Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FEGEN 2
Org.nr 769617-4999

Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
1.1 Syfte med upplåtelsen
1.2 Tillträde
1.3 Avsättning till renoveringsfond
1.4 Uträkning av insatser och avgifter
1.5 Bolagsöverlåtelse
1.6 Garantier
1.7 Taxeringsuppgifter
1.8 Servitut och nyttjanderätter
1.9 3 kap 1§ bostadsrättslagen

2 Beskrivning av fastigheten

3 Lägenhetsbeskrivning

4 Föreningens anskaffningskostnad
4.1 Kostnader för anskaffning
4.2 Finansiering av anskaffning

5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
5.1 Anlitad bank och lånebelopp
5.2 Räntor och amortering
5.3 Driftkostnader
5.4 Skatter

6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning
6.1 Sammanställning av intäkter
6.2 Nyckeltal

7 11-års simulering av kostnader och intäkter
7.1 Förutsättningar för simulering

8 Känslighetsanalys

9 Särskilda förhållanden

10 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§

11 Teknisk besiktning

Registrerades av Bolagsverket 2008-06-09

1. Allmänna förutsättningar

1.1 Bostadsrättsföreningen Fegen 2 som registrerades hos Bolagsverket den, 2007-10-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Fegen 2 med adress Sköntorpsvägen 9, 120 38 Årsta under andra kvartalet 2008 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända.
Inflyttning har skett i alla lägenheter.
Underhållsbehov enligt utlåtande i Teknisk besiktning (11). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts i dispositionsfond.

1.3 Rekommenderad avsättning för reparationer har uppskattats till ca 7,5 milj. kronor inkl moms. I budgeten avsätts detta belopp. Utöver dessa avsättningar ansvarar medlemmarna för upprustning av sina lägenheter.

1.4 Insatserna har beräknats utifrån boarean för varje lägenhetsslag. Insatserna uppräknas med 1,67 % fr.o.m. plan 5 och lika mycket till för varje plan upp till plan 8. Omvänt reduceras insatsen med motsvarande 1,67 % fr.o.m. plan tre och lika mycket till per våningsplan ner till plan 1.
Årsavgifterna beräknas efter andelstal.

Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.

Två (2) lägenheter, nr 19 och 32, kommer att upplåtas till, säljaren närstående, juridisk person. Detta är ett villkor för att föreningen skall få förvärva fastigheten. Motsvarande upplåtelse skall i fortsättningen inte tillåtas.

1.5 Fastigheten kommer att förvärvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.

1.6 En förutsättning för denna ekonomiska plan är att bostadsrättsföreningen får garantier som innebär att några skattekonsekvenser i form av uttagsbeskattning i samband med förvärvet av fastigheten eller avveckling av bolaget uppstår. Vidare förutsetts det att det inte finns några ej redovisade skatteskulder, andra skulder eller åtaganden hänförliga till aktiebolaget.

1.7 Boarea 2239 kvm, lokalyta 20 kvm. Tomtareal 1475 kvm. Taxeringsvärde för år 2007,
23 800 000:- varav markvärde 13 800 000:- och byggnadsvärde 10 000 000:-.
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad .

1.8 Servitut: Last 1 Avtalsservitut 01-IM2-46/2651 Gårdsplan
Planer: Beslutade
1. Tomtindelning: 0180-B265/1945. Datum 1945-11-29
2. Stadsplan 0180-3122. 1945-08-23. Registerkarta 86D, 86C, 86B

1.9 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det slutgiltiga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning till dispositionsfond utgör den totala anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Flerfamiljshus om en byggnad med 8 våningar. BOA ca 2239 kvm, lokalyta ca 20 kvm, 32 Lägenheter.
Byggnadsår	Byggnaden är uppförd 1947, Värdeår 1947
Antal våningar	8
Grund	Murar till berg
Stomme	Betong/lättbetong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Putsade
Yttertak	Pyramidtak med takbeläggning av lertegel (1/4-del av taket har betongpannor)
Balkonger	Balkong plattor betong. Räcken av metall med plåtskärmar
Fönster	3-glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral, 2005
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av marmor, målade väggar och tak
Hiss	Hiss för 4 personer
Källare	Lägenhetsförråd, tvättstuga
Sophantering	Sopnedkast i trapphus
Vindsplan	-

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv:	Marmor
	Vägg:	Tapet/målad
	Tak:	Målat
Vardagsrum	Golv:	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	-
Sovrum	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Kök	Golv	Plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, ugn, kyl/frys. Ventilation mekanisk frånluft
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ, ventilation mekanisk frånluft
Balkonger	Golv	Betong
	Räcke	Metall

4. Föreningens anskaffningskostnad

4.1	Köpeskilling för föreningens fastighet		41 600 000 :-
	Lagfartskostnad	1.5% * taxvärde	358 000 :-
	Pantbrev		111 366 :-
	Bildningskostnader		360 000 :-
	Dispositionsfond		7 000 000 :-
	Total anskaffningskostnad		**49 429 366 :-**
4.2	Insatser		38 502 333:-
	Upptagande av lån		10 927 033:-
	Summa finansiering		**49 429 366 :-**

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheten.

Swedbank

5.1	Lånebelopp 10 927 033 kr	Räntesats 4,78 %	Amortering 0:-/år fr o m år 6	Bindningstid 1/3-del rörligt, 1/3-del bundet 3 år, 1/3-del bundet 5 år

5.2	**Kapitalkostnader**		
	Räntor	522 676:-	
	Amortering	0:-	522 676:-
5.3	**Driftkostnader**		
	Fastighetsförv. adm	67 770:-	
	Fastighetsskötsel, städning	115 209:-	
	Uppvärmning, fastighetsel	323 037:-	
	Vatten och avlopp	56 475:-	
	Försäkring	27 108:-	
	Sophämtning	29 367:-	
	Löpande underhåll/diverse	40 302:-	
			659 268:-
5.4	**Avsättningar, skatt**		
	Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde	71 400:-	
	Fastighetsskatt*)	38 400:-	
	Tomträttsavgäld	0:-	
		:-	109 800-

*) Nya regler fr om 1 januari 2008, 1 200:- per lägenhet jämte 1% på tax.värde på lokalytorna

Summa kostnader **1 291 744:-**

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lgh Nr	BRA HR Kvm	BRA BR Kvm	Andels tal %	Alla andelstal	Insats kr	Alla insatser	Mån.avg kr	Års.avg kr	Hyres Intäkter kr	Boendekostn *) 5%
1		70	3,7096%	3,1264%	1 358 660	1 358 660	2 799	33 591		6 951
2		69	3,6566%	3,0817%	1 339 251	1 339 251	2 759	33 112		6 852
3	69		0,0000%	3,0817%	0	1 339 251	0	0	65 008	
4		71	3,7626%	3,1711%	1 378 069	1 378 069	2 839	34 071		7 050
5		70	3,7096%	3,1264%	1 382 369	1 382 369	2 799	33 591		7 024
6		69	3,6566%	3,0817%	1 362 621	1 362 621	2 759	33 112		6 923
7		70	3,7096%	3,1264%	1 382 369	1 382 369	2 799	33 591		7 024
8		71	3,7626%	3,1711%	1 402 118	1 402 118	2 839	34 071		7 124
9		70	3,7096%	3,1264%	1 406 222	1 406 222	2 799	33 591		7 097
10		69	3,6566%	3,0817%	1 386 133	1 386 133	2 759	33 112		6 995
11		70	3,7096%	3,1264%	1 406 222	1 406 222	2 799	33 591		7 097
12		71	3,7626%	3,1711%	1 426 311	1 426 311	2 839	34 071		7 198
13		70	3,7096%	3,1264%	1 430 074	1 430 074	2 799	33 591		7 170
14		69	3,6566%	3,0817%	1 409 644	1 409 644	2 759	33 112		7 068
15		70	3,7096%	3,1264%	1 430 074	1 430 074	2 799	33 591		7 170
16	71		0,0000%	3,1711%	0	1 450 530	0	0	65 600	
17		70	3,7096%	3,1264%	1 430 074	1 430 074	2 799	33 591		7 170
18		69	3,6566%	3,0817%	1 409 644	1 409 644	2 759	33 112		7 068
19		70	3,7096%	3,1264%	1 430 074	1 430 074	2 799	33 591		7 170
20	71		0,0000%	3,1711%	0	1 450 530	0	0	66 848	
21		70	3,7096%	3,1264%	1 453 926	1 453 926	2 799	33 591		7 243
22		69	3,6566%	3,0817%	1 433 156	1 433 156	2 759	33 112		7 140
23		70	3,7096%	3,1264%	1 453 926	1 453 926	2 799	33 591		7 243
24		71	3,7626%	3,1711%	1 474 697	1 474 697	2 839	34 071		7 347
25		70	3,7096%	3,1264%	1 477 778	1 477 778	2 799	33 591		7 316
26		69	3,6566%	3,0817%	1 456 667	1 456 667	2 759	33 112		7 212
27		70	3,7096%	3,1264%	1 477 778	1 477 778	2 799	33 591		7 316
28	71		0,0000%	3,1711%	0	1 498 881	0	0	65 600	
29		70	3,7096%	3,1264%	1 501 488	1 501 488	2 799	33 591		7 389
30		69	3,6566%	3,0817%	1 480 038	1 480 038	2 759	33 112		7 284
31	70		0,0000%	3,1264%	0	1 501 488	0	0	65 959	
32		71	3,7626%	3,1711%	1 522 938	1 522 938	2 839	34 071		7 495
SUM	**352**	**1887**	**100%**		**38 502 333**			**905 529**	**329 015**	
Lokal										20 000
Garage etc										37 200
SUM										**57 200**

*) Ränteavdrag med 30% har medräknats. Jämkning söks hos Skattemyndigheten

6.1 Sammanställning föreningens intäkter

Årsavgifter	905 529 kr	
Hyresintäkter	329 015kr	
Lokal	57 200 kr	
	Summa intäkter	**1 291 744**

7. 11 –års simulering av intäkter och kostnader

		tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
1.	Årsavgifter	+	906	924	942	961	980	1 000	1 020	1 104
	Hyror bostäder	+	329	339	349	360	370	381	393	442
	Hyror lokal	+	57	57	57	58	58	58	58	58
2	Driftkostnader	-	659	672	686	700	714	728	742	804
3	Avsättning enl. stadgar	-	71	73	74	76	77	79	80	87
4	Amortering	-	0	0	0	0	37	37	37	37
5	Tomträttsavgäld	-	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Fastighetsskatt	-	38	39	40	41	42	42	43	47
7	**DRIFTNETTO**	=	**523**	**535**	**548**	**562**	**539**	**553**	**568**	**630**
8	Låneräntor	-	523	523	523	523	523	521	519	513
	Räntebidrag	+	0	0	0	0	0	0	0	0
10	**RESULTAT EXTERN FINANSIERING**	=	**0**	**13**	**26**	**39**	**17**	**32**	**48**	**117**
11	Eget Kapital (kassa)		7 071	250	341	447	571	675	798	1 492
12	Ränta eget kapital		106	4	5	7	9	10	12	22
13	**REDOVISAT RESULTAT**		**106**	**16**	**31**	**46**	**25**	**43**	**60**	**139**

7.1 Förutsättningar

Uppräkn. Årsavg år 1 - 5	2,0%	Ränta på eget kapital räknas ut med
Uppräkn. Årsavg. År 6 – 11	2,0%	ränta på ränta formel
Uppräkn. Drift, fast.skatt	2,0%	År 1 insättes, 7 milj kronor å föreningens dispositionsfond.,
Ränta på eget kapital	1,50%	Taxeringsvärdet beräknas öka med 2%
Taxeringsvärde	23 800 000	per år.

8. Känslighetsanalys

tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Årsavgift/kvm efter ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittliga räntenivå med 0-resultat	424	481	483	485	506	507	508	511
Årsavgifter/kvm om								
1. Dagens genomsn.rta.nivå + 1%	482	539	541	543	564	565	566	567
2. Dagens genomsn.rta.nivå – 1%	366	423	425	427	448	450	451	455
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå + 1%	424	485	491	498	524	530	537	565
2. Dagens inflationsnivå – 1%	424	477	475	472	489	485	481	462

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

9. Särskilda förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

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.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 0,5% av byggnadens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet.

Stockholm den 19 april 2008
Bostadsrättsföreningen Fegen 2

Caroline Egonson

Anette Engman

Astrid-Rita Januss

Rolf Rauschenbach

Irene Rawitscher

Fredrik Svensson

10 INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Fegen 2 (org. nr. 769617-4999 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har tagit del av registreringsbevis, fastighetsregisterutdrag, stadgar och besiktningsprotokoll.

En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider. Detta får anses innebära en stor osäkerhet om kostnadsutvecklingen. Avsättning till reparationsfond har gjorts med 7 000 000 kr vilket täcker huvuddelen av bristerna under den första 10-årsperioden enligt besiktningsprotokollet.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Säljaren garanterar att föreningen skall gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Som intygsgivare har vi inte fått ta del av denna garanti och ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Vi noterar att de blivande bostadsrättsinnehavarna redan bor i lägenheterna som andelsägare och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Lägenheternas storlek är ej kontrollmätt enligt dagens norm.

I föreningen finns 32 bostadslägenheter varav 27 kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet.

Föreningens fastighet består av en byggnad varför god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 21 april 2008

Lennart Fällström

Uppsala den 21 april 2008

Robert Wikström

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

Stockholm 2008-03-12
LW 67 912

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Fegen 2, Sköntorpsvägen 9 i Årsta.

Uppdrag

Av Brf Fegen 2 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. 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 byggnaderna 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.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus uppfört i 8 våningar samt ett bottenplan delvis under marknivå.

Antal lägenheter 32 st, bostadsyta ca. 2 799 m²

Byggnaden:

Huset uppfördes år:	1947
Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Inga tillbyggnader är utförda
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Hissen moderniserades för ca 10 år sedan 2. Fasader och balkonger renoverades för ca 8 år sedan 3. ¼ av yttertaket lades om i samband med att piskbalkongen togs bort, årtal oklart.
Grundläggning: (bedömd)	Murar till berg
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Betong / lättbetong
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Asfalterade parkeringsplatser
Balkonger:	Balkongplattor betong Räcken metall med plåtskärmar
Fasader:	Putsade

Fönster:	3 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Pyramidtak med takbeläggning av lertegel (1/4 av taket har betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor med målade väggar och tak.
Hiss:	Det finns en hiss för 4 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, centrifug och 1 st torktumlare. Separat mangelrum med mangel och separat torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset till en sopkarusell för 6 stycken säckar
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral, 2005.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads-byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation. OVK (**O**bligatorisk **V**entilations **K**ontroll) är ej utförd varför anläggningen ej är godkänd.

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

Hall	G	Marmor
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys. Ventilationen är mekaniskfrånluft via ventil
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel ca 1,5 meter upp
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med inbyggt badkar, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft via ventil.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2008-03-04, kl 9,00.
Vädret var klart och temperaturen ca 7°C.

Vid besiktningen medverkade:
Rolf Rauschenbach från bostadsrättsföreningen
Fredrik Svensson från bostadsrättsföreningen
Tomas Ekblom fastighetsskötare
Bo Bergman
Daniel Ekbom

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom hiss maskinrummet.

Följande bostäder besiktigades:
2 tr Ståhl och Silvander
6 tr Rauschenbach
7 tr Nordström

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

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

1.	Byggdel:	Ytskikt och maskinell utrustning i tvättstugan
	Brist, fel/skada:	Tvättstugans ytskikt är slitna och maskinelle utrustningen är ca 10 år gammal. Vi bedömer att centrifugen ej behöver återmonteras när tvättmaskinerna moderniseras.
	Bedömd åtgärd:	Renovera ytskikten och byt den maskinella utrustningen.
	Mängd:	Ca 16 kvm inkl torkrummet samt två tvättmaskiner och en torktumlare.
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 200 000 kr
2.	Byggdel:	Vatten och avloppsstammar
	Brist, fel/skada:	Vatten- och avloppsrör samt badrummens ytskikt är från byggnadsåret. Fuktskador kommer att uppkomma dels på grund av att rören rostar sönder men även på grund av att tätskikten är uttjänta. Kranarna på radiatorstigarna är gamla.
	Bedömd åtgärd:	Utför ett traditionellt stambyte med nya vatten och avloppsrör samt renovering av alla badrum. Vi bedömer att kökssnickerier kan återställas efter stambytet. Byt ut alla kranar på radiatorstigarna och justera systemet. När stambytet är utfört målas trapphusets väggar och tak.
	Mängd:	Två stammar i 9 våningsplan samt yt- / tätskikt och porslin i 32 lägenheter.
	Aktualitet:	Inom 3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 4 000 000 kr
3.	Byggdel:	Elstigare
	Brist, fel/skada:	Elinstallationerna i byggnaden är till största del från byggnadsåret. Lägenheterna har endast enfas vilket begränsar effektuttaget, det uppfattas emellertid inte som något problem av de boende.
	Bedömd åtgärd:	Modernisera installationerna med trefas till alla lägenheter och alla installationer i allmänna utrymmen. Modernisering av installationerna inne i lägenheterna ingår ej eftersom det oftast bekostas av den enskilde lägenhetsinnehavaren.
	Mängd:	Elstigare och gruppcentraler och mätartavlor till 32 lägenheter. En servicecentral samt alla installationer i allmänna utrymmet.
	Aktualitet:	Inom 3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 1 000 000 kr

4.	Byggdel:	Yttertaket
	Brist, fel/skada:	Större delen av yttertaket är från byggnadsåret. Pannorna ligger ojämnt och några pannor är borta. Murningen av skorstenens övre skift är i dåligt skick. Skorstenen används ej i dag varför de skift som är dåliga kan demonteras.
	Bedömd åtgärd:	Renovera yttertaket med ny papp, läkt och pannor. I samband med renoveringen skall även fotplåt renoveras eller bytas. Demontera de skift på skorstenen som är dåliga
	Mängd:	Ca 500 kvm tak och 90 lpm fotplåt
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 350 000 kr
5.	Byggdel:	Fönster och balkongdörrar
	Brist, fel/skada:	Bågar och karmar har begynnande underhållsbehov. Skicket varierar beroende på var i byggnaden fönstren är placerade.
	Bedömd åtgärd:	Utför målningsunderhåll, vi bedömer att detta kan göras utan att demontera fönstren.
	Mängd:	Ca 130 st fönster och 32 stycken balkongdörrar
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 200 000 kr
6.	Byggdel:	Asfalterade ytor på tomten
	Brist, fel/skada:	Parkeringsplatserna och marken framför entrén är ojämn. Marken har sjunkit varför asfalten ligger ojämnt.
	Bedömd åtgärd:	Asfaltera om de ytor som i dag är asfalterade.
	Mängd:	Ca 150 kvm
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 50 000 kr
7.	Byggdel:	Hissen
	Brist, fel/skada:	Hissen är moderniserad för ca 10 år sedan. Enligt Cityhiss är det mycket lite driftstörningar på hissen. Hissen måste emellertid anpassas till de nya regler som gäller för säkerhet och tillgänglighet.
	Bedömd åtgärd:	Utför ombyggnation/komplettering av hissen så att nya regler uppfylls.
	Mängd:	En innerdörr, knappsatser, nödtelefon mm
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 100 000 kr

8.	Byggdel:	Ventilationen i hela byggnaden.
	Brist, fel/skada:	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är inte utförd i byggnaden. Kontroll skall utföras med 6 års intervall och redovisas till kommunen.
	Bedömd åtgärd:	Rensa alla kanaler, justera flöden på frånluften och utför OVK.
	Mängd:	Hela byggandens ventilationssystem
	Aktualitet:	Snarast
	Bedömd kostnad:	Ca 75 000 kr
		Observera att eventuella kostnader för att förbättra ventilationen ej ingår.

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	8	Ca 75 000 kr
Inom 3 år	2 och 3	Ca 5 000 000 kr
Inom 5 år	1, 4, 5, 6 och 7	Ca 900 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 5 975 000 kr

Lägenhetsreparationer 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. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

2. På bottenplanet finns en toalett vilken inte använts på många år. Det finns råttor i utrymmet varför det snarast bör saneras och toaletten/handfatet demonteras.

3. Hissen är ej besiktigad vilket är ett krav. Hissen måste snarast besiktigas med ett godkänt resultat.

4. 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.

5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
Ritningar
Sifon sökning
FD-utdrag