

**EKONOMISK PLAN**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 1**  
**ORG.NUMMER 769615-9446**

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Fastighetens reparationsbehov.
4. Försäkring.
5. Taxeringsvärde.
6. Förvärvskostnader.
7. Finansieringsplan.
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader:
  - a) Kapitalkostnader
  - b) Fastighetsskatt
  - c) Driftkostnader
  - d) Fondavsättning
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Staren 1, Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2007-01-30 med org.nummer 769615-9446 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Avskrivning enligt årsredovisningslagen påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte föreningens likviditet. Avskrivning har inte upptagits som årlig kostnad under punkt 8 i planen. För framtida underhåll av fastigheten har i enlighet med föreningens stadgar i den ekonomiska planen avsatts medel till en yttre fond.

Kostnad för underhåll av garagebyggnad avses genom stadgeändring att fördelas lika på bostadsrättslägenheter med garagebyggnad.

### Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheterna Stockholm Arvölet 1, Brudslöjan 1, Brudhandsken 11 och Festen 1 av AB Stockholmshem för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Fastigheten avses tillträdas under första kvartalet 2008.

### Inflyttning

Samtliga lägenheter utom 1 är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under första kvartalet 2008.

### Besiktning utlåtande / fastighetens underhållsbehov

Föreningen har anlitat besiktningföretag för teknisk besiktning av fastigheten. Besiktning utlåtandena bifogas den ekonomiska planen.

### Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt § 14 i föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter. Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Fastighet

Fastigheter Stockholm Arvölet 1, Brudslöjan 1, Brudhandsken 11 och Festen 1.

### Adress

#### Arvölet 1

Starbovägen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 och 40.

#### Brudslöjan 1

Rättar Vigs Väg 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, Starbovägen 98, 110, 122 och 134.

#### Brudhandsken 11

Rättar Vigs Väg 2, 4, 6, 8, 10, 12 och 15.

#### Festen 1

Starbovägen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59.

Kommun Stockholm.

Kommundel Nälsta.

Församling Vällingby.

Dispositions rätt Äganderätt.

Areal	Arvölet 1	7 783 kvm.
	Brudslöjan 1	7 522 kvm
	Brudhandsken 11	1 451 kvm
	Festen 1	5 572 kvm
	<b>Totalt</b>	<b>22 328 kvm</b>

### Planer

#### Arvölet 1

Stadsplan: 1959-03-18, akt 0180-5440.

Tomindelning: 1959-08-21, akt 0180-B142/1959

#### Brudslöjan 1

Stadsplan: 1959-03-18, akt 0180-5440

Tomindelning: 1959-08-21, akt 0180-B145/1959

#### Brudhandsken 11

Stadsplan: 1959-03-18, akt 0180-5440

Tomindelning: 1960-02-04, akt 0180-B18/1960

h  
110

## Festen 1

Stadsplan: 1959-03-18, akt 0180-5440

Tomtindelning: 1959-08-21, akt 0180-B149/1959

### Gård

Markförhållanden Asfalterade kommunikations-och parkeringsytor samt grönytor.

### Byggnader

Byggnad Radhuslängor med 5-6 lägenheter i varje länga i två plan.

Byggnadsår 1961 (Enligt Fastighetsfakta 1960).

Renovering Fastigheterna Arvölet 1 och Brudhandsken 11 har genomgått en omfattande renovering år 1995.

Fastigheterna Brudslöjan 1 och Festen 1 är huvudsakligen i ursprungsskick från nybyggnadsåret.

Renoveringsbehov föreligger särskilt avseende omläggning av yttertak och mindre fasad- / putsskador. Invändigt är lägenheterna i skiftande skick. Stambyte med nya badrum/ wc samt nya termostatventiler för värmesystemet och ny kulvertledning tappvatten behövs för fastigheterna Brudslöjan 1 och Festen 1. Se vidare under punkt 3 i den ekonomiska planen.

Lägenheter 76 st bostadslägenheter. Total bostadsyta är 7 723 kvm.

Carport / garage 47 carport-platser och 1 garageplats.

P-platser 27 p-platser.

Yta och utformning Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.

Grundläggning Platta på mark.

Källarytternväggar Lättbetong / gjuten betong.

Stomme Lättbetong.

Bjälklag Betong.

Balkonger Inbyggda / loftbalkonger.

Fasader Puts med sockel av betong.

Fönster Två-glas med aluminiumram.

Yttertak Enkupigt betongtegel.

Tvättstuga	Tvättstuga finns i annan fastighet genom servitut. Föreningen avser att inom 1 år ordna tvättnöjlighet på annat sätt.
Lägenhetsförråd	Förråd finns i gemensamma källarutrymmen respektive på vindsplan för 50 lägenheter.
Sophantering	Soprum.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral belägen på Starbovägen 63.
Ventilation	Frånluftsventilation. Tilluft genom ventiler.
Installationer i övrigt	Fastigheten är ansluten till det allmänna fjärrvärme-, el-, vatten-, - och avloppssystemet. Bredband och kabel-tv finns.

### Bostadslägenheterna

Hall	Golv Vägg Tak	Linoleum Tapet Målat
Vardagsrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Sovrum	Golv Vägg Tak	Plastmatta Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Inredning	Linoleum Målade Målat Normal köksinredning, varierande skick
Bad /wc	Golv Väggar Tak Inredning	Plastmatta / klinker i en del lägenheter Kakel Målat Normal badrumsinredning, varierande skick.
Gemensamma anordningar	Saknas.	

Servitut

### **Arvölet 1**

Tvättstuga, avtalsservitut, förmån, akt 01-IM2-2000/58143.1

Va-ledningar, avtalsservitut, last, akt 01-IM2.96/30078.1

### **Brudslöjan 1**

Tvättstuga, avtalsservitut, förmån, akt 01-IM2-2000/58143.1

Va-ledningar, avtalsservitut, last, akt 01-IM2.2001/22062.

### **Brudhandsken 11**

Tvättstuga, avtalsservitut, förmån, akt 01-IM2-2000/58143.1

### **Festen 1**

Tvättstuga, avtalsservitut, förmån, akt 01-IM2-2000/58143.1

Va-ledningar, avtalsservitut, last, akt 01-IM2-2001/22060.1

Gemensamhetsanläggning;

Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.

### 3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

#### Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

Av bifogade besiktningsutlåtanden framgår att fastigheterna har följande renoveringsbehov:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1. Starbovägen 3-11   | Ommålning av sockel, smide och entrétak, skyds målning av spont, utbyte av takpannor, lagning av skorstenar med ny plåtinklädnad, ommålning av takfot och plåtar på tak m m. |
| Rättar Vigs Väg 2-12  | Lagning av putsskador, ommålning av puts och ommålning av trädetaljer på balkong.  |
| Rättar Vigs Väg 33-41 | Uthytte av takpannor, putslagning och ommålning av puts.   |
| Starbovägen 2-10      | Lagning av putsskador, ommålning av puts och ommålning av trädetaljer på balkong.  |

Ovanstående renoveringsbehov åtgärdas snarast. Kostnaden beräknas till avrundat **1 000 000 kr** inklusive mervärdesskatt.

2. El- och teleinstallationer i fastigheterna Brudslöjan 1 och Festen 1 bör inom 3 år bytas ut helt. Kostnaden beräknas till ca 500 kr / kvm exklusive mervärdesskatt. För en lägenhet på 80 kvm beräknas kostnaden till 40 000 kr exklusive mervärdesskatt. Total yta är 4 900 kvm. Total kostnad beräknas därmed till 2 450 000 kr exklusive mervärdesskatt eller 3 062 500 kr inklusive mervärdesskatt. Enligt stadgarna § 14 svarar bostadsrättshavarna för elinstallationerna i lägenheterna. Renoveringskostnad för installationerna i lägenheterna belastar därför inte föreningen. Föreningens kostnad för underhåll av utvändiga elinstallationer enligt bifogat besiktningsutlåtande avses finansieras genom fonderade medel.
3. Ny värmeundercentral i grovsoprum med kulvert inom 1 år. Kostnaden beräknas till **1 500 000 kr** inklusive mervärdesskatt enligt Fortum.
4. Stambyte och renovering av badrummen med nya våtrums- och ytskikt i fastigheterna Brudslöjan 1 och Festen 1. Bör åtgärdas snarast. Kostnaden beräknas till **4 800 000 kr** exklusive mervärdesskatt eller **6 000 000 kr** inklusive mervärdesskatt.

Den totala kostnaden för åtgärder enligt punkterna 1, 3 och 4 är 8 500 000 kr. Föreningen avser att bygga carport till lägenheter som har p-platser samt finna en lämplig lösning rörande tvättmöjlighet till en beräknad kostnad om **1 500 000 kr** inklusive mervärdesskatt.

Till den yttre fonden under punkt 6 i den ekonomiska planen har avsatts 10 000 000 kr.

## Lägenheternas inre

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 14 svarar bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre.

## 4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

*Handwritten signature*



**5. TAXERINGSVÄRDE**

Fastigheterna Stockholm Arvölet 1 Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1	2007	2007	2007
	Totalt	Bostad	Lokal
Byggnad	48 381 000	48 341 000	40 000
Mark	20 313 000	20 313 000	0
<b>Summa</b>	<b>68 694 000</b>	<b>68 654 000</b>	<b>40 000</b>

**6. FÖRVÄRVSKOSTNAD**

Köpeskilling	130 000 000
Lagfart	1 950 000
Avsättning till renoveringar	10 000 000
Inteckningskostnad	660 000
Dispositionsfond inkl. ombiödn.kostnad	600 000
<b>Summa</b>	<b>143 210 000</b>

**7. FINANSIERINGSPLAN**

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	6 000 000	4,75	285 000	0	3 år
Nytt lån	6 000 000	4,70	282 000	0	2 år
Nytt lån	6 000 000	4,82	289 200	0	1 år
Nytt lån	15 188 891	4,20	637 933	0	3 mån
Nytt lån kvarstående hyrestätter	6 399 240	4,20	268 768	0	3 mån
<b>Summa</b>	<b>39 588 132</b>		<b>1 762 902</b>	<b>0</b>	

Insatser vid fastighetsköpet	103 621 868
<b>Summa finansiering</b>	<b>143 210 000</b>

Insatser totalt	110 021 109
Bostadsrätter 2008	103 621 868
Ej finansierat	6 399 240

**8. ÅRLIGA KOSTNADER**

Räntor	1 762 902	
Amortering	0	
Fastighetsskatt	91 600	
Värme, fjärrvärme	1 400 000	181 kr / kvm
El (tvättstuga o carportbelysning)	50 000	6
Vatten	200 000	26
Sophämtning	125 000	16
Sotning	50 000	6
Kabel-tv	50 000	6
Försäkring	65 000	8
Löpande underhåll	175 000	23
Markskötsel	260 000	34
Teknisk förvaltning o fastighetskötsel	100 000	13
Ekonomisk förvaltning	150 000	19
Styrelsearvode, revision och konsultarvode	100 000	13
Övrigt	50 000	13
Avsättning till yttre rep. fond	100 000	
<b>Summa</b>	<b>4 729 502</b>	

Drift och underhåll totalt	2 725 000	352 kr / kvm
----------------------------	-----------	--------------

**9. ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	4 316 118
I hyr	403 384
Ränteintäkter	10 000
<b>Summa</b>	<b>4 729 502</b>

*Handwritten signature*

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Gårdadress	Lgh nr	Antal rum	Utform.	Yta	Insatser Alla bostäder	Insatser tillträde	Andelstal sika lägenheter	Andelstal tillträde	Årsavgift	Årsavgift / månad	Hvsa
Starövägen 10	1111	5	rok	115	1 863 523	1 863 523	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 12	1112	5	rok	115	1 863 523	1 863 523	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 14	1113	5	rok	116	1 879 727	1 879 727	1,502	1,604	69 220	5 768	0
Starövägen 16	1114	6	rok	126	2 043 383	2 043 383	1,651	1,742	75 187	6 266	0
Starövägen 18	1115	7	rok	138	2 236 227	2 236 227	1,787	1,908	82 348	6 862	0
Starövägen 2	1107	7	rok	117	1 906 339	1 906 339	1,515	1,618	69 817	5 818	0
Starövägen 20	1116	5	rok	115	1 863 523	1 863 523	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 22	1117	5	rok	115	1 917 701	1 917 701	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 24	1118	5	rok	116	1 879 727	1 879 727	1,502	1,604	69 220	5 768	0
Starövägen 26	1119	5	rok	126	2 041 773	2 041 773	1,631	1,742	75 187	6 266	0
Starövägen 28	1120	6	rok	138	2 236 227	2 236 227	1,787	1,908	82 348	6 862	0
Starövägen 30	1121	7	rok	115	1 863 523	1 863 523	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 32	1122	5	rok	117	1 895 932	1 895 932	1,515	1,618	69 817	5 818	0
Starövägen 34	1123	5	rok	115	1 866 076	1 866 076	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 35	1124	5	rok	90	1 464 114	1 464 114	1,165	1,244	53 705	4 475	0
Starövägen 38	1125	4	rok	116	1 890 360	1 890 360	1,502	1,604	69 220	5 768	0
Starövägen 4	1108	5	rok	115	1 863 523	1 863 523	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 40	1126	5	rok	115	1 870 535	1 870 535	1,489	1,590	68 623	5 719	0
Starövägen 6	1109	5	rok	90	1 458 409	1 458 409	1,165	1,244	53 705	4 475	0
Starövägen 8	1110	4	rok	116	1 884 744	1 884 744	1,502	1,604	69 220	5 768	0
Råtar Vigs Väg 10	1105	5	rok	82	1 328 773	1 328 773	1,062	1,134	48 932	4 078	0
Råtar Vigs Väg 12	1106	3	rok	83	1 344 977	1 344 977	1,075	1,148	49 528	4 127	0
Råtar Vigs Väg 2	1101	3	rok	84	1 361 182	1 361 182	1,088	1,161	50 125	4 177	0
Råtar Vigs Väg 4	1102	3	rok	83	1 345 877	1 345 877	1,075	1,148	49 528	4 127	0
Råtar Vigs Väg 6	1103	3	rok	82	1 328 773	1 328 773	1,062	1,134	48 932	4 078	0
Råtar Vigs Väg 8	1104	3	rok	83	1 344 977	1 344 977	1,075	1,148	49 528	4 127	0
Råtar Vigs Väg 33	0169	3	rok	98	1 279 125	0	1,269	0,000	0	0	79 056
Råtar Vigs Väg 35	0170	4	rok	98	1 288 791	1 288 791	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 37	0171	4	rok	98	1 282 263	1 282 263	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 39	0172	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 41	0173	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 43	0174	4	rok	98	1 281 420	1 281 420	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 47	0175	4	rok	98	1 282 075	1 282 075	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 49	0176	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 51	0177	4	rok	98	1 279 125	0	1,269	0,000	0	0	79 396
Råtar Vigs Väg 53	0178	4	rok	98	1 280 157	1 280 157	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 57	0179	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 59	0180	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 61	0181	4	rok	98	1 287 858	1 287 858	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 63	0182	4	rok	98	1 288 092	1 288 092	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 65	0183	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 69	0184	4	rok	98	1 280 735	1 280 735	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 71	0185	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 73	0186	4	rok	98	1 284 978	1 284 978	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 75	0187	4	rok	98	1 280 124	1 280 124	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 77	0188	4	rok	98	1 280 169	1 280 169	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 81	0189	4	rok	98	1 279 125	0	1,269	0,000	0	0	78 504
Råtar Vigs Väg 83	0190	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 85	0191	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 87	0192	4	rok	98	1 280 706	1 280 706	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Råtar Vigs Väg 89	0193	4	rok	98	1 353 080	1 353 080	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 11	0164	4	rok	98	1 280 038	0	1,269	0,000	0	0	79 068
Starövägen 15	0163	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 17	0165	4	rok	98	1 279 944	1 279 944	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 19	0161	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 21	0160	4	rok	98	1 284 813	1 284 813	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 23	0159	4	rok	98	1 282 525	1 282 525	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 27	0158	4	rok	98	1 294 285	1 294 285	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 29	0157	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 3	0168	4	rok	98	1 283 382	1 283 382	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 31	0156	4	rok	98	1 285 018	1 285 018	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 33	0155	4	rok	98	1 293 376	1 293 376	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 35	0154	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 39	0153	4	rok	98	1 280 304	1 280 304	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 41	0152	4	rok	98	1 284 612	1 284 612	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 43	0151	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 45	0150	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 47	0149	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starövägen 5	0167	4	rok	98	1 281 321	1 281 321	1,269	1,355	58 479	4 873	0

*Handwritten signature*

## 10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hus	Lgh m	Antal rum	U- formn.	Yta	Insatser Alla bostäder	Insatser tillträde	Andelen alla lägenheter	Andelen tillträde	Årsavgift	Årsavgift per månad	Frem
Starbovägen 51	0148	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starbovägen 53	0147	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starbovägen 55	0146	4	rok	98	1 314 798	1 314 798	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starbovägen 57	0145	4	rok	98	1 281 075	1 281 075	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starbovägen 59	0144	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starbovägen 7	0166	4	rok	98	1 281 825	0	1,269	0,000	0	0	79 440
Starbovägen 9	0165	4	rok	98	1 279 125	1 279 125	1,269	1,355	58 479	4 873	0
Starbovägen 49			lagerlokal	1	0	0	0,000	0,000	0	0	400
Starbovägen 8			lagerlokal	8	0	0	0,000	0,000	0	0	1 200
Starbovägen 9			lagerlokal	6	0	0	0,000	0,000	0	0	2 240
Starbovägen 10			lagerlokal	6	0	0	0,000	0,000	0	0	2 240
				7 744	110 021 109	103 621 868	100,000	100,000	4 316 118	359 676	403 384

## Notering

Insatser har fördelats efter lägenhetsyta. Därefter har insatser om 5 646 000 kr fördelats mellan rostrenoverade radhus (gula) och ej renoverade hus (gråa). Slutligen har insatserna utökats med kvadrerade vadsbegränsade tillägg enligt hyreslistan. Lägenhet nr 0193 har erhållit påslag med 70 000 kr på grund av att garagebyggnad ingår i bostadsrätten.

Årsavgifter har fördelats efter lägenhetsyta.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållset enligt individuell mätning och debitering.

## 11. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos enligt 4 § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden: Årlig inflation 3,5 % och oförändrade räntor.

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 762 902	1 762 902	1 762 902	1 762 902	1 762 902	1 762 902	1 762 902
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetslukt	91 600	94 806	98 124	101 559	105 113	108 792	129 211
Värme, fjärrvärme	1 400 000	1 449 000	1 499 715	1 552 205	1 606 532	1 662 761	1 974 838
PI (tvättstuga o carport/helysning)	50 000	51 750	53 561	55 436	57 376	59 384	70 530
Vatten	200 000	207 000	214 245	221 744	229 505	237 537	282 120
Sopbämtning	125 000	129 375	133 903	138 590	143 440	148 461	176 325
Sotning	50 000	51 750	53 561	55 436	57 376	59 384	70 530
Kabel-tv	50 000	51 750	53 561	55 436	57 376	59 384	70 530
Försäkring	63 000	67 275	69 630	72 067	74 589	77 200	91 689
Löpande underhåll	175 000	181 125	187 464	194 026	200 817	207 845	246 855
Markskötsel	260 000	269 100	278 519	288 267	298 356	308 798	366 756
Teknisk förvaltning o fastighetskötsel	100 000	103 500	107 123	110 872	114 752	118 769	141 060
Ekonomisk förvaltning	150 000	155 250	160 684	166 308	172 128	178 153	211 590
Styrelsearvode, revision och konsultarvode	100 000	103 500	107 123	110 872	114 752	118 769	141 060
Övrigt	50 000	51 750	53 561	55 436	57 376	59 384	70 530
Avsättning till yttre rep. fond	100 000	103 500	107 123	110 872	114 752	118 769	141 060
<b>Summa</b>	<b>4 729 502</b>	<b>4 833 333</b>	<b>4 940 798</b>	<b>5 052 024</b>	<b>5 167 143</b>	<b>5 286 292</b>	<b>5 947 584</b>
<b>Årliga intäkter</b>							
Årsavgifter	4 316 118	4 405 830	4 498 683	4 594 785	4 694 251	4 797 198	5 368 571
Hyror	403 384	417 502	432 113	447 239	462 892	479 094	569 013
Ränteintäkter	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>4 729 502</b>	<b>4 833 333</b>	<b>4 940 798</b>	<b>5 113 726</b>	<b>5 167 143</b>	<b>5 286 292</b>	<b>5 947 584</b>

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSAVGIFTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2006 som utgör år 1 nedan.

## Dagens inflationsnivå 3,5 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	4 316 118	4 405 830	4 498 683	4 594 785	4 694 251	4 797 198	5 368 571
Dagens räntenivå + 1 %	4 711 999	4 801 711	4 894 564	4 990 666	5 090 132	5 193 079	5 764 452
Dagens räntenivå -1 %	3 920 236	4 405 830	4 498 683	4 198 904	4 298 370	4 401 317	4 972 690

## Dagens räntenivå och

Dagens inflationsnivå + 1 %	4 316 118	4 429 638	4 548 226	4 672 108	4 801 521	4 936 712	5 708 819
Dagens inflationsnivå -1%	4 316 118	4 380 198	4 445 880	4 513 205	4 582 212	4 652 945	5 034 035

### 13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningens utlåtanden. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och genom nyupplåning i föreningen eller med försäljningsintäkter från upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt om förutsättning härför gives.
- G. Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2008-01-25

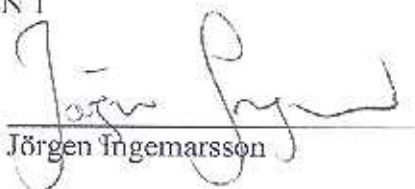
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 1



Fredrik Höse



Anders Sätterberg



Jörgen Ingemarsson



## 14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Staren 1, org.nummer 769615-9446, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgått: Registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, fastighetsdatautdrag för fastigheten, taxeringsbevis, besiktningsutlåtande och förslag till överlåtelseavtal.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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 och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2008-01-29



Kjell Karlsson  
Advokat

Delta Advokatbyrå AB  
Box 22305  
104 22 Stockholm

Stockholm 2008-01-29



Urban Wiman  
Jur kand

Juristfirman Urban Wiman AB  
Karlbergsvägen 8  
113 27 Stockholm

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

Statusbesiktning Arvölet 1, Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1.



*Dokumentnamn:*  
Statusbesiktning  
*Vår referens:*  
Kai Luotsinen 2007-08-26  
Fredrik Seth

*Uppdragsnr*

Postadress: Nygatan 20, Box 123, 151 22 Södertälje  
Tel: 08-688 77 01  
Fax:: 08-550 897 14

**Tid för besiktningen**

2007-07-03/2007-08-14

**Besiktningmän**

Kai Luotsinen, Fredrik Seth - WSP Management

**Uppdrag**

Att utföra statusbesiktning av fastighetens tekniska kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars kondition.

**Uppdragsgivare**

Erik Ohlsson Fastighetsförmedling AB, genom försäljningsansvarig Johan Sandström.

**Besiktningen**

Besiktningen utfördes invändigt den 3:e Juli och utvändigt den 14:e Augusti 2007.  
Besiktningarna bestod i en okulär översyn av nedan nämnda byggnader.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kai Luotsinen', located in the bottom right corner of the page.



## Invändig besiktning

### Starbovägen. 7

Bostadstyp: 98 m<sup>2</sup>.

4 rok fördelat på 2 plan.

### Övervåning:

#### **Badrum:**

- Tidigare vattenskada ca 1995, badrum renoverades efter detta.
- Kakel/klinker till brösthöjd, målade väggar.
- Badrummet bedöms i sin helhet vara i gott skick.

#### **Sov 1:**

- Fönster bytt till 2 glas.
- Plastmatta golv.
- Tapet på väggar.

#### **Sov 2:**

- Fönster bytt till 2 glas.
- Plastmatta golv.
- Tapet på väggar.

#### **Allrum:**

- Standardfönster enl. tidens anda.
- Tapet på väggar.
- Plastmatta på golv.

#### **Passage:**

- Tapet 50%, målat 50% på väggar.
- Heltäckningsmatta på golv.

### Entréplan:

#### **Vrum:**

- Tapet på väggar.
- Stavparkett, omlagt av Stockholmshem. Skicket är gott.
- Dörr mot altan är delvis renoverad.

#### **Kök:**

- Original inredning (skåp, stommar m.m.).
- Plastmatta på golv.
- 2 kakelskift bakom diskbänk, fix+fog innehåller sannolikt asbest.
- Ny tapet på vägg.
- Spis ca 5 år gammal.
- Kyl/frys + spisfläkt äldre än 15 år.
- Ny ytterbåge fönster.



Handwritten signature and date, possibly '1995'.

Statusbesiktning Arvölet 1, Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1.

**WC:**

- Målat original klinkergolv.
- Våtrumstapet.

**Generellt:**

Skicket på lägenheten är generellt sett god. Renoveringsarbeten av mestadels ytskikt har skett löpande av hyresgäst. Vindsförråd.

**Rättarvigs. 2**

Bostadstyp: 85 m2.  
3 rok fördelat på 2 plan.

**Övervåning:**

- Ny trappa till övervåning i ek. Gott skick.

**Badrum:**

- Plastmatta på golv.
- Hel kaklat

**Sov 1:**

- Plastmatta golv.
- Tapet på väggar.

**Sov 2:**

- Plastmatta golv.
- Tapet på väggar.
- Nya garderober (fasta).

**Entréplan:**

**Vrum:**

- Tapet på väggar.
- Stavparkett.

**Kök:**

- Ny skåpsinredning.
- Plastmatta golv omlagd.
- Vitvaror ca. 15 år gamla.
- 3 skift kakel vid arbetsytor.

**Dusch/WC:**

- Helkaklat.
- Plastmatta golv.

**Hall/Vrum:**

- Klinker i hall vid entrédörr.
- Tapet på väggar.

Statusbesiktning Arvölet 1, Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1.

- Nya fasta skåp.

**Generellt:**

- Ej vindsutrymme, dock så finns källarförråd.
- Nya dörrar i hela lägenheten.
- Fönster bytta vid renovering av lägenheten som skedde ca. 1992-93.
- Nya entrédörrar (gäller hela husgruppen).

**Vättrarviksv. 2-12 Källare samt elcentral**

- Troaxburar i hela källaren.
- Skyddsrum konverterat till förråd.
- Träulsplattor i tak.
- Målade betongväggar.
- Oljebundna betonggolv.
- Fuktmålningsskada vid cykelställ.

**Generellt:**

Statusen i källare bedöms vara god, inga uppenbara skador kan påvisas.

**Starbov.63 U-central**

- De juridiska förhållandena är ej lösta kring dessa lokaler.
- Slitna ytskikt på golv och väggar.

**Pannrum:**

- Ytskikt i behov av åtgärd.
- Framtida saneringsbehov av gammal pannanläggning finnes. Det har tidigare eldats med koks/olja i lokalerna.
- Omöjligt att bedöma det totala saneringsbehovet. Vidare undersökning rekommenderas.
- Radonundersökning är gjord sedan tidigare.

**Tvättstuga:**

- Klinker på golv.
- Maskiner ifrån 1990.

**Rättarvigsv. 33**

Bostadstyp: 4 rok fördelat på 2 plan.

**Övervåning:**

**Badrum:**

- Klinker/terrakottagolv.
- Förmodligen föreligger saneringsbehov av kakel+klinker då dessa förmodas innehålla kadmium+asbest.
- Helkaklat i 70% av badrum, resterande är målat (slitet).
- Fönster delvis renoverat, ny ytterbåge.

Statusbesiktning Arvölet 1, Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1.

**Passage:**

- Golvsläpp i linoleummatta.
- Tapet på väggar.

**Sov 1:**

- Linoleummatta golv.
- Tapet på väggar.
- Små sprickor i väggar (sättningsskador).
- Spricka mellan v1/v2 i vägg (sättningsskada), möjligen genomgående.

**Sov 2/3:**

- Lika sovrum 1.
- Original garderober.

**Entréplan:**

**Vrum:**

- Stavparkett på golv.
- Tapet på väggar (äldre).

**Kök:**

- Lika standard som Starbov.7

**WC:**

- Original kakelfrimärke vid tvättställ.
- Klinkergolv likt det på plan 2.
- Målad putsvägg.

**Generellt:**

- Lägenheter är helt orenoverad i "originalskick". Ytskikten är överlag mkt slitna.

**Starbov.2**

Bostadstyp: 5 rok fördelat på 2 plan.  
117 m<sup>2</sup>

**Övervåning:**

**Badrum:**

- Kaklat upp till 2m ög, ca 10 år gammalt.
- Plastmatta golv.

**Sov 1:**

- Linoleummatta golv.
- Målade väggar.

**Sov 2:**

- Tapet på väggar.
- Klickgolv (laminat).

Statusbesiktning Arvölet 1, Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1.

**Sov 3:**

- Lika sovrum 1.
- Nya fasta garderöber.

**Entréplan:**

**Vrum:**

- Tapet på väggar
- Parkettgolv.

**Kök:**

- Lika standard som Starbovägen 7.

**Generellt:**

- Lika fönster som tidigare fastigheter (yttre bågen utbytt).
- God standard på ytskikt.

**Källare:**

- Gammal fuktskada i vägg.
- Lika standard som källare i Vättarviksv 2-12.

LS  
2012

## Utvändig besiktning

### Starbovägen. 3-11

Huskropp om 5 lägenheter fördelade i 2 plan. Fasaden är putsad i grå nyans med svartmålad sockel av betong. Fasaden i sin helhet är i gott skick, dock så visar putsen på vissa platser skador på det täckande cementskiktet, putsen har lakats ur. Hängrännan mellan garagelänga och hus läcker i anslutning till utkast, detta kan vara en bidragande orsak till den lokala putsskadan. Detta är väldigt tydligt i gränsen mellan carport och väggfasad (se bild). Sockelns målning har bitvis eller helt släppt från underlaget, ommålning rekommenderas. Fasad mot öster har påväxt av förmodad murgröna. Status under denna påväxt är okänd, dock så har denna växt en förmåga att ta sig in i betong/lättbetongkonstruktioner och på sikt spränga sönder dessa. Vidare undersökning rekommenderas.

Entrégången till respektive dörr är belagd av betongplattor av skiftande form och färg. Trappan till respektive entré är av betong med smidesräcken. Statusen på trappa och räcke bedöms vara god, dock behövs en ommålning av smidet. Taket över entrédörren består av en smidesram med plywoodskiva klädd i plåt. Status på smide och plåt är mkt god, dock så är plywoodskivan i behov av ommålning p.g.a. mögelpåväxt samt omfattande färgsläpp (se bild). Dörrar till entré är i massivt trä med sparkskydd av plåt, statusen är mkt god.

Carporten som bygger samman de 2 huskropparna består av en träkonstruktion inklädd i eternitskivor. Vid skarvar samt skruvhål ses skador av vattenläckage som skett genom taket ner på takskivorna (se bild). Del av spont är utbytt p.g.a. vatten/rötskador, dock så har detta ej skyddsmålats sedan utförande.

Taket till fastigheten är original och består av enkupigt taktegel. Statusen på denna varierar över takets längd, dock så kan det sägas med hänsyn till läckaget på garagelängan att ett takpannebyte är nära förelående. Status på bef. skorstenar är varierande. Vissa stenar visar tecken på skador (se bild) förmodad frostsprängning. Takfoten till byggnaden är i behov av ommålning då tidigare färg i stora områden har släppt eller har kraftig mögelpåväxt (förmodad plastfärg). Takavvattningen till fastigheten är i mkt gott skick, förmodad ålder runt 15 år, en rengöring samt rensning är dock att rekommendera. Övriga plåtarbeten på tak och fasad är i gott skick, men i behov av ommålning.

Fönstrens ytterbåge är utbytt till aluminium och är i god kondition.

### Rättarvigsv. 2-12

Fastigheten består av 6 lägenheter fördelade i 2 plan. Fasaden är putsad och målad i gul nyans. Statusen på putsen är överlag mycket god, dock så finnes smärre målnings och putsskador. Sockeln till byggnaden är i mycket gott skick, likaså dess målnings-skikt. Skador i karnparti runt dörr finnes vid samtliga entréer. Dörrar till entréer är utbytta vilket kan ha lett till putsen har spruckit sönder p.g.a. den ökade vikten hos dörrarna. Viss lagning har skett, men skador ser ut att återkomma, målning av vissa av putsarbetena saknas.

Räcket på plan 2 (överliggare) visar vissa tecken på rötskador, samma problematik som tidigare nämnt med plastfärg och mögelpåväxt. Renskrapning samt ommålning med oljefärg

Statusbesiktning Arvölet 1, Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1.

rekommenderas. Mellanskiljande väggar mellan entréer är i god kondition, men även ommålning behövs för denna. Betongplattorna till entrén är i bra skick. Mellanskiljande väggar på södersidan är i behov av ommålning.

Mindre sprickor synes vid infästningspunkter i betongbjälklag till balkong plan 2 (se bild), detta kan vara ett resultat av oönskade köldbryggor i konstruktionen. Det bör dock påpekas att dessa sprickor är av ringa natur och ej i akut behov av åtgärd.

Tak samt takavvattning är i god kondition, förmodligen omgjort för 10-15 år sedan. Taket består av enkupigt betongtegel. Snörasskydd samt gångbrygga härstammar från samma tid och är även dessa i bra skick. Fönstrens ytterbåge är utbytt till aluminium och är i god kondition.

### **Rättarvigsv. 33-41**

Beskrivning av fastigheten är densamma som Starbov. 3-11. Problematiken kring fasaden och sockeln är densamma. På kortsidan mot infälliggande byggnad har putsen släppt på en ca. 0,5 m<sup>2</sup> stor yta (se bild), till vänster om detta släpp finns en 3 m lång horisontell spricka i putsen. Denna spricka kan bero på frostsprängning eller en sättningsskada. Statusen på denna sida bedöms vara dålig och är i behov av åtgärd. Mindre sprickor i putsen synes vid utkant takfot bakom hängränna.

Garagelängan visar även den tecken på att vatten har trängt igenom tegeltaket och ut igenom eternitskivorna, detta är ett tecken på otätt tak, rötskador på spont samt takkonstruktioner går ej att utesluta. Mindre hål/skador i skivor finnes, bl.a. vid sopskåp. "Transportgång" för sopkärl har skador i puts. Sockeln bär ett flertal skador i cementskiktet efter frostsprängning (se bild). Sprickor vid balkongdörrar i söderläge fasad, ca 1 m långa.

### **Starbov. 2-10**

Beskrivning av fastigheten är densamma som Rättarvigsv. 2-12. Smärre skador i puts bakom hängränna, även en del torrspäckor finnes. Längre lodrät spricka ca 3m lång och 5 cm bred finns mot den östra gaveln. Denna spricka är tidigare lagad, temporärt till synes.

I övrigt har huset samma skador som Rättarvigsv. 2-12. En förstärkning av dörrpartier rekommenderas för att förhindra framtida putsskador.

### **U-central Starbov. 63**

Huset har samma uppbyggnad som Starbov. 2-10. Omfattande sprickbildning på södersidan i sockeln. Tidigare lagningar av sockeln har skett, men kompletterande målning har ej skett. Taktegel på södersidan är bitvis i mkt dåligt skick, frostsprängt tegel m.m. finnes frekvent över hela taket. Fuktskada i puts under takfot vid hängränna (se bild), även fuktskada i takfot.

Takavvattning samt plåtarbeten är i gott skick över hela byggnaden, dessa är dock i behov av en ommålning.

Statusbesiktning Arvölet 1, Brudhandsken 11, Brudslöjan 1 och Festen 1.

### Sammanfattning

Byggnader ursprungligen uppförda 1961, i genomgående gott skick. Modernisering och underhåll har utförts löpande genom åren. I dagsläget finns vissa byggnadstekniska brister, främst omläggning av befintligt tak, samt smärre fasad/putsskador.

Invändigt är lägenheterna i skiftande skick. Vissa lägenheter har renoverats löpande av hyresgästen, medan andra i princip är i orört originalskick. Vindsförråden är i genomgående gott skick utan synliga rötskador, dock bör det nämnas att vissa av förråden saknar takfotsventilation, vidare undersökning om detta rekommenderas. Avsaknad av takfotsventilation kan i framtiden komma att ge problem med röta och fukt.

Undercentralen på Starbov. 63 är den byggnaden som överlag är i sämst skick invändigt. Framtida krav på sanering av det gamla pannrummet kan komma att medföra omfattande kostnader.

Södertälje 2007 08 26  
WSP Management

Fredrik Seth

Kai Luotsinen

  
2008-01-09





Budgetkalkyl Arvölet 1 och Brudhandsken 11

Starbovägen 3-11

	Antal	m2	enhetligt pris	
Ommålning sockel		150	350 kr	52 500 kr
Ommålning smide	5		1 500 kr	7 500 kr
Tak entreer omålning	5		600 kr	3 000 kr
Skyddsomålning spont		10	250 kr	2 500 kr
Byte takpannor		300	650 kr	195 000 kr
Lagning skorstenar ny plåtinklädnad	3		2 000 kr	6 000 kr
Ommålning takfot		20	350 kr	7 000 kr
Ommålning plåtar på tak mm.		20	350 kr	7 000 kr

Rättarviksvägen 2-12

Lagning putsskador		10	1 200 kr	12 000 kr
Ommålning puts		10	350 kr	3 500 kr
Ommålning trädetaljer på balkong	6		8 000 kr	48 000 kr

Rättarviksvägen 33-41

Byte takpannor		200	650 kr	130 000 kr
Putslagning		10	1 200 kr	12 000 kr
Ommålning puts		10	350 kr	3 500 kr

Starbovägen 2-10

Lagning putsskador		20	1 200 kr	24 000 kr
Ommålning puts		20	350 kr	7 000 kr
Ommålning trädetaljer på balkong	6		8 000 kr	48 000 kr

Ucentral Starbov.63

Byte takpannor		150	650 kr	97 500 kr
----------------	--	-----	--------	-----------

Entreprenadkostnader				666 000 kr
Administration			10%	66 600 kr

Oförutsett			20%	146 520 kr
------------	--	--	-----	------------

Budget				879 120 kr
--------	--	--	--	------------

---

Kalkylunderlag är endast uppskattade mängder.

*Handwritten signature*

## BILAGA VVS

## TEKNISKA BESKRIVNING

KV ARVÖLET 1	STARBOVÄGEN
KV BRUDSLÖJAN 1	RÄTTARVIGS VÄG
KV BRUDHANDSKEN 11	RÄTTARVIGS VÄG
KV FESTEN 1	STARBOVÄGEN

Kvarterna är belägna i Vallingby

Besiktningstillfälle juli 2007

Byggnadsår 1961

Gemensam fjärrvärmeanläggning är belägen i annan fastighet, kommer att flyttas till grovsoprum alternativt källare Starbovägen 40 inom aktuellt område.

Kostnad för detta uppskattas till 1 700 000:-

## KV ARVÖLET 1

Renoverad 1995

## RÖR

Installationen bedöms vara i gott skick.

## LUFTBEHANDLING

Kontrollventiler i WC/Bad, köksfläkt tilluft via springventiler.

## WSP Systems

121 88 Stockholm-Glebe  
 Besök: Arnevägen 7  
 Tel: +46 8 688 80 00  
 Fax: +46 8 666 09 41  
 WSP Sverige AB  
 Org nr: 556057-4380  
 Styrelsens säte: Stockholm  
 www.wspgroup.se



**KV BRUDSLÖJAN 1**

Ej renoverad

**RÖR**

Rörinstallationer kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation samt avlopp, är i behov av renovering.

**LUFTBEHANDLING**

Skorstenarna är överbyggda med plåt, där en frånluftsfläkt är installerad, detta utfördes under 2007. Frånluft via kontrollventiler tilluft springventiler i fönsterkarm.

**KV BRUDHANDSKEN 11**

Renoverad 1995

**RÖR**

Installationen bedöms vara i gott skick.

**LUFTBEHANDLING**

Kontrollventiler i WC/Bad, köksfläkt tilluft via springventiler i övre fönsterkarmar.

**KV FESTEN 1**

Ej renoverad

**RÖR**

Rörinstallationer kallvatten, varmvatten.

Varmvattencirkulation samt avlopp, är i behov av renovering.

**LUFTBEHANDLING**

Skorstenarna är överbyggda med plåt, där en frånluftsfläkt är installerad, detta utfördes under 2007. Frånluft via kontrollventiler tilluft springventiler i fönsterkarm.





---

**KV.BRUDSLÖJAN 1            KV.ARVÖLET 1**  
**KV. BRUDHANDSKEN 11    KV.FESTEN 1**

**VÄLLINGBY**

---

**STATUSBESIKTNING**

Datum: 2007-07-03

Sid: 1/5

Teknisk beskrivning av befintlig el-installation

**Allmänt:**

Byggnadsår: 1961

Två av fastigheterna (Arvölet1 och Brudhandsken11) inom området har genomgått en omfattande renovering 1992-93. I samband med renoveringen konverterades husen från loftgångshus till lägenheter med egen ingång från markplan.

De övriga två(Brudslöjan1 och Festen1) är i stort sett i ursprungsskick från byggnadsåren med undantag av vissa justeringar omfattande ytterbelysning och koaxialnät.

Huvudserviscentral, fjärrvärmeanläggning, inkommande vatten, inkommande tele/media och gemensamma tvättstugor finns i en närliggande fastighet.

## ARVÖLET1 OCH BRUDHANDSKEN11

### Kraftförsörjningsanläggning

El-leverantör är Fortum som levererar kraft vid systemspänning 230/400V, 50Hz.

Ledningsnätet är utförd som ett 5-ledarsystem (TNS-system).

Servisledning från el-leverantör kommer från huvudserviscentral i närliggande fastighet.

Mätartavlor är placerade i el-nisch i källare, el-nischen innehåller även fastighetscentral.

Säkringar i fastighetscentraler och lägenhetscentraler är av typ dvärgbrytare.

Mätarsäkringar och säkringar i fördelningscentral är av typ diazed.

El-anläggningen är uppgraderad vid ombyggnadsåret till Svensk standard.

### Kanaliseringsanläggning

Fastigheterna har en kanalisation som består av markrör från huvudserviscentral till respektive hus.

I husens källarutrymmen består kanalisationen av kabelstegar och upp till respektive lägenhet är Vp-rör förlagda.

Inom lägenheterna är en plastkanal monterad i takvinkeln.

### Belysningsanläggning

Fastigheternas belysningsanläggning/system är från ombyggnadsåret och bedöms ha en godtagbar kvalitet.

Armaturer i förråd, källargångar, är av typ lysrörsarmaturer utan HF-don.

Entrélampor och ytterbelysning bedöms ha en godtagbar kvalitet.

#### Funktion:

Belysningen i källarutrymmen styrs via impulstryckknappar.

Ytterbelysningen styrs via skymningsrelä.

## Teletekniska anläggningar

### Anläggningsdelar:

- Kabel Tv-anläggning.
- Rikstelefonsystem.
- Brandlarmssystem.

### Kabel Tv-anläggning:

Kabel TV –anläggningen (ComHem) är från ombyggnadsåret 1992-93.

Centralutrustningen för kabel Tv-anläggningen är från slutet på 80-talet och är placerad i närliggande fastighet och bedöms ha en godtagbar kvalitet.

Fördelare och nätkablar i respektive hus är från ombyggnadsåret 1992-93.

### Rikstelefonanläggning

Rikstelefonanläggningen är från ombyggnadsåret 1992-93 och bedöms ha en godtagbar kvalitet.

### Brandlarmsystem

Brandvarnare i lägenheterna är med inbyggda batterier.

## Anmärkningar

### Allmänt

Lägenhetscentralernas servissäkringar är 25A, dessa bör säkras ner för att få lägre fasta kostnader.

Lägenheterna saknar skydd av uttag via jordfelsbrytare.

### Källargång

I lysrörsarmaturerna i källargångarna bör det bytas lysrör.

## BRUDSLÖJAN1 OCH FESTEN1

### Krafförsörjningsanläggning

El-leverantör är Fortum som levererar kraft vid systemspänning 230/400V, 50Hz.

Ledningsnätet är utfört som 4-ledarsystem.

Servisledning från el-leverantör kommer från huvudserviscentral i närliggande fastighet.

Mätartavlor är placerade i utomhusförråd mellan fastigheterna.

Säkringar i lägenhetscentraler är av typ diazed.

Mätarsäkringar är av typ diazed.

Till varje parkeringsplats är ett blockerat uttag monterat.

### Kanalisationsanläggning

Kanalisationssystemet från utrymmet för mätning till respektive lägenhet består av befintliga rör.

Kanalisationssystemet i lägenheterna består av befintliga rör.

### Belysningsanläggning

Lägenheternas belysningsanläggning/system förutom entrélampa är från byggnadsåret 1961 och bedöms ha en låg kvalitet.

Ytterbelysning under skärmtak till parkeringsplatser är från byggnadsåret och bedöms ha en låg kvalitet.

Ytterbelysningen styrs över ljusrelä.

### Teletekniska anläggningar

#### Anläggningsdelar:

- Kabel Tv-anläggning.
- Rikstelefonsystem.
- Entrésignal.
- Brandlarmssystem.



### Kabel Tv-anläggning:

Kabel TV –anläggningen (ComHem) är från slutet på 80-talet.

Centralutrustningen för kabel Tv-anläggningen är från slutet på 80-talet och är placerad i närliggande fastighet och har en godtagbar kvalitet.

Fördelare och nätkablar i respektive hus är från slutet på 80-talet och bedöms ha en godtagbar kvalitet.

### Rikstelefonanläggning

Rikstelefonanläggningen är från byggnadsåret 1961 och bedöms ha en låg kvalitet.

### Entrésignal

Lägenheterna har en konventionell entrésignal med transformator vid central.

### Brandlarmsystem

Brandvarnare i lägenheterna är med inbyggda batterier.

### Anmärkningar

Lägenheternas servissäkringar är 25A, dessa bör säkras ner för att få lägre fasta kostnader.

Lägenheterna saknar skydd av uttag via jordfelsbrytare.

I anläggningen finns röd skyddsjord.

I lägenheterna finns bara jordade uttag i köket.

I de befintliga centralerna i lägenheterna finns inga möjligheter att komplettera med tillkommande uttag/maskiner.

Alla installationer bör bytas ut i ett kommande renoveringsskede.

### Övrigt

Vid tillfället för besiktningen pågick en ventilationsombyggnad med komplettering av fläktar på frånluftskanalerna till lägenheterna.

**Kostnadskalkyl:**

**Allmänt:** Fastigheterna Arvölet 1 och Brudhandsken 11 har genomgått en renovering under åren 1992-93.

Vid besiktningstillfället uppdagades inga större brister utan åtgärder som krävdes kan räknas till normalt underhåll med lysrörsbyte etc.

Fastigheterna Brudslöjan 1 och Festen 1 är i stort sett från byggnadsåret 1961 och vid en tänkt renovering bör hela el/teleanläggningen bytas ut.

Kostnaden för att renovera till normal standard i dagsläget beräknas till cirka 500:-/m<sup>2</sup>.

Dessa kostnader översatt i en normal 3-rumslägenhet blir en kostnad på cirka 40 000:-

I denna beräkning ingår utbyte av all el/tele i befintliga rör, nya centraler och ny fastighetsel med motorvärmare och stolpbelysning. Beräkningen grundar sig på att lägenhetslayouten inte förändras.

I beräkningen ingår inte vitvaror.

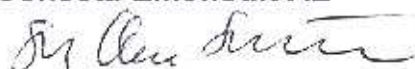
I beräkningen är halogenfria installationer inkluderade, om icke halogenfria komponenter nyttjas minskas materielkostnaden med 10%.

Beräkningsgrunder är hämtade från Wikells Sektionsfakta EL 06-07.

En mera exakt kalkyl kräver en tänkt renoveringsstrategi samt att offerter tas in från entreprenörer.

Södertälje 2007-07-03

**Conecta Elkonsult AB**



Stig Ove Strömstedt

