



Stockholm Harholmen 3

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**

Hillar Truuberg

2020-10-21

Stockholm Harholmen 3 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Harholmen 3 genom Jurideko Fastighetspartner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 1 oktober 2020 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom information från boende, från fastighetsägarrepresentant samt skriftlig tillhandahållen information.

Platsbesök utfördes i 8 lägenheter samt i ett representativt urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 13 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Maria Milosz, boende
- Sari Korjus, AB Stockholmshem (del av tid)
- Sami, AB Stockholmshem (del av tid)
- Magnus Löfgren, Jurideko Fastighetspartner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.




4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Harholmen 3	
Adresser:	Äspholmsvägen 3-13; 17-49	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	AB Stockholmshem	
Markareal:	30 248 m ²	
Byggnader:	7 flerbostadshus med källare / suterräng och 6-7 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321. Några 1-plans komplementbyggnader för grovsopphantering.	
Byggnadsår:	1968	
Areor:	Bostäder	22 823 m ²
	Lokaler	628 m ²
	Totalt	23 451 m ²
Lägenheter:	293 st (1-5 rok)	
Lokaler:	9 hyreskontrakt	
Parkering:	4 platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind / Tak:	Driftsutrymmen	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Armerad betong	
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong och regler som bärande stomme	

Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Asfaltpapp. Invändig takavvattning.
Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen, fasadtegel i bottenvåning på entrésidan, keramiska plattor i bottenvåning i en av byggnaderna, skivmaterial vid indragna lägen vid balkonger.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm. Sidoskärmar av betongelement. Ungefär hälften av balkongerna är inglasade.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar i bottenvåning. 2-glas fönster och fönsterdörrar av trä med kopplade bågar samt utvändigt aluminiumbeklädnad i bostäderna.
Entré:	Betongmosaikgolv, målade väggar, målade tak.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Handledare.
Entrépartier:	Aluminium- eller träpartier med glas. Aptus-låssystem.
Övriga dörrar:	Dörrar till förråd etc i huvudsak ståldörrar. Trädörrar till sopsugutrymmen. Lgh-dörrar i all huvudsak av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i de flesta vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa, skåpinredning i stor utsträckning från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i några.

Badrum:	Klinkergolv, partiellt kaklade väggar och i övrigt målade väggar, målade tak, badkar eller duschplats, tvättställ, wc-stol (i vissa). Vattenradiator. Förberett för TM i de flesta. Egeninstallerad TM i vissa.
Separata WC:ar:	Klinker på golv (plastmatta i några), målade väggar och målade tak, wc-stol och tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstugor:	4 fastighetstvättstugor. I varje tvättstuga finns 5 TM, 2 TT, 3 TS och 1 mangel. WC i anslutning till respektive tvättstuga. Klinkergolv, målade väggar och målat tak. Maskinparken är genomgående utbytt 2018. Nästan alla maskiner är tillverkade december 2017.
Förråd:	Förråd med gallerväggar.
Cykelförråd mm:	Målade golv, väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Målade betonggolv, målade väggar och målade tak.
Sophantering:	Anslutet till sopsug. Separata utrymmen för grovsophantering.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentraler i huvudsak från 2009.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventilerna utbytta, okänd tidpunkt, men 2009 är en rimlig bedömning. Stamregleringsventilerna är i all huvudsak från byggnadsåret. Kulvertar i mark mellan huskropparna.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktar på taken. 1 på varje huskropp. Värmeåtervinningsbatteri i fläktaggregaten. Fläktarna är genomgående utbytta.

	Frånluft i kök, badrum och separata wc:ar.
	Tilluft sker genom spaltventiler i fönstren.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, (plast finns i vissa ingjutna delar i badrumsgolv). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är i stor omfattning från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar från byggnadsåret. Inom allmänna utrymmen finns partiellt utbytt installationer och belysningsarmaturer.
	Installationer i lägenheter i stor omfattning från byggnadsåret. Blandat 1- och 3-fas elinstallationer till lägenheterna. I all huvudsak ojordade installationer i lägenheterna.
Hissar:	1 linhiss för 4 personer, 320 kg i respektive trapphus. Hissarna är besiktigade och godkända till februari 2021. Samtliga hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar mm är utbytta mellan 2014 och 2016. Hissarna är säkerhetsanpassade till både arbetsmiljö- och personsäkerhetskrav.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor i huvudsak belagda med asfaltbetong och plattor till entréer. I övrigt gräsmatta, planteringar, stödmurar, uteplatser, lekplatser mm. I huvudsak naturmark på baksidorna av byggnaderna.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1968. Byggnaderna har putsats om, balkongerna har renoverats (och vissa inglasats) yttertaken har bytts ut (fast de flesta för ganska länge sedan). Entrépartierna är utbytta, några badrum har renoverats, fläktarna har bytts ut, utrustningarna i värmeundercentraler har bytts ut, hissarna har renoverats, tvättstugorna renoverats och moderniserats, nästan alla fönsters ytterbågar har bytts ut.
	Byggnaderna kan generellt anses vara i normalt till ganska gott skick för byggnadsåret.



	<p>Kommande underhållsbehov finns avseende VA-stambyten, renoveringar av badrum och separata wc:ar, utbyten av asfaltpapp på de flesta yttertak- en (inkl re-lining av invändiga takavvattningar) samt i övrigt i huvudsak löpande underhåll.</p> <p>Om drygt 10 år kommer de flesta elinstallationer behöva bytas ut. Avser både fastighet och lägen- heter.</p>
OVK-status:	OVK-besiktningar utfördes senast 2013 och blev godkända till 2019. Därefter har inga nya OVK- besiktningar genomförts.
Energideklaration:	Utfördes 2019.
Radon:	Senaste registrerade radonmätningarna som redovisats är från 2014 med utfall som ligger över de godkända gränsvärdena. Därefter har ventilations- systemet byggts om. Eventuella utförda mätning- ar utförda efter ventilationsombyggnaden har inte redovisats. Det förutsätts att fastigheten överlämnas med godkända radonprotokoll.
Asbest:	Finns bl a i värmerörsinstallationer i källarplanet, men också t ex i klinker och kakelfogar i badrum och separata wc:ar m fl platser enligt den miljöin- ventering som utförts.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum. Enligt uppgift genomfördes besiktningar av samtliga skyddsrum samt efterföljande upprustningar under 2019.
PCB:	PCB-sanering har genomförts i byggnaderna.
Låssystem:	I samband med ett förvärv kommer det bli nöd- värdigt att byta ut de delar av fastighetens lås- system som är anslutet till StockholmsHems Ap- tussystem.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av armerad betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomtmark eller under nedersta bjälklaget mot marken.

Bortsett huskropp 45-49 kunde ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon källardoft. Utvändig mark lutar påtagligt mot byggnadskropparna på baksidan, vilket innebär utökad fuktbelastning. Det är dock mycket svårt att bedöma när eller ens om ett utbyte av dränering / fuktisolering kommer behöva utföras.

Vad avser huskropp 45-49 förekom vatten på källargolvet vid besiktningstidpunkten. Vattnet verkar inte komma in igenom källarytterväggen som var helt torr i intilliggande tillgängligt utrymme utan någon annanstans ifrån. Stockholmshem utreder möjlig vattentransportväg som är väderkopplat eftersom det enbart förekommer i samband med mer omfattande regn.

Hårdgjorda utvändiga asfaltbelagda och plattbelagda ytor i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Utvändiga trappor i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Lekplatser i bedömt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Löpande säkerhetsbesiktningar av lekplatserna har utförts.

Stödmurar i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

På fastigheten finns servitut för en bergbana / hiss som betjänar fastigheter / byggnader i närområdet. En ombyggnad av transportenheten ska påbörjas inom nära framtid. Det förutsätts att kommande arbeten, utöver normal entreprenadstörning, inte kommer att innebära några framtida problem för intilliggande huskroppar inom Harholmen 3.

5.1b Stomme

Bärande väggar av armerad betong, bärande bjälklag av armerad betong.

Sprickbildning i mycket begränsad omfattning noterades i bärande konstruktioner.

Sidoskärmar av till balkongerna i likaledes tillfredsställande skick.

Viss begränsad och fullt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i gångar i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i genomgående gott skick. Putsen har renoverats oklar tidpunkt, kanske ca 20 år sedan och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadpartier (bottenvåningar) beklädda med fasadtegel eller keramiska plattor i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasader beklädda med skivmaterial som har bytts ut vid indragna lägen i balkongpartier. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertaken är belagda med asfaltpapp. Alla tak besöktes inte, men enligt uppgift har renovering under senare tid bara utförts på ett av yttertaken.

Övriga yttertakens papp rekommenderas bytas ut inom något / några år. På yttertaken finns en hel del installationer, vilket något försvårar utbytet av pappen.

Invändig takavvattning rekommenderas re-linäs parallellt med att pappen byts ut.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong, aluminiumräcken och skärmar.

Balkongplattorna har genomgående renoverats och är i generellt tillfredsställande skick liksom sidoskärmarna. Inget åtgärdsbehov.

På en marginell plats förekom en skada i en balkongplatta.

Ungefär hälften av balkongerna har glasats in.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Ytterbågarna har genomgående bytts ut. Tidpunkt oklar, men bedömningsvis i slutet av 1990-talet.

Fönsterdörrar till balkonger med principiellt samma utförande. Generellt är den yttre delen av fönstret i gott skick, men t ex tätningslister saknas på några platser. Genomgång av omfattning samt utbyten av tätningslister rekommenderas inom några år.

Fönstren i bottenvåningen är av 2-glastyp med trä i både inner- och ytterbåge. Fönstren är påtagligt väderskyddat belägna, men inom 7-8 år rekommenderas ändå en utvändig ommålning genomföras.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer:

Golv, väggar och tak i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt löpande underhåll.

Trapphus:

Ytskikt i normalt skick. Handledare likaledes i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier som genomgående är utbytta och i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov. Aptus-system.

Övriga utvändiga dörrar:

Ståldörrar till barnvagnsrum etc i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Ståldörrar till hissmaskinrum i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trädörrar till sopsugsutrymmen samt till vissa lokaler i bottenvåningar med rekommendation till utvändigt ytskiktsbehandling inom några år.

Tvättstugor:

I byggnaderna finns totalt 4 fastighetstvättstugor.

Varje tvättstuga är bestyckad med 5 TM (varav en stor), 2 TT, 3 TS (varav en stor) och 1 mangel. Hela maskinparken är utbytt 2018. Normal teknisk livslängd för maskinerna är minst 15 år.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

WC i anslutning till varje tvättstuga.

Källargångar mm:

Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Byggtekniskt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sopphantering:

Anslutet till sopsug. Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov, men då sopsugsanläggningen sannolikt betjänar fler fastigheter kommer framtida ansvarsfördelning behöva överenskommas genom ett servitut eller en Gemensamhetsanläggning.

Förråd:

Förråd som genomgående gjorts om i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Låssystem:

I anslutning till ett förvärv kommer delar av fastighetens låssystem behöva bytas ut. Omfattningen av utbytet avser entréerna, övriga utvändiga gemensamma dörrar, gemensamma dörrar till förråd, soputrymmen, driftsutrymmen mm. Kostnaden för anpassning av befintligt system är 650 000:- enligt avtalet.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier, badrum, wc:ar, kök mm av likartad ålder och i likartat och i många fall förhållandevis slitet skick.

Badrummen har yt- och tätskikt som till minst hälften är från byggnadsåret och med rekommendation till renovering inom ett par år. I den övriga ca hälften där ytskiktetsunderhåll utförts i badrummen har vertikala va-stammar inte bytts ut.

En badrumsrenovering med god kvalitet i normalstandard (kakel, klinker, nytt por-slin, utbyte av el, utbyte av vattenradiator, målning av tak och snickerier mm) kos-tar i storleksordningen 140 - 150 000:- inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag, förutsatt gemensam upphandling. Då ingår inte utbytet av vertikala VA-stammar i angivet belopp.

Utöver ovanstående förekommer asbest i klinkerfixet i vissa badrum. I de badrum som ytskiktsrenoverats under livslängden är detta naturligtvis borttaget. För varje lägenhet där asbestsanering behöver utföras uppstår en tillkommande kostnad av ca 12 000:-. En grov uppskattning är att hälften av lägenheterna berörs av asbest-sanering.

I samband med att badrummen renoveras byts också de VA-stammar som betjänar enheterna ut

I princip alla lägenheter har separata wc-utrymmen. Dessa kommer också reno-veras i samband med att VA-stambyten utförs. Beräknad kostnad för detta är i storleksordningen 40 000:- (för respektive enhet).

Elinstallationerna i lägenheter i stor omfattning från byggnadsåret, men med sta-tiskt säkert minst 10 års återstående livslängd.

Samtliga lägenheter har utbytta säkerhetsdörrar.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostads-rättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, re-kommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Ingen av hyreslokalerna besöktes i samband med besiktningen.

När VA-stambytet utförs kommer följdåtgärder behöva utföras inom delar av hyreslokalerna.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentraler i huvudsak utbytt 2009.

Värmeväxlare och övrig utrustning i värmeundercentraler har normalt ungefär 30 års teknisk livslängd, vilket innebär lång tid till kommande utbyte.

Varmvattnet förvärms delvis med värmeåtervinning ur frånluften.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Värme-system har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än övriga installationer.

Inget åtgärdsbehov på förhållandevis lång tid. De värmeinstallationer som selektivt betjänar badrum byts ändå lämpligen ut parallellt med badrumsrenoveringarna.

Radiatorventilerna bedöms genomgående vara utbytta.

Stamregleringsventilerna för värme bedöms genomgående vara från byggnadsåret. Utbyten rekommenderas inom några år.

Mellan huskropparna finns värme- och varmvattenkulvertar. Bedömningsvis inget akut åtgärdsbehov, men om drygt 10 år kan ett utbyte bli aktuellt.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i stor utsträckning från byggnadsåret med synliga delar i suterrängplanet som har påtagliga rostangrepp. Generellt rekommenderas därför avloppen bytas ut inom ett par år.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar från byggnadsåret. Installationerna är från byggnadsåret och ett utbyte rekommenderas inom ca eller drygt 10 år, men stående enheter som betjänar lägenheternas badrum, wc:ar och kök rekommenderas ändå bytas ut när avloppen byts.


Utbyte källarstråk för kall- och varmvatten bör rimligen kunna avvaktas minst 10 år.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med värmeåtervinning med aggregat placerade på vindar / tak. Ett aggregat per huskropp.

Aggregaten är genomgående utbytta för några år sedan och bedömt i gott skick.

Tilluft via spaltventiler i fönstren.



OVK-besiktningar utfördes för kort tid sedan med icke godkänt utfall. Anledningen till underkännandet beror enligt protokollen på bristande luftomsättning samt nedsmutsningar i kanalsystemen.

I det här protokollet har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför erforderliga åtgärder för godkänd OVK.

5.3 El-installationer

Fastighetselinstallationer som servis, serviscentral övriga centraler, huvudledningar, installationer i allmänna utrymmen och driftsutrymmen samt de flesta lägenheter är i huvudsak från byggnadsåret och med statistiskt drygt 10 år till rekommenderat utbyte.

1-fas eller 3-fas-elinstallationer till lägenheterna beroende på storlek. Lägenheterna har också i all huvudsak ojordade installationer.

I vissa delar av de gemensamma utrymmena har elinstallationer bytts ut.

Elinstallationer i badrum och separata wc:ar byts ut i samband med renoveringar av desamma.

Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv åligga respektive bostadsrättshavare.

5.4 Hissinstallationer

21 linhissar för 4 personer, 320 kg. hissarna är besiktigade och godkända till februari 2021.

Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar mm är genomgående utbytta mellan 2014 och 2016. Inget åtgärdsbehov utöver löpande service på mer än 10 år.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2020)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak, takavvattning

Utbyte av takpapp, ca 2022 / -23 (ca 4 000 m ²)	ca 2 800 kkr
Re-lining av invändig takavvattning, ca 2022 / -23	ca 2 200 kkr

6.1f Fönster

Utbyte tätningslistor, ca 2023	ca 300 kkr
Ommålning träfönster bottenvåningar, ca 2027 (ca 100 bågar)	ca 250 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Anpassning låssystem, ca 2021 (kostnaden ingår i köpeskillingen och inräknas därför inte i sammanställningen)	ca 650 kkr
Underhåll vissa utvändiga dörrar, ca 2022 (ca 35 enheter)	ca 150 kkr

6.1h Lägenheter

Yt- och tätskiktsrenov av badrum, ca 2021 / -23 (beräknat 293 st)	ca 42 500 kkr
Renovering separata WC:ar, ca 2021 / -23 (293 st)	ca 11 800 kkr
Asbestsanering i bad / wc:ar, ca 2021 / -23 (inräknat 150 badrum)	ca 1 800 kkr

6.1i Lokaler

Vissa följdåtgärder vid VA-stambyte	ingår 6.2c nedan
-------------------------------------	------------------

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte flertalet stamregleringsventiler, ca 2021 / - 23	ca 2 100 kkr
---	--------------

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte va-stammar, ca 2021-2023 (till badrum, wc:ar och kök)	ca 23 000 kkr
---	---------------

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1968. Under byggnadernas livslängd fasader renoverats, yttertak bytts ut, fönster bytts ut och i övrigt löpande underhåll genomförts.

Inom förhållandevis nära framtid kommer VA-stambyten behöva genomföras, badrum och wc:ar renoveras, de flesta yttertak behöva renoveras, de invändiga takavvattningarna re-linjas samt i övrigt löpande underhåll behöva utföras.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-3 000:- / lägenhet.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 86 650 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 250 000:-
Totalt:	ca 86 900 000:-

Yt- och tätskiktsrenovering etc av badrum samt renoveringar av separata WC:ar är inräknat ovan även om underhålls- och kostnadsansvar för åtgärden enligt stadgarna åligger respektive bostadsrättshavare.

Kostnad för rensning av frånluftskanaler ingår inte heller i beloppen ovan då det har förutsatts behöva genomföras i samband med att nuvarande fastighetsägare ska kunna erhålla en godkänd OVK.

I sammanställningen ovan har 1,8 Mkr avsatts för asbestsanering i samband med badrumsrenoveringar. Beloppet är bedömt utifrån av 150 lgh kommer beröras.

Om lite drygt 10 år kommer även fastighetens och lägenheternas elinstallationer börja närma sig sin tekniska livslängd liksom det då också är statistiskt sannolikt att kall- och varmvattenvattenstråk i nedersta våningsplan behöver bytas ut.

Utöver vad som finns angivet är det rimligt att avsätta i storleksordningen 200 000:- / år för vissa oförutsedda reparationsåtgärder samt löpande utbyten av vitvaror mm i kvarvarande hyresrättslägenheter.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Harholmen 3 med org.nr 769618-3206 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 293 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om en ombildning och det har gjorts en grundlig teknisk besiktning har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

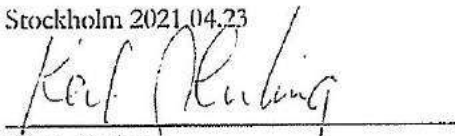
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-04-23


Kent Ahrling
Civilingenjör
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Astrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad 2021.04.22

Stadgar för Brf Harholmen 3 registrerade 2008-02-13

Registreringsbevis för Brf Harholmen 3

Erbjudande om förvärv av fastigheten Harholmen 3 dat 2020.10.19, med bekräftad förlängning 2021.01.18.

Köpeavtal gällande fastigheten Stockholm Harholmen 3 mellan Stockholmshem AB och Brf Harholmen 3 i koncept

Offert för finansieringen av Brf Harholmen 3 dat. 2020.11.09

Teknisk statusbesiktning utförd av Projektledarhuset dat. 2020.10.21

Utdrag ur fastighetsregistret

Lokalhyreskontrakt

RF *li*

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Harholmen 3 med org.nr 769618-3206 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i räntebereäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 293 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om en ombildning och det har gjorts en grundlig teknisk besiktning har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021.04.23


Kent Ahrling
Civilökonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad 2021.04.22

Stadgar för Brf Harholmen 3 registrerade 2008-02-13

Registreringsbevis för Brf Harholmen 3

Erbjudande om förvärv av fastigheten Harholmen 3 dat 2020.10.19, med bekräftad förlängning 2021.01.18.

Köpeavtal gällande fastigheten Stockholm Harholmen 3 mellan Stockholmshem AB och Brf Harholmen 3 i koncept

Offert för finansieringen av Brf Harholmen 3 dat. 2020.11.09

Teknisk statusbesiktning utförd av Projektledarhuset dat. 2020.10.21

Utdrag ur fastighetsregistret

Lokalhyreskontrakt

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and the initials 'Lu'.

2021090101059