642849/16

Registrerad av Bolagsverket 2016-11-03

20161010374 8

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Trollhättan

Trollhättan 2016-10-03

Upprättad med biträde av
Rickard Rydahl
Ombildningskonsulterna
Östra Kanalgatan 10
652 20 Karlstad
Tel 0730 - 350 300
rickard@ombildningskonsulterna.se

20161101037 49

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. **Allmänna förutsättningar**
2. **Beskrivning av fastigheten**
3. **Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
4. **Finansieringsplan**
5. **Beräkning av föreningens årliga kostnader**
6. **Beräkning av föreningens årliga intäkter**
7. **Redovisning av lägenheterna**
8. **Ekonomisk prognos**
9. **Känslighetsanalys**
10. **Särskilda förhållanden**

Bilagor:

A. **Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

B. **Besiktningsprotokoll, daterat 2016-02-16**

20161101037 50

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Trollhättan. Styrelsen har sitt säte i Trollhättan. Föreningen har 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 bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Föreningens registreringsdatum är 2016-04-06.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 4, 2016.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett värde om 43 950 575 kronor enligt följande:
Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv av ett aktiebolag (Sågaregatan Förvaltning AB, org nr 559045-0986). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens värde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens bokförda värde.
Sågaregatan Förvaltning AB, org nr 559045-0986, är ett nybildat aktiebolag endast avsett för denna transaktion.

Godkända protokoll på OVK och Energideklaration för fastigheten finns och överlämnas till föreningen på tillträdesdagen.

Åtgärdspunkterna 1, 2, 4, 5 och 6 i besiktningsprotokollet (Bilaga B) har åtgärdats av fastighetsägaren, med undantag i punkt 1 där enbart elstigar i allmänna utrymmen har bytts ut då ansvaret för elcentralerna inne i lägenheterna är bostadsrättshavarnas eget ansvarsområde.

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter.

Brf Lodjuret i Trollhättan kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Under ombildningen har föreningen postadress:
c/o Ombildningskonsulterna
Östra Kanalgatan 10
652 20 Karlstad

20161101037 51

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trollhättan Lodjuret 1 och 2
Adress	Sågaregatan 1 A-B och 3 A-B, 461 32 Trollhättan
Kommun, län	Trollhättans kommun, Västra Götalands län

	Lodjuret 1	Lodjuret 2	Totalt
Fastighetens areal (m2)	1292	1174	2 466 m2
Lägenheter, varav:			
Bostäder (m2)	912	912	1 824 m2
Lokaler (m2)	113	0	113 m2
Total area (BOA/LOA)	1 937 m2	(enligt uppgift från säljaren)	

Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 3 våningar, två sammanbyggda huskroppar
Byggnadsår	1946
Renoveringår	Omfattande renovering 2007 och 2011
Gällande planbestämmelser	Tomtmätning 1581K-T:43/1945, Fast.reglering 1488K-32/99
Taxeringsvärde	12 030 000 SEK varav markvärde 0 SEK (2013)
Typkod	320
Försäkringar	Fullvärde

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Ja

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Ja, Ighförråd och tvättstuga. Lagerlokal. Cykelförråd. Skyddsrum
Vind	Ja, lägenhetsförråd
Gårdshus	Nej
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl
TV & bredband	Bredbandsbolaget
Gemensamhetsanläggningar	Andel i gemensamhetsanläggning Trollhättan Lodjuret GA:1
Servitut	Avtalsservitut 15-IM2-48/214.1, Ledningsrätt 1488K-32/99.1
Ekonomisk plan	

20161101037 52

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts
Bjälklag	Betong/Trä
Yttertak	Tegel
Fönster	2-glas, kopplade, med utvändig aluminiumbeklädnad
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett/trä	Tapet/Målat	Målat
Rum	Plastmatta/Parkett/Trä	Tapet/Målat	Målat
Kök	Plastmatta/Trä	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Plastmatta	Våtrumstapet/Kakel	Målat

Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar

20161101037 53

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Trollhättan köper fastigheten Trollhättan Lodjuret 1 och 2 för en summa om 43 950 575 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Fastighet + aktier	43 950 575	22 690
Lagfartskostnad	293 175	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	250 000	
Föreningsbildning	700 000	
Moms föreningsbildning	175 000	
Bankkostnader	0	
Totalt	**45 368 750**	

20161101037 54

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 18 900 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	6 000 000	2,10%	126 000	0	1 År
Lån 2	6 000 000	2,35%	141 000	0	5 År
Lån 3	5 900 000	2,70%	159 300	179 000	10 År
Summa lån	17 900 000				
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	27 468 750				
Totalt	45 368 750		426 300	179 000	

20161101037 55

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 294 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2016 och uppgår till 1268 kr per enhet (lgh) och år.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadsslag	**(kr)**	**(kr/m2)**
Kapitalkostnader enl ovan	605 300	312
Drift/underhållskostnader:	**(kr)**	**(kr/m2)**
Löpande underhåll	14 000	8
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	37 500	19
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	25 000	13
Fastighetsskötsel/städning	76 000	39
Renhållning	33 000	17
Vatten/avlopp	67 000	35
Värme	255 000	132
Fastighetsel	41 500	21
Kabel-TV, Övrigt	20 000	10
Summa	**569 000**	**294**
Fastighetsskatt (lokaler)	420	
Fastighetsavgift (lägenheter)	30 432	17
Yttre fond, 45 kr/BOA	82 080	45
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	**681 932**	**352**
Totalkostnad	**1 287 232**	**665**

20161101037 56

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	**(kr)**
Årsavgifter	1 203 832
Hyresintäkter	83 400
Övriga intäkter	0
Totalt	**1 287 232**

20161101037 57

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 24 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattev	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Sågaregatan 1 A	1101	1	3	76	4,17%	1 087 500	0	**1 087 500**	50 160	**4 180**
2	Sågaregatan 1 A	1102	1	3	76	4,17%	1 087 500	0	**1 087 500**	50 160	**4 180**
3	Sågaregatan 1 A	1201	2	3	76	4,17%	1 143 750	0	**1 143 750**	50 160	**4 180**
4	Sågaregatan 1 A	1202	2	3	76	4,17%	1 200 000	0	**1 200 000**	50 160	**4 180**
5	Sågaregatan 1 A	1301	3	3	76	4,17%	1 200 000	0	**1 200 000**	50 160	**4 180**
6	Sågaregatan 1 A	1302	3	3	76	4,17%	1 237 500	0	**1 237 500**	50 160	**4 180**
7	Sågaregatan 1 B	1101	1	3	76	4,17%	1 106 250	0	**1 106 250**	50 160	**4 180**
8	Sågaregatan 1 B	1102	1	3	76	4,17%	1 162 500	0	**1 162 500**	50 160	**4 180**
9	Sågaregatan 1 B	1201	2	3	76	4,17%	1 200 000	0	**1 200 000**	50 160	**4 180**
10	Sågaregatan 1 B	1202	2	3	76	4,17%	1 256 250	0	**1 256 250**	50 160	**4 180**
11	Sågaregatan 1 B	1301	3	3	76	4,17%	1 143 750	0	**1 143 750**	50 160	**4 180**
12	Sågaregatan 1 B	1302	3	3	76	4,17%	1 068 750	0	**1 068 750**	50 160	**4 180**
13	Sågaregatan 3 A	1101	1	3	76	4,17%	1 106 250	0	**1 106 250**	50 160	**4 180**
14	Sågaregatan 3 A	1102	1	3	76	4,17%	1 106 250	0	**1 106 250**	50 160	**4 180**
15	Sågaregatan 3 A	1201	2	3	76	4,17%	1 106 250	0	**1 106 250**	50 160	**4 180**
16	Sågaregatan 3 A	1202	2	3	76	4,17%	1 106 250	0	**1 106 250**	50 160	**4 180**
17	Sågaregatan 3 A	1301	3	3	76	4,17%	1 106 250	0	**1 106 250**	50 160	**4 180**
18	Sågaregatan 3 A	1302	3	3	76	4,17%	1 200 000	0	**1 200 000**	50 160	**4 180**
19	Sågaregatan 3 B	1101	1	3	76	4,17%	1 200 000	0	**1 200 000**	50 160	**4 180**
20	Sågaregatan 3 B	1102	1	3	76	4,17%	1 106 250	0	**1 106 250**	50 160	**4 180**
21	Sågaregatan 3 B	1201	2	3	76	4,17%	1 125 000	0	**1 125 000**	50 160	**4 180**
22	Sågaregatan 3 B	1202	2	3	76	4,17%	1 068 750	0	**1 068 750**	50 160	**4 180**
23	Sågaregatan 3 B	1301	3	3	76	4,17%	1 200 000	0	**1 200 000**	50 160	**4 180**
24	Sågaregatan 3 B	1302	3	3	76	4,17%	1 143 750	0	**1 143 750**	50 160	**4 180**
Totalt lgh					1824,0	100,00%	27 468 750	0	27 468 750	1 203 832	100 319
Lokaler Källare/Förråd					113 m²		3 500 kr/mån			42 000 kr/år	
Garage					0 st		0 kr/mån			0 kr/år	
P-platser					23 st		150 kr/mån			41 400 kr/år	
TOTALT					**1 937 m²**				**Hyresintäkter, totalt:**	**83 400** kr/år	

20161101037 58

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrätts-föreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1 203 832	1 227 909	1 252 467	1 277 516	1 303 066	1 329 128	1 467 464
Hyresintäkter	83 400	85 068	86 769	88 505	90 275	92 080	101 664
Summa	1 287 232	1 312 977	1 339 236	1 366 021	1 393 341	1 421 208	1 569 129
Drift/underhållskostnader							
Drift/underhåll	569 000	580 380	591 988	603 827	615 904	628 222	693 608
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	420	428	437	446	455	464	512
Fastighetsavgift	30 432	31 041	31 661	32 295	32 941	33 599	37 096
Yttre fond	82 080	83 722	85 396	87 104	88 846	90 623	100 055
Summa	681 932	695 571	709 482	723 672	738 145	752 908	831 271
Kapitalkostnader							
Låneräntor	426 300	421 467	416 634	411 801	406 968	402 135	377 970
Amortering	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000
Summa	605 300	600 467	595 634	590 801	585 968	581 135	556 970
Årsresultat	0	16 939	34 120	51 548	69 228	87 165	180 887
Ingående fond	250 000						
Ackumulerat förvaltn.netto	0	266 939	301 059	352 607	421 836	509 001	1 223 238
Ackumulerad yttre fond	0	82 080	165 802	251 198	338 302	427 148	898 753
Likviditet	250 000	349 019	466 861	603 805	760 137	936 148	2 121 992

Resultat före avskrivningar	0	16 939	34 120	51 548	69 228	87 165	180 887
Avskrivning med 1%	439 506	435 111	430 760	426 452	422 187	417 966	413 786
varav amorteras	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000
varav avsätts t yttre fond	82 080	83 722	85 396	87 104	88 846	90 623	100 055
varav årets resultat	0	16 939	34 120	51 548	69 228	87 165	180 887
Resultat efter avskrivning	-178 426	-155 450	-132 243	-108 800	-85 113	-61 178	46 156

20161101037 59

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 660 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 1% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	660	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1%	31	4,69%
p 3 Rörliga räntor + 2%	62	9,39%
p 4 El, vatten och värme +25%	47	7,11%
p 5 Hyresintäkt - 30%	13	1,96%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	13	1,98%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	303	312	321	331	341	351	407
Övriga kostnader	60	62	64	66	68	70	81
Hyresintäkter	47	49	50	51	53	55	63
Avgift	680	700	721	743	765	788	914

20161101037 60

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.

5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

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

Trollhättan 2016-10-05

Anton Jakobsson

Madeleine Sjödin

Florence Magnusson

Christian Bernow

Peter Mandic

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2016
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1268
Yttre fond (kr/BOA)	35
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostnad pantbrev (kr)	375

Fastigheten

Befintliga pantbrev	18 900 000
Antal lägenheter	24
Taxeringsvärde	12 030 000

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas
på bokfört värde: 19 490 026 (Eller Taxeringsvärde om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 0,00%
Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 100,00%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 43 950 575 (baserat på % av taxv. fastighet)

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter											
Årsavgifter	1 203 832	1 227 909	1 252 467	1 277 516	1 303 066	1 329 128	1 355 710	1 382 825	1 410 481	1 438 691	1 467 464
Hyresintäkter	83 400	85 068	86 769	88 505	90 275	92 080	93 922	95 800	97 716	99 671	101 664
Summa	1 287 232	1 312 977	1 339 236	1 366 021	1 393 341	1 421 208	1 449 632	1 478 625	1 508 197	1 538 361	1 569 129
Drift/underhållskostnader											
Drift/underhåll	569 000	580 380	591 988	603 827	615 904	628 222	640 786	653 602	666 674	680 008	693 608
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	420	428	437	446	455	464	473	482	492	502	512
Fastighetsavgift	30 432	31 041	31 661	32 295	32 941	33 599	34 271	34 957	35 656	36 369	37 096
Yttre fond	82 080	83 722	85 396	87 104	88 846	90 623	92 435	94 284	96 170	98 093	100 055
Summa	681 932	695 571	709 482	723 672	738 145	752 908	767 966	783 326	798 992	814 972	831 271
Kapitalkostnader											
Låneräntor	426 300	421 467	416 634	411 801	406 968	402 135	397 302	392 469	387 636	382 803	377 970
Amortering	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000
Summa	605 300	600 467	595 634	590 801	585 968	581 135	576 302	571 469	566 636	561 803	556 970
Årsresultat	0	16 939	34 120	51 548	69 228	87 165	105 364	123 830	142 569	161 587	180 887
Ingående fond	250 000										
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	266 939	301 059	352 607	421 836	509 001	614 365	738 195	880 765	1 042 351	1 223 238
Ackumulerad yttre fond	0	82 080	165 802	251 198	338 302	427 148	517 771	610 206	704 490	800 660	898 753
Likviditet	250 000	349 019	466 861	603 805	760 137	936 148	1 132 135	1 348 401	1 585 255	1 843 011	2 121 992
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Räntekostnad	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000

Lån 2	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Räntekostnad	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000

Lån 3	5 900 000	5 721 000	5 542 000	5 363 000	5 184 000	5 005 000	4 826 000	4 647 000	4 468 000	4 289 000	4 110 000
Amortering	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000
Ränta	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Räntekostnad	159 300	154 467	149 634	144 801	139 968	135 135	130 302	125 469	120 636	115 803	110 970

20161101037 64

A. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Lodjuret i Trollhättan org.nr. 769632-0394 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgåtts.

Stockholm 2016-10-25

Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2016-10-25

Kent Ahrling
Civilekonom

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

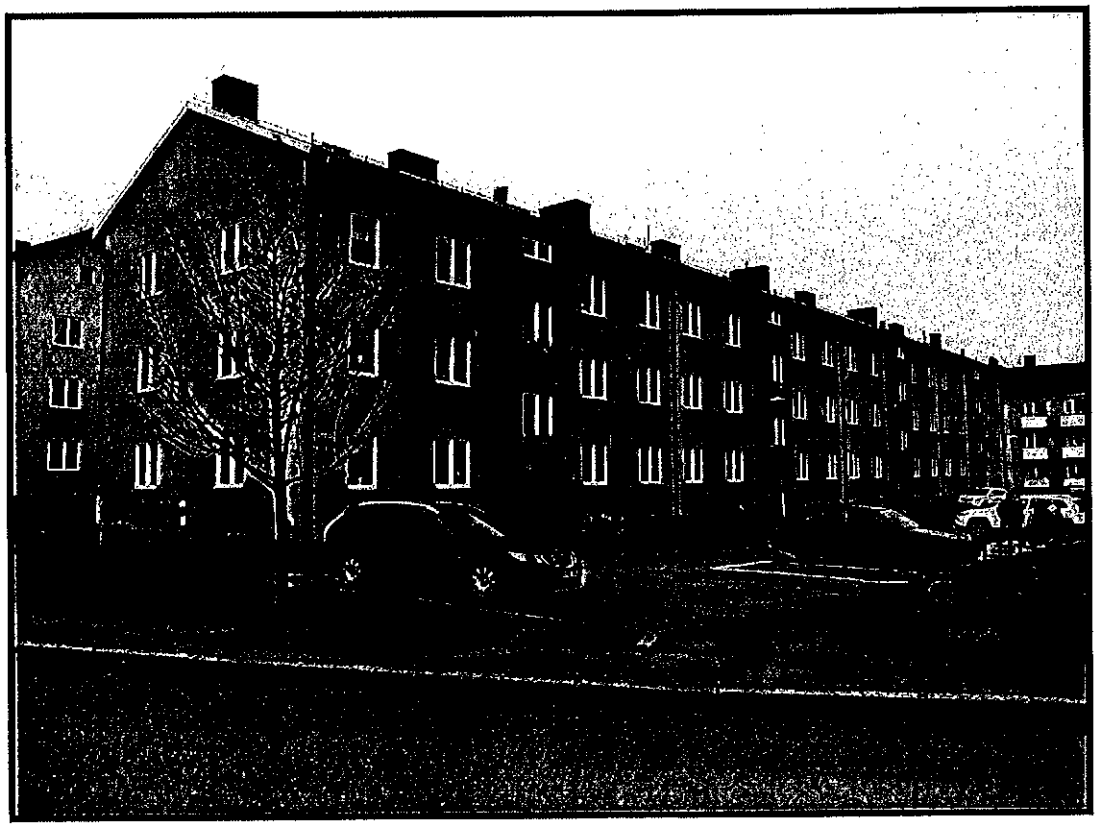
Registreringsbevis Brf, stadgar, fastighetssök, lägenhetsvärdering Fastighetsbyrån, bankoffert Swedbank, betalschema, fastighetsöverlåtelseavtal utkast, aktieöverlåtelseavtal utkast, beräkning av taxeringsvärde lokal, teknisk utredning protokoll Densia, energideklaration, OVK-protokoll, radonmätning, garantier från Stadsform AB, slutbesiktningsutlåtande Structor, utfästelse avseende köperbjudande och garantiöverlåtelse entreprenad Stadsform AB.

20161110103765

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Trollhättan Lodjuret 1 och 2



Sågaregatan 1 A-B och 3 A-B

Centrala Trollhättan

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556610-0169
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Fax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Plusgiro 51 00 68-0. Bankgiro 5195-2208. Innehar F-skattsedel

20161101103766

DENSIA

Stockholm 2016-02-16
LW 77 289

Teknisk utredning

avseende fastigheterna Trollhättan Lodjuret 1 och 2

Sågaregatan 1 A-B och 3 A-B i Centrala Trollhättan.

Uppdrag

Av Brf Lodjuret i Trollhättan har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerade fastigheter.

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

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

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

20161101037 67

Förutsättningar för besiktningsutlåtandet

Vid besiktningen noterades ett antal brister vilka nuvarande fastighetsägare valt att avhjälpa innan en försäljning till en bostadsrättsförening. Eftersom man inte kommer att kvarstå som fastighetsägare efter renoveringarna är det viktigt att den nya fastighetsägaren får en inblick i att utlovade arbeten utförs på ett fackmannamässigt sätt och att alla garantier följer den nya fastighetsägaren.

Följande arbeten ska enligt uppgift utföras innan en försäljning:

- **Yttertaket ska renoveras.**
  Min bedömning är att alla pannor, läkt och all papp måste rivas. Skadad yttertakspanel byts ut i sådan omfattning att ingen missfärgad eller sakad panel lämnas kvar. I de områden där läckage förekommit kontrolleras takstolarna, om de är skadade förstärks de så att full styrka återfås. Delar av takfoten kommer troligen behöva bytas vilket innebär att den måste målas om i sin helhet.
  Plåtbeslagning bör bytas alternativt kontrolleras och målas.
  Takskydd så som uppgångsskydd, gångbryggor, snörasskydd mm måste monteras så att gällande regler uppfylls.
  Angående skorstenarnas fogar se punkt 4 i noteringar och upplysningar nedan.

- **Fasaderna ska färgas om.**
  Min bedömning är att fasaderna har skador så som putssläpp och sprickor på många ställen. Största skadorna noterades på baksidans fasad. All lös och skadad puts knackas ner, fasaderna bättringsputsas med lik befintlig struktur och fasaderna färgas till önskad kulör.

- **Balkongräcken/skärmar ska målas.**
  Min bedömning är att nuvarande balkongplåtar är fabriksmålade vilket ger en lång tid mellan intervallen på målningsunderhåll. Om de målas om i ny kulör är risken stor att utförandet ger ett kortare tidsintervall på underhåll. Om arbetena utförs rätt bedöms emellertid att inget underhåll behöver göras under de kommande 10 åren.

20161101037 68

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaden

Fastigheterna är bebyggd med en byggnadskropp uppförd i tre våningsplan med bostäder samt källarplan och oinrett vindsplan. I byggnaden finns totalt fyra trapphus. På fastigheten finns även en asfalterad kör/gångväg samt parkeringsplatser. I källarplan finns teknikutrymmen, tvättstuga, förråd, skyddsrum samt outhyrda lokaler.

Antal lägenheter 24 st, bostadsyta ca. 1 824 m² (mäklarens information)

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1946

Större underhåll som på senare tid har utförts:

1. Vatten och avloppsstammar byttes 2007. I samband med det renoverades alla badrum.
2. Balkongerna renoverades 2011 då även nya plåtskärmar monterades.
3. Fönsterkarmar är utvändigt klädda med plåt och yttre fönsterbågen utbytt till en i metall. Årtal oklart.
4. Balkongdörrar utbytta mot nya i befintlig karm. Årtal oklart.
5. Målningsunderhåll utfört i trapphusen. Årtal oklart
6. Undercentralen för fjärrvärme monterades 2009.

Grundläggning: Murar och/eller plintar till berg

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Tegel

Bjälklag:

Bjälklag över källare:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong / trä
Vindsbjälklag:	Betong / trä

Gård, gårdsutrustning: Asfalterade parkeringsplatser och mindre gräsyta.

Balkonger: Balkongplattor i betong
Räcken i metall med skärmar i plåt

Fasader: Putsade

Fönster: 2 - glas kopplade med karmar och inre bågen bågar av trä,

20161101037 69

	Yttre bågen är i metall och karmarna är utvändigt klädda i metall,
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av lertegel rån byggnadsåret.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga och torkrum finns i källaren
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner och 1 st torktumlare Separat torkrum med torkaggregat. Separat mangelrum (avstängt)
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopkärl vid parkeringen.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral (2009)
Ventilation:	Självdragsventilation i hela byggnaden OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2021-11-19.

20161101037 70

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.
De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Laminat / Furugolv
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.

20161101037 71

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2016-02-11, kl 13,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 0°C.

Vid besiktningen medverkade Sofia Rydahl och Rickard Rydahl

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Följande bostäder besiktigades:
Uppgång 1A lägenhet 1101 (1) och lägenhet 1201 (3)
Uppgång 1B lägenhet 1102 (8)
Uppgång 3A lägenhet 1101 (13) och 1202 (16)
Uppgång 3B lägenhet 1101 (19), 1102 (20) och 1201 (21)

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Lokaler i källarplan besiktigades, lokalerna var tomställda.

20161101103772

Noterade brister
Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggdel: Elektriska installationer i byggnaden
   Brist, fel/skada: De elektriska installationerna är till stor del från byggnadsåret. I enstaka lägenheter är installationerna moderniserade. I allmänna utrymmen noteras att det finns gamla tjärlindade kablar. Inkommande servis är från byggnadsåret.
   Bedömd åtgärd: Installationerna måste moderniseras. Alla installationer i trapphus, vind, källare, tvättstuga och allmänna utrymmen byts till nya. Belysningspunkter i trapphus och källare ersätts med rörelsestyrda lågenergi armaturer. Inkommande servis och huvudcentral byts till nytt. Alla stigare och gruppcentraler i lägenheterna byts till nya. Installationerna i lägenheterna är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar men eftersom man inte kommer att kunna ansluta de gamla installationerna till ny inkommande el måste även alla lägenheters installationer moderniseras. I de fall lägenhetsinnehavaren vill ha flera uttag eller kontakter ingår det ej i den bedömda kostnaden.
   Mängd: Alla installationer i byggnaden
   Aktualitet: Inom 3 år
   Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr

2. Byggdel: Asfalterade delar av tomten.
   Brist, fel/skada: Marken har lågpunkter och skador i asfalten. På en del av byggnadens långsida lutar marken kraftigt mot byggnadens grund vilket ökar fuktpåkänningen på byggnadens grundmur. Asfalten ansluter även mot grundmuren vilket gör att vatten leds in mot muren. Vid dagvattenrören finns skador i asfalten.
   Bedömd åtgärd: Skadade delar av asfalten repareras och marklutningarna mot byggnaden justeras så att vatten avleds till brunnar eller från byggnaden. Dagvattenrören spolas och alla anslutningar och brunnar kontrolleras så att vattnet avleds från byggnaden.
   Aktualitet: Inom 3 år
   Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

3. Byggdel: Låssystemen i byggnaden
   Brist, fel/skada: Vid besiktningen noteras att det finns en mängd olika nycklar till lägenheter och allmänna utrymmen. Min bedömning är att risken är stor att många nycklar finns som man inte vet vem som har.
   Bedömd åtgärd: Byt samtliga låscylindrar till et gemensamt låssystem. Gäller såväl lägenheter som allmänna utrymmen.

20161101103773

	Mängd:	Ca 60 låscylindrar.
	Aktualitet:	Snarast
	Bedömd kostnad:	Ca 200 000 kr
4.	Byggdel:	Ytterdörrarna till källare
	Brist, fel/skada:	Dörrarna är i trä och har eftersatt underhåll. Rötskador noterades på dörrarna.
	Bedömd åtgärd:	Byt dörrarna till metalldörrar vilka även har ett bättre skalskydd.
	Mängd:	Sex stycken dörrar
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 80 000 kr
5.	Byggdel:	Avloppsrör under källargolven
	Brist, fel/skada:	Vid stambytet byttes ej avloppsrören under källargolven. Risken finns att dessa är rostiga och att läckage finns / uppkommer alternativt att rör spricker så at stopp bildas. För att kunna kontrollera rören måste de spolas rena och filmas.
	Bedömd åtgärd:	Spola och filma hela avloppssystemet. Om rören är i dåligt skick kan de oftast relinas med et nytt rör invändigt i det gamla. De delar som eventuellt är i så dåligt skick att de ej går att relina måste bytas ut.
	Mängd:	Alla avloppsrör under källargolv
	Aktualitet:	Snarast (spolas och filmas) Inom 10 år eller vid behov (Relinas)
	Bedömd kostnad:	Ca 20 000 kr för spolning och filmning av rör under källargolv. Ca 400 000 kr för relining
6.	Byggdel:	Avloppssystemet i byggnaden
	Brist, fel/skada:	Ett stambyte utfördes 2007. Det har förekommit stopp i avloppen. Normalt rekommenderas att avloppsrör spolas rena med ca 10 års intervall för att minska risken för stopp och för att förlänga livslängden.
	Bedömd åtgärd:	Spola alla avloppsrör från kommunal anslutningspunkt till lägenheterna.
	Mängd:	Alla avloppsrör
	Aktualitet:	Snarast
	Bedömd kostnad:	Ca 40 000 kr

20161101037774

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	3, 5 och 6	Ca 260 000 kr
Inom 3 år	1och 2	Ca 1 350 000 kr
Inom 5 år	4	Ca 80 000 kr
Inom 10 år	5	Ca 400 000 kr
Totalt		Ca 2 090 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Noteringar och upplysningar.

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

1. Den här besiktningens resultat förutsätter att nuvarande fastighetsägare har utfört utlovade arbeten på byggnaden, se i ovanstående text på sidan 2.

2. Ventilationen i byggnaden är kontrollerad och bedömdes då uppfylla kraven för en godkänd OVK. Det finns dock många anmärkningar i protokollet och vid besiktningen kontrollerades endast 10 stycken lägenheter, Det görs även rekommendationer på hur ventilationen ska kunna förbättras. Enligt min bedömning är ventilationen godkänd till 2021 men om det blir bostadsrättsförening kommer de boende vilja förbättra ventilationen för att få en bättre inomhusmiljö.
   Förslag på åtgärder är att montera fungerande tilluftsventiler i fasad eller fönsterbåge/karm samt montera tryckstyrda fläktar på taket. Kostnaden bedöms grovt till 500 000 kr exkl moms.

3. Det har utförts radonmätningar i 7 lägenheter. I två av dessa var radongashalten över gällande gränsvärden. För att minska radongashalten till under gällande gränsvärden måste ventilationen förbättras. Min bedömning är att om ovanstående punkts åtgärder med ventilationen utförs är chansen stor att radongashalten sjunker till under gällande gränsvärde.

20161101103775

4. Skorstenarna på byggnaden är murade i tegel. Fogarna på den delen av skorstenarna som är ovan tak är dålig och bör omfogas. Arbetena bör göras i samband med att yttertaket renoveras.

5. Vid besiktningen noterades att tätningen vid avloppsrörens genomförningar i bjälklaget ner till källaren ej är utförd. Kontroll bör utföras så att brandtätning finns och därefter bör de tätas underifrån.

6. I källaren på 3B finns ett skyddsrum. I skyddsrummets tak finns vattenrör vilka lossat från infästningarna. Risken är stor att de går sönder varpå vattenskador uppkommer. Rören bör fästas omgående.

7. Det finns två skyddsrum i byggnaden vilka är besiktigade 2008. Normalt intervall på besiktningar är i dag ca 15 år. Om brister finns i skyddsrummen eller skyddsrumsutrustningen är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda och bekosta bristerna. Vid min besiktning noterades att frånluftsröret från skyddsrummet i uppgång 1A var avrostat och måste ersättas med et nytt.
Min rekommendation är att skyddsrummen synas av med hjälp av sakkunnig och att all utrustning inventeras inför en försäljning.

8. Trappräcken i trapphusen är inte barnsäkra. Räckena är för låga och avstånden mellan spjälorna för stort. Fönster högst upp i trapphusen är inte barnsäkrade. Om fallskador inträffar finns risken för personskador och även risken att fastighetsägaren blir ansvarig för skadorna.

9. I pannrummet står den gamla oljepannan och oljetanken kvar. Tanken samt påfyllningsrör bör demonteras och oljepannan kan eventuellt säljas eftersom den endast är 20 år gammal och av god kvalité.

10. I källarlokalerna noterades att golven är trägolv. Det är oklart om det är betong eller endast jord under golven. Oberoende av konstruktionen så bedömer jag att risken för mögel/röta under golven är stor på grund av den naturliga fuktpåverkan från marken gör så at organiskt material kan ruttna alternativt att mögel uppkommer. Om lokalerna ska hyras ut måste troligen de uppbyggda golven tas bort och ersättas förslagsvis med en betongkonstruktion. Utförandet bör göras i samråd med kommande hyresgäster eftersom man enkelt kan anpassa installationer innan en gjutning görs.

20161101037776

11. Vid besiktningstillfället framkom att det finns mycket råttor kring fastigheten. Det noterades spillning från råttor vid inkommande vattenledning. Min rekommendation är att ett saneringsföretag anlitas som placerar ut råttgift för att bli av med råttorna.

12. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.

13. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

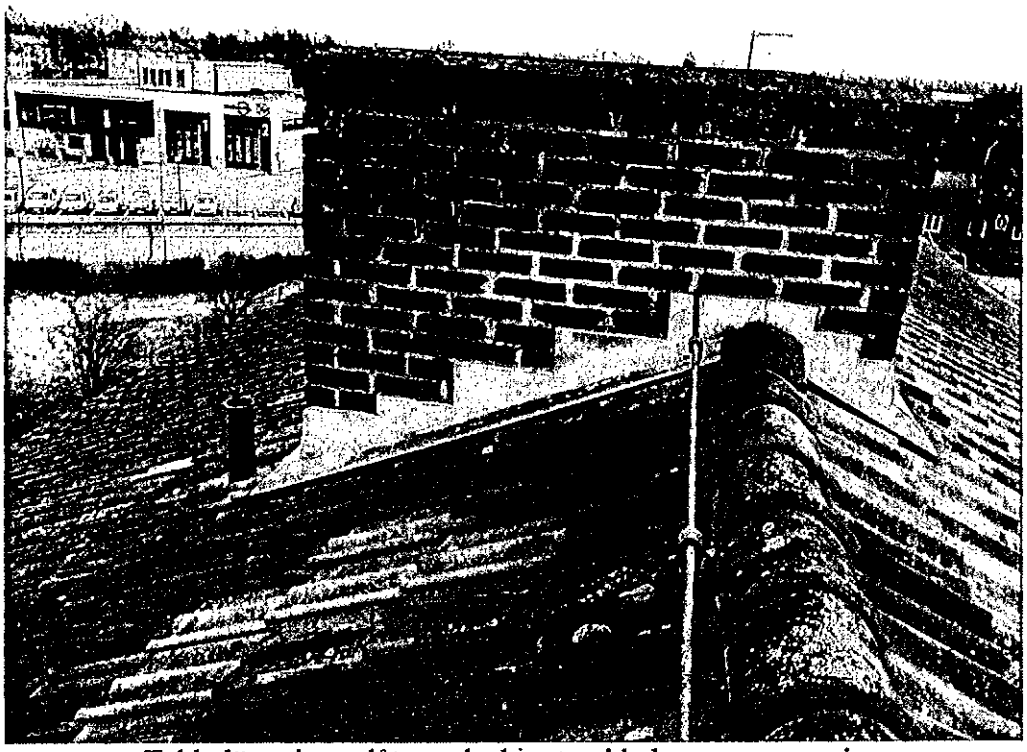
DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

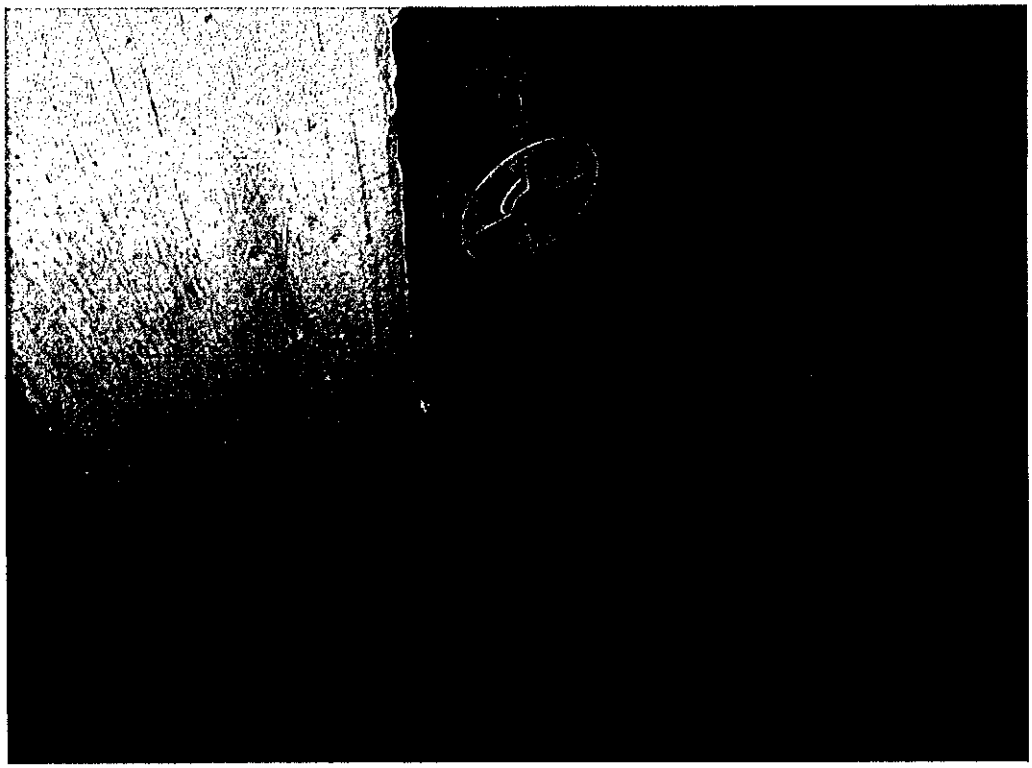
Bilagor: Fotografier
OVK-protokoll
Protokoll från radonmätningar

20161101037777

FOTOBILAGA

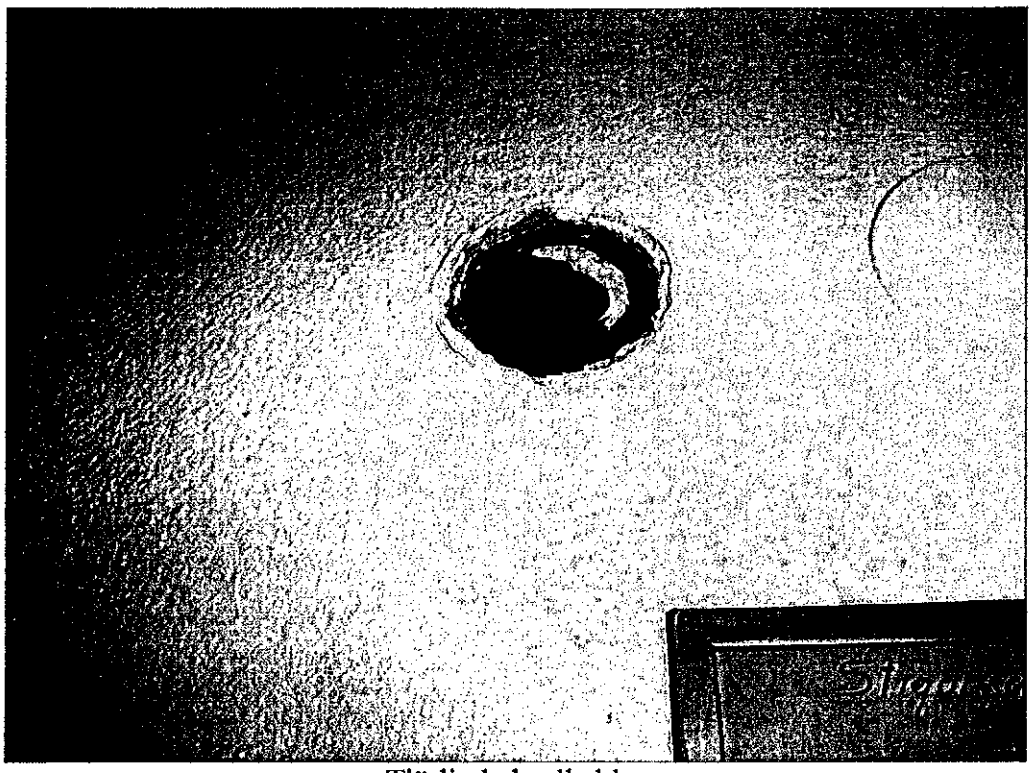


Takbeläggning, plåtar och skorsten i behov av renovering



Avloppsrör under källargolv är från byggnadsåret.

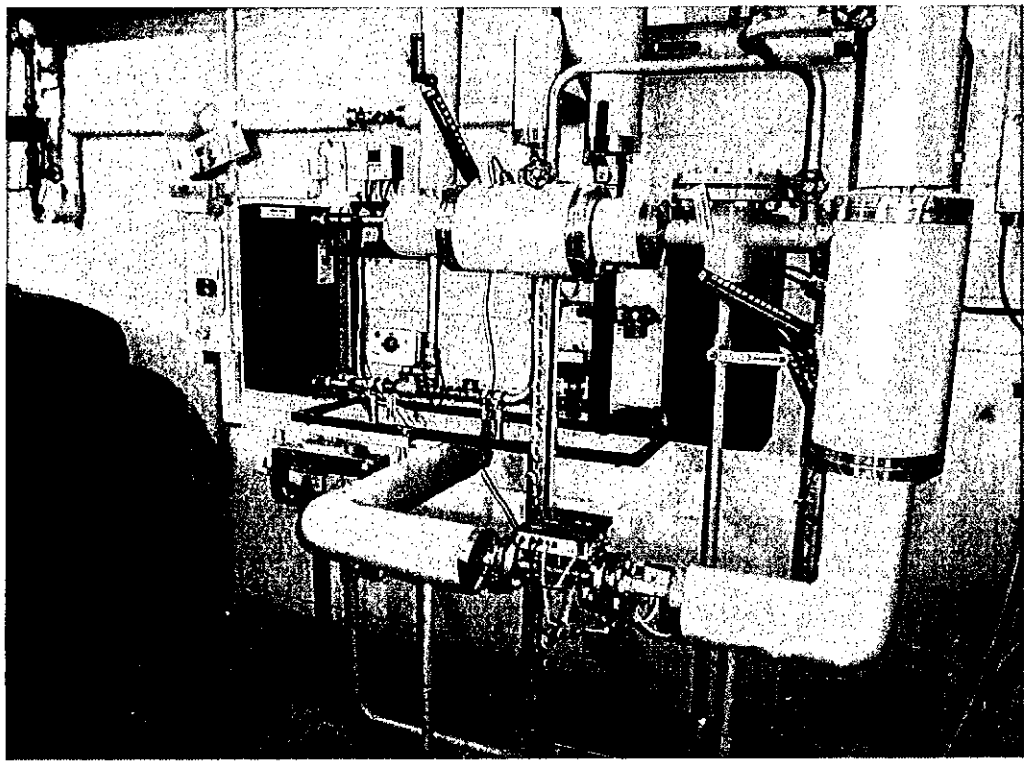
20161101103778



Tjärlindade elkablar

Inkommande el är från byggnadsåret.

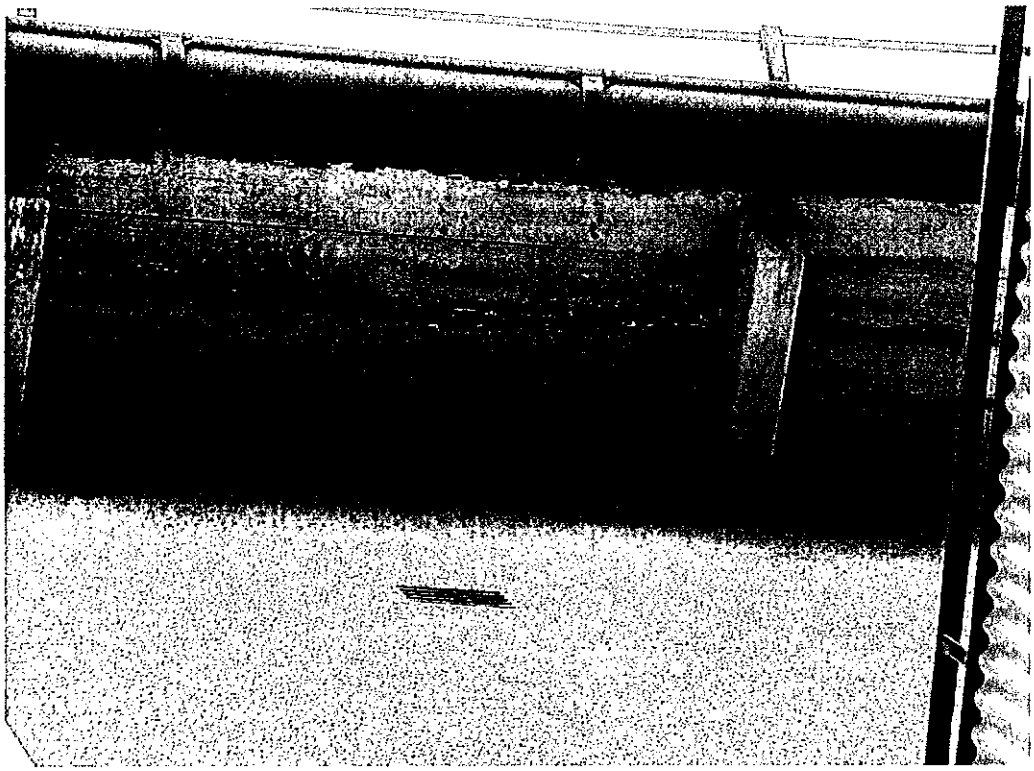
20161101037 79



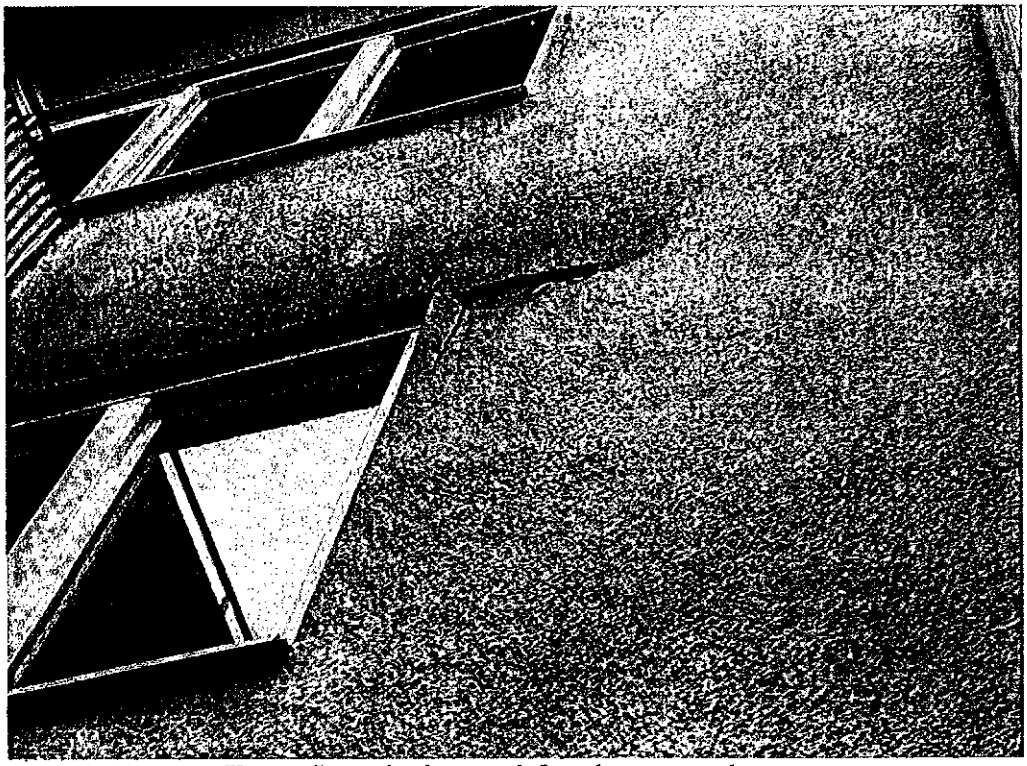
Undercentral för fjärrvärme.

Marken som är ojämn och lutar mot byggnaden

20161101103780



Skadad takfot



En av flera skadorna på fasadens putsade yta.

VENTILATIONSGRUPPEN

Besiktningsprotokoll

Funktionskontroll av ventilationssystem enligt SFS 1991:1273 med ändringar t.o.m. SFS 2006:1296

Referens nr:	A
Plats för stämpel	

20161101037 81

A1 - Byggnad

Fastighetsbeteckning	Byggnadens adress	Postnr	Ort
Lodjuret 1:2	Sågaregatan 1A-B 3A-B	461 32	Trollhättan
Byggnadsägaren	**Postadress**	**Postnr**	**Ort**
Dalenridge Properties AB	Första Långgatan 3	413 27	Göteborg
Faktureringsadress	**Postadress**	**Postnr**	**Ort**

Fastighetsansvarig/Förvaltare	Telefonnr	Fax / e-post
Chreismer Ericzon	0739-607806	chreismer.ericzon@primar.se

Internt byggnadsnamn	Internt byggnadsnr	Verksamhet	BRA i m²	Ant. Lgh	Ant. lokaler
Lodjuret 1, Lodjuret 2	1647720, 1722447	bostad	1824	24	

A2 - Besiktningsutlåtande (+ sammanställning av system inom byggnaden)

Systemnr	Bes.kat.	Besiktningsdatum	Besiktnings resultat	Ombesiktning datum	Nästa ordinarie besiktningsdatum	Bilaga (B-sida)	Notering
1 Självdrag	2	2016-11-19	G		2021-11-19	B1	

Ingår samtliga ventilationssystem för byggnaden i denna besiktning. ☑ JA ☐ Nej

A3 - Allmänt omdöme, kommentarer, uppgifter om besiktningsman.

Självdrag kompletterat med köksfläktar. Vissa wc/bad och wc låga flöden främst i lgh Sågaregatan 3A. Se protokoll . (Kontrollera/rensa kanaler om behov finns).
Vissa självdragsventiler i wc/bad ersatta med kontrollventiler som har ett högre tryckfall vilket minskar självdraget.
Vädringsluckor i rum typ klaffventiler i flera fall övertapetserade. Se protokoll

Förslag till åtgärder för att förbättra luftflödet i lgh. Montera uteluftsdon i t.ex. fönsterkarmar alternativt öppna bef. klaffventiler. Montera tryckstyrda fläktar på bef. skorstenar (9 st)

Besiktningsman	Telefon nr	Fax / e-post
Ivan Andersson	070-644 43 04	ivandersson@telia.com
Företag	**Postadress**	**Postnr / Ort**
Ventilationsgruppen	Munkerödsv 4	444 32 Stenungsund
Certifieringsorgan / Cert.nummer	**Giltighetstid**	**Behörighetsnivå**
SWERDCERT / 938	2018-11-13	Riks-Kvalificerad
Ort / Underskriftsdatum	**Namnteckning**	
Trollhättan 2016-11-19		

Protokoll OVK

Obligatorisk Ventilationskontroll

Referensnummer	Systemnummer	
[redacted]	1 Självdrag	B1

B1	Fastighetsbeteckning	Internt byggnadsnr	Systemtyp	Bes kat(0-2)	Resultat
	Lodjuret 12	1647720 - 1722447	S	2	G

20161101037782

Fläktar och aggregat som ingår i det samhörande systemet

B2	Systemdel	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde	Uppmätt flöde	Betjänar
1	självdrag					se protokoll L	Igh, källare, trphus
2							
3							
4							
5							
6							
7							

B3	1	Handlingar	Pos	Anmärkningar	Utfall
	1.1	☑ Ritningar			
	1.2	☐ DU-instruktioner	1.1	Ej på plats	
	1.3	☐ Föregående OVK-protokoll			
	1.4	☐ Proj. värden/luftflödesprotokoll			
	1.5	☐ Övrigt			
	2	**Föroreningar**			
	2.1	☐ Uteluftskanal			
	2.2	☐ Filterdel			
	2.3	☐ Batterier			
	2.4	☐ VVX			
	2.5	☐ Fläktdel			
	2.6	☐ Kanaler	3.7	Låga flöden i wc/bad Igh Sågareg 3A se protokoll	
	2.7	☐ Don			
	2.8	☐ Rensningsmöjligheter			
	2.9	☐ Fläktrum		Uteluftsdon saknas/täta i Igh 1A1302, 1B 1101,1102,	
	2.10	☐ Övrigt	3.9	3A1101,1301. 3B1101,1102,1302	1
	3	**Funktioner**			
	3.1	☐ Filterdel			
	3.2	☐ Batterier			
	3.3	☐ VVX			
	3.4	☐ Spjäll			
	3.5	☐ Styr/Regler/Övervakning			
	3.6	☐ Fläktar			
	3.7	☑ Luftflöden			
	3.8	☐ Kanaler		**Möjliga energibesparande åtgärder i systemet**	
	3.9	☑ Don			
	3.10	☐ Övrigt			
	4	**Klimat**			
	4.1	☐ Temperatur			
	4.2	☐ Odör			
	4.3	☐ Drag			
	4.4	☐ Ljud			
	4.5	☐ Brukarsynpunkter			
	4.6	☐ Övrigt			

Uppdragstyp	Bilagor	Bil.Beteckn.	Ombesiktn. datum	Besiktningsdatum
☐ 1:a besiktning	☐ C: Anmärkning			
☑ Återkommande besiktning	☐ D: Åtgärder			2015-11-19
☐ Ombesiktning	☐ L: Flöde/Driftid/Effekt		Namnteckning	
☐ Utökad kontroll	☐ E: Aggregatprot			
☐ Egenkontroll	☐ Intyg			

20161101037 83

Luftflödesprotokoll frånluft i lägenheter

Fastighetsbeteckning: Lodjuret 1:2 Adress: Sågaregatan 1A-B, 3A-B Datum:2016-11-19

Luftflöde I L/S

Lgh NR	plan	Kök grund	Kök forc	Wc/bad	wc		Anmärkning
1101	1A	5	42	25	18		
1102	1A	5	43	12	8		
1201	1A						Ej tillträde
1202	1A						Ej tillträde
1301	1A						Ej tillträde
1302	1A	4	50	9	8		UD saknas i vardr.
1101	1B	4	48	12	11		UD saknas
1102	1B	12	35	17	10		UD igensatta
1201	1B						Ej tillträde
1202	1B	2	70	14	5		
1301	1B						Ej tillträde
1302	1B						Ej tillträde
1101	3A	7	52	2	2		UD vardr. stängt
1102	3A	2	41	14	3		Ej tillträde
1201	3A	2	56	4	6		Ej tillträde
1202	3A	8	41	6	4		Ej tillträde
1301	3A	2	43	6	5		UD igensatta
1302	3A						Ej tillträde
1101	3B	5	50	15	2		UD igensatta
1102	3B	11	52	16	9		UD igensatta
1201	3B						Ej tillträde
1202	3B						Ej tillträde
1301	3B						Ej tillträde
1302	3B	4	51	11	7		UD saknas
							Tvättstuga – 5 l/s

20161101037 84

INTYG

FunkiS

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) enligt förordningen i SFS 1991:1273 med ändringar t.o.m. SFS 2006:1296 har utförts i denna byggnad

Fastighetsbeteckning Lodjuret 1-2		Adress Sågaregatan 1A-B 3A-B
Internt byggnadsnamn Lodjuret 1 Lodjuret 2		
Systemnr Självdrag Betjänar 24 Lgh		
Besiktningsman Ivan Andersson	Besiktningsdatum 2016-11-19	Namnteckning
Företag Ventilationsgruppen	Behörighetsnivå Riks Kvalificerad	Cert.organ Cert.nr SWERDCERT 938

Protokoll finns att tillgå hos byggnadens ägare och hos kommunens byggnadsnämnd

Anm.

Anläggningen är godkänd

Nästa ordinarie besiktning 2021-11-19

MRM Box 63
97' 03 LULEÅ
mark radon miljö Tel 0920-60468

RAPPORT 443717

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmätning med spårfilm

(Enligt SSM:s metodbeskrivning från 2013-07-01)

20161010378 5

Mätplats THENERGI

PRIMÄR FASTIGHETSFÖRVALTNING
SÅGAREGATAN 1 B
461 32 TROLLHÄTTAN

T HEDGRENS ENERGI AB
ATT: ADAM SKOOG
HEDEÄNGSVÄGEN 8
46144 TROLLHÄTTAN

Rapportadresser:
T HEDGRENS ENERGI AB ATT. ADAM SKOOG HEDEÄNGSVÄGEN 8 46144 TROLLHÄTTAN

Inkom: 2015-05-04 Etsningsnr: 150504-2 Beräknat: 2015-06-05

Fastighetsdata

Fastbeteckning:	LODJURET 2		
Lägenhetsnr:	1202	Blåbetong ingår:	VET EJ
Bostadstyp	FLERBOSTADSHUS	Besok av fackmän:	MÄT-/KONSULTFIRMA
Typ av grund:	KÄLLARE	Byggnadsår:	1946
Typ av ventilation	SJÄLVDRAG	Ombyggnadsår:	
Hushållsvatten:	KOMMUNALT	Fastighetsnr:	
		Byggid.	

Uppmätta värden (för mer information se baksidan)

Filmnr	Rumstyp	Plan	Bq/m³	Start datum	Stopp datum	Anm.
1308306	SOVRUM	2	240 +/- 40	2015-02-20	2015-04-28	
1308307	VARDAGSRUM	2	280 +/- 40	2015-02-20	2015-04-28	

Anmärkningar:

Årsmedelvärde

Radongashalt 260 Bq/m³ **(Becquerel per kubikmeter)**

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t.o.m mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika

Åtgärdas av ägaren

Mätrapporten godkänd:
2015-06-05 14:39:01

Maria Häggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet.

Mätprotokollet ifylt av:
ADAM SKOOG

.....

Bostadsinnehavare
Se baksidan "UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN"

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

MRM mark radon miljö
Box 63
971 03 LULEÅ
Tel 0920-60468

RAPPORT 443731

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmätning med spårfilm

(Enligt SSM:s metodbeskrivning från 2013-07-01)

20161010378 6

Mätplats THENERG

PRIMÄR FASTIGHETSFÖRVALTNING
SÅGAREGATAN 1 B
461 32 TROLLHÄTTAN

T HEDGRENS ENERGI AB
ATT: ADAM SKOOG
HEDEÄNGSVÄGEN 8
46144 TROLLHÄTTAN

Rapportadresser:
T HEDGRENS ENERGI AB ATT: ADAM SKOOG HEDEÄNGSVÄGEN 8 46144 TROLLHÄTTAN

Inkom: 2015-05-04 Etsningsnr: 150504-2 Beräknat: 2015-06-05

Fastighetsdata

Fastbeteckning:	LODJURET 2		
Lägenhetsnr:	1302	Blåbetong ingår:	VET EJ
Bostadstyp	FLERBOSTADSHUS	Besok av fackman:	MÄT-/KONSULTFIRMA
Typ av grund	KÄLLARE	Byggnadsår:	1946
Typ av ventilation	SJÄLVDRAG	Ombyggnadsår:	
Hushållsvatten:	KOMMUNALT	Fastighetsnr:	
		Byggid	

Uppmätta värden (för mer information se baksidan)

Filmnr	Rumstyp	Plan	Bq/m³	Start datum	Stopp datum	Anm.
1308236	SOVRUM	3	280 +/- 40	2015-02-20	2015-04-28	
1308237	SOV/VARDAGSRUM	3	230 +/- 30	2015-02-20	2015-04-28	

Anmärkningar:

Årsmedelvärde

Radongashalt **260 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)**

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t.o.m mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika

Åtgärdas av säljaren.

Mätrapporten godkänd:
2015-06-05 14:39:11

Maria Häggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet.

Mätprotokollet ifyllt av:
ADAM SKOOG

.....

Bostadsinnehavare
Se baksidan "UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN"

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

MRM mark radon miljö
Box 63
971 03 LULEÅ
Tel 0920-60468

RAPPORT 443660

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmätning med spårfilm

(Enligt SSM:s metodbeskrivning från 2013-07-01)

2016110103787

Mätplats THENERGI

PRIMÄR FASTIGHETSFÖRVALTNING
SÅGAREGATAN 1 A
461 32 TROLLHÄTTAN

T HEDGRENS ENERGI AB
ATT: ADAM SKOOG
HEDEÅNGSVÄGEN 8
46144 TROLLHÄTTAN

Rapportadresser:
T HEDGRENS ENERGI AB ATT: ADAM SKOOG HEDEÅNGSVÄGEN 8 46144 TROLLHÄTTAN

Inkom: 2015-05-04 Etsningsnr: 150504-2 Beräknat: 2015-06-05

Fastighetsdata

Fastbeteckning	LODJURET 2		
Lägenhetsnr:	1102	Blåbetong ingår:	VET EJ
Bostadstyp:	FLERBOSTADSHUS	Besök av fackman:	MÄT-/KONSULTFIRMA
Typ av grund:	KÄLLARE	Byggnadsår:	1946
Typ av ventilation:	SJÄLVDRAG	Ombyggnadsår:	
Hushållsvatten:	KOMMUNALT	Fastighetsnr:	
		Byggid:	

Uppmätta värden (för mer information se baksidan)

Filmnr	Rumstyp	Plan	Bq/m³	Start datum	Stopp datum	Anm.
1308440	SOVRUM	1	220 +/- 30	2015-02-20	2015-04-28	
1308441	VARDAGSRUM	1	140 +/- 20	2015-02-20	2015-04-28	

Anmärkningar:

Årsmedelvärde

Radongashalt 180 **Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)**

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t.o.m mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika.

Mätrapporten godkänd:
2015-06-05 14:38:15

Maria Häggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet

Mätprotokollet ifyllt av:
ADAM SKOOG

.....

Bostadsinnehavare
Se baksidan "UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN"

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

MRM Box 63
971 03 LULEÅ
mark radon miljö Tel 0920-60468

RAPPORT 443682

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmätning med spårfilm

(Enligt SSM:s metodbeskrivning från 2013-07-01)

20161101103788

Mätplats THENERGI

PRIMÅR FASTIGHETSFÖRVALTNING
SÅGAREGATAN 1 B
461 32 TROLLHÄTTAN

T HEDGRENS ENERGI AB
ATT: ADAM SKOOG
HEDEÅNGSVÄGEN 8
46144 TROLLHÄTTAN

Rapportadresser:
T HEDGRENS ENERGI AB ATT. ADAM SKOOG HEDEÅNGSVÄGEN 8 46144 TROLLHÄTTAN

Inkom: 2015-05-04 Etsningsnr: 150504-2 Beräknat: 2015-06-05

Fastighetsdata

Fast beteckning:	LODJURET 2		
Lägenhetsnr:	1102	Blåbetong ingår:	VET EJ
Bostadstyp:	FLERBOSTADSHUS	Besök av fackman:	MÄT-/KONSULTFIRMA
Typ av grund:	KÄLLARE	Byggnadsår:	1946
Typ av ventilation:	SJÄLVDRAG	Ombyggnadsår:	
Hushållsvatten:	KOMMUNALT	Fastighetsnr:	
		Byggid:	

Uppmätta värden (för mer information se baksidan)

Filmnr	Rumstyp	Plan	Bq/m³	Start datum	Stopp datum	Anm.
1308370	VARDAGSRUM	1	80 +/- 20	2015-02-20	2015-04-28	
1308371	SOVRUM	1	80 +/- 20	2015-02-20	2015-04-28	

Anmärkningar:

Årsmedelvärde

Radongashalt **80 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)**

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t.o.m mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m.m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika

Mätrapporten godkänd:
2015-06-05 14:38:33

Maria Häggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet.

Mätprotokollet ifyllt av:
ADAM SKOOG

.....

Bostadsinnehavare
Se baksidan "UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN"

Denna rapport får endast återges i sin helhet om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

MRM mark radon miljö
Box 63
971 03 LULEÅ
Tel 0920-60468

RAPPORT 443691

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmätning med spårfilm

(Enligt SSM:s metodbeskrivning från 2013-07-01)

2016110103789

Mätplats THENERGI

PRIMÁR FASTIGHETSFÖRVALTNING
SÅGAREGATAN 1 A
461 32 TROLLHÄTTAN

T HEDGRENS ENERGI AB
ATT: ADAM SKOOG
HEDEÄNGSVÄGEN 8
46144 TROLLHÄTTAN

Rapportadresser:
T HEDGRENS ENERGI AB ATT: ADAM SKOOG HEDEÄNGSVÄGEN 8 46144 TROLLHÄTTAN

Inkom: 2015-05-04 Etsningsnr: 150504-2 Beräknat: 2015-06-05

Fastighetsdata

Fastbeteckning:	LODJURET 2		
Lägenhetsnr.	1201	Blåbetong ingår:	VET EJ
Bostadstyp:	FLERBOSTADSHUS	Besök av fackman:	MÄT-/KONSULTFIRMA
Typ av grund	KÄLLARE	Byggnadsår.	1946
Typ av ventilation	SJÄLVDRAG	Ombyggnadsår:	
Hushållsvatten:	KOMMUNALT	Fastighetsnr:	
		Byggid:	

Uppmätta värden (för mer information se baksidan)

Filmnr	Rumstyp	Plan	Bq/m³		Start datum	Stopp datum	Anm.
1308390	SOVRUM	2	150	+/- 20	2015-02-20	2015-04-28	
1308391	VARDAGSRUM	2	160	+/- 30	2015-02-20	2015-04-28	

Anmärkningar:

Årsmedelvärde

Radongashalt **150 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)**

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t.o.m mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m.m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika.

Mätrapporten godkänd:
2015-06-05 14:38.41

Maria Häggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet.

Mätprotokollet ifyllt av:
ADAM SKOOG

.....

Bostadsinnehavare
Se baksidan "UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN"

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

MRM Box 63
971 03 LULEÅ
mark radon miljö Tel 0920-60468

RAPPORT 443657

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmätning med spårfilm

(Enligt SSM:s metodbeskrivning från 2013-07-01)

2016110103790

Mätplats THENERGI

PRIMÄR FASTIGHETSFÖRVALTNING
SÅGAREGATAN 3 B
461 32 TROLLHÄTTAN

T HEDGRENS ENERGI AB
ATT: ADAM SKOOG
HEDEÄNGSVÄGEN 8
46144 TROLLHÄTTAN

Rapportadresser:
T HEDGRENS ENERGI AB ATT: ADAM SKOOG HEDEANGSVÄGEN 8 46144 TROLLHÄTTAN

Inkom: 2015-05-04 Etsningsnr: 150504-2 Beräknat: 2015-06-05

Fastighetsdata

Fastbeteckning:	LODJURET 1		
Lägenhetsnr:	1301	Blåbetong ingår:	VET EJ
Bostadstyp.	FLERBOSTADSHUS	Besök av fackmän:	MÄT-/KONSULTFIRMA
Typ av grund:	KÄLLARE	Byggnadsår:	1946
Typ av ventilation:	SJÄLVDRAG	Ombyggnadsår:	
Hushållsvatten:	KOMMUNALT	Fastighetsnr:	
		Byggid:	

Uppmätta värden (för mer information se baksidan)

Filmnr	Rumstyp	Plan	Bq/m³		Start datum	Stopp datum	Anm.
1308448	SOVRUM	3	160	+/- 20	2015-02-20	2015-04-28	
1308449	VARDAGSRUM	3	140	+/- 20	2015-02-20	2015-04-28	

Anmärkningar:

Årsmedelvärde

Radongashalt **150 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)**

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t.o.m mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika

Mätrapporten godkänd:
2015-06-05 14:38:13

Maria Häggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet

Mätprotokollet ifyllt av:
ADAM SKOOG

.....

Bostadsinnehavare
Se baksidan "UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN"

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

MRM mark radon miljö
Box 63
971 03 LULEA
Tel 0920-60468

RAPPORT 443665

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmätning med spårfilm

(Enligt SSM:s metodbeskrivning från 2013-07-01)

20161101037 91

Mätplats THENERGI

PRIMÁR FASTIGHETSFÖRVALTNING
SÅGAREGATAN 3 B
461 32 TROLLHÄTTAN

T HEDGRENS ENERGI AB
ATT: ADAM SKOOG
HEDEÄNGSVÄGEN 8
46144 TROLLHÄTTAN

Rapportadresser:
T HEDGRENS ENERGI AB ATT: ADAM SKOOG HEDEÄNGSVÄGEN 8 46144 TROLLHÄTTAN

Inkom: 2015-05-04 Efsningsnr: 150504-2 Beräknat: 2015-06-05

Fastighetsdata

Fastbeteckning:	LODJURET 1		
Lägenhetsnr.	1201	Blåbetong ingår:	VET EJ
Bostadstyp:	FLERBOSTADSHUS	Besök av fackman:	MÄT-/KONSULTFIRMA
Typ av grund:	KÄLLARE	Byggnadsår:	1946
Typ av ventilation:	SJÄLVDRAG	Ombyggnadsår:	
Hushållsvatten:	KOMMUNALT	Fastighetsnr:	
		Byggid:	

Uppmätta värden (för mer information se baksidan)

Filmnr	Rumstyp	Plan	Bq/m³		Start datum	Stopp datum	Anm.
1308316	VARDAGSRUM	2	40	+/- 10	2015-02-20	2015-04-28	
1308317	SOVRUM	2	60	+/- 10	2015-02-20	2015-04-28	

Anmärkningar:

Årsmedelvärde

Radongashalt **50 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)**

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t o m mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m.m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika.

Mätrapporten godkänd:
2015-06-05 14:38:19

Maria Häggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet.

Mätprotokollet ifyllt av:
ADAM SKOOG

.....

Bostadsinnehavare
Se baksidan "UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN"

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

20161101103792

KV. LODJURET, TROLLHÄTTAN
RENOVERING AV TAK, FASAD OCH BALKONGER

UTLÅTANDE ÖVER EFTERBESIKTNING EB 1

Rubriker med siffermarkering inom parentes ( ) hänför sig till ABT 06 7:14.

Typ av besiktning (1)

Efterbesiktning

Besiktningens omfattning (2)

Besiktningen omfattar entreprenaden i dess helhet.

Tid för besiktningen (3)

2016-05-26

Entreprenaden samt parterna (4)

Entreprenaden:

Objektet:	Renovering av tak, fasad och balkonger
Entreprenadform:	Totalentreprenad enligt ABT 06
Upphandlingsform:	Generalentreprenad
Ersättningsform:	Fast pris

Parterna:

Beställare:	Stadsform Fastighetsutveckling AB Org.nr: 556901-6321
Entreprenör:	Your Builders AB Org.nr: 556965-7652

20161101037 93

Besiktningsman (5)

Besiktningsman: Kimmo Kirvesniemi Utsedd av beställaren

Närvarande (6)

för beställaren: Hadi Nosratlu
för entreprenören: Rolf Ramse
vilka utsetts att föra respektive parts talan.

Sättet för kallelse till besiktningen (7)

Parterna har enats om tid för besiktning.

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser (10)

Entreprenadens omfattning framgår av:

- Entreprenadkontrakt daterat 2016-03-10.
- Taket besiktas endast från taklucka och från mark då ställningen var demonterad

Fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden (13–17, 23)

Under denna rubrik har antecknats samtliga vid besiktningen konstaterade fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden.

Förklaringar:
Markering i kolumn "NR" med
E anger att besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet (13).
S anger att slutlig bedömning av förhållandet bör anstå till senare besiktning (15).

E.1 nummer efter punkten anger ordningsnummer för anmärkningen.

Fönster, dörrar, väggar etc numreras från vänster till höger. Vägg 1 = vägg till vänster om entrévägg.
Vägg 2 = nästa vägg till höger om vägg 1 osv.

Lokal, byggdel eller installationsdel utan fel redovisas inte. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel.

Fel kompletterad med texten "Avhjälps ej" innebär att parterna enats om att avhjälpande ej skall ske, men att beställaren förbehåller sig rätt till kostnadsreglering.

Fel kompletterade med ~~"överstruken text"~~ innebär att entreprenören verifierat avhjälpandet via egenkontroll eller fotodokumentation.

20161101037 94

DEL / RUM	NR	FEL	Avhjälpt /signatur
Dokumentation			
	~~E1.1~~	~~Produktdatablad, blandningsrecept saknas för puts~~	
	~~E1.2~~	~~Produktdatablad saknas för färger~~	
Vind			
	~~E1.3~~	~~Vassa spikar i tak i lägenhetsförråd 15 & 16~~	
	~~E1.4~~	~~Lägenhetsförråd bredvid 16 ej urstädat~~	
	~~E1.5~~	~~Vita missfärgningar i tak (mögel?) i lägenhetsförråd 24~~	
	~~E1.6~~	~~Vassa skruvar sticker ut insida taklucka~~	
	~~E1.7~~	~~Tunn målning plåtarbeten och räcke på yttertak~~	
	~~E1.8~~	~~Rutten spont kvar i det "uppklippta förrådet"~~	
Fasad N/O (Framsida)			
	~~E1.9~~	~~Vänster hörn om 3b har en skada/ojämnhet~~	
	~~E1.10~~	~~Ojämn lagning sockel till höger om 3b~~	
	~~E1.11~~	~~Skada på utgående hörn burspråk, våning 3, 3a~~	
Fasad S/V (Baksida)			
	~~E1.12~~	~~Ojämnhet/skada ca 2,5m över mark, vänster hörn~~	
Gavel N			
	~~E1.13~~	~~Två lagningar vid fönster har grov struktur~~	
	S1.14	Nyans på lagning av spricka på gavelspets bevakas under garantitiden	

20161010379 5

Besked om godkännande (18)

Entreprenaden godkändes 2016-05-18.

Tidpunkt för garantitidens slut (20)

Garantitiden för entreprenaden gäller till och med 2021-05-18. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara (fabrikat) gäller dock garantitid till och med 2018-05-18 om inte längre särskild varugaranti har erhållits från materialtillverkaren.

Särskild varugaranti för tegelpannor finns enligt fabrikanten.

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpta (24)

Inga fel kvar att avhjälpa.

20161101037 96

Sändlista (25)

Undertecknat utlåtande har 2016-05-26 sänts per e-post till parterna i var sitt exemplar enligt nedanstående.

Företag	Namn	Adress
Stadsform Fast. AB	Martin Wiklund	martin@stadsform.se
Stadsform Fast. AB	Hadi Nosratlu	hadi@stadsform.se
Yourbuilders AB	Rolf Ramse	ramse@yourbuildersab.se

2016-05-26

Kimmo Kirvesniemi
Av SP certifierad besiktningsman
medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp
BYGGINGENJÖRERNA
*

* Detta utlåtande är upprättat efter SBR:s dokumentmall för entreprenadbesiktning.
Filnamn: Utlåtande över efterbesiktning EB 1.docx