

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLRIPAN

Organisationsnummer 769621-9638
Som registrerats ursprungligen 2010-08-30

Upprättad den 2011-11-17

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6b. Beräkning av inkomstskatt i oäkta bostadsföretag.
7. Känslighetsanalys.
8. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
9. Särskilda förhållanden.
10. Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.
11. Bilagor, statusbesiktningar för alla tre fastigheterna med underhållsplan från 2010.

Registrerades av Bolagsverket 2011-12-07

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Fjällripan, 769621-9638, registrerades 2010-09-16 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt utan tidsbegränsning, åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger tre fastigheter med beteckningarna Härjedalen Ljusnedal 1:25, 1:3 och 1:5. Fastigheterna är bebyggda med 7 lägenheter med en boarea om 526 kvm samt en lokal om 200 kvm. Föreningen har för avsikt att genom arrendeavtal låta Avstampet Apr 18 AB, 556856-6961, uppföra en byggnad med 10 nya lägenheter på fastigheten Härjedalen 1:3. Varje lägenhet kommer att ha en boarea om 56,5 kvm. Föreningen kommer efterfärdigställandet av nybyggnationen att förvärva alla aktierna i Avstampet Apr 18 AB från deras moderbolag Härjedalens Golf o Skoter AB, 556853-3672. Efter tillträdets, som är beräknat till den 1 februari 2012, kommer nybyggnationen att överföras till föreningen och Avstampet Apr 18 AB att säljas eller likvideras. Föreningen avsikt är att upplåta alla de 10 nya lägenheterna med bostadsrätt.

Entreprenör för nybyggnation är Moelven AB som lämnar en 5 årig garantitid och en 10-årig ansvaritid enligt ABT 06 (Kapitel 4). Dessa gäller från och med slutbesiktningen som är planerad till 2012-01-19.

Föreningen utgör för närvarande en så kallat skattemässigt oäkta bostadsrättsförening då flera lägenheter är upplåtna till juridiska personer. Bedömningen är att föreningen efter upplåtelsen av de nya lägenheterna fortfarande kommer att vara en oäkta bostadsrättsförening. Konsekvensen för föreningen av detta är att verkliga intäkter redovisas med avdrag för verkliga kostnader, dock att föreningen på intäktssidan skall redovisa hyra enligt schablon och avdrag för värdeminskning får göras. Föreningens eventuella vinster beskattas med 26,3 %. Enligt gjorda beräkningar kommer inte föreningen att vinstbeskattas alls under överskådlig tid då det kommer att redovisas negativa resultat p.g.a. stora skattemässiga avskrivningar, se punkt 6b.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärv av nybyggnationen avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheter	Härjedalen Ljusnedal 1:25, 1:3 och 1:5.		
Byggår	1:25 år 1910.	1:3 år 1956.	1:5 år 1945
Taxeringsvärde	1:25. 1 172 tkr varav 320 tkr markvärde, år 2009 1:3 666 tkr varav 257 tkr markvärde, år 2009 1:5 141 tkr varav 27 tkr markvärde, år 2010		
Kommun	Härjedalen		
Adress	Herrgårdsvägen 4, Bruksvägen 36 & 37		
Församling	Tännäs – Ljusnedal		

Servitut	Nyttjande till väg och vattentäkt
Tomtareal	1:25. 5 025 kvm 1:3 år 2 970 kvm 1:5 år 1 940 kvm
Upplåtelseform	Fastigheterna innehas med äganderätt.
Antal nuvarande byggnader	Tre byggnader i två plan samt en förrådsbyggnad.
Nybyggnation	En byggnad i två plan med fem lägenheter på varje plan.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Ventilation nuvarande byggnader	Mekanisk frånluft
Ventilation nybyggnation	Varje lägenhet förses med separat FTX-system placerat över spis i köket.
Sophanteringen	Sopkärl på gården
Nuvarande uppvärmning	Bergvärme. Vattenburna radiatorer.
Uppvärmning nybyggnation	Radiatorer och rörsystem för golvvärme i hall, wc-dusch och wc anslutet till bergvärme.
Kortfattat byggnadsbeskrivning befintliga byggnader	Grundmur, yttervägg och bjälklag i trä. Fasad i träpanel och plåttak.
Kortfattat byggnadsbeskrivning nybyggnation	Grund med balkar, plintar och plattor av prefabricerad betong. Grunden förses med plastfolie och isoleras med 100 mm. Ytterväggar av målad lockpanel. Stomme av trä. Betongtakplattor.
Befintlig underhållsplan för befintliga byggnader	Föreningens underhållsplan fastställdes i samband med förvärvet år 2010, se bilagor. Underhållet är till stor del genomfört och det finns tillräckliga medel avsatta resterande renoveringar.
Lägenhetsbeskrivning befintliga byggnader	Se bilagor.
Lägenhetsbeskrivning nybyggnation	Planlösning med tre sovrum och kök öppet mot vardagsrum. WC-dusch med kakel och klinker. Separat WC med klinker. Innerväggar och insida yttervägg med målade gipsplattor. Genomgående Tarkett Rumba ek i på övriga golv. Myresjö kök med spis, kyl & frys. Möjlighet att installera braskamin.

3. Försäkring

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde.

4. Förvärvskostnader nybyggnation

Köpeskilling aktier	19 908 000 kr
Nya pantbrev	69 000 kr
Totalt	19 977 000 kr

5. Finansiering av nybyggnation

Finansiering:	Låne- belopp	Bindnings- tid	Ca ränta % ¹⁾	Ränte- kostnad år 1	Amortering
Lån BRF	4 307 000	3 mån-5 år	4,71 %	202 860	150 000

Insatser medlemmar 15 670 000

Totalt 19 977 000

Amorteringar planeras med 150 000 kr/år.

- 1) Vid kalkyltillfället 2011-11-17 gällande ränta för föreningens befintliga lån som löper med 3-månaders bindning. Definitiv ränta fastställs när lånen lyfts.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter/ekonomisk prognos

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	437 552	446 303	455 229	464 333	473 620	483 093	533 373
Löpande underhåll	81 809	83 445	85 114	86 816	88 553	90 324	99 725
Räntor	360 939	353 874	346 809	339 744	332 679	325 614	290 289
Fastighetsavgift	12 917	13 175	13 439	13 708	13 982	21 739	24 002
Avsättning fond/amortering	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Inkomstskatt							
Summa kostnader	1 043 217	1 046 797	1 050 591	1 054 602	1 058 834	1 070 770	1 097 389

Driftkostnaderna beräknas utifrån nuvarande driftkostnad per kvm. Dessa torde i verkligheten hamna på en lägre nivå då vissa inte påverkas av boarean. Ingen fastighetsavgift utgår för de 10 nya lägenheterna de fem första åren, halv avgift de därefter fem kommande åren och full avgift från år 11. Alla kostnader förutom ränta och avsättning till yttre fond med 2 % årligen. Inkomstskatt beräknas inte utgå, se 6 b nedan.

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	803 217	806 797	810 591	814 602	818 834	830 770	857 389
Hyra lokaler	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Summa intäkter	1 043 217	1 046 797	1 050 591	1 054 602	1 058 834	1 070 770	1 097 389

Lokalhyran är inte indexreglerad och löper till 2013-10-30.

6b. Beräkning av inkomstskatt

Beräkning inkomstskatt							
Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fiktiv hyra BR	858 062	875 224	892 728	910 583	928 794	947 370	1 045 973
Hyra lokaler	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Summa intäkter	1 098 062	1 115 224	1 132 728	1 150 583	1 168 794	1 187 370	1 285 973
Kostnader							
Drift & underhåll	519 361	529 748	540 343	551 150	562 173	573 416	633 098
Fastighetsskatt	12 917	13 175	13 439	13 708	13 982	21 739	24 002
Avskriv. byggnad	345 855	345 855	345 855	345 855	345 855	345 855	345 855
Räntekostnader	360 939	353 874	346 809	339 744	332 679	325 614	290 289
Summa kostnader	1 239 072	1 242 652	1 246 446	1 250 457	1 254 689	1 266 625	1 293 244
Resultat	- 141 010	- 127 429	- 113 718	- 99 874	- 85 895	- 79 255	- 7 271
Avsättning period fond							
Återföring period fond							
Skatt	0	0	0	0	0	0	0

Ovan en beräkning av inkomstskatt för Brf Fjällripan de sex första åren och år 11. Den schablonmässiga inkomsten är beräknad utifrån en årlig marknadshyra om 846 kr/kvm boarea. Marknadshyra får reduceras med ca 7 % då bostadsrätthavarna själva står för inre underhåll. Under dessa förutsättningar beräknas den schablonmässiga intäkten uppgå till 858 062 kr för år 1 och sedan öka med 2 % årligen. Föreningen kommer under överskådlig tid inte betala vinstskatt då negativa resultat beräknas uppstå.

7. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	803 217	806 797	810 591	814 602	818 834	830 770	857 389
Dagens inflationsnivå + 1 %	803 217	812 120	821 503	831 378	841 762	860 676	924 908
Dagens inflationsnivå + 2 %	803 217	817 443	832 521	848 484	865 369	891 778	998 613
Dagens inflationsnivå - 1 %	803 217	801 475	799 786	798 150	796 570	802 023	795 591

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter. Inflationen antas ligga kvar på 2 procent.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	803 217	806 797	810 591	814 602	818 834	830 770	857 389
Dagens inflationsnivå + 1 %	803 217	812 120	821 503	831 378	841 762	860 676	924 908
Dagens inflationsnivå + 2 %	803 217	817 443	832 521	848 484	865 369	891 778	998 613
Dagens inflationsnivå - 1 %	803 217	801 475	799 786	798 150	796 570	802 023	795 591

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 procent. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå. Lokalhyres intäkterna antas ligga kvar på nuvarande nivå.

8. Tabell / lägenhetsbeskrivning

Lägenhet					
Lgh	Andel	Yta	Insats	Årsavgift	Avgift mån
1	3,40805%	40,9	820 850	27 374	2 281
2	2,54975%	30,6	620 850	20 480	1 707
3	7,48266%	89,8	1 320 850	60 102	5 009
4	8,09096%	97,1	1 620 850	64 988	5 416
5	6,03274%	72,4	1 120 850	48 456	4 038
6	8,49086%	101,9	1 120 850	68 200	5 683
7	7,74100%	92,9	1 320 850	62 177	5 181
8	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
9	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
10	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
11	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
12	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
13	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
14	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
15	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
16	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
17	5,62040%	56,5	1 567 000	45 144	3 762
Lokal		200			
Summa	100,00000%	1 290,6	23 615 950	803 217	66 935

Årsavgiften fördelas på lägenheterna enligt deras andelstal.

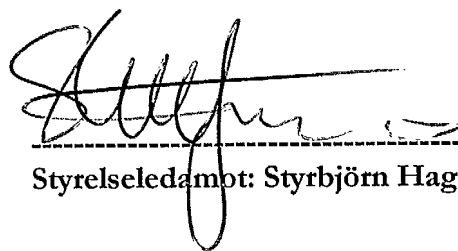
9. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation..

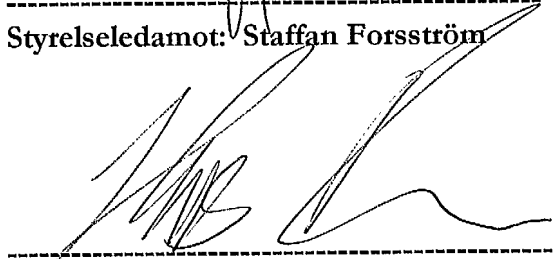
Stockholm 2011-11-14



Styrelseledamot: Staffan Forsström



Styrelseledamot: Styrbjörn Hagman



Styrelseledamot: Hans Forsman

Intyg av ekonomisk plan avseende BRF Fjällripan

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Fjällripan, org nr 769621-9638, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (ekonomiska planen, registreringsbevis, stadgar, fastighetsregisterutdrag, lägenhetsförteckning med ytor), besiktningsprotokoll och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har besökt fastigheten, en huskropp med tio lägenheter kommer att byggas, vi har dock ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda. En förutsättning är dock att den ekonomiska planen uppfyller de villkor så som de anges på sidan två i planen.

Knivsta den 30 november 2011


Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 30 november 2011


Dennis Harding Advokat

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

eminenta | värδια

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:3

Bruksvägen 36, 840 96 Ljusnedal



Statusbesiktning

Juli 2010

Adress
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon
08-584 307 20

Fax
08-768 49 33

Org nr
556569-4121

E-post
info@eminenta.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER.....	3
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	6
5	NOTERINGAR LÄGENHETER OCH INVÄNDIGT.....	7
6	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	7
7	UNDERHÅLLSBEHOV	8
8	KOSTNADSANALYS.....	11

BILAGOR

- BILAGA I Fotografier*
BILAGA II Fastighetsdatautdrag
BILAGA III Kartor

1 GRUNDUPPGIFTER

Grunduppgifterna är huvudsakligen hämtade ur fastighetsdatautdrag om inte annat anges.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	Härjedalen
Adress	Bruksvägen 36 840 96 Ljusnedal
Upplåtelseform	Äganderätt
Ägare	Gyllene Bocken AB
Kontaktperson	Styrbjörn Hagman

BESTÄLLARE

Namn	Gyllene Bocken AB
Adress	Herrgårdsvägen 5 840 96 Ljusnedal
Kontaktperson	Styrbjörn Hagman

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn	Daniel Boström
Adress	EMINENTA-VÄRDIA Polygonvägen 15 187 66 TÄBY
Telefon/fax	Kontor 08-584 307 20 Fax 08-768 49 33
Beställningsnummer	72235
Besiktningdag	2010-07-14/15
Närvarande	Styrbjörn Hagman
Väderlek	Ca +16° C och molnigt väder

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Eminenta-Värdia har fått i uppdrag att översiktligt utföra en statusbesiktning av ovan angiven fastighet. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga fastighetens byggnad för att notera fel och brister av väsentlig natur.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsvksamhet av år 2009.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation mm). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Den utförda besiktningen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen/material i byggnaden, typ asbest/PCB är inte kontrollerade.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, säljare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	Tvåplansbyggnad
Taxeringskod	220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Lägenheter	Boarea 132 m ² och biarea 38 m ²
Byggnadsår	1956
Tomt	2 970 m ²
Gård	Plan gård med gräsytor
Mark	Berg, morän (bedömt)
Grundläggning	Grundmur
Källarväggar/grundmurar	Betonghålstén
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Träpanel
Balkonger	Utanpåliggande i trä
Fönster	Kopplade 2-glasfönster
Uppvärmning	Vattenburen värme från oljepanna
Ventilation	Självdreg
Sopphantering	Sopkärl på gård

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	Mark lutar delvis mot byggnad.
Fasader	Fasader har målningsbehov.
Fönster	Rötskador noteras ställvis på fönster som i övrigt har normalt underhållsbehov.
Yttertak	Äldre papp och plast noteras under plåt, papp ej bytt i samband med plåten. Osäker funktion på yttertaget. Stuprör släpper vatten vid grundläggning. Hängrännor har justeringsbehov.
Balkonger/trappa	Trappan har normalt löpande underhållsbehov.
Skorsten	Skorstenen har renoveringsbehov. Ingen vetskap har erhållits om när senaste godkända sotning utförts.

5 NOTERINGAR LÄGENHETER OCH INVÄNDIGT

INSPEKTERADE LÄGENHETER

Två lägenheter har inspekterats vilket är ett representativt urval för objektet.

BRUKSVÄGEN 36

Kök	Utrustning	Elspis, kyl, frys, kolfilterfläkt, inbyggd ugn
	Snickerier	Släta lackade skåpluckor med äldre standard
	Golv	Laminatgolv
	Väggar	Panel
	Tak	Målat
	Övrigt	Blandad standard och visst renoveringsbehov
Våtrum	Utrustning	WC, tvättställ, duschplats
	Golv	Plastmatta
	Väggar	Plastmatta
	Tak	Målat
	Övrigt	Ordinärt skick, äldre standard. Renoveringsbehov.
Övrigt	Svikt noteras på innergolv. Fuktrinningar noteras på innervägg runt fönster i lägenhet på bottenvåning. Ytterdörr hängt ner sig. Äldre manuella vred på radiatorer. Byggnaden bedöms ha ett stort generellt renoveringsbehov.	

6 NOTERINGAR INSTALLATIONER

El	Äldre elinstallationer noteras.
Värme	Generellt äldre system med äldre panna, manuella vred och äldre ventiler.
	Skall bli bergvärme enligt ägare.
Vatten/avlopp	Äldre vatten och avloppsinstallationer med renoveringsbehov.
Ventilation	Byggnaden har självdrag som bedöms fungera som tänkt.

7 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Mark
Marken lutar delvis mot byggnaden. För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar samt orsaka sättningar pga. utdränage av mark.
2. Fasad
Fasader har målningsbehov. Skador kan finnas i ytterväggen där fuktrinningar noteras invändigt. Osäkert var dessa kommer ifrån. En kostnad är medtaget för kontroll och eventuell åtgärd av skadorna samt målning av fasader.
3. Yttertak
Yttertak har äldre papp kvar under nya beläggningen. Hängrännor saknas delvis samt att hängrännor har justeringsbehov då bakfall förekommer. Stuprör släpper vatten vid grund som inte är att rekommendera då ökat dagvatten leds mot grundläggningen med ökad risk för fuktskador. Yttertaket bedöms ha renoveringsbehov på sikt och en kostnad för detta är medtaget under kostnadsanalysen.
4. Skorsten
Skorstenen har renoveringsbehov samt att sotning och provtryckning bör genomföras. En kostnad för detta är medtaget.
5. Fönster; dörrar
Fönster har delvis större renoveringsbehov då rötskador noteras på båge. Generellt föreligger normalt underhållsbehov. Dörrar har visst justeringsbehov. En kostnad är medtagen för justering dörrar samt renovering och målning av samtliga fönster.

6. Grund/dränering/
fuktskydd
Torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fukt- och mikrobiella skador.
Fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt kan periodvis finnas i en torpargrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fukt-/mikrobiella skador och konstruktionsförsvagningar i golvbjälklag, syllar mm. Hög fuktbelastning i grund kan även medföra att mark drabbas av mikrobiell påväxt som kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta bjälklaget. Om man ändrar förutsättningarna genom minskad värmetillförsel till grund eller minskar möjligheten för fukt i grund att vandra upp genom golvbjälklag (genom byte av uppvärmningssystem, tilläggsisolering golvbjälklag, nya täta golvbeklädnader mm), kan det medföra risk för ökad fuktighet i kryppgrunden och ökad risk för fuktskador i golvbjälklag, syllar mm.
7. Kök
Kök har blandad standard och visst renoveringsbehov. Bildas bostadsrätter bedöms åtgärderna åligga framtida bostadsrättsinnehavare, annars åligger ansvaret fastighetsägaren. Ingen kostnad är medtagen.
8. Våtrum
Våtrum har äldre standard och renoveringsbehov.
En stamrenovering bör genomföras.
Renoveringen omfattar borttagning av äldre ytskikt, porslin och installationer. Nya fuktspärrar, installationer, klinker på golv och kakel på vägg samt nytt porslin ingår under denna punkt. Installationerna gäller hela byggnaden.
9. Inv. lägenheter
Eventuella kostnader för åtgärder invändigt i lägenheter bedöms åligga framtida bostadsrättsinnehavare.
10. Tvättstuga
Det är enklast om varje bostadsrätt har egen tvättutrustning i lägenheterna. En kostnad för inköp av maskiner är medtaget i kostnadsanalysen.

11. El
Vid större renoveringar som föreslås i byggnaden bör renovering av elsystemet utföras. Omfattningen av detta arbete är svårt att bestämma utifrån detta uppdrag. En grovt uppskattad kostnad är medtagen. Rekommenderar att fackman kontrollerar anläggningen och lämnar åtgärdsförslag.
12. Vatten/avlopp
I samband med förslagen våtrumsrenovering bör samtliga äldre installationer bytas ut och kostnaden ligger under stamrenovering.
13. Ventilation
Ventilationen är idag självdrag vilket bör minst kompletteras med mekanisk frånluftsventilation från våtrum vid renoveringen. En kostnad för montering av fläktar i våtrum är medtaget.
14. Värme
Hela värmesystemet bedöms ha renoveringsbehov med ny panna, ny styrning, nya termostater och nya ventiler. Enligt ägaren skall bergvärme ordnas. Kostnaden för detta är medtaget samt för en injustering av hela systemet.

8 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. Oförutsedda utgifter är utgifter som skall täcka lägenhetsunderhåll eller andra utvändiga åtgärder. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Byggnadsprisbok använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

2 Fasad	40 000
4 Skorsten	30 000
5 Fönster	45 000
8 Stamrenovering	600 000
10 Tvättutrustning	30 000
11 Elinstallation	80 000
13 Ventilation	20 000
14 Värme	200 000
Oförutsedda utgifter	20 000
	S:a exkl. moms 1 065 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 1 331 250

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år, förutom löpande underhåll.

3 Yttertak	120 000
	S:a exkl. moms 120 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 150 000

Täby 2010-07-25

EMINENTA-VÄRDIA



Daniel Boström

Byggingenjör SBR

Certifierad Energiexpert SITAC

BILAGA I

FOTOGRAFIER



Skorsten med ren.behov



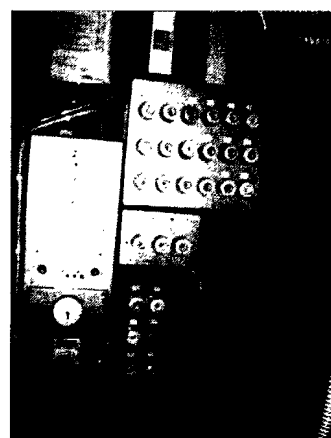
Skorsten med ren.behov



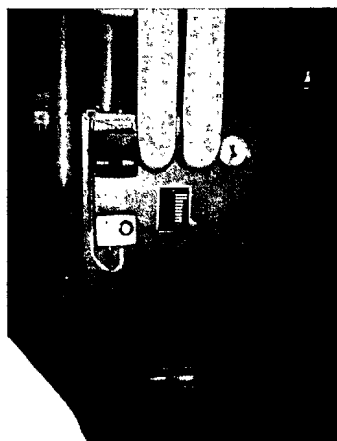
Träd vid byggnad



Fasad



EI



Panna



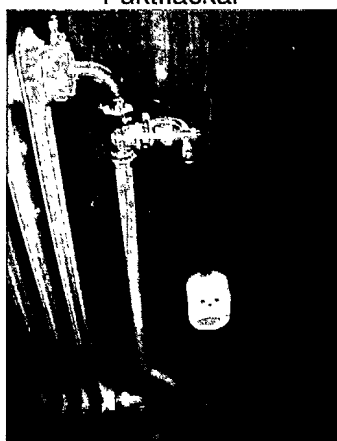
Äldre vred



Fuktfläckar



Fuktfläckar



Äldre vred



Äldre el

BILAGA II

FASTIGHETSDATAUTDRAG

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 3

Fastighet	HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:3			
	Fastighetsnyckel:	230033106	Aktualitet IR:	2010-07-08
	Län:	23, JÄMTLAND	Kommun:	61, HÄRJEDALEN
Församling	TÄNNÄS-LJUSNEDAL Församlingskod: 07			
	SOCKEN: TÄNNÄS			
Tidigare beteckning	Datum för omreg.:	1992-06-03	Akt:	2380-92/20
	Z-TÄNNÄS LJUSNEDAL 1 3			
Ursprung	<u>HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:1</u>			
Adress	Adress:	Postnr:	Ort:	Kommundel:
	BRUKSVÄGEN 36	840 96	LJUSNEDAL	LJUSNEDAL
Areal	Område:	Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
	Totalt	2970,0 kvm	2970,0 kvm	,0 kvm
		0,297 ha	0,297 ha	0 ha
Koordinater	Område:	X-koord:	Y-koord:	Punkttyp: Karta:
	1	6936180.2	377076.3	Central -HÄRJEDALEN
		6940121.9	1335615.0 (RT90)	
Åtgärder	Fastighetsrättsliga		Datum:	Akt:
	AVSTYCKNING		1956-10-31	<u>23-TÄN-637</u>
	FASTIGHETSREGLERING		1996-03-06	<u>2361-96/26</u>
Rättigheter	Redovisningen kan vara ofullständig.			
	VATTENTÄKT		Akt: 23-IM2-60/273.1	
	Typ:	Avtalsservitut		
	Rättsförh.:	Förmån	Text:	
	<u>Sök efter InfoRätt.</u>			
Lagfart	Ägare:	Inskr.dag:	Akt:	
	556535-6945	2005-06-29	0509655	
	GYLLENE BOCKEN AB			
	HERRGÅRDSVÄGEN 5			
	840 96 LJUSNEDAL			
	Fång: Köp 2005-06-19	Köpeskillning:	Andel: 1/1	
		800000 kr (hela)		
	Anmärkning: RÄTTELSE 05/10677			

2011120603792

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 3

Inteckningar	Antal: 3st Summa: 896 800		
	Förmånsordn: 1	Summa: 393 000 SEK	
	Inskr.dag: 1997-07-07	Akt: 9703251	
	Innehavare:		
	Not:		
	Anm.:		
	Förmånsordn: 2	Summa: 207 000 SEK	
	Inskr.dag: 1997-07-07	Akt: 9703253	
	Innehavare:		
	Not:		
Tidigare ägare	Förmånsordn: 3	Summa: 296 800 SEK	
	Inskr.dag: 2007-11-30	Akt: 0719410	
	Innehavare:		
	Not:		
	Anm.:		
	Tid. ägare:	Inskr.dag:	Akt:
	19630418-7138	2005-06-29	0001541
	SVETSNOFF,HANS		
	Fång: Gåva 2000-03-28	Köpeskillning: 0 kr Ingen köpeskillning	
	Ägd andel:	1/4	
Tidigare ägare	Överlåten andel:	1/4	
	Tid. ägare:	Inskr.dag:	Akt:
	19611222-7563	2005-06-29	9406637
	TENGDELIUS,CHRISTINA		
	Fång: Köp 1994-04-26	Köpeskillning: 575000 kr (hela)	
	Ägd andel:	1/4	
	Överlåten andel:	1/4	
	Tid. ägare:	Inskr.dag:	Akt:
	556409-9371	1994-11-24	9205773
	FJÄLLGOLF I FUNÄSDALEN AB		
Tidigare ägare	Fång: Köp 1992-09-29	Köpeskillning: 575000 kr (hela)	
	Ägd andel:	1/1	
	Överlåten andel:	1/1	
	Tid. ägare:	Inskr.dag:	Akt:
	19720701-7570	2000-03-31	9406636
	SVETSNOFF,HENRIK		
	Fång: Köp 1994-04-26	Köpeskillning: 575000 kr (hela)	
	Ägd andel:	1/4	
	Överlåten andel:	1/4	

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 3

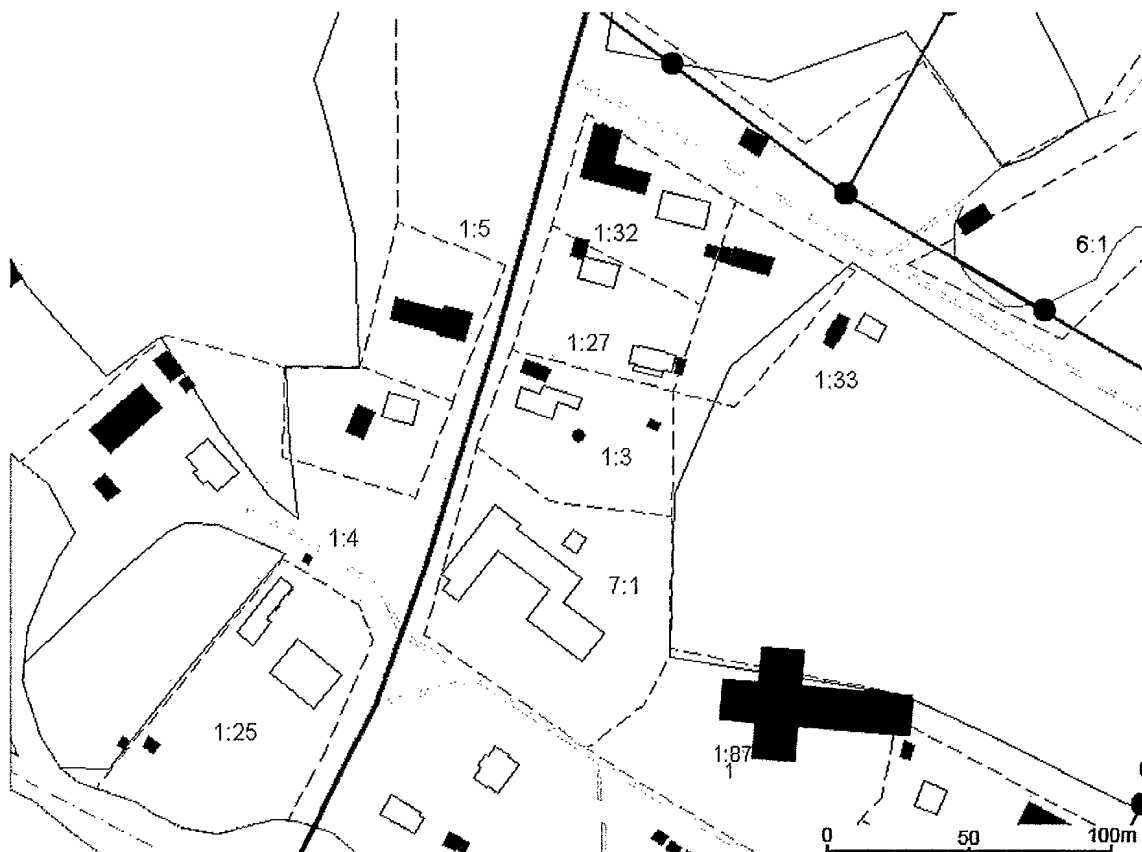
	Tid. ägare: 19410426-8216 JONSSON,KARL GÖRAN Fång: Köp 1985-11-01 Ägd andel: Överlåten andel:	Inskr.dag: 1992-12-18 Köpeskillning: 0 kr Ingen köpeskillning 1/2 1/2	Akt: 8502224
	Tid. ägare: 19430424-7184 SVETSNOFF,EVY Fång: Köp 1994-04-26 Ägd andel: Överlåten andel:	Inskr.dag: 2005-06-29 Köpeskillning: 575000 kr (hela) 1/4 1/4	Akt: 9406634
	Tid. ägare: 916590-2363 GYLLENE BOCKEN HB Fång: Köp 1992-09-29 Ägd andel: Överlåten andel:	Inskr.dag: 1992-12-18 Köpeskillning: 575000 kr (hela) 1/1 1/1	Akt: 9205772
	Tid. ägare: 19391215-9336 SVETSNOFF,TAISTO Fång: Köp 1994-04-26 Ägd andel: Överlåten andel:	Inskr.dag: 2005-06-29 Köpeskillning: 575000 kr (hela) 1/4 1/4	Akt: 9406635
	Tid. ägare: 19420518-8420 JAHRULF-JONSSON,BOEL Fång: Köp 1985-11-01 Ägd andel: Överlåten andel:	Inskr.dag: 1992-12-18 Köpeskillning: 0 kr Ingen köpeskillning 1/2 1/2	Akt: 8502223
Taxering	Taxeringsenhet: 333603-6 (220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer) Uppgiftsår: 2009 Taxeringsår: 2009 Församling: TÄNNÄS-LJUSNEDAL Taxeringsvärde i tkr: 666 Markvärde i tkr: 257 Byggnadsvärde i tkr: 409 Areal: 2970 Tax.enhet avser: Hel fastighet Riktvärdeområde: 2361010		

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 3

Ägare:	16556535-6945 GYLLENE BOCKEN AKTIEBOLAG HERRGÅRDSVÄGEN 5 840 96 LJUSNEDAL
Andel:	1/1
Värderingsenhet:	Småhusmark
Tillhör tax.enhet:	333603-6 (220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer)
Tax.värde i tkr:	257
Justeringsorsak:	-
Areal i kvm:	2970
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig
Typ av bebyggelse:	Friliggande
VA:	Enskilt vatten året om, Kommunalt avlopp
Belägenhet:	Ej strand (eller strandnära mer än 150m)
Skatteförv. id:	33303486
Värderingsenhet:	Småhusbyggnad
Tillhör tax.enhet:	333603-6 (220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer)
Tax.värde i tkr:	409
Justeringsorsak:	-
Typ av bebyggelse:	Friliggande
Boyta i kvm:	132
Biyta i kvm:	38
Tot. värdegr. yta i kvm:	140
Nybyggnadsår:	1956
Värdeår:	1956
Om-/tillbyggnadsår:	
Om-/tillbyggnadsyta:	
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig
Summa standardpoäng:	24
Skatteförv. id:	33304486

BILAGA III

KARTOR



eminenta | värδια

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:5

Bruksvägen 37, 840 96 Ljusnedal



Statusbesiktning

Juli 2010

Adress
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon
08-584 307 20

Fax
08-768 49 33

Org nr
556569-4121

E-post
info@eminenta.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER.....	3
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	6
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT	6
6	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	6
7	NOTERINGAR LÄGENHETER	7
8	UNDERHÅLLSBEHOV	8
9	KOSTNADSANALYS.....	10

BILAGOR

BILAGA I Fotografier

BILAGA II Fastighetsdatautdrag

BILAGA III Kartor

1 GRUNDUPPGIFTER

Grunduppgifterna är huvudsakligen hämtade ur fastighetsdatautdrag om inte annat anges.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Ljusnedal 1:5
Adress	Bruksvägen 37 840 96 Ljusnedal
Upplåtelseform	Äganderätt
Ägare	Gyllene Bocken AB
Kontaktperson	Styrbjörn Hagman

BESTÄLLARE

Namn	Gyllene Bocken AB
Adress	Herrgårdsvägen 5 840 96 Ljusnedal
Kontaktperson	Styrbjörn Hagman

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn	Daniel Boström
Adress	EMINENTA-VÄRDIA Polygonvägen 15 187 66 TÄBY
Telefon/fax	Kontor 08-584 307 20 Fax 08-768 49 33
Beställningsnummer	72235
Besiktningdag	2010-07-14/15
Närvarande	Styrbjörn Hagman
Väderlek	Ca +16° C och molnigt väder

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Eminenta-Värdia har fått i uppdrag att översiktligt utföra en statusbesiktning av ovan angiven fastighet. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga fastighetens byggnad för att notera fel och brister av väsentlig natur.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsvksamhet av år 2009.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa ytor vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation mm). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Den utförda besiktningen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen/material i byggnaden, typ asbest/PCB är inte kontrollerade.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, säljare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	Tvåplansbyggnad med källare samt enplansbyggnad
Taxeringskod	325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
Lokaler	192 m ²
Byggnadsår	1945
Tomt	1 940 m ²
Gård	Delvis sluttande gård med grus och gräsytor.
Mark	Berg, morän (bedömt)
Grundläggning	Grundmur, plintar
Källarväggar/grundmurar	Betong
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Betong, trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Träpanel
Balkonger	Utanpåliggande i trä
Fönster	Fasta 2-glasfönster, 3-glasfönster
Uppvärmning	Vattenburen värme från oljepanna
Ventilation	Självdug
Sophantering	Sopkärl på gård

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Källarvåning	Blivande duschrum/omklädningsrum, förråd
Gatuplan	Lokal, lägenhetsingång, kallförråd, fikarum
Våningsplan	Lägenhet

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	Mark lutar delvis mot byggnad.
Fasader	Sprucket trä noteras. Fasaderna har normalt underhållsbehov.
Fönster	Fönster har endast normalt löpande underhållsbehov.
Yttertak	Yttertaget är troligtvis från mitten 90-talet enligt brukarna.
Balkonger	Balkongen har endast normalt löpande underhållsbehov.

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Källare	Utreglad och isolerad konstruktion. Duschrum/omklädningsrum under ombyggnad.
Pannrum	Äldre oljepanna står i utrymme som är under ombyggnad till duschrum/omklädningsrum.
Kallförråd	Kallförrådet bedöms vara i normalt skick.
Fikarum	Blandat skick på ytskikt.

6 NOTERINGAR INSTALLATIONER

El	Blandad ålder på elinstallationen.
Värme	Enligt ägare skall bergvärme installeras. Äldre termostater och radiatorventiler.
Vatten/avlopp	Blandad ålder på vatten och avloppsinstallationer.
Ventilation	Enligt boende i lägenheten förekommer inga problem med ventilationen.

7 NOTERINGAR LÄGENHETER

INSPEKTERADE LÄGENHETER

En lägenhet har inspekterats vilket bedöms ge ett representativt urval för objektet.

BRUKSGATAN 37

Kök	Utrustning	Elspis, kolfilterfläkt, kyl, frys,
	Snickerier	Släta lackade skåpluckor
	Golv	Laminat
	Väggar	Bröstpanel, målade
	Tak	Målat
	Övrigt	Renoverat ca 2000 enligt boende
Våtrum	Utrustning	WC, tvättställ, badkar, duschplats, bastu
	Golv	Plastmatta
	Väggar	Plastmatta
	Tak	Målat
	Övrigt	Renoverat ca 1995 enligt boende
Ytskikt övrigt	Golv	Laminat
	Väggar	Tapet, målade
	Tak	Målat
Övrigt	Äldre termostater.	
	3-glasfönster från 1993.	

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Fasad Mindre andel sprucket trä noteras på fasadpanel som bör bytas ut.
Fasaderna har annars endast normalt löpande underhållsbehov.
2. Yttertak Yttertaget skall enligt uppgift vara renoverat ca 1995 och bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
3. Skorsten Sotning och eventuell provtryckning bör utföras och en kostnad för detta är medtaget.
4. Fönster Fönster bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
5. Grund/dränering/
fuktskydd Eventuell dränering och utvändigt fuktskydd bedöms vara äldre. Vid större markarbeten bör fördelarna med att montera nytt utvändigt fuktskydd samt dränering beaktas.
6. Källare Invändigt inklädda källarväggar med eller utan isolering innebär risk för fukt- och mikrobiella skador (i dagligt tal mögel). Detta beroende på att i vart fall nederkant inklädda väggar kan erhålla ett relativt högt fuktinnehåll som kan medföra mikrobiell tillväxt i fuktkänsliga material (träreglar, isolering etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fuktinnehåll samt om material på insida murar/väggar fuktskyddats mot fukt i grundmurar och golv. Dessutom medför inklädda grundmursväggar att det ej går att se eventuella brister i utvändigt fuktisolering.
7. Kök Kök har normal standard och normalt skick. Eventuella kostnader åligger framtida bostadsrättsinnehavare.
8. Våtrum Våtrum har en normal teknisk livslängd på ca 15-25 år beroende på konstruktion. Renovering av våtrummet på övre planet bedöms föreligga på sikt och en kostnad för detta är medtaget.
9. Inv. lägenheter Eventuella kostnader för åtgärder invändigt i lägenheter bedöms åligger framtida bostadsrättsinnehavare.
10. EI Inga indikationer eller brister påpekades eller framkom vid besiktningen varvid elinstallationen bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.

-
- | | |
|-------------------|--|
| 11. Vatten/avlopp | Vatten och avloppsinstallationerna har blandad ålder och vid framtida renoveringar av kök eller våtrum bör äldre installationer bytas ut. Kostnaden ligger under våtrum. |
| 12. Ventilation | Ingen information har erhållits om den obligatoriska ventilationskontrollen är genomförd. En kostnad för ett genomföra denna är medtaget i kostnadsanalysen. |
| 13. Värme | Enligt ägaren skall bergvärme installeras. I samband med detta bör hela värmesystemet kontrolleras och äldre detaljer bytas ut. En kostnad är medtagen för ny bergvärme, nya radiatorventiler, termostater, ventiler och en injustering. |

9 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. Oförutsedda utgifter är utgifter som skall täcka lägenhetsunderhåll eller andra utvändiga åtgärder. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Bygganalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

1 Fasad	5 000
3 Skorsten	10 000
12 Ventilation	10 000
13 Värme	200 000
Oförutsedda utgifter	20 000
	S:a exkl. moms 245 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 306 250

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år, förutom löpande underhåll.

8 Våtrum	120 000
	S:a exkl. moms 120 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 150 000

Täby 2010-07-25

EMINENTA-VÄRDIA



Daniel Boström

Byggingenjör SBR

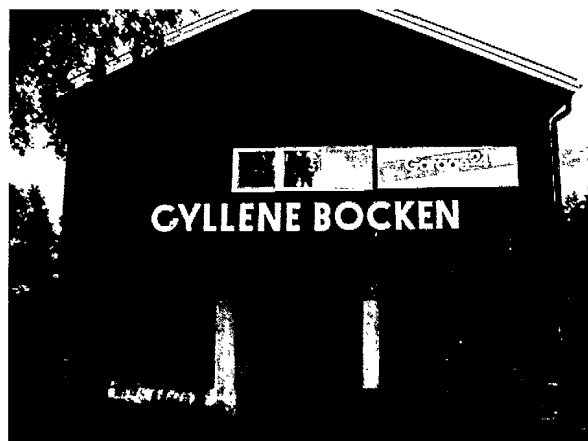
Certifierad Energiexpert SITAC

BILAGA I

FOTOGRAFIER



Fasad



Fasad



Fasad



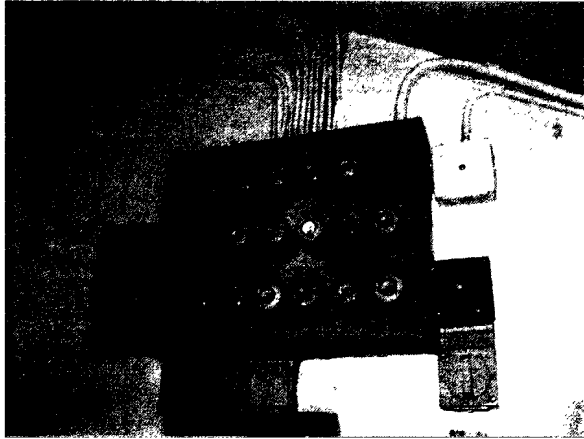
Fasad



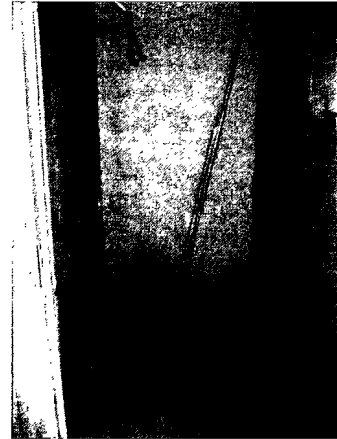
Balkong



Oljepanna



EI



Duschrum

BILAGA II

FASTIGHETSDATAUTDRAG

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 5

Fastighet	HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:5			
	Fastighetsnyckel: 230033108	Aktualitet IR: 2010-07-08		
	Län: 23, JÄMTLAND	Kommun: 61, HÄRJEDALEN		
Församling	TÄNNÄS-LJUSNEDAL Församlingskod: 07			
	SOCKEN: TÄNNÄS			
Tidigare beteckning	Datum för omreg.: 1992-06-03 Akt: 2380-92/20			
	Z-TÄNNÄS LJUSNEDAL 1 5			
Ursprung	<u>HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:1</u>			
Adress	Adress: BRUKSVÄGEN 37	Postnr: 840 96	Ort: LJUSNEDAL	Kommundel: LJUSNEDAL
Areal	Område: Totalt	Totalareal: 1940,0 kvm 0,194 ha	Varav land: 1940,0 kvm 0,194 ha	Varav vatten: ,0 kvm 0 ha
Koordinater	Område: 1	X-koord: 6936220 6940162.5	Y-koord: 377024.2 1335563.5 (RT90)	Punkttyp: Central Karta: -HÄRJEDALEN Gå till: 
Åtgärder	Fastighetsrättsliga AVSTYCKNING		Datum: 1956-12-03	Akt: <u>23-TÄN-638</u>
Lagfart	Ägare: 556535-6945 GYLLENE BOCKEN AB HERRGÅRDSVÄGEN 5 840 96 LJUSNEDAL	Inskr.dag: 2005-06-29	Akt: 0509660	
	Fång: Köp 2005-06-21	Köpeskillning: 550000 kr (hela)	Andel: 1/1	
	Anmärkning: RÄTTAT 05/10676			
Inteckningar	Antal: 5st Summa: 465 400			
	Förmånsordn: 1	Summa: 49 000 SEK		
	Inskr.dag: 1956-12-07	Akt: 5601539		
	Innehavare:			
	Not:			

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 5

	Anm.: Förmånsordn: 2 Summa: 126 000 SEK Inskr.dag: 1986-07-23 Akt: 8603093 Innehavare: Not: Anm.: Förmånsordn: 3 Summa: 40 400 SEK Inskr.dag: 1986-07-23 Akt: 8603094 Innehavare: Not: Anm.: Förmånsordn: 4 Summa: 169 600 SEK Inskr.dag: 1994-06-22 Akt: 9403794A Innehavare: Not: Anm.: UTBYTE 96/1372 Förmånsordn: 5 Summa: 80 400 SEK Inskr.dag: 1994-06-22 Akt: 9403794B Innehavare: Not: Anm.: UTBYTE 96/1372
Inskrivningar	Förmånsordn: 6 Inskr.dag: 1999-11-04 Akt: 9904202 Typ: NYTTJANDERÄTT FASTIGHET Not: Anm:
Tidigare ägare	Tid. ägare: Inskr.dag: Akt: 916474-2166 1994-03-28 8601272 LJUSNEDALS LIVS H/B Fång: Köp 1986-04-25 Köpeskilling: 0 kr Ingen köpeskilling Ägd andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1 Tid. ägare: Inskr.dag: Akt: 19670201-7531 2005-06-29 9804230 SVETSNOFF,HÅKAN Fång: Köp 1998-12-01 Köpeskilling: 415000 kr (hela) Ägd andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1 Tid. ägare: Inskr.dag: Akt: 556473-0223 1996-03-06 9402083 LJUSNEDALS LIVS AB Fång: Köp 1993-09-01 Köpeskilling: 190000 kr (hela) Ägd andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 5

Tid. ägare:	Inskr.dag:	Akt:
19560327-5057	1998-12-14	9601371
TÖPEL, FREDRIK		
Fång: Köp 1995-11-17	Köpeskillning: 512000 kr (hela)	
Ägd andel:	1/1	
Överlåten andel:	1/1	

Taxering

Taxeringsenhet: 332767-6 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)

Uppgiftsår: 2009
Taxeringsår: 2007
Församling: TÄNNÄS-LJUSNEDAL
Taxeringsvärde i tkr: 83
Markvärde i tkr: 16
Byggnadsvärde i tkr: 67
Areal: 1940
Tax.enhet avser: Hel fastighet
Riktvärdeområde: 2361700

Ägare:
 16556535-6945
 GYLLENE BOCKEN AKTIEBOLAG
 HERRGÅRDSVÄGEN 5
 840 96 LJUSNEDAL
Andel: 1/1

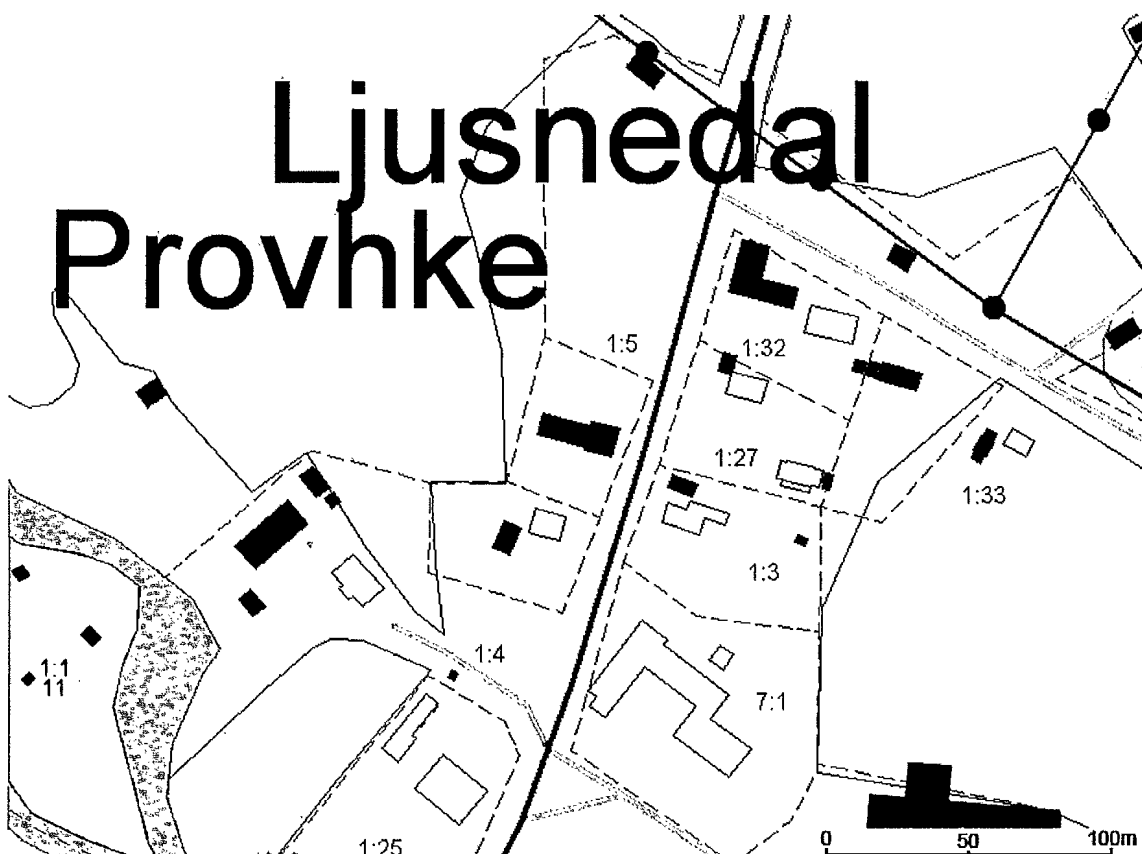
Värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Tillhör tax.enhet: 332767-6 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Tax.värde i tkr: 16
Justeringsorsak: -
Byggrätt i kvm: 230
Riktvärde kr/kvm: 70
Hur byggnadsrätt bestäms: Uppgift saknas
Skatteförv. id: 31463486

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Tillhör tax.enhet: 332767-6 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Tax.värde i tkr: 67
Justeringsorsak: -
Nybyggnadsår: 1945
Värdeår: 1945
Om/tillbyggnad, År:
Hyra i tkr/år: 67
Lokalyta i kvm: 192
Skatteförv. id: 31462486

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 5

BILAGA III

KARTOR



eminenta | värdia

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:25

Herrgårdsvägen 4, 840 96 Ljusnedal



Statusbesiktning

Juli 2010

Adress
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon
08-584 307 20

Fax
08-768 49 33

Org nr
556569-4121

E-post
info@eminenta.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER.....	3
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	6
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT	6
6	NOTERINGAR LÄGENHETER.....	7
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	8
8	UNDERHÅLLSBEHOV	9
9	KOSTNADSANALYS.....	11

BILAGOR

BILAGA I Fotografier

BILAGA II Fastighetsdatautdrag

BILAGA III Kartor

1 GRUNDUPPGIFTER

Grunduppgifterna är huvudsakligen hämtade ur fastighetsdatautdrag om inte annat anges.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Ljusnedal 1:25
Adress	Herrgårdsvägen 4 840 96 Ljusnedal
Upplåtelseform	Äganderätt
Ägare	Styrbjörn Hagman ½-del Staffan Petter Forsström ½-del
Kontaktperson	Styrbjörn Hagman

BESTÄLLARE

Namn	Gyllene Bocken AB
Adress	Herrgårdsvägen 5 840 96 Ljusnedal
Kontaktperson	Styrbjörn Hagman

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn	Daniel Boström
Adress	EMINENTA-VÄRDIA Polygonvägen 15 187 66 TÄBY

Telefon/fax	Kontor 08-584 307 20 Fax 08-768 49 33
-------------	--

Beställningsnummer	72235
Besiktningdag	2010-07-14/15
Närvarande	Styrbjörn Hagman
Väderlek	Ca +16° C och molnigt väder

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Eminenta-Värdia har fått i uppdrag att översiktligt utföra en statusbesiktning av ovan angiven fastighet. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga fastighetens byggnad för att notera fel och brister av väsentlig natur.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsvksamhet av år 2009.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation mm). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Den utförda besiktningen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen/material i byggnaden, typ asbest/PCB är inte kontrollerade.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, säljare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1 ½-plansbyggnad med källare
Taxeringskod	220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer.
Lägenheter	6 lägenheter med boyta 260 m ² och biyta 90 m ²
Byggnadsår	1910
Tomt	5 025 m ²
Gård	Delvis sluttande tomt ner mot älv med gräsytor samt plan gård med grusade gångar och gräsytor.
Mark	Berg, morän (bedömt)
Grundläggning	Grundmur
Källarväggar/grundmurar	Betong, natursten
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Träpanel
Balkonger	Utanpåliggande balkonger i trä
Fönster	Kopplade 2-glasfönster
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Sophantering	Sopkärl på gård

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Källarvåning	Pannrum, tvättstuga
Gatuplan	Korridor, lägenheter
Vind	Lägenhet, ventilationsaggregat

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	Mark lutar delvis mot byggnad.
Fasader	Normalt målningsbehov.
Fönster	Normalt underhållsbehov på fönster på sikt.
Yttertak	Yttertaget renoverat ca 2005. Rötskador noteras delvis på underlagstak vid gavel. Skadorna kan vara äldre. Hängrännor och stuprör har endast normalt löpande underhållsbehov.
Balkonger	Balkonger i trä med visst underhållsbehov.
Uthus/förråd	Enklare byggnad med plåttak, träfasad och grundmur. Yttertak och fönster med visst renoveringsbehov. Fasad har målningsbehov.

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Källare, grund	Fritt stående vatten delvis i källaren. Delvis torpargrund, organiskt material noteras i torpargrunden.
Pannrum	Äldre oljepanna kvar som skall demonteras.
Korridorer, trapphus	Blandad ålder och skick på ytskikt.
Vind	Nockvind ej inspekterbar. Sidovindar som förråd till lägenhet på övre planet.

6 NOTERINGAR LÄGENHETER

INSPEKTERADE LÄGENHETER

En lägenhet har inspekterats vilket bedöms ge ett representativt urval för objektet.

HERRGÅRDSVÄGEN 4

Kök	Utrustning	Elspis, diskmaskin, kyl, vinkyl
	Snickerier	Släta lackade skåpluckor
	Golv	Parkett
	Väggar	Målade
	Tak	Målat
	Övrigt	Golvbeläggningen har spår efter utläckande vatten.
Våtrum	Utrustning	WC, tvättställ, duschplats
	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Äldre standard, visst renoveringsbehov
Ytskikt övrigt	Golv	Parkett
	Väggar	Målade, glasfiberväv
	Tak	Målat
Övrigt	Manuella vred på radiatorer.	
	Öppen spis.	
	Äldre vatten och avlopp, bör bytas ut i sin helhet vid renovering av våtrum.	

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

El	Elinstallationen är delvis renoverad.
Värme	Äldre cirkulationspump. Äldre manuella vred på radiatorer. Äldre oljepanna står i pannrum som skall demonteras. Äldre oljetank står i ej besiktningsbart utrymme under altan.
Vatten/avlopp	I källare finns äldre varmvattenberedare som skall demonteras. Äldre vatten och avloppsinstallationer. Vid renovering av våtrum eller kök bör vatten och avloppsinstallationer bytas ut i sin helhet.
Ventilation	Enligt ägare finns äldre ventilationsaggregat på vind som har utbytesbehov.

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Fasad Fasader har endast normalt löpande målningsunderhåll.
2. Yttertak Yttertak är renoverat ca 2005, rötskador noteras dock på underlagstak vid gavel, dessa skador kan vara äldre. Vid renovering av yttertak bör samtliga skadade delar bytas ut. Hängrännor och stuprör bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
3. Skorsten, eldstäder Det är osäkert när sotning och provtryckning senast genomfördes. En kostnad är medtagen för sotning och kontroll av rökkanaler.
4. Fönster Fönster har endast normalt löpande underhållsbehov på sikt.
5. Grund/dränering/fuktskydd/källare Eventuell dränering och utvändigt fuktskydd är äldre. Bris-ter bedöms finnas eftersom vatten kommer in i källaren. Vid större arbeten utvändigt på marken bör fördelarna med att anlägga ny dränering och utvändigt fuktskydd be-aktas. Torpargrunden bör städas från allt olämpligt materi-al.
6. Vind Vindarna bedöms endast ha normalt löpande underhålls-behov.
7. Kök Köken har delvis moderniseringsbehov, eventuella kost-nader åligger dock framtida bostadsrättsinnehavare.
8. Våtrum Våtrum i lägenhet på övre planet har renoveringsbehov. Övriga våtrum är enligt ägaren renoverade senaste 3 åren. En kostnad för renovering av ett våtrum samt delvis byte av vatten och avloppsinstallationer är medtaget i kostnadsanalysen.
9. Inv. lägenheter Golvbeläggningen i köket på övre planet bör bytas ut efter vattenläckage. Större kostnader kan förekomma om fukt-skador uppstått i bjälklag. En kostnad för ny golvbelägg-ning och mindre åtgärder på bjälklaget är medtaget. Övriga eventuella kostnader för åtgärder invändigt i lägen-heter åligger framtida bostadsrättsinnehavare.

-
- | | |
|-----------------------------|---|
| 10. Trapphus/
korridorer | Trapphus och korridorer har endast normalt löpande underhållsbehov. |
| 11. Tvättstuga | I källaren finns möjlighet att inreda ordentlig tvättstuga. En kostnad är medtagen för detta. |
| 12. El | Elinstallationen är delvis nyare och bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov. |
| 13. Vatten/avlopp | Vatten och avlopp bör bytas ut i samband med renovering av våtrum eller kök. En kostnad är medtagen under våtrumsrenovering för delvis utbyte av installationer. |
| 14. Ventilation | Ventilationsaggregatet är äldre och har utbytesbehov. Rekommenderar att fackman kontrollerar anläggningen och lämnar åtgärdsförslag. Endast en kostnad för utbyte av aggregatet samt injustering är medtaget. |
| 15. Värme | <p>Äldre oljepanna och varmvattenberedare skall enligt ägare demonteras. Äldre oljetank står kvar i ej besiktningsbart utrymme under altan. Oljetanken bör demonteras alternativt att tanken rengörs så att inget oljeläckage kan ske på sikt. Eventuellt bör en injustering genomföras på hela värmesystemet. För att injusteringen skall bli bra kan visst utbyte av ventiler föreligga.</p> <p>I kostnadsanalysen är en kostnad medtagen för demontering av oljepanna, varmvattenberedare, rengöring av oljetank samt kontroll av hela värmesystemet om ytterligare åtgärder behövs.</p> |
| 16. Uthus/förråd | Uthuset har visst underhållsbehov. Bedöms dock fungera tillfredsställande för avsett ändamål. En kostnad är medtagen för mindre underhållsåtgärder. |

9 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. Oförutsedda utgifter är utgifter som skall täcka extraordinärt lägenhetsunderhåll eller andra utvändiga åtgärder. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Byggnalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

3 Skorsten	15 000
5 Torpargrund	10 000
8 Våtrum	200 000
9 Inv. Lägenhet	25 000
11 Tvättstuga	75 000
14 Ventilation	40 000
15 Värme	40 000
16 Uthus	25 000
Oförutsedda utgifter	30 000
S:a exkl. moms	
460 000	
S:a inkl. moms	
575 000	
Totalt ca:	

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år, förutom löpande underhåll.

Om ovanstående punkter genomförs bedöms det endast finnas normalt löpande underhållsbehov på sikt.

Täby 2010-07-26

EMINENTA-VÄRDIA



Daniel Boström

Byggingenjör SBR

Certifierad Energiexpert SITAC

BILAGA I

FOTOGRAFIER



Huvudbyggnad



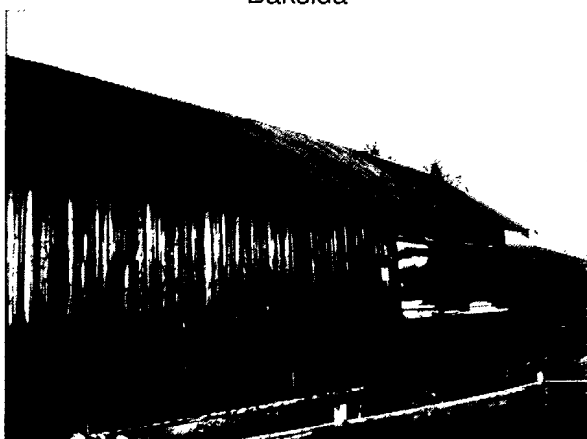
Altan



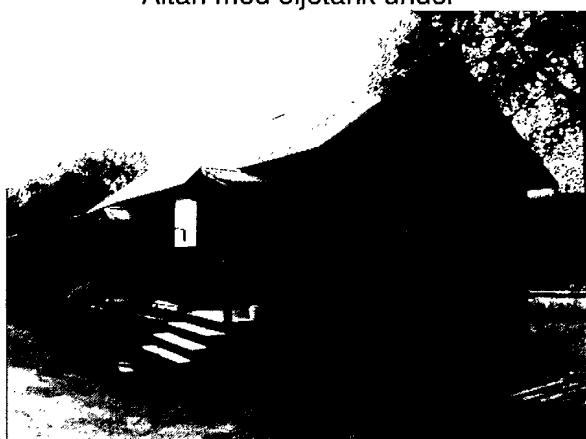
Baksida



Altan med oljetank under



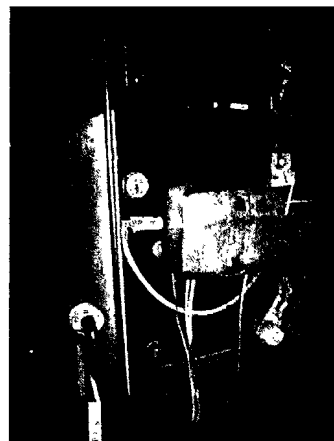
Baksida förråd



Förråd



Värmepump



Oljepanna



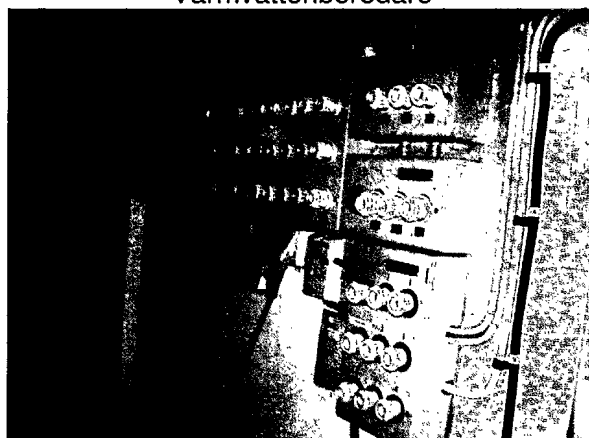
Äldre installationer



Varmvattenberedare



Torpargrund



El



Fuktskador på golv i kök



Tomt ner mot älv

BILAGA II

FASTIGHETSDATAUTDRAG

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 25

Fastighet	HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:25			
	Fastighetsnyckel:	230033128	Aktualitet IR:	2010-07-07
	Län:	23, JÄMTLAND	Kommun:	61, HÄRJEDALEN
Församling	TÄNNÄS-LJUSNEDAL Församlingskod: 07			
	SOCKEN: TÄNNÄS			
Tidigare beteckning	Datum för omreg.:	1992-06-03	Akt:	2380-92/20
	Z-TÄNNÄS LJUSNEDAL 1 25			
Ursprung	HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1:1			
Adress	Adress:	Postnr:	Ort:	Kommundel:
	HERRGÅRDSVÄGEN 4	840 96	LJUSNEDAL	LJUSNEDAL
Areal	Område:	Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
	Totalt	5025,0 kvm	5025,0 kvm	,0 kvm
		0,5025 ha	0,5025 ha	0 ha
Koordinater	Område:	X-koord:	Y-koord:	Punkttyp: Karta: Gå till:
	1	6936089.9	376962.1	Central -HÄRJEDALEN 
		6940032.3	1335499.8 (RT90)	
Åtgärder	Fastighetsrättsliga		Datum:	Akt:
	AVSTYCKNING		1968-08-31	<u>23-TÄN-1437</u>
	Tekniska			
	ÅTERSTÄLLANDE AV GRÄNSMÄRKE		1997-01-23	<u>23-TÄN-1437</u>
Rättigheter	Redovisningen kan vara ofullständig.			
	VÄG		Akt: 23-TÄN-1437.1	
	Typ:	Officialservitut		
	Rättsförh.:	Förmån	Text:	
	<u>Sök efter InfoRätt.</u>			
Lagfart	Ägare:	Inskr.dag:	Akt:	
	19700220-0371	2006-04-11	0605226	
	FORSSTRÖM,STAFFAN PETTER			
	STAMBANEVÄGEN 163			
	141 39 HUDDINGE			
	Fång: Köp 2006-01-27	Köpeskillning:	Andel: 1/2	
		2000000 kr (hela)		

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 25

	Anmärkning: RÄTTAT 06/6056		
	Ägare: 19721012-0510 HAGMAN,STYRBJÖRN LOVISELUNDSVÄGEN 138 165 70 HÄSSELBY	Inskr.dag: 2006-04-11	Akt: 0605227
	Fång: Köp 2006-01-27	Köpeskilling: 2000000 kr (hela)	Andel: 1/2
	Anmärkning:		
Inteckningar	Antal: 5st Summa: 2 500 000		
	Förmånsordn: 1	Summa: 190 000 SEK	
	Inskr.dag: 1986-02-26	Akt: 8600826	
	Innehavare:		
	Not:		
	Anm.:		
	Förmånsordn: 2	Summa: 55 000 SEK	
	Inskr.dag: 1986-02-26	Akt: 8600828	
	Innehavare:		
	Not:		
	Anm.:		
	Förmånsordn: 3	Summa: 17 000 SEK	
	Inskr.dag: 1989-10-25	Akt: 8905076	
	Innehavare:		
	Not:		
	Anm.:		
	Förmånsordn: 4	Summa: 38 000 SEK	
	Inskr.dag: 2000-11-15	Akt: 0004421	
	Innehavare:		
	Not:		
	Anm.:		
	Förmånsordn: 5	Summa: 2 200 000 SEK	
	Inskr.dag: 2006-04-11	Akt: 0605228	
	Innehavare:		
	Not:		
	Anm.:		
Tidigare ägare	Tid. ägare: 19520518-8278 ARNELL,CARL WILHELM	Inskr.dag: 2006-04-11	Akt: 8600420
	Fång: Gåva 1985-12-31	Köpeskilling: 0 kr Ingen köpeskilling	
	Ägd andel:	1/1	
	Överlåtten andel:	1/1	

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 25

Taxering

Taxeringsenhet:	323847-6 (220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer)
Uppgiftsår:	2009
Taxeringsår:	2009
Församling:	TÄNNÄS-LJUSNEDAL
Taxeringsvärde i tkr:	1172
Markvärde i tkr:	320
Byggnadsvärde i tkr:	852
Areal:	5025
Tax.enhet avser:	Hel fastighet
Riktvärdeområde:	2361010
Ägare:	19721012-0510 HAGMAN, STYRBJÖRN LOVISELUNDSVÄGEN 138 165 70 HÄSSELBY
Andel:	1/2 19700220-0371 FORSSTRÖM, STAFFAN PETTER STAMBANEVÄGEN 163 141 39 HUDDINGE
Andel:	1/2
Värderingsenhet:	Småhusmark
Tillhör tax.enhet:	323847-6 (220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer)
Tax.värde i tkr:	320
Justeringsorsak:	-
Areal i kvm:	5025
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig
Typ av bebyggelse:	Friliggande
VA:	Enskilt vatten året om, Enskilt avlopp
Belägenhet:	Strandnära (högst 75m utan egen strand)
Skatteförv. id:	11298486
Värderingsenhet:	Småhusbyggnad
Tillhör tax.enhet:	323847-6 (220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer)
Tax.värde i tkr:	852
Justeringsorsak:	-
Typ av bebyggelse:	Friliggande
Boyta i kvm:	260
Blyta i kvm:	90
Tot. värdegr. yta i kvm:	278
Nybyggnadsår:	1910
Värdeår:	1929

HÄRJEDALEN LJUSNEDAL 1 25

Om-/tillbyggnadsår:	
Om-/tillbyggnadsyta:	
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig
Summa	30
standardpoäng:	
Skatteförv. id:	11299486

BILAGA III

KARTOR

