

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGALIDSGATAN 33**

Org.nr 769608-7100

Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Ersättning för tomma lägenheter
 - 1.4 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.5 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.6 Taxeringsuppgifter
 - 1.7 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.8 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 2008-05-14

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Högalidsgatan 33 som registrerades hos Bolagsverket den, 2002-09-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Stockholm Propellern 7 med adress Högalidsgatan 33, 117 30 Stockholm, 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 förutom två lägenheter, lgh nr 27 och 28 som är tomma. Underhållsbehov enligt utlåtande i Teknisk besiktning (11). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts i dispositionsfond.
- 1.3 Föreningen skall ersätta AB Stockholmshem med kr 18 000:-/kvm för vakant lägenhetsyta. Ersättningen kan komma att påverka lagfartkostnaden
- 1.4 Rekommenderad avsättning för reparationer har uppskattats till ca 650 000:-. I budgeten avsätts detta belopp. Utöver dessa avsättningar ansvarar medlemmarna för upprustning av sina lägenheter.
- 1.5 Insatserna har beräknats utifrån BOA.
Årsavgifterna beräknas efter andelstal, vilket förutsätter stadgeändring.

Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.
- 1.6 Boarea 712 kvm, lokalyta 115 kvm. Tomtareal 447 kvm. Taxeringsvärde för år 2007, 17 005 000:- varav markvärde 5 800 000:- och byggnadsvärde 10 800 000 :-
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad .
- 1.7 Servitut: Inga servitut eller nyttjanderätter finns registrerade
Planer: Beslutade
 1. Stadsplan: 0180-538 Datum 1929-01-18 Registerkarta 65C
 2. Tomtindelning: 0180-UTL203P57 Datum 1929-02-23 Registerkarta 65D
- 1.8 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 i 4 våningar BOA ca 712 kvm Lokalyta ca 115 kvm Lägenheter: 28 st
Byggnadsår	Byggnaden är uppförd 1929, Värdeår 1995
Antal våningar	4
Grund	Murar till berg
Stomme	Tegel
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Trä och stålbalkar Vindsbjälklag: Trä och stålbalkar
Fasader	Putsade
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av plåt med underliggande tjärpapp.
Balkonger	Vädringsbalkonger; balkongplattor i betong, räcken i metall
Fönster	2 – glas kopplade med karmar och bågar av trä
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdraagsventilation med frånluftsfläkt i köket
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning marmor, väggarna och taken är målade
Hiss	För 2 personer
Källare	Tvättstuga
Sophantering	Utvändiga sopbehållare utmed Högalidsgatan. Sophantering är provisorisk
Vindsplan	Lägenhetsförråd

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv: Vägg: Tak:	Parkett Tapet/målad Målat
Vardagsrum	Golv: Vägg Tak Övrigt	Parkett Tapet Målat -
Kokvrå	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta/furugolv Tapet Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, ugn, fläkt, kyl/frys.
Duschrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta Kakel Målat Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ, ventilation med självdrag

4. Föreningens anskaffningskostnad

4.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	30 500 000 kr
	Köpeskilling vakanta lägenheter	1 026 000 kr
	Lagfart	458 325 kr
	Pantbrev	203 596 kr
	Bildningskostnader	350 000 kr
	Dispositionsfond	650 000 kr
	Räntebuffert	23 456 kr

Total anskaffningskostnad 33 211 377 kr

4.2	Insatser	23 072 818 kr
	Upptagande av lån	7 236 675 kr
4.2.1	Tillfälligt lån, lgh försäljningar *)	2 901 884 kr

*) Lånet löses i samband med försäljning av lgh nr 205-0027-1 och 205-0028-1. Räntekostnad belastar ej föreningens löpande kostnader utan regleras genom i anspråkstagande av räntebuffert

Summa finansiering 33 211 377 kr

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.

banken				
5.1	Lånebelopp 7 236 675 kr	Räntesats	Amortering	Bindningstid
	Tillfälligt lån 2 901 884 kr	4,82 %	0:-/år fr o m år 6	1/3-del rörligt, 1/3-del bundet 3 år, 1/3-del bundet 5 år
5.2	Kapitalkostnader			
	Räntor		348 566 :-	
	Amortering		0:-	348 566 :-
5.3	Driftkostnader			
	Fastighetsförv. adm		24 920 :-	
	Fastighetsskötsel, städning		36 312:-	
	Uppvärmning, fastighetsel		126 736:-	
	Vatten och avlopp		17 800:-	
	Försäkring		8 544:-	
	Sophämtning		9 256:-	
	Löpande underhåll/diverse		12 293:-	
				235 861:-
5.4	Avsättningar, skatt			
	Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde		52 230:-	
	Fastighetsskatt*)		37 650:-	
	Tomträttsavgäld		0:-	89 880:-
	Summa kostnader			674 307 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lgh nr	Ant rum	BRA HR Kvm	BRA BR Kvm	Andels tal %	Alla andelstal %	Insats kr	Alla insatser	Mån,avg kr	Års,avg kr	Hyres Intäkter kr	Boende kostn *)
205-0001-2	1		21	3,4596%	2,9494%	798 236	798 236	1 419	17 025		3 635
205-0002-3	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0003-4	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0004-1	1	24		0,0000%	3,3708%	0	912 848	0	0	41 688	0
205-0005-1	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0006-1	1		33	5,4366%	4,6348%	1 254 371	1 254 371	2 229	26 753		5 894
205-0007-1	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0008-3	1		21	3,4596%	2,9494%	798 236	798 236	1 419	17 025		3 751
205-0009-3	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0010-3	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0011-2	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0012-1	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0013-2	1		33	5,4366%	4,6348%	1 254 371	1 254 371	2 229	26 753		5 894
205-0014-3	1	24		0,0000%	3,3708%	0	912 270	0	0	41 688	0
205-0015-4	1		21	3,4596%	2,9494%	798 236	798 236	1 419	17 025		3 751
205-0016-1	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0017-2	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0018-3	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0019-1	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0020-3	1		33	5,4366%	4,6348%	1 254 371	1 254 371	2 229	26 753		5 894
205-0021-2	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0022-1	1		21	3,4596%	2,9494%	798 236	798 236	1 419	17 025		3 751
205-0023-2	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0024-4	1		26	4,2834%	3,6517%	988 292	988 292	1 757	21 078		4 644
205-0025-1	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0026-3	1		24	3,9539%	3,3708%	912 270	912 270	1 621	19 457		4 287
205-0027-1	1	33		0,0000%	4,6348%	0	0	0	0	Vakans	0
205-0028-1	1	24		0,0000%	3,3708%	0	0	0	0	Vakans	0
TOT		48	664	100%	100%	23 072 818			492 096	83 376	

Loka

1

62 500

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

6.1 Sammanställning föreningens intäkter

Årsavgifter	492 094 :-
Hyresintäkter	83 376:-
Lokal	62 500:-
Årsavgifter 2 lgh/10 mån	36 337:-

Summa intäkter

674 307:-

6.2 Nyckeltal:

Drift/kvm	331 kr
Ren.fond /kvm	0 kr
Pris/kvm	38 011kr
Avg/Kvm	811 kr

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	+	528	546	557	568	579	591	603	652
Hyror bostäder	+	83	86	88	91	94	97	100	112
Hyror lokal	+	63	62,5	62,5	63	63	63	63	63
2 Driftkostnader	-	236	241	245	250	255	260	266	288
3 Avsättning enl. stadgar	-	52	53	54	55	57	58	59	64
4 Amortering	-	0	0	0	0	22	22	22	22
5 Tomträttsavgäld	-	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Fastighetsskatt Inkomstskatt	-	38	38	39	40	41	42	42	46
7 DRIFTNETTO	=	348	362	369	376	362	369	377	409
8 Låneräntor	-	348	349	349	349	349	348	347	343
Räntebidrag	+	0	0	0	0	0	0	0	0
10 RESULTAT EXTERN FINANSIERING	=	0	13	20	28	13	22	30	66
11 Eget Kapital (kassa)		702	116	185	264	352	428	515	976
12 Ränta eget kapital		11	2	3	4	5	6	8	15
13 REDOVISAT RESULTAT		10	15	23	32	19	28	38	81

7.1 Förutsättningar

Uppräkn. Årsavg år 1 - 5	2,0%	Ränta på eget kapital räknas ut med ränta på ränta formel År 1 insättes, 0,65 milj kronor å föreningens dispositionsfond., Taxeringsvärdet beräknas öka med 2% per år.
Uppräkn. Årsavg. År 6 - 11	2,0%	
Uppräkn. Drift, fast.skatt	2,0%	
Ränta på eget kapital	1,50%	
Taxeringsvärde	17 410 000	

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		780	874	879	883	924	927	930	942
Årsavgifter/kvm om									
1. Dagens genomsn.rta.nivå + 1%		889	994	998	1 002	1 043	1 046	1 048	1057
2. Dagens genomsn.rta.nivå - 1%		671	755	760	764	805	809	812	826
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1%		780	880	890	900	947	957	968	1 012
2. Dagens inflationsnivå - 1%		780	869	868	866	901	898	895	877

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.

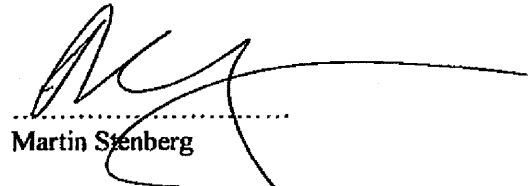
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 0,5% av byggnadens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet.

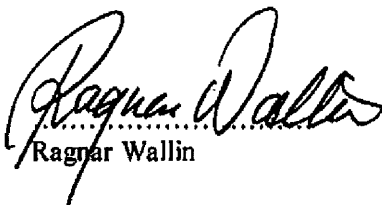
Stockholm den 14 April 2008

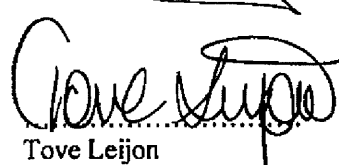
Bostadsrättsföreningen Högalidsgatan 33


Monica Skarpsvård


Boja Hagman


Martin Stenberg


Ragnar Wallin


Tove Leijon

INTYG AV EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Undertecknade har för ändamål enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Högalidsgatan 33 (769608-7100), Stockholm och får härför avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadga, fastighetsdatautdrag och teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med för oss kända förhållanden. På kommande föreningsstämma skall stadgan ändras så att den stämmer överens med den ekonomiska planen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenhet, dock har vi tagit del av protokoll av bedömt underhållsbehov och noterar att medel har reserverats till täckande av kostnaderna härför.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna baseras på offerter, att en stor del av lånen löper med korta tider, att genomsnittsräntan för den totala lånebördan uppgår till 4,82 %. Vi vill allmänt betona att lån med korta löptider innebär en stor osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen genom att det är vanskligt att bedöma ränteutvecklingen över tiden.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter ska upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar. Härom förtjänar det noteras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar enligt dagens norm.

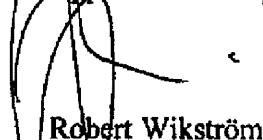
I föreningens hus finns 28 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en byggnadskropp, varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Uppsala den 16 april 2008



Lennart Fällström

Uppsala den 16 april 2008



Robert Wikström

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

DENSIA

Stockholm 2008-04-02
LW 67 944

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Propellern 7, Högalidsgatan 33, Södermalm.

Uppdrag

Av Brf Högalidsgatan 33 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 gathus uppfört i 4 våningsplan samt källare och vind.

Antal lägenheter 28 st, bostadsyta ca. 712 m², antal lokaler 1 st, lokalyta ca. 115 m²

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1929

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. Byggnaden har totalrenoverats 1995. Nya vatten och avloppsrör, nya radiatorer samt stigare, nya elinstallationer, renoverad fasad och fönster, renoverad hiss med ny maskin och styrning. Tvättstugan och undercentralen är renoverade/nya 1995.
2. Yttertaket är troligen från mitten av -80 talet.

Grundläggning: (bedömd)

Murar till berg

Källarytternväggar: (bedömda)

Betong

Stomme (bedömd):

Tegel

Bjälklag (bedömda):

Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Trä och stålbjälkar
Vindsbjälklag: Trä och stålbjälkar

Gård, gårdsutrustning:

Stenlagd och mindre gräsyta

Vådringsbalkonger:

Balkongplattor i betong
Räcken i metall

Fasader:

Putsade

DENSIA

Stockholm Propellern 7

Sid 3 (9)

Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt med underliggande tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en hiss för 2 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, st torktumlare och torkskåp
Lägenhetsförråd:	Finns på vinden.
Sophantering:	Saknas på fastigheten.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Självdraagsventilation med frånluftsfläkt i köket. OVK (<u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilation <u>K</u> ontroll) för bostäder är utförd 2004-06-21 och är godkänd till 2013-06-21. OVK för lokalen är ej utförd.

DENSIA

Stockholm Propellern 7

Sid 4 (9)

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardags/sovrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kokvrå	G	Plastmatta / linoleum
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, fläkt, kyl/frys. Ventilationen är frånluft via köksfläkten
Duschrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal inredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är självdragsventilation.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2008-03-28, kl 9,30.
Vädret var klart och temperaturen ca -1°C.

Vid besiktningen medverkade:

Gustav Wijnblad och Ragnar Wallin
Mattias Norragård från Stockholmshem medverkade under en del av besiktningen.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Nejdefelt Bv
Wallin Bv
Stenberg 1tr
Skarpsvärd 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokal besiktigades scoutlokalen i källaren.

Lokalen var inredd/i drift.

Noterade brister

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

1. Bygghet: Fönsterbågar och karmar
Brist, fel/skada: Fönsterbågar och karmar har varierande behov av underhåll beroende på var i byggheten dessa är placerade.
Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll på karmar och bågar, vi bedömer att bågarne ej behöver demonteras utan kan renoveras på plats. De mest utsatta fönsterna renoveras snarast och övriga inom 5 år
Mängd: Ca 56 luft snarast och 30 luft inom 5 år
Aktualitet: Snarast och inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 70 000 kr och ca 40 000 kr
2. Bygghet: Undercentral
Brist, fel/skada: Undercentralen är från 1994, de boende upplever att tappvarmvattnets temperatur är ojämn och otillräcklig. Några av de boende uppfattar att värmen på radiatorerna är låg vilket medför att lägenheterna blir kalla.
Bedömd åtgärd: Vi har inte kunnat avgöra om problemen med värme och varmvatten beror på driften eller utrustningen. Om inte värmen och varmvattnet går att justera i undercentralen och eller med termostatventiler/duschblandare behöver troligen undercentralen bytas ut. Justeringar bör ingå i normalt underhåll medan utbyte av centralen är en kostnad vilken vi bedömer att föreningen kommer att ha inom 5 år.
Mängd: En komplett undercentral
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
3. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning
Brist, fel/skada: Tvättstugans maskinella utrustning är från 1995 och kommer att uppnå teknisk livslängd inom tidsperioden.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna då driftstörningar uppkommer, troligen inom 5 år.
Mängd: 2 st tvättmaskiner och 1 st torktumlare.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr

4. Byggsdel: Hissen
Brist, fel/skada: Hissen är renoverad 1994 med ny motor och styrsystem.
Hissen kommer att behöva anpassas till de nya reglerna gällande tillgänglighet och säkerhet.
Bedömd åtgärd: Enligt uppgift stannar hissen ibland mellan våningsplanen.
Utför en genomgående service och anpassa hissen till nya kraven på säkerhet och tillgänglighet.
Mängd: En innerdörr, knappsatser, nödtelefon mm.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

DENSIA

Stockholm Propellern 7

Sid 8 (9)

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1	Ca 70 000 kr
Inom 3 år	2	Ca 150 000 kr
Inom 5 år	1, 3 och 4	Ca 270 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 490 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

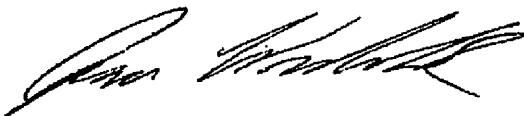
Noteringar och upplysningar.

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

1. Det saknas möjlighet att hämta hushållsavfall på fastigheten, i dag nyttjas en granfastighets avfallshantering vilken är placerad i en närbelägen vändplan. När fastigheten säljs måste ett avtal upprättas angående avfallshanteringen.
2. Det finns en brunn för dagvattenavledning utanför entrédörren. Enligt uppgift uppkommer ofta stopp och därmed vattenansamling runt brunnen. Brunnen är i plast och troligen ej anpassad för att avleda den mängd vatten och smutts som kommer från gården. För att förbättra avrinningen kan brunnen bytas mot en avsedd för utomhusbruk samt marken lokalt justeras så att ett fall bildas. Kostnaden ca 20 000 kr bör rymmas inom normalt underhåll.
3. Källaren har en lokal vilken hyrs ut, vi noterade att putsen släppt på några ställen på yttermuren. Golven har ytskikt av plastmatta. Lokalen skall anses vara en källarlokal där en naturlig fuktvandring måste tillåtas från såväl golv som väggar under marknivå. Plastmattan och saker som förvaras mot väggarna kan skadas av fukten och måste då bytas ut.
OVK för lokalen är ej utförd, OVK bör utföras, vi kan inte bedöma eventuella åtgärder innan kontrollen är utförd. Om full visshet önskas angående kostnader måste OVK utföras och därefter bedöma kostnaderna.

4. 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.
5. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning 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.
6. 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
 OVK-protokoll
 FD-utdrag