäkringar, nya fönster, målning av trapphuset, målning av väggar och tak i källaren. Renovering av tvättstugan med ny tvättmaskin och ny torktumlare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på föreningens fastighetsförvärv avseende; köpeskilling för aktier, köpeskilling för fastigheten, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för besiktning, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för utbildning, kostnad för ovan nämnda renoveringsarbeten, samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med utbildningen. Angiven anskaffningskostnad är sålunda föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Beräkning av föreningens kapitalkostnader grundar sig på offert från bank. Beräkning av driftskostnader avseende; värme, vatten, sophämtning, fastighetsförsäkring grundar sig på uppgifter från säljaren.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren Kr. 50.000:- på tillträdesdagen som kassa.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Gävle Södertull 27:2, genom köp av samtliga aktier i Bolaget. Härfter kommer föreningen att förvärva fastigheten av Bolaget, varefter Bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten kommer att ske till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust motsvarar en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet av aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan av föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer inte föreningen att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet, att om föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet bli föremål för beskattning.

I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Bokfört fastighetsvärde 11.450.950kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Gävle Södertull 27:2
Fastighetens adress:	Sörbygatan 76, 802 55 Gävle
Tomtareal:	1.195 kvm (friköpt)
Antal lägenheter:	15 st
Bostadsyta:	862 kvm
Antal lokaler:	1 st
Lokalyta:	48 kvm
Garage:	9 st
Garageyta:	135 kvm (9 st x 15 kvm)
Byggnadsår:	1959
Renoveringsår:	2019
Antal våningar:	4
Källarvåning:	Nej
Vindsvåning:	Ja
Grund:	Betong
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Tegel

Installationer:

Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
TV/Tele/Internet:	Ny anläggning

Gemensamma anordningar:

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Hushållssopor finns i kärl på gården

Gemensamma anordningar på tomtmark:

Trädgårdstomt

Gemensamma utrymmen:

På bottenvåningen finns tvättstuga, matkällarförråd, cykelrum och garage. På vindsvåningen finns förråd till lägenheterna.

Fastighetsrättsliga åtgärder:

Tomtmätning	1916-05-03	aktnr 2180-1765
Tomtmätning	1933-09-23	aktnr 2180-3642

Planer och bestämmelser:

Stadsplan	1987-12-15	aktnr 21-p87:80
Ändring av dp	2012-12-12	aktnr 2180k-26164

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg betalas av bostadsrättshavaren.

Utförda renoveringar:

2017: Renovering av yttertaket mot söder.
 2018/2019: Nya vatten och avloppsledningar. Ny el fram till lägenheterna och ny elcentral med automatsäkringar. Nya fönster. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Målning av trapphuset. Målning av vägg och innertak i källaren. Renovering av tvättstuga samt ny tvättmaskin och ny torktumlare.

Kortfattad rumsbeskrivning:

Kök:
 Ny skåpinredning. Spishäll. Kolfilterfläkt. Kyl/frys i rostfritt. Inbyggd ugn i rostfritt. Diskmaskin i rostfritt. Rostfri diskbänk. Kakel över diskbänken 5x5 vit. Bänkbelysning.
 Badrum:
 Klinkergolv svart 10x10, golvvärme, elslinga. Kaklade väggar 20x20 vit. Infällda spotlights i innertaket. Wc-stol. Tvättställ. Duschblandare.

Framtida renoveringar:

2029: Renovering av yttertaket mot norr samt fasadrenovering.

3. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsenhet: 321 – Hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Taxeringen genomförd 2016.

Markvärde	2.676.000 kr
Byggnadsvärde	4.738.000 kr
Summa taxeringsvärde	7.414.000 kr

4. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Förvärv av aktier, förvärv av fastighet, lagfartskostnad, pantbrevskostnad upp till 8.640.000 kr, kostnad för renovering enligt ovanstående, kostnad för intygsgivning, kostnad för besiktning, kostnad för utbildning, kostnad för ekonomisk plan samt övriga kostnaders om kan uppkomma i samband med utbildningen.

Summa anskaffningskostnad	25.000.000 kr
----------------------------------	----------------------

Not:

För den händelse att inte samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt och föreningen måste finansiera de osålda lägenheterna med lån i fastigheten, så kommer ytterligare pantbrevskostnad att tillkomma för föreningen.

5. FINANSIERINGSPLAN

Lån	8.640.000 kr
Insatser	16.360.000 kr
Summa finansiering	25.000.000 kr

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad har beräknats på en snittränta om 3,00% per år. Rak amortering med 1% av skuldbeloppet per år. Pantbrev som säkerhet i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	8.640.000 kr	Ej fastställd	3,00%	259.200 kr
Summa	8.640.000 kr			259.200 kr

Amortering	86.400 kr
Räntekostnad	259.400 kr
Summa beräknad amortering och räntekostnad	345.600 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1990:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat och inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan. Underlaget för avskrivning grundar sig på 75% av föreningens anskaffningskostnad dvs 18.750.000 kr. Avskrivningsmetod K3.

Underlag för avskrivning	18.750.000 kr
Avskrivningsbelopp år 1	187.500 kr

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförliga till avskrivningar. Årsavgiften täcker kostnad för föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering och avsättning till fonder. Avskrivningsmetod K3.

Driftskostnader

Värme	117.000 kr
Vatten	36.000 kr
Fastighetsel	23.000 kr
Sophämtning	29.000 kr
Försäkring	16.000 kr
Trappstädning	10.000 kr
Snöröjning	25.000 kr
Ekonomisk förvaltning	35.000 kr
Summa driftskostnader	291.000 kr

Övriga kostnader	
Fastighetsavgift, bostäder	20.595 kr
Fastighetsskatt, lokal	5.390 kr
Avsättning yttre fond	31.850 kr
Dispositionsfond	3.445 kr
Summa övriga kostnader	61.280 kr

Summa kapitalkostnader, driftskostnader och övriga kostnader	697.880 kr
---	-------------------

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och bekostar:

- Hushållsel
- TV/Telefon/Internet
- Hemförsäkring och bostadsrättstillägg

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Avgift bostad	586.160 kr
Hyra lokal	48.000 kr
Hyra garage	63.720 kr
Summa intäkter	697.880 kr

8. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm, bostad	29.002 kr
Anskaffningskostnad per kvm, bostad och lokal	27.473 kr
Insats per kvm, bostad i snitt	18.979 kr
Insats per kvm, bostad och lokal i snitt	17.978 kr
Lån per kvm, bostad	10.023 kr
Lån per kvm, bostad och lokal	9.494 kr
Ränta per kvm	285 kr
Amortering per kvm	95 kr
Avskrivning per kvm	206 kr
Driftskostnad per kvm	320 kr
Avsättning yttre fond per kvm	35 kr
Avgift per kvm	680 kr
Lån i %	35%
Insats i %	65%

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lghnr	Stl	Yta	Andel	Marknads värde	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Balkong
1101-01	2 rok	53,5kvm	6,21	1.350.000	1.080.000	20.186	3.032	Ja
1102-02	3 rok	75,0kvm	8,70	1.650.000	1.320.000	17.600	4.250	Ja
1103-03	1 rokv	29,5kvm	3,42	800.000	640.000	21.694	1.672	Nej
1104-04	3 rok	75,5kvm	8,75	1.660.000	1.328.000	17.589	4.278	Ja
1105-05	2 rok	53,5kvm	6,21	1.350.000	1.080.000	20.186	3.032	Ja
1201-06	2 rok	53,5kvm	6,21	1.350.000	1.080.000	20.186	3.032	Ja
1202-07	3 rok	75,0kvm	8,70	1.650.000	1.320.000	17.600	4.250	Ja
1203-08	1 rokv	29,5kvm	3,42	800.000	640.000	21.694	1.672	Nej
1204-09	3 rok	76,0kvm	8,82	1.670.000	1.336.000	17.578	4.307	Ja
1205-10	2 rok	53,5kvm	6,21	1.350.000	1.080.000	20.186	3.032	Ja
1301-11	2 rok	53,5kvm	6,21	1.350.000	1.080.000	20.186	3.032	Ja
1302-12	3 rok	76,0kvm	8,82	1.670.000	1.336.000	17.578	4.307	Ja
1303-13	1 rokv	29,5kvm	3,42	800.000	640.000	21.694	1.672	Nej
1304-14	3 rok	75,0kvm	8,70	1.650.000	1.320.000	17.600	4.250	Ja
1305-15	2 rok	53,5kvm	6,21	1.350.000	1.080.000	20.186	3.032	Ja
Summa		862,0kvm	100,00		16.360.000		48.847	

LOKAL

Lokalnr	Stl	Yta				Hyra/mån	Balkong
1001-16	3 rok	48kvm				4.000	Nej
Summa		48kvm				4.000	

Not:
Lägenheternas och lokalens yta har erhållits från hyresobjektslista.

10. EKONOMISK PROGNOIS

Intäkter	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Årsavgift	586.160	597.883	609.840	622.037	634.478	647.167	660.110	673.312	686.778	700.514	714.524
Hyra lokal	48.000	48.960	49.939	50.937	51.956	52.995	54.055	55.136	56.239	57.364	58.511
Hyra garage	63.720	64.994	66.294	67.619	68.972	70.351	71.758	73.193	74.657	76.150	77.673
Summa	697.880	711.837	726.073	740.593	755.406	770.513	781.523	801.641	817.674	834.028	850.708

Kostnader	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Ränta	259.200	256.608	254.016	251.424	248.832	246.240	243.648	241.056	238.464	235.872	251.280
Amortering	86.400	86.400	86.400	86.400	86.400	86.400	86.400	86.400	86.400	86.400	106.400
Driftskostnad	291.000	296.820	302.756	308.811	314.987	321.287	327.713	334.267	340.952	347.771	354.727
Fast.avgift	20.595	21.006	21.427	21.855	22.292	22.738	23.193	23.657	24.130	24.612	25.105
Fast.skatt	5.390	5.497	5.607	5.719	5.834	5.950	6.070	6.191	6.315	6.441	6.570
Yttre fond	31.850	32.487	33.136	33.799	34.475	35.164	35.867	36.584	37.316	38.062	38.823
Disp.fond	3.445	3.513	3.581	3.655	3.728	3.803	3.879	3.957	4.036	4.117	4.199
Summa	697.880	702.331	706.923	711.663	716.548	721.582	726.770	732.382	737.613	743.275	787.104
Resultat	0	+9.506	+19.150	+28.930	+38.858	+48.931	+54.753	+69.259	+74.061	+90.753	+63.604

Bokföringsmässigt Underskott	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Planenlig Avskrivning Komponent Avskrivning	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500	-187.500
Återläggning amortering	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400	+86.400
Återläggning resultat	0	+9.506	+19.150	+28.930	+38.858	+48.931	+54.753	+69.259	+74.061	+90.573	+63.604
Bokföringsmässigt Underskott	-101.100	-91.594	-81.950	-72.170	-62.242	-52.169	-46.347	-31.841	-27.039	-10.527	-57.496

11. LIKVIDITETSPROGNOS

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Ing.kassa	50.000										
Yttre fond	31.850	32.487	33.136	33.799	34.475	35.164	35.867	36.854	37.316	38.062	38.823
Disp.fond	3.445	3.513	3.581	3.655	3.728	3.803	3.879	3.957	4.036	4.117	4.199
Resultat	0	9.506	19.150	28.930	38.858	48.931	54.753	69.259	74.061	90.753	63.604
Likviditet	85.295	85.295	130.801	186.661	253.045	330.106	418.004	512.503	622.573	737.986	70.918
Ack.likviditet	+85.295	+130.801	+186.661	+253.045	+330.106	+418.004	+512.503	+622.573	+737.986	+70.918	+177.544

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Årsavgift år 1-11, höjning:	2,00% per år
Hyra lokal, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Hyra garage, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Räntekostnad, år 1-11:	3,00% per år
Driftskostnad, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Fastighetsavgift, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Fastighetsskatt, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Yttre fond, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Disp.fond, år 1-11, höjning:	2,00% per år

Amortering

Rak amortering på 100 år =	86.400 kr per år
Amortering år 1-10 =	86.400 kr per år
Amortering år 11 =	106.400 kr per år
Föreningens fastighetslån år 1:	8.640.000 kr
Föreningens fastighetslån år 11:	8.376.000 kr

Ränta:

Den beräknade räntekostnaden i kalkylen motsvarar en bindningstid på mer än 10 år. Ränteoffert från Handelsbanken 2018-06-12:
 3mån=1,15%, 1år=1,15%, 2år=1,15%, 3år=1,15%,
 4år=1,28%, 5år=1,49%, 8år=2,19%, 10år=2,45%

Likviditetsförändring

År 10, belastas föreningens likviditet på grund av att medlen användes för renovering av yttertakets norra sida samt fasadrenovering.
 Beräknad kostnad halva yttertaget 400.000 kr inkl.moms
 Beräknad kostnad fasad 1.000.000 kr inkl moms.
 Finansieras på följande sätt:
 Egna medel 800.000 kr
 Lån 600.000 kr

12. KASSAFLÖDESPROGNOS

INTÄKTER	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Arsavgift	586.160	597.883	609.840	622.037	634.478	647.167	660.110	673.112	686.778	700.514	714.524
Hyra lokal	48.000	48.960	49.939	50.937	51.956	52.995	54.055	55.136	56.239	57.364	58.511
Hyra garage	63.720	64.994	66.294	67.619	68.972	70.351	71.758	73.193	74.657	76.150	77.673
Summa	697.880	711.837	726.073	740.593	755.406	770.513	781.523	801.641	817.674	834.026	850.708

KOSTNADER	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Ränta	259.200	256.608	254.016	251.424	248.832	246.240	243.648	241.056	238.464	235.872	251.280
Driftskostnad	291.000	296.820	302.756	308.811	314.987	321.287	327.713	334.267	340.952	347.771	354.727
Fast.avgift	20.595	21.006	21.427	21.855	22.292	22.738	23.193	23.657	24.130	24.612	25.105
Fast.skatt	5.390	5.497	5.607	5.719	5.834	5.950	6.070	6.191	6.315	6.441	6.570
Yttre fond	31.850	32.487	33.136	33.799	34.475	35.164	35.867	36.854	37.316	38.062	38.823
Summa	608.035	612.418	616.942	621.608	626.420	631.379	636.491	642.025	647.177	652.758	676.505
Överskott	+89.945	+99.419	+109.131	+118.985	+128.986	+139.134	+145.032	+159.616	+170.497	+181.268	+174.203
Amortering	-86.400	-86.400	-86.400	-86.400	-86.400	-86.400	-86.400	-86.400	-86.400	-86.400	-106.400
Överskott	+3.545	+13.019	+22.731	+32.585	+42.586	+52.734	+58.632	+73.216	+84.097	+94.868	+67.803

13. KÄNSLIGHETSANALYS I.

Årsavgift om
(kr per kvm)

Kalkylens
inflationsmål
och:

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
1. Kalkylens ränta	680	694	707	722	736	751	766	781	797	813	829
2. Kalkylens ränta +1%	780	793	805	819	832	846	860	874	889	904	919
3. Kalkylens ränta +2%	880	892	903	916	928	941	954	967	981	995	1.010
4. Kalkylens ränta +3%	981	992	1.002	1.014	1.025	1.037	1.049	1.061	1.074	1.087	1.100
5. Kalkylens ränta -1%	580	595	609	625	640	656	672	688	705	722	738

Kalkylens
räntenivå
och:

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
6. Inflations- mål +1%	687	701	714	729	743	759	774	789	805	821	837
7. Inflations- mål +2%	694	707	722	736	751	766	781	797	813	829	846

14. KÄNSLIGHETSANALYS II.

Följande känslighetsanalyser utvisar de nödvändiga förändringar i årsavgiften vid olika anslutningsgrad: 100% anslutningsgrad innebär att samtliga lägenheter ombildas till bostadsrätt, 80% anslutning av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler och garage räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

A. 100% Anslutning.

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Föreningens lån	8.640.000	8.553.600	8.467.200	8.380.800	8.294.400	8.208.800	8.121.600	8.035.200	7.948.800	7.862.400	8.376.000
Skuldsättning i %	34,56%	34,21%	33,87	33,53%	33,18%	32,84%	32,49	32,14	31,80%	31,45%	33,50%
Räntekostnad	259.200	256.608	254.016	251.424	248.832	246.240	243.648	241.056	238.464	235.872	251.280
Övriga kostnader	316.985	323.323	329.790	336.385	343.113	349.975	356.974	364.113	371.395	379.373	386.960
Avsättning fond och amortering	121.695	122.400	123.117	123.854	124.603	125.367	126.146	127.211	127.752	128.579	149.422
Summa	697.880	702.331	706.923	711.663	716.548	721.582	726.770	732.382	737.613	743.275	787.622
Årsavgift	586.160	597.883	609.840	622.037	634.478	647.167	660.110	673.312	686.778	700.514	714.524
Hyra lokal	48.000	48.960	49.939	50.937	51.956	52.995	54.055	55.136	56.239	57.364	58.511
Hyra garage	63.720	64.994	66.294	67.619	68.972	70.351	71.758	73.193	74.657	76.150	77.673
Summa	697.880	711.837	726.073	740.593	755.406	770.513	781.523	801.641	817.674	834.028	850.708
Resultat	0	+9.506	+19.150	+28.930	+38.858	+48.931	+54.753	+69.259	+74.061	+90.753	+63.086
Avgift per kvm bostad	680	694	707	722	736	751	766	781	797	813	829

B. 90% Anslutning

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Föreningens lån	10.276.000	10.189.600	10.103.200	10.016.800	9.930.400	9.844.000	9.757.600	9.671.200	9.584.800	9.498.400	10.098.400
Skuldsättning i %	41,10%	40,76%	40,41%	40,07%	39,72%	39,38%	39,03%	38,68%	38,34%	37,99%	40,39%
Räntekostnad	308.280	305.688	303.096	300.504	297.912	295.320	292.728	290.136	287.544	284.952	302.952
Övriga kostnader	316.985	323.323	329.789	336.384	343.111	349.973	356.972	364.111	371.393	378.820	386.396
Avsättning fond och amortering	138.055	137.896	137.749	137.622	137.507	137.407	137.322	137.523	137.200	137.163	144.066
Summa	763.320	766.907	770.634	774.510	778.530	782.700	787.022	791.770	796.137	800.935	833.414
Årsavgift	527.544	538.094	548.856	559.833	571.030	582.450	594.099	605.980	618.100	630.462	643.071
Hyra lokal	48.000	48.960	49.939	50.937	51.956	52.995	54.055	55.136	56.239	57.364	58.511
Hyra garage	63.720	64.994	66.294	67.619	68.972	70.351	71.758	73.193	74.657	76.150	77.673
Hyresintäkt bostad	129.817	132.413	135.061	137.762	140.517	143.327	146.193	149.116	152.098	155.139	158.241
Summa	769.081	784.461	800.150	816.151	832.475	849.123	866.105	883.425	901.094	919.115	937.496
Overskott	+5.761	+17.554	+29.516	+41.641	+53.945	+66.423	+79.083	+91.655	+104.957	+118.180	+104.082
Underhåll hyreslägenhet	-4.310	-4.396	-4.483	-4.573	-4.664	-4.757	-4.852	-4.949	-5.047	-5.147	-5.249
Overskott	+1.451	+13.158	+25.033	+37.068	+49.281	+61.666	+74.231	+86.706	+99.910	+113.033	+98.833
Avgift per kvm bostad:	612	624	637	649	662	676	689	703	717	731	746

C. 80% Anslutning

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Föreningens lån	11.912.000	11.825.600	11.739.200	11.652.800	11.566.400	11.480.000	11.393.600	11.307.200	11.220.800	11.134.400	11.734.400
Skuldsättning i %	47,65%	47,30%	46,96%	46,61%	46,27%	45,92%	45,57%	45,23%	44,88%	44,54%	46,94%
Räntekostnad	357.360	354.768	352.176	349.584	346.992	344.400	341.808	339.216	336.624	334.032	352.032
Övriga kostnader	316.985	323.323	329.789	336.384	343.111	349.973	356.972	364.111	371.393	378.820	386.396
Avsättning fond och amortering	154.415	154.256	154.109	153.982	153.867	153.767	153.864	153.883	153.560	153.523	160.366
Summa	828.760	832.347	836.074	839.950	843.970	848.140	852.644	857.215	861.577	866.375	898.794
Årsavgift	468.928	478.306	487.872	497.629	507.583	517.733	528.088	538.649	549.422	560.411	571.622
Hyra lokal	48.000	48.960	49.939	50.937	51.956	52.995	54.055	55.136	56.239	57.364	58.511
Hyra garage	63.720	64.994	66.294	67.619	68.972	70.351	71.758	73.193	74.657	76.150	77.673
Hyresintäkt bostad	259.634	264.826	270.122	275.524	281.034	286.654	292.387	298.234	304.198	310.281	316.486
Summa	840.282	857.086	874.227	891.709	909.545	927.733	946.288	965.212	984.516	1.004.206	1.024.292
Överskott	+11.442	+24.739	+38.153	+51.759	+65.575	+79.593	+93.644	+107.997	+122.939	+137.831	+125.498
Underhåll hyreslägenhet	-8.620	-8.792	-8.967	-9.146	-9.328	-9.514	-9.704	-9.898	-10.095	-10.296	-10.501
Överskott	+2.822	+15.947	+29.186	+42.613	+56.274	+70.079	+83.940	+98.099	+112.844	+127.535	+114.997
Årsavgift per kvm bostad	544	555	566	577	589	601	613	625	637	650	663

15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttag efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de som ovan redovisade utgår icke – vare sig av 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 ska äventyras.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren betalar kostnad för TV, hushållsel, internet, hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

De i kostnadskalkylen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m hänförs sig till vid denna tidpunkt kända förutsättningar.

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

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Portalen på Södertull* organisationsnummer 769636-7783, daterad 2018-12-03 och lämnar 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.

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

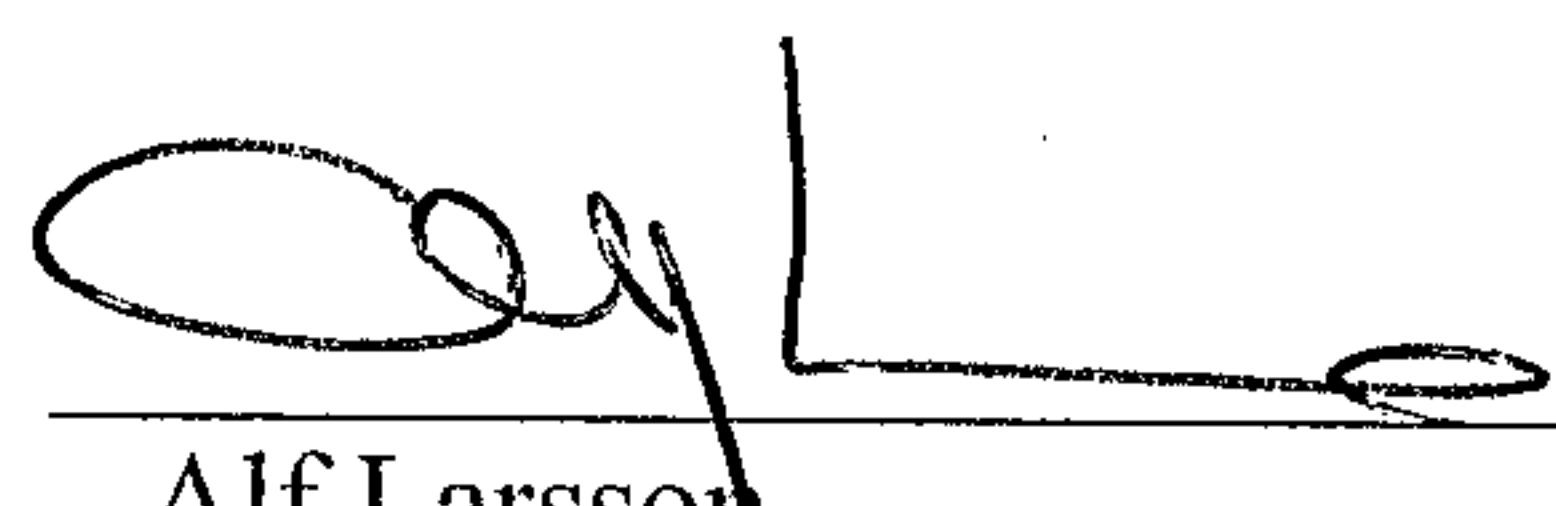
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-12-11



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningsprotokoll
Bankoffert, Handelsbanken, 2018-06-12
Hyreslista
Lokalhyreskontrakt
Tomtkarta
Offert fastighetsförsäkring
Offert takreparation, Gävle Byggteknik AB 2018-09-03
Offert ekonomisk förvaltning, Fastighetsägarna Gävle 2018-10-04
Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Köpebrev i koncept
Besiktningsprotokoll överlåtelsebesiktning, OBM-gruppen, 2018-11-07

Överlåtelsebesiktning Steg 1

K.B.9.4.5 E

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Södertull 27:2
Gatuadress: Sörbygatan 76
Ort: Gävle
Kommun: Gävle

Uppdragsgivare

Namn: Alriket AB/ Att. Michael Wåhlin.
Postadress: Alderholmsgatan 7
Postnr: 803 02
Ort: Gävle

Fastighetsägare

Namn: Alriket AB/ Att. Michael Wåhlin.
Postadress: Alderholmsgatan 7
Postnr: 803 02

Ort: Gävle

Besiktningsuppgifter

Internt uppdragsnr besiktning: x18318
Besiktningsdatum: 2018-11-07
Besiktningsförrättare: Stefan Ö, Daniel L
Närvarande: -----

Internt uppdragsnr köpargenomgång:
Köpargenomgång datum:
Besiktningsförrättare:
Närvarande:

Mäklarens företagsnamn

Fagergrens Fastighetsbyrå

Mäklarens namn

Mikael Fagergren



Väder vid besiktningsdagen

Vädertyp

Mulet

Temp.

Ca +10 Grader C°

Snödjup

dm

Snö på tak

Nej

O B M G R U P P E N

Huvudkontor: Generatorgatan 5, 195 60 Arlandastad
Tel: 08-591 211 80 E-mail: info@obm.se www.obmgruppen.se

2019010406931

x18318 Södertull 27 2 Sörbygatan 76 Gävle

Frågor till säljaren alternativt dess ombud

Uppgifter och upplysningar från ägare eller representant för denne

Ingen representant från beställare närvarande vid besiktningstillfället.

Okulär besiktning utvändigt samt vind och tak, även stickprovskontroll av en balkong i tom lägenhet utförd.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	-	Resultat	-
Har ventilationskontroll utförts?	-	Resultat	-
Energideklaration	-	Resultat	-
Provtryckning av murstock?	-	Resultat	-
Regelbunden sotning?	-	Resultat	-
Har brandskyddskontroll utförts?	-	Resultat	-
Kontroll oljetank?	-	Resultat	-
Finns frågelista upprättad?	-	Resultat	-

Tak – Utförda åtgärder

Halva taket renoverat delvis utbytta brädor ny takduk, läkt samt takpannor och plåtbeslag, oklart år. Övrig del sannolikt från byggår, se konstruktions och detaljbedömning punkt 2 i protokollet.

Byggnader som ingår i besiktning

Byggnad

Byggnadsbeskrivning: Mellanliggande flerfamiljshus.

Byggnadsår: 1959

Till- eller ombyggnad: -

Övrigt: -

Byggnadsinformation

Takbeläggning		Fasad		Stomme		Grund		Fönster	
☒	Tegel	☐	Tegel	☐	Trä	☐	Källare	☐	Isolerglas
☐	Betongpannor	☐	Träpanel	☐	Timmer	☐	Krypgrund	☐	3-glas
☐	Papp	☐	Plåt	☒	Murverk	☒	Platta på mark	☒	2-glas
☐	Plåt	☐	Timmer	☒	Betong	☐	Torpargrund	☐	1-glas
☐		☒	Puts	☐		☐		☐	

Värme, Ventilation, Vatten och Avlopp

Ventilation		Värmesystem		Värmekällor		Vatten		Avlopp	
☒	Självdrag	☐	Direktel	☒	Troligen fjärrvärme.	☐	Eget vatten	☐	Eget avlopp
☐	F	☒	Vattenburen	☐		☒	Kommunalt	☒	Kommunalt
☐	FT	☐	Luftvärme	☐		☐	Samfällt vatten	☐	Gem. avlopp
☐	FTX	☐		☐		☐		☐	
☐	F med återv.	☐		☐		☐		☐	

Besiktningresultat

Bedömningsskala: Byggnadsdel	1. Utan anmärkning				2. Påpekande	3. Bör åtgärdas	4. Ej besiktningsbart
	1	2	3	4	Anmärkning		
Entré/ passage		X			Färgsläpp noterades i tak. Brytskydd till cykelförråd defekt.		
Vind 1				X	Delar av utrymmet ej besiktningsbart på grund av låsta förråd.		
		X			Missfärgningar förekommer lokalt på underlagstakets undersida, vilket bör kontrolleras regelbundet, ingen avvikande fuktindikation vid stickprovskontroll. Besiktad från mittgång.		
Vind 2				X	Delar av utrymmet ej besiktningsbart på grund av låsta förråd.		
		X			Missfärgningar förekommer lokalt på underlagstakets undersida, vilket bör kontrolleras regelbundet, ingen avvikande fuktindikation vid stickprovskontroll. Besiktad från mittgång.		
Tak				X	Besiktad från taklandgångar.		
			X		Takets ena halva har äldre standard och takpappen och takpannornas tekniska livslängd anses vara förbrukad, se även info i konstruktions och detaljbedömning punkt 2 i protokollet. Se även kommentarer/ riskanalys.		
		X			Sidoplatår ej utbytta vid renovering av den nyare takdelen. I övrigt ingen avvikande notering på den renoverade sidan av taket, besiktad från landgång.		
Fasad/ gata		X			Missfärgningar/ färgskiftningar förekommer, normalt underhåll/ målningsbehov.		
Fasad/ baksida			X		Sprickor, putsskador, missfärgningar samt färgsläpp förekommer, bör åtgärdas i erforderlig omfattning.		
Fönster/			X		Underhåll/ målningsbehov föreligger någon lokal rötskada kan förekomma.		
Mark/ grund		X			Sprickor förekommer i grundmur. Underminerad mark vid angränsning mot grannfastighet.		
Balkonger			X		Balkonger har ett underhållsbehov, rekommenderar fortsatt teknisk undersökning av fackman för att fastställa omfattning/ åtgärd, vissa balkonger har puts/ rostskador då underkantssarmering är synlig.		
				X	Vid stickprovsundersökning i tom lägenhet kunde tätskiktet/ ovansidan på balkonggolvet ej kontrolleras på grund av trall på golv.		

Kommentarer och riskanalys

Tak:

På den äldre delen av taket noterades skador såsom spruckna/ trasiga takpannor på några ställen samt rostangripna plåtdetaljer/ beslag.

Datum

2018-11-07

OBM GRUPPEN

Besiktningsman

Stefan Ö, Daniel L

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren genomför en byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommits. Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick.

Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktningsförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningsutlåtandet. I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med okulär besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktigade utrymmen skall i besiktningsutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningsförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningsmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej.

I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren notera sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Skavanker och andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter noteras ej.

Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och beställaren skall ta aktiv del i besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar skall genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga vid överlåtelsebesiktningen, t.ex. ej besiktningsbara krypgrunder och vindar.

Säljaren skall på besiktningsförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med och som säljaren känner till. Säljaren kan inte bli ansvarig för avvikelser som han upplyst köparen om. Om upplysningar ej lämnats av säljaren antecknas detta i utlåtandet.

2. Riskanalys

Besiktningsförrättaren skall utlåta sig om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförliga byggnader.

Synliga fuktfläckar, nedböjningar eller andra tecken kan påverka bedömningen. Allmän kunskap om området eller särskild kunskap om viss byggnadsteknik kan också påverka bedömningen.

Undertecknad uppdragsgivare har tagit del av besiktningens omfattning och allmänna villkor.

Ort och datum

Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta muntliga upplysningar som besiktningsförrättaren inte fått del av.

I besiktningsutlåtandet redovisar besiktningsförrättaren sin bedömning. Besiktningsmannen kan om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen välja mellan att upprätta en riskanalys eller att rekommendera en fortsatt teknisk undersökning.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fortsatt teknisk undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningsuppdraget.

4. Undantag

Besiktning av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, eldstäder el, vvs samt rökgångar ingår inte i uppdraget. Undersökning innehållande Ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningsuppdraget. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller oangelägenheter orsakade av husdjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningsförrättaren ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsuppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningsförrättaren ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.

Om besiktningsprotokollet avses övergå till annan part än uppdragsgivaren (s.k. köpargenomgång) är det besiktningsförrättaren som avgör på vilket sätt genomgång av besiktningsprotokollet skall ske.

Besiktningsförrättarens sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 15 basbelopp.

Besiktningsförrättaren ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningsförrättaren skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningsförrättaren inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningsförrättaren har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag.

Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej.

Vid beräkning av ev. skadebelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag.

Uppdragsgivarens namnunderskrift

Bilaga till besiktningsprotokoll med förklaringar till bedömningssätt vid överlåtelsebesiktning

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, "utan anmärkning", "påpekande" och "bör åtgärdas" är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under "kommentar/riskanalys" läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Information om Köpargenomgång

Om besiktningen ursprungligen utförts till säljare och köparen vill överta protokollet och den juridiska relationen till besiktningsföretaget är det möjligt att göra så under förutsättning att säljaren ger tillstånd till att använda besiktningsprotokollet. Detta innebär i regel att köpare och besiktningsföretag träffas och går igenom protokollets innehåll på plats. Under vissa förutsättningar kan detta ske även per telefon om besiktningsförrättaren anser att så kan ske utan att risk för missförstånd uppstår. Kontakta besiktningsföretaget om du som köpare har frågor gällande köpargenomgång.

Allmän information

Vad är fukt?

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader. I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc. I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fuktkänsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

Radon i luft

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

Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m³ före 2020. Vid besiktningar anger därför generellt sett våra besiktningsmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga.

Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

Radon i vatten

Vissa hus har egen brunn för dricksvatten eller tar vatten via gemensam vattenbrunn.

Radonhalten i vatten bör ej överstiga 1000 Bq/l vatten.

Vattenkvalité

Vatten tagna ur egna brunnar eller gemensamma brunnar bör kontrolleras med jämna mellanrum för att vara säkra på att vattenkvalitén är tillfredsställande. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Besiktning av oljetankar

Den 1 juli 2000 trädde en ny föreskrift i kraft som innebär att alla oljetankar mellan en och tio kubikmeter måste besiktigas regelbundet. För oljetankar utomhus ska en första besiktning vara genomförd senast den 1 juli 2004, och för oljetankar inomhus senast den 1 juli 2006. En korrosionsskyddad cistern (vanligast utomhus) ska besiktigas med tolv års intervall och en stålcistern (vanligast inomhus) ska besiktigas med sex års intervall.

Energideklaration

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

Avloppssystem

Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avloppsanläggningar. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning om den aktuella fastigheten avloppssystem.

Provtryckning av rökgångar

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

Brandskyddskontroll

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

Konstruktions- och detaljbedömning

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc.

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktningsmöjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningsmannen att bedöma dess kondition och funktion.

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar. Det fuktskyddande tätskiktet på taket kräver regelbunden kontroll och underhåll. Tätskikt av papp har en förväntad livslängd på ca 10-20 år.

2. Äldre takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktar igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.

Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk.

Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30-40 år.

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på yttertaket insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

4. Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträngning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nedkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

5. Enstegsfasader

Nyare hus med s.k. tunnputs där putsen sitter direkt på vägg-isoleringsskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträngning i vägg föreligger. Skadorna i väggarna förblir ofta osynliga både invändigt och utvändigt i inledningsskedet.

En teknisk undersökning av en sådan fasad medför relativt omfattande håltagning.

Källare

6. Källarväggar

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av tjärstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 15-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

7. Utregling på källarväggarnas insida

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreglar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd.

Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus.

Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

9. Uppreglade golv på betongplatta

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande, organiskt material såsom träreglar, spånrester m.m. ligger i kontakt med den betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador. Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna reglar med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

Torpargrunder och krypgrunder

10. Torpargrund/krypgrund

Den självdragsventilerade krypgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

11. Fönster

Fönster med isolerkassetter och 3 glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetisk natur då fönstrets isoleringsförmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönstertyper anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen tvåglasfönster och fönster med träkarmar anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönstertyper även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

12. Äldre badrum

Äldre badrum med kakel och eller klinkers har ofta svagheter gällande bakomvarande tätskikt och golvbrunnens anslutning till tätskiktet. Golvbrunnen och rören är ofta gjorda av gjutjärn och kan vara rostangripna. Risken för fuktskador bedöms därför vara högre.

13. Klinkers på träbjälklag

Klinkers på träbjälklag är i många fall en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

14. Golvbrunnar

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktningens omfattning. Golvbrunnens anslutning till golvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

Risikanalys och fortsatt teknisk undersökning

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare.

Risikanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande.

För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.