



**EKONOMISK PLAN**

**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**PLOMMONGÅRDEN DALEN**

**Registrerades av Bolagsverket 2008-05-02**

Denna ekonomiska plan har  
upprättats med biträde av:

Lena Nöjd

*Handwritten initials/signature*

## **Rubriker:**

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Försäkring**
- 4. Reparationsbehov**
- 5. Fastighetens taxeringsvärde**
- 6. Förvärvskostnader**
- 7. Finansieringsplan**
- 8. Beräkning av årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos**
- 9. Lägenhetsförteckning**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**
- 12. Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen**

**Bilaga Besiktningensprotokoll**



## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen, som registrerats hos Bolagsverket 2007-03-27 med organisationsnummer 769616-3083, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske andra kvartalet 2008. Då föreningen upplåter lägenheterna till hyresgästerna med bostadsrätt har inflyttning redan skett. Alla lägenheter är för närvarande uthyrda.

Föreningen skall, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

## 2. Beskrivning av fastigheten

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Dalen 9                   |
| Adress:               | Täppgränd 2-48, 121 33 Enskededalen |
| Kommun:               | Stockholm                           |
| Kommundel:            | Enskededalen                        |
| Tomt:                 | 9 483 kvm med äganderätt            |

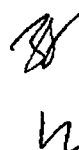
### Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två huskroppar i mellan 3-5 våningsplan samt en huskropp uppförd i 3-våningsplan. I anslutning till byggnaden uppförd i 3 plan finns en tvättstuga. I ena byggnaden finns ett dagis med lekplats utanför.

Mellan byggnaderna och huvudgatan ligger ett parkeringsdäck med underliggande garage.

Huskropparna är uppförda runt en gård och ligger i nära anslutning till varandra.

Antal lägenheter är ca 94 st och bostadsytan är ca 8 732 och lokalytan är ca 540 kvm fördelat på 2 lokaler. I garaget finns 18 platser på garagebyggnadens tak och 52 platser i garage.



## Byggnad

|  |   |
|--|---|
| Husen uppfördes år:  | 1982  |
| Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen) | 1. Inga större ombyggnader har utförts  |
| Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)             | 1. Ny undercentral monterades 2005<br>2. Tvättstugan är renoverad med nya ytskikt och maskinell utrustning 2006   |
| Grundläggning, bedömd:   | Platsgjuten betongplatta med kantförstärkning och underliggande värmeisolering.                                   |
| Källarytterväggar, (bedömda):  | Byggnaderna saknar källare, kulvertar för rör finns under en del av byggnaderna. Kulvertarna är utförda i betong. |
| Stomme (bedömd):   | Sandwichelement med betong.   |
| Bjälklag (bedömda):  | Mellanbjälklag: Betong, element<br>Vindsbjälklag: Betong, element   |
| Gård, gårdsutrustning:   | Lekplats samt bänkar  |
| Balkonger:   | Balkongplattor betong<br>Räcken metall  |
| Fasader  | Betongelementens yta.   |
| Fönster  | 2+1-glas kopplade isolerglas.<br>Karmar och bågar av trä.   |
| Yttertak   | Sadeltak med beläggning av trapetskorrugerad stålplåt.  |
| Entréer, trapphus:   | Trapp- och golvbeläggning sten, väggar målade, tak målat.   |
| Hiss   | 6 st linhissar för 500 kg eller 6 personer  |
| Tvättstuga   | Tvättstugan finns i markplan i separat byggnad. I byggnaden finns även en samlingslokal.                          |
| Tvättutrustning  | 4 st normala tvättmaskiner, en stor tvättmaskin, 2 st torktumlare, 2 st manglar och 3 st torkskåp.                |
| Lägenhetsförråd  | Finns i markplan och i källare. Förråden är gallerförråd.   |



|              |  |
|--------------|--|
| Sophantering | Sopnedkast i trappuppgångarna, fastigheten är ansluten till sopsug.  |
| Uppvärmning  | Vattenburen värme från fjärrvärmecentral   |
| Ventilation  | Mekanisk till- och frånluftsventilation i byggnaderna uppförda i 3-5 plan och mekanisk frånluftsventilation i byggnaderna uppförda i 3 plan (de med etagelägenheter).<br>I november 2007 har OVK-besiktning utförts i fastigheten. För nr 6-14 samt 20-48 blev resultatet ej godkänt.<br>För nr 15-18 blev resultatet godkänt. |

### Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

|                   |                               |   |
|-------------------|-------------------------------|---|
| Hall              | Golv<br>Väggar<br>Tak         | Linoleum<br>Tapet/målade<br>Målat   |
| Vardagsrum        | Golv<br>Vägg<br>Tak           | Parkett<br>Tapet<br>Målat   |
| Sovrum            | Golv<br>Vägg<br>Tak           | Linoleum<br>Tapet<br>Målat  |
| Kök               | Golv<br>Vägg<br>Tak<br>Övrigt | Linoleum<br>Tapet/Målade<br>Målat<br>Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/frys.<br>Diskmaskin i vissa lägenheter<br>Ventilation, frånluft via köksfläkten.               |
| Bad/duschrum      | Golv<br>Vägg<br>Tak<br>Övrigt | Plastmatta<br>Målad väv, kakel i duschutrymme/över badkaret.<br>Målat<br>Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns. |
| Balkonger         | Golv<br>Räcke                 | Betong<br>Metall  |
| Värmedistribution |                               | Vattenradiatorer från byggnadsåret.   |
| VA-installationer |                               | I princip alla installationer från byggnadsåret.  |
| Ei                |                               | Från byggnadsåret.  |

*Handwritten signature*

|                        |  |
|------------------------|--|
| Energideklaration      | Fram till årsskiftet 2008/2009 måste en energideklaration ha upprättats. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.  |
| Gemensamhetsanläggning | I köpeavtalet villkoras att fastigheten skall ingå i områdets sopsugsanläggning. Sopsugsanläggningen betjänar även fastigheterna Dalen 3-8, Dalen 10-11, Dalen 13-16, Dalen 19, Dalen 2 (ägs av Stockholms läns landsting) och Dalen 12 (ägs av Brf Dalens Ekgård).<br>Säljaren (Svenska Bostäder) ansvarar för att eventuellt inrätta gemensamhetsanläggning och föreningen bekostar sin andel av förärrättningskostnaderna.<br>Fastighetens andel av kapital-, drifts- och underhållskostnader för sopsugsanläggningen skall tills vidare anses motsvara fem (5) procent av anläggningens kostnader. |
| Servitut               | Servitut förgårdsmark m.m. akt nr 0185980<br>Servitut ledningar för avlopp akt nr 0185981<br>Servitut fjärrvärmeledningar akt nr 0185983<br>Ledningsrätt: starkström   |
| Gemensamma anordningar | Tvättstuga, gemensamhetslokal, förråd för cykel, moped m.m.  |

### 3. Försäkring

Från och med tillträdesdagen kommer föreningen att inneha en fullvärdesförsäkring på fastigheten. Styrelsen kommer också att teckna en ansvarsförsäkring.

Respektive medlem i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 4. Reparationsbehov

Enligt bifogat protokoll från teknisk utredning upprättat den 31 oktober 2007 av Densia AB, föreligger brister utöver löpande underhåll som skall åtgärdas inom den närmaste tioårsperioden omfattande 9 128 125 kronor. Kostnaderna avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt.

Föreningen avser finansiera dessa kostnader genom att:

- avsätta 5 000 000 kronor vid tillträdet
- göra årliga avsättningar för yttre underhåll

## 5. Fastighetens taxeringsvärde

|         |                   | Bostad            | Lokal          |
|---------|-------------------|-------------------|----------------|
| Byggnad | 67 337 000        | 65 000 000        | 2 337 000      |
| Mark    | <u>32 648 000</u> | <u>32 000 000</u> | <u>648 000</u> |
| Summa   | 99 985 000        | 97 000 000        | 2 985 000      |

## 6. Förvärvskostnader

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Köpeskilling                  | 138 000 000      |
| Lagfart*                      | 2 070 850        |
| Inteckning- och ombildn kostn | 1 446 599        |
| Reparationsfond**             | <u>5 000 000</u> |
| Summa                         | 146 517 449      |

## 7. Finansieringsplan

|            | Lånebelopp         | Räntesats    | Ränta          | Amortering    | Bindningstid |
|------------|--------------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| Nytt lån 1 | 16 517 449         | 4,80%        | 792 838        | 0             | Rörlig       |
| Nytt lån 2 | 16 000 000         | 4,78%        | 764 800        | 80 000        | 2 år         |
| Nytt lån 3 | <u>12 000 000</u>  | <u>4,93%</u> | <u>591 600</u> | <u>60 000</u> | <u>5 år</u>  |
| Summa      | 44 517 449         |              | 2 149 238      | 140 000       |              |
| Insatser   | <u>102 000 000</u> |              |                |               |              |
| Summa      | 146 517 449        |              |                |               |              |

\*1,5 % av köpeskillingen

\*\* I reparationsfonden finns avsatt medel för renovering av fastighet.

## 8. Ekonomisk prognos

| Arliga kostnader   | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Kapitalkostnader</i>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor   | 2 149 238        | 2 142 456        | 2 135 674        | 2 128 892        | 2 122 110        | 2 115 328        | 2 081 418        |
| Amorteringar/avskrivning                                       | 140 000          | 140 000          | 140 000          | 140 000          | 140 000          | 140 000          | 140 000          |
| <i>Driftskostnader</i>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fastighetskötsel   | 300 000          | 309 000          | 318 270          | 327 818          | 337 653          | 347 782          | 403 175          |
| Städning   | 100 000          | 103 000          | 106 090          | 109 273          | 112 551          | 115 927          | 134 392          |
| Fjärrvärme   | 1 100 000        | 1 133 000        | 1 166 990        | 1 202 000        | 1 238 060        | 1 275 201        | 1 478 308        |
| El   | 240 000          | 247 200          | 254 616          | 262 254          | 270 122          | 278 226          | 322 540          |
| Vatten   | 180 000          | 185 400          | 190 962          | 196 691          | 202 592          | 208 669          | 241 905          |
| Sophämtning  | 220 000          | 226 600          | 233 398          | 240 400          | 247 612          | 255 040          | 295 662          |
| Försäkring   | 80 000           | 82 400           | 84 872           | 87 418           | 90 041           | 92 742           | 107 513          |
| Ekonomisk förvaltning  | 120 000          | 123 600          | 127 308          | 131 127          | 135 061          | 139 113          | 161 270          |
| Teknisk förvaltning  | 100 000          | 103 000          | 106 090          | 109 273          | 112 551          | 115 927          | 134 392          |
| Löpande underhåll/repARATIONER                                 | 250 000          | 257 500          | 265 225          | 273 182          | 281 377          | 289 819          | 335 979          |
| Övriga kostnader   | 250 000          | 257 500          | 265 225          | 273 182          | 281 377          | 289 819          | 335 979          |
| Fastighetsskatt/avgift   | 142 650          | 146 034          | 164 471          | 168 421          | 172 488          | 194 345          | 241 502          |
| Avsättning för yttre underhåll                                 | 399 940          | 399 940          | 439 934          | 439 934          | 439 934          | 483 927          | 532 320          |
| <b>Summa kostnader</b>   | <b>5 771 828</b> | <b>5 856 630</b> | <b>5 999 125</b> | <b>6 089 863</b> | <b>6 183 528</b> | <b>6 341 866</b> | <b>6 946 354</b> |
| <b>Arliga intäkter</b>   | <b>År 1</b>      | <b>År 2</b>      | <b>År 3</b>      | <b>År 4</b>      | <b>År 5</b>      | <b>År 6</b>      | <b>År 11</b>     |
| Årsavgifter  | 3 141 272        | 3 147 157        | 3 208 368        | 3 215 384        | 3 222 814        | 3 292 331        | 3 411 106        |
| Bostadshyror   | 1 888 308        | 1 944 957        | 2 003 306        | 2 063 405        | 2 125 307        | 2 189 067        | 2 537 728        |
| Lokalhyror   | 535 908          | 551 985          | 568 545          | 585 601          | 603 169          | 621 264          | 720 216          |
| Parkering  | 206 340          | 212 530          | 218 906          | 225 473          | 232 237          | 239 205          | 277 304          |
| <b>Summa intäkter</b>  | <b>5 771 828</b> | <b>5 856 630</b> | <b>5 999 125</b> | <b>6 089 863</b> | <b>6 183 528</b> | <b>6 341 866</b> | <b>6 946 354</b> |
| Den ekonomiska prognosen utgår från en årlig inflationsnivå om |                  |                  |                  | 3%               |                  |                  |                  |
| Inflationsberoende kostnader                                   | 2 940 000        | 3 028 200        | 3 119 046        | 3 212 617        | 3 308 996        | 3 408 266        | 3 951 114        |
| Icke inflationsberoende poster                                 | 2 831 828        | 2 828 430        | 2 880 079        | 2 877 246        | 2 874 532        | 2 933 600        | 2 995 239        |
|  | <b>5 771 828</b> | <b>5 856 630</b> | <b>5 999 125</b> | <b>6 089 863</b> | <b>6 183 528</b> | <b>6 341 866</b> | <b>6 946 354</b> |



# 9. Lägenhetsförteckning

| Lgh nr        | Brf | Vän | R & K | Yta *) | Organisationsnummer |  | Andelstal<br>Deltagande | Insats<br>Deltagande | Insats<br>Samtliga | Andelstal<br>Samtliga | Årsavg | Årsavgift<br>Samtliga | Årshyra |
|---------------|-----|-----|-------|--------|---------------------|--|-------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------|-----------------------|---------|
|               |     |     |       |        | 769616-3083         |  |                         |                      |                    |                       |        |                       |         |
| 12381084-0001 |     | BV  | 4     | 103    |                     |  | 1,1964%                 | 1 220 363            | 1 532 895          | 1,1520%               | 0      | 47 208                | 94 884  |
| 12381085-0002 |     | BV  | 3     | 82     |                     |  | 1,5329%                 | 1 563 553            | 1 220 363          | 0,9171%               | 37 583 | 37 583                |         |
| 12381086-0003 |     | 01  | 4     | 103    |                     |  | 1,2204%                 | 1 244 770            | 1 563 553          | 1,1750%               | 48 152 | 48 152                |         |
| 12381087-0001 |     | 01  | 3     | 82     |                     |  | 1,4436%                 | 1 472 472            | 1 244 770          | 0,9354%               | 38 335 | 38 335                |         |
| 12381088-0001 |     | 01  | 4     | 97     |                     |  | 1,5479%                 | 1 578 881            | 1 472 472          | 1,1066%               | 45 347 | 45 347                |         |
| 12381089-0002 |     | 02  | 4     | 103    |                     |  | 1,2323%                 | 1 256 974            | 1 578 881          | 1,1865%               | 48 624 | 48 624                |         |
| 12381090-0001 |     | 02  | 4     | 97     |                     |  | 1,4578%                 | 1 486 908            | 1 256 974          | 0,9446%               | 38 711 | 38 711                |         |
| 12381091-0001 |     | 02  | 4     | 97     |                     |  | 1,5630%                 | 1 594 210            | 1 486 908          | 1,1174%               | 45 792 | 45 792                |         |
| 12381092-9402 |     | 03  | 4     | 103    |                     |  | 1,2443%                 | 1 269 177            | 1 594 210          | 1,1980%               | 49 097 | 49 097                |         |
| 12381093-0001 |     | 03  | 3     | 82     |                     |  | 1,4719%                 | 1 501 344            | 1 269 177          | 0,9538%               | 39 087 | 39 087                |         |
| 12381094-8209 |     | 03  | 4     | 97     |                     |  | 1,4153%                 | 1 443 600            | 1 501 344          | 1,1283%               | 46 237 | 46 237                |         |
| 12381095-0001 |     | BV  | 4     | 97     |                     |  | 1,4436%                 | 1 472 472            | 1 443 600          | 1,0849%               | 44 458 | 44 458                |         |
| 12381096-9609 |     | 01  | 4     | 97     |                     |  | 1,4585%                 | 1 487 652            | 1 472 472          | 1,1066%               | 45 347 | 45 347                |         |
| 12381097-0002 |     | 01  | 4     | 98     |                     |  | 1,4578%                 | 1 486 908            | 1 487 652          | 1,1180%               | 45 815 | 45 815                |         |
| 12381098-8209 |     | 02  | 4     | 97     |                     |  | 1,4728%                 | 1 502 237            | 1 486 908          | 1,1174%               | 45 792 | 45 792                |         |
| 12381099-0003 |     | 02  | 4     | 98     |                     |  |                         | 0                    | 1 502 237          | 1,1289%               | 46 264 | 46 264                |         |
| 12381100-0002 |     | 03  | 4     | 97     |                     |  |                         | 0                    | 1 501 344          | 1,1283%               | 0      | 46 237                | 87 828  |
| 12381101-0001 |     | 03  | 4     | 98     |                     |  | 1,4871%                 | 1 516 822            | 1 516 822          | 1,1399%               | 46 713 | 46 713                |         |
| 12381102-0003 |     | BV  | 4     | 97     |                     |  | 1,4153%                 | 1 443 600            | 1 516 822          | 1,0849%               | 44 458 | 44 458                |         |
| 12381103-0001 |     | 01  | 4     | 97     |                     |  | 1,4436%                 | 1 472 472            | 1 443 600          | 1,1066%               | 45 347 | 45 347                |         |
| 12381104-0001 |     | 01  | 4     | 97     |                     |  | 1,4436%                 | 1 472 472            | 1 472 472          | 1,1066%               | 45 347 | 45 347                |         |
| 12381105-0002 |     | 02  | 4     | 97     |                     |  | 1,4578%                 | 1 486 908            | 1 472 472          | 1,1174%               | 45 792 | 45 792                |         |
| 12381106-0002 |     | 02  | 4     | 97     |                     |  |                         | 0                    | 1 486 908          | 1,1174%               | 0      | 45 792                | 87 168  |
| 12381107-8509 |     | 03  | 4     | 97     |                     |  | 1,4719%                 | 1 501 344            | 1 486 908          | 1,1283%               | 0      | 46 237                | 86 556  |
| 12381108-8209 |     | 03  | 4     | 97     |                     |  | 1,5329%                 | 1 563 553            | 1 501 344          | 1,1283%               | 46 237 | 46 237                |         |
| 12381109-0003 |     | 01  | 4     | 103    |                     |  |                         | 0                    | 1 563 553          | 1,1750%               | 48 152 | 48 152                |         |
| 12381110-0001 |     | 01  | 3     | 82     |                     |  |                         | 0                    | 1 244 770          | 0,9354%               | 0      | 38 335                | 79 068  |
| 12381111-0003 |     | 01  | 3     | 82     |                     |  |                         | 0                    | 1 244 770          | 0,9354%               | 0      | 38 335                | 78 612  |
| 12381112-0002 |     | 01  | 4     | 103    |                     |  | 1,5329%                 | 1 563 553            | 1 244 770          | 1,1750%               | 48 152 | 48 152                |         |
| 12381113-8209 |     | 02  | 4     | 103    |                     |  | 1,5479%                 | 1 578 881            | 1 563 553          | 1,1865%               | 48 624 | 48 624                |         |
| 12381114-8209 |     | 02  | 3     | 82     |                     |  |                         | 0                    | 1 256 974          | 0,9446%               | 0      | 38 711                | 75 060  |
| 12381115-0003 |     | 02  | 3     | 82     |                     |  | 1,2323%                 | 1 256 974            | 1 256 974          | 0,9446%               | 38 711 | 38 711                |         |
| 12381116-0002 |     | 02  | 4     | 103    |                     |  | 1,5479%                 | 1 578 881            | 1 256 974          | 1,1865%               | 48 624 | 48 624                |         |
| 12381117-0001 |     | 03  | 4     | 103    |                     |  | 1,5630%                 | 1 594 210            | 1 578 881          | 1,1980%               | 49 097 | 49 097                |         |

| Lgh nr        | Vän | R & K | Yta *) | Andelstal<br>Deftagande | Insats<br>Deftagande | Insats<br>Samtliga | -Andelstal<br>Samtliga | Årsavg | Årsavgift<br>Samtliga | Årshyra |
|---------------|-----|-------|--------|-------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|--------|-----------------------|---------|
| 12381118-9404 | 03  | 3     | 82     |                         | 0                    | 1 269 177          | 0,9538%                | 0      | 39 087                | 75 444  |
| 12381119-0001 | 03  | 3     | 82     |                         | 0                    | 1 269 177          | 0,9538%                | 0      | 39 087                | 77 700  |
| 12381120-0002 | 03  | 4     | 103    | 1,5630%                 | 1 594 210            | 1 594 210          | 1,1980%                | 49 097 | 49 097                |         |
| 12381121-0001 | BV  | 3     | 82     |                         | 0                    | 1 220 363          | 0,9171%                | 0      | 37 583                | 75 564  |
| 12381122-8309 | BV  | 3     | 87     | 1,2694%                 | 1 294 775            | 1 294 775          | 0,9730%                | 39 875 | 39 875                |         |
| 12381123-0002 | BV  | 2     | 65     | 0,9484%                 | 967 361              | 967 361            | 0,7270%                | 29 792 | 29 792                |         |
| 12381124-0003 | BV  | 4     | 103    | 1,5028%                 | 1 532 895            | 1 532 895          | 1,1520%                | 47 208 | 47 208                |         |
| 12381125-9405 | 01  | 3     | 87     |                         | 0                    | 1 320 671          | 0,9925%                | 0      | 40 672                | 78 492  |
| 12381126-0003 | 01  | 3     | 88     | 1,3097%                 | 1 335 851            | 1 335 851          | 1,0039%                | 41 140 | 41 140                |         |
| 12381127-8210 | 01  | 3     | 82     |                         | 0                    | 1 244 770          | 0,9354%                | 0      | 38 335                | 77 232  |
| 12381128-0003 | 01  | 3     | 87     | 1,2948%                 | 1 320 671            | 1 320 671          | 0,9925%                | 40 672 | 40 672                |         |
| 12381129-8210 | 01  | 2     | 65     |                         | 0                    | 986 708            | 0,7415%                | 0      | 30 387                | 63 672  |
| 12381130-0004 | 01  | 4     | 103    | 1,5329%                 | 1 563 553            | 1 563 553          | 1,1750%                | 48 152 | 48 152                |         |
| 12381131-0001 | 02  | 3     | 87     | 1,3075%                 | 1 333 618            | 1 333 618          | 1,0022%                | 41 071 | 41 071                |         |
| 12381132-0001 | 02  | 3     | 88     | 1,3225%                 | 1 348 947            | 1 348 947          | 1,0137%                | 41 543 | 41 543                |         |
| 12381133-0002 | 02  | 3     | 82     |                         | 0                    | 1 256 974          | 0,9446%                | 0      | 38 711                | 77 256  |
| 12381134-0001 | 02  | 3     | 87     | 1,3075%                 | 1 333 618            | 1 333 618          | 1,0022%                | 41 071 | 41 071                |         |
| 12381135-8603 | 02  | 2     | 65     |                         | 0                    | 996 382            | 0,7488%                | 0      | 30 685                | 66 036  |
| 12381136-8312 | 02  | 4     | 103    | 1,5479%                 | 1 578 881            | 1 578 881          | 1,1865%                | 48 624 | 48 624                |         |
| 12381137-0001 | 03  | 3     | 87     | 1,3202%                 | 1 346 566            | 1 346 566          | 1,0119%                | 41 470 | 41 470                |         |
| 12381138-0002 | 03  | 3     | 88     | 1,3353%                 | 1 362 044            | 1 362 044          | 1,0236%                | 41 947 | 41 947                |         |
| 12381139-0001 | 03  | 3     | 82     | 1,2443%                 | 1 269 177            | 1 269 177          | 0,9538%                | 39 087 | 39 087                |         |
| 12381140-0001 | 03  | 3     | 87     | 1,3202%                 | 1 346 566            | 1 346 566          | 1,0119%                | 41 470 | 41 470                |         |
| 12381141-9405 | 03  | 2     | 65     |                         | 0                    | 1 006 055          | 0,7561%                | 0      | 30 983                | 63 084  |
| 12381142-8210 | 03  | 4     | 103    | 1,5630%                 | 1 594 210            | 1 594 210          | 1,1980%                | 49 097 | 49 097                |         |
| 12381143-0001 | 04  | 3     | 94     | 1,4401%                 | 1 468 900            | 1 468 900          | 1,1039%                | 45 237 | 45 237                |         |
| 12381144-0002 | 04  | 4     | 105    | 1,6086%                 | 1 640 793            | 1 640 793          | 1,2331%                | 50 531 | 50 531                |         |
| 12381145-0001 | BV  | 4     | 103    | 1,5028%                 | 1 532 895            | 1 532 895          | 1,1520%                | 47 208 | 47 208                |         |
| 12381146-0001 | BV  | 2     | 64     | 0,9338%                 | 952 478              | 952 478            | 0,7158%                | 29 333 | 29 333                |         |
| 12381147-0003 | BV  | 2     | 64     | 0,9338%                 | 952 478              | 952 478            | 0,7158%                | 29 333 | 29 333                |         |
| 12381148-0002 | BV  | 4     | 103    | 1,5028%                 | 1 532 895            | 1 532 895          | 1,1520%                | 47 208 | 47 208                |         |
| 12381149-0002 | 01  | 4     | 103    | 1,5329%                 | 1 563 553            | 1 563 553          | 1,1750%                | 48 152 | 48 152                |         |
| 12381150-0002 | 01  | 2     | 64     |                         | 0                    | 971 528            | 0,7301%                | 0      | 29 920                | 62 436  |
| 12381151-0001 | 01  | 2     | 64     | 0,9525%                 | 971 528              | 971 528            | 0,7301%                | 29 920 | 29 920                |         |
| 12381152-0001 | 01  | 3     | 82     | 1,2204%                 | 1 244 770            | 1 244 770          | 0,9354%                | 38 335 | 38 335                |         |
| 12381153-9406 | 01  | 4     | 103    |                         | 0                    | 1 563 553          | 1,1750%                | 0      | 48 152                | 92 904  |
| 12381154-9512 | 02  | 4     | 103    |                         | 0                    | 1 578 881          | 1,1865%                | 0      | 48 624                | 92 796  |
| 12381155-9406 | 02  | 2     | 64     | 0,9618%                 | 981 053              | 981 053            | 0,7373%                | 30 213 | 30 213                |         |
| 12381156-0002 | 02  | 2     | 64     | 0,9618%                 | 981 053              | 981 053            | 0,7373%                | 30 213 | 30 213                |         |
| 12381157-8611 | 02  | 3     | 82     | 1,2323%                 | 1 256 974            | 1 256 974          | 0,9446%                | 38 711 | 38 711                |         |

| Lgh nr        | Vån | R & K | Yta *)       | Andelstal Deltagande | Insats Deltagande  | Insats Samtliga    | Andelstal Samtliga | Årsavg           | Årsavgift Samtliga | Årshyra          |
|---------------|-----|-------|--------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| 12381158-8709 | 02  | 4     | 103          | 0                    | 1 578 881          | 1 578 881          | 1,1865%            | 0                | 48 624             | 91 992           |
| 12381159-9702 | 03  | 4     | 103          | 1 594 210            | 1 594 210          | 1 594 210          | 1,1980%            | 49 097           | 49 097             |                  |
| 12381160-0002 | 03  | 2     | 64           | 990 577              | 990 577            | 990 577            | 0,7444%            | 30 507           | 30 507             |                  |
| 12381161-0003 | 03  | 4     | 115          | 1 779 944            | 1 779 944          | 1 779 944          | 1,3376%            | 54 817           | 54 817             |                  |
| 12381162-9406 | 03  | 5     | 128          | 1 981 155            | 1 981 155          | 1 981 155          | 1,4888%            | 61 013           | 61 013             |                  |
| 12381163-9504 | 03  | 4     | 103          | 1 594 210            | 1 594 210          | 1 594 210          | 1,1980%            | 49 097           | 49 097             |                  |
| 12381164-0003 | BV  | 2     | 67           | 0                    | 997 126            | 997 126            | 0,7493%            | 0                | 30 708             | 66 432           |
| 12381165-0001 | 01  | 4     | 104          | 1 578 733            | 1 578 733          | 1 578 733          | 1,1864%            | 48 620           | 48 620             |                  |
| 12381166-0002 | BV  | 3     | 85           | 1 265 010            | 1 265 010          | 1 265 010          | 0,9507%            | 38 958           | 38 958             |                  |
| 12381167-0007 | 01  | 5     | 136          | 2 064 497            | 2 064 497          | 2 064 497          | 1,5515%            | 63 580           | 63 580             |                  |
| 12381168-0001 | BV  | 3     | 85           | 1 265 010            | 1 265 010          | 1 265 010          | 0,9507%            | 38 958           | 38 958             |                  |
| 12381169-0001 | 01  | 5     | 136          | 0                    | 2 064 497          | 2 064 497          | 1,5515%            | 0                | 63 580             | 122 376          |
| 12381170-0002 | BV  | 3     | 82           | 1 220 363            | 1 220 363          | 1 220 363          | 0,9171%            | 37 583           | 37 583             |                  |
| 12381171-0002 | 01  | 6     | 130          | 0                    | 1 973 416          | 1 973 416          | 1,4830%            | 0                | 60 775             | 115 716          |
| 12381172-0001 | BV  | 3     | 82           | 1 220 363            | 1 220 363          | 1 220 363          | 0,9171%            | 37 583           | 37 583             |                  |
| 12381173-0002 | 01  | 6     | 130          | 1 973 416            | 1 973 416          | 1 973 416          | 1,4830%            | 60 775           | 60 775             |                  |
| 12381174-0003 | BV  | 3     | 85           | 1 265 010            | 1 265 010          | 1 265 010          | 0,9507%            | 38 958           | 38 958             |                  |
| 12381175-0001 | 01  | 5     | 136          | 2 064 497            | 2 064 497          | 2 064 497          | 1,5515%            | 63 580           | 63 580             |                  |
| 12381176-0003 | BV  | 3     | 85           | 1 265 010            | 1 265 010          | 1 265 010          | 0,9507%            | 38 958           | 38 958             |                  |
| 12381177-0002 | 01  | 5     | 136          | 2 064 497            | 2 064 497          | 2 064 497          | 1,5515%            | 63 580           | 63 580             |                  |
|               |     |       | <b>8 732</b> | <b>100%</b>          | <b>102 000 000</b> | <b>133 067 161</b> | <b>100%</b>        | <b>3 141 272</b> | <b>4 098 040</b>   | <b>1 888 308</b> |

| Lokaler                 | Lgh nr | Vån | Ytslag | Yta *)     | Årshyra        |
|-------------------------|--------|-----|--------|------------|----------------|
| 22380038-0001           |        |     |        | 465        | 535 908        |
| 22380057-8804           |        |     |        | 75         | 0              |
|                         |        |     |        | <b>540</b> | <b>535 908</b> |
| <b>Övrigt</b>           |        |     |        |            |                |
| P-plats i garage med MV |        |     |        |            | 21 600         |
| P-plats i garage        |        |     |        |            | 144 948        |
| P-plats på däck         |        |     |        |            | 17 220         |
| P-plats på däck         |        |     |        |            | 22 572         |
|                         |        |     |        | <b>0</b>   | <b>206 340</b> |

| Totalt |  | 9 272 | 100,0% | 102 000 000 | 133 067 161 | 100,0% | 3 141 272 | 4 098 040 | 2 630 556 |
|--------|--|-------|--------|-------------|-------------|--------|-----------|-----------|-----------|
|--------|--|-------|--------|-------------|-------------|--------|-----------|-----------|-----------|

## 10. Känslighetsanalys

### Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

| Dagens räntenivå och  |      | Årsavgift<br>År 1 | Årsavgift<br>År 2 | Årsavgift<br>År 3 | Årsavgift<br>År 4 | Årsavgift<br>År 5 | Årsavgift<br>År 6 | Årsavgift<br>År 11 |
|-----------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| dagens inflationsnivå | 3%   | 3 141 272         | 3 147 157         | 3 208 368         | 3 215 384         | 3 222 814         | 3 292 331         | 3 411 106          |
| dagens inflationsnivå | + 1% | 3 141 272         | 3 150 251         | 3 214 774         | 3 225 329         | 3 236 537         | 3 310 086         | 3 453 292          |
| dagens inflationsnivå | + 2% | 3 141 272         | 3 153 346         | 3 221 241         | 3 235 466         | 3 250 663         | 3 328 538         | 3 499 291          |
| dagens inflationsnivå | + 3% | 3 141 272         | 3 156 440         | 3 227 770         | 3 245 799         | 3 265 198         | 3 347 706         | 3 549 406          |
| dagens inflationsnivå | - 1% | 3 141 272         | 3 144 062         | 3 202 025         | 3 205 631         | 3 209 484         | 3 275 252         | 3 372 450          |
| dagens inflationsnivå | - 2% | 3 141 272         | 3 140 968         | 3 195 743         | 3 196 067         | 3 196 540         | 3 258 829         | 3 337 058          |

Analysen tar hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

### Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad. Räntan är beräknad utifrån lånens löptider enligt förutsättningarna i den ekonomisk prognosen.

| Dagens inflationsnivå och |      | Årsavgift<br>År 1 | Årsavgift<br>År 2 | Årsavgift<br>År 3 | Årsavgift<br>År 4 | Årsavgift<br>År 5 | Årsavgift<br>År 6 | Årsavgift<br>År 11 |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| dagens räntenivå          |      | 3 141 272         | 3 147 157         | 3 208 368         | 3 215 384         | 3 222 814         | 3 292 331         | 3 411 106          |
| dagens räntenivå          | + 1% | 3 306 446         | 3 312 331         | 3 531 943         | 3 538 158         | 3 544 788         | 3 730 505         | 3 842 281          |
| dagens räntenivå          | + 2% | 3 471 621         | 3 477 506         | 3 855 517         | 3 860 933         | 3 866 763         | 4 168 680         | 4 273 455          |
| dagens räntenivå          | + 3% | 3 636 795         | 3 642 680         | 4 179 092         | 4 183 707         | 4 188 737         | 4 606 854         | 4 704 630          |
| dagens räntenivå          | - 1% | 2 976 097         | 2 981 982         | 2 884 794         | 2 892 609         | 2 900 839         | 2 854 156         | 2 979 932          |
| dagens räntenivå          | - 2% | 2 810 923         | 2 816 808         | 2 561 219         | 2 569 835         | 2 578 865         | 2 415 982         | 2 548 757          |

Analysen tar ej hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

3

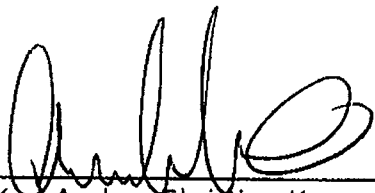
## **11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom anspråktagande av reparationsfond noterad under förvärvskostnader samt genom årliga avsättningar för yttre reparationsfond.

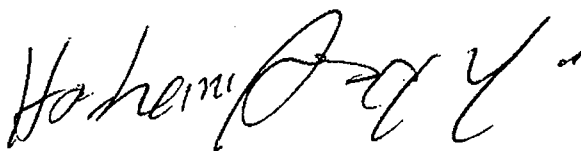


Stockholm 2008-03-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLOMMONGÅRDEN DALEN



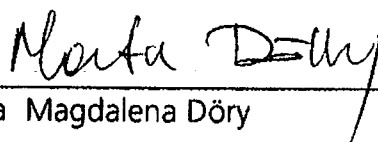
Karl Anders Christian Kroon



Hoshang Asadi



Marina Jeanette Gardner



Marta Magdalena Döry



## 12. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen med adress Tappgränd 2-48, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

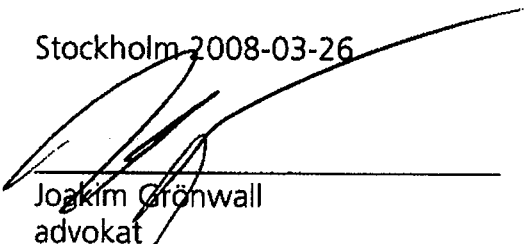
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- Stadgar
- FDS-utdrag
- Hyreslista
- Lokalhyresavtal
- Protokoll över genomförd besiktning
- Offert avseende finansiering
- Offert avseende ekonomisk förvaltning
- Offert avseende fastighetsförsäkring
- Utkast till köpekontrakt för fastigheten
- Protokoll från OVK-besiktning


Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2008-03-26

  
Joakim Grönwall  
advokat

Delta Advokatbyrå AB  
Box 22305  
104 22 STOCKHOLM

  
Kjell Karlsson  
advokat

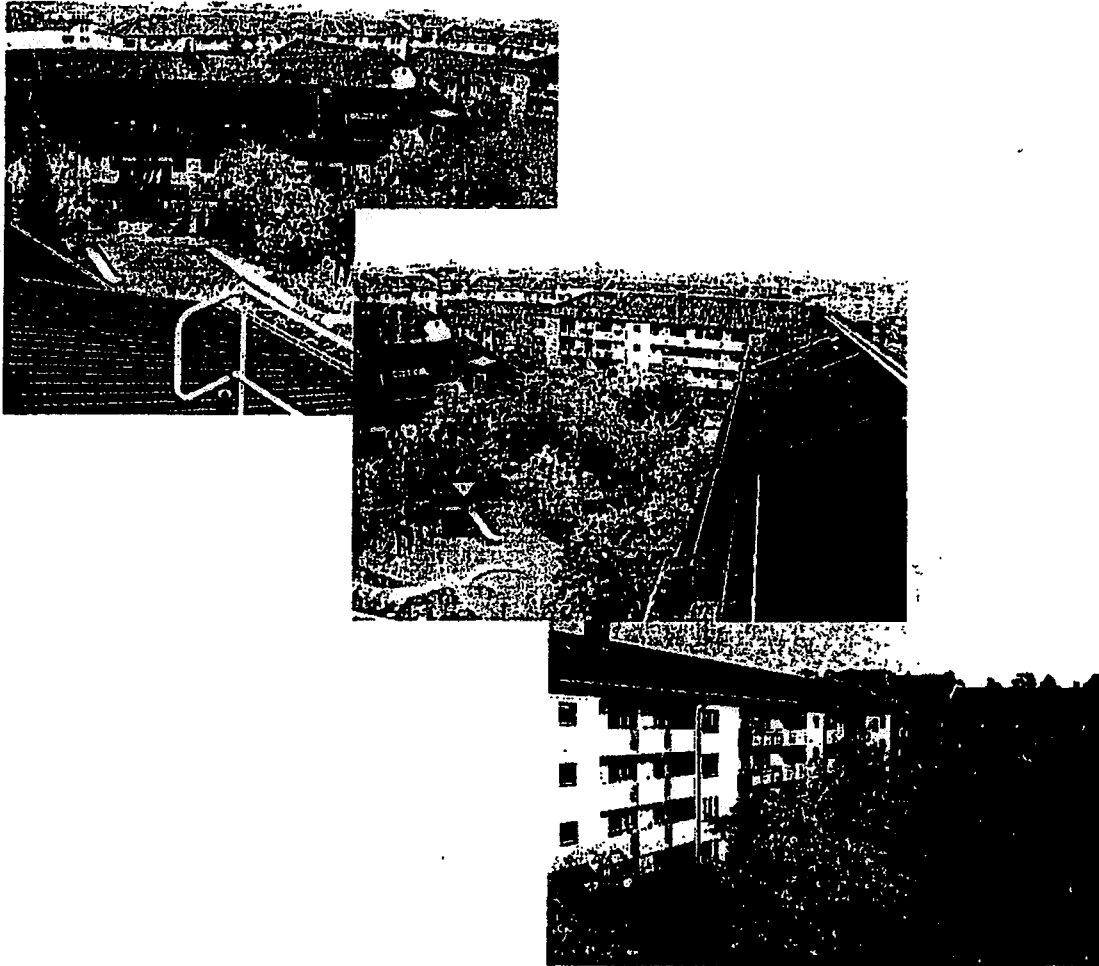
Delta Advokatbyrå AB  
Box 22305  
104 22 STOCKHOLM

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

# DENSIA AB

## TEKNISK UTREDNING

### Stockholm Dalen 9



**Täppgränd 2-48**

**Enskededalen**



# DENSIA

Stockholm 2007-10-31  
LW 67 661

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

avseende fastigheten Stockholm Dalen 9, Tappgränd 2-48 i Enskededalen

---

### Uppdrag

Av Newsec Investment har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas för att fastställa byggnadernas tekniska skick inför en eventuell försäljning till en bostadsrättsföreningen. Enskilda lägenheter 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 byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två huskroppar i mellan 3-5 våningsplan samt en huskropp uppförda i 3 våningsplan. I anslutning till byggnaden uppförd i 3 plan finns en tvättstuga. I ena byggnaden finns ett dagis med lekplats utanför. Mellan byggnaderna och huvudgatan ligger ett parkeringsdäck med underliggande garage.

Antal lägenheter är ca 94 st och bostadsytan är ca. 8 732 och lokalytan är ca. 540 m<sup>2</sup> fördelat på 2 lokaler.

### Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1982

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga större ombyggnader är utförts

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Ny undercentral monterades 2005
2. Tvättstugan är renoverad med nya ytskikt och maskinell utrustning 2006

Grundläggning: (bedömd)

Platsgjuten betongplatta med kantförstärkning och underliggande värmeisolering.

Källarytternväggar: (bedömda)

Byggnaderna saknas källare, kulvertar för rör finns under en del av byggnaderna. Kulvertarna är utförda i betong

Stomme (bedömd):

Sandwichelement med betong.

Bjälklag (bedömda):

Mellanbjälklag: Betong, element  
Vindsbjälklag: Betong, element

Gård, gårdsutrustning:

Lekplats samt bänkar

Balkonger:

Balkongplattor betong

# DENSIA

Stockholm Dalen 9

Sid 3 (9)

|  |  |
|--|--|
| Fasader:   | Betongelementens yta.  |
| Fönster:   | 2+1 - glas kopplade med isolerglas.<br>Karmar och bågar av trä   |
| Yttertak:  | Sadeltak med beläggning av trapetskorrugerad stålplåt  |
| Entréer, trapphus:   | Trapp- och golvbeläggning sten, väggar målade, tak målat.  |
| Hiss:  | Det finns totalt 6 stycken linhissar för 500 kg eller 6 personer.  |
| Tvättstuga:  | Tvättstuga finns i markplan i en separat byggnad, i byggnaden finns även en samlingslokal.   |
| Tvättutrustning:   | 4 st normala tvättmaskiner, en stor tvättmaskin, 2 st torktumlare, 2 st manglar och 3 st torkskåp.   |
| Lägenhetsförråd:   | Finns i markplan och i källare.  |
| Sopphantering:   | Sopnedkast i trappuppgångarna, fastigheten är ansluten till sopsug.  |
| Uppvärmning:   | Vattenburen värme från fjärrvärmecentral   |
| Ventilation:<br>(enligt uppgifter<br>erhållna från Stads-<br>byggnadskontoret) | Mekanisk till och frånluftsventilation byggnaderna uppförda i 3-5 plan och mekanisk frånluftsventilation i byggnaderna uppförda i 3 plan (de med etagelägenheter).<br>OVK ( <u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) för byggnaderna uppförda i 3-5 plan är utförd 2004-12-08. Anläggningarna godkändes fram till 2007-12-08.<br>OVK för byggnaderna uppförda i 3 plan är ej utförd varför anläggningarna inte är godkända. |

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

|               |       |   |
|---------------|-------|---|
| Hall          | G     | Linoleum  |
|               | V     | Tapet / målade  |
|               | T     | Målat   |
| Vardagsrum    | G     | Parkett   |
|               | V     | Tapet   |
|               | T     | Målat   |
| Sovrum        | G     | Linoleum  |
|               | V     | Tapet   |
|               | T     | Målat   |
| Kök           | G     | Linoleum  |
|               | V     | Tapet / målade  |
|               | T     | Målat   |
|               | Ö     | Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/frys och diskmaskin (ej i alla lägenheter).<br>Ventilation, frånluft via köksfläkten. |
| Bad/duschrum. | G     | Plastmatta  |
|               | V     | Målad väv, kakel i duschutrymme/över badkaret.  |
|               | T     | Målat   |
|               | Ö     | Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns                             |
| Balkonger     | G     | Betong  |
|               | Räcke | Metall.   |

## Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2007-10-16, kl 13,00.  
Vädret var halvklart. Temperaturen ca 12°C.

Vid besiktningen medverkade fastighetsskötaren Per Lundgren.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:  
Port nummer: 8 4tr Malmhester

Bostaden var vid besiktningen möblerad

Följande lokaler besiktigades: Garaget

Lokalerna var inredda/i drift.

## Uppgifter lämnade under besiktningen av Per Lundgren

- Det förekommer stopp i sopsugen men dessa beror på att för stora sopor kastas i sopinkasten.
- Det finns ett antal punkterade isolerglaskassetter, dessa byts efterhand ut mot nya.
- Det blir ofta stopp i köksavloppen, troligen beroende på att avloppsroret endast är 50 mm i diameter och har långa horisontella dragningar.
- Hissarna fungerar utan större driftstörningar.
- Fuktskador som uppkommer i badrummen är till största del beroende av att klämringen i golvbrunnen lossar och fukt kommer in mellan plastmattan och betongen.
- Plåttakens nitar släpper efterhand, när nitar släppt nitas plåttaken om. Arbetena utförs som löpande underhåll.
- Den mekanisk till- och frånluftsventilationen är svår att justera men fungerar bra då den är justerad.

## Noterade brister

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

- Bygghet:** Fönsternas ytterbågar, karmar och isolerglaskassetter

**Brist, fel/skada:** Karmar och bågar har varierande behov av målningsunderhåll. Enligt uppgift punkteras ett antal isolerglasrutor med jämna mellanrum varpå kassetterna måste bytas ut.

**Bedömd åtgärd:** För att uppnå en jämn standard bör samtliga fönsterbågar och karmar underhållas. De fönsterbågar som är mest utsatta bör demonteras och renoveras på verkstad, ca 10% av totala antalet. Isolerglaskassetterna kommer efterhand att behöva bytas ut då punkteringar uppkommer, vi bedömer att samtliga behöver vara bytta inom 10 år och redovisar totala kostnaden nedan i tidsintervallet inom 5 år.

**Omfattning:** Alla fönster och balkongdörrar

**Mängd:** Ca 1 100 luft.

**Aktualitet:** Inom 5 år

**Bedömd kostnad:** Ca 3 500 000 kr
- Bygghet:** Avloppssystemet

**Brist, fel/skada:** Avloppssystemet är troligen klen dimensionerat med 50 mm rör från köken och handfaten. När långa horisontella dragningar utförs slammar rören lätt igen varpå stopp uppkommer. Yt- och tätskikt i badrummen är till största del från byggnadsåret och kommer på sikt att behöva renoveras. Detta skall, enligt vår bedömning, den enskilde lägenhetsinnehavaren bekosta. I samband med renoveringen kommer man troligen att vara tvungen att byta golvbrunnen, något som föreningen bör bekosta.

**Bedömd åtgärd:** För att minska risken för stopp i avloppet bör avloppssystemet spolas med ca 3 års intervall, denna kostnad bör rymmas inom de normala underhållskostnaderna, vi har tagit med kostnaden för att göra den första spolningen eftersom den oftast är dyrare och mera omfattande. Golvbrunnarna kommer troligen att behöva bytas för att uppfylla dagens krav på fuktsäkert utförande i badrum. Utbytet sker i samband med att renoveringar av badrummen utförs. Kostnaden för utbyte av golvbrunnar tas upp som en klumpsumma inom 5 år och bedöms utföras till fullo inom 10 år.

**Omfattning:** Hela avloppssystemet och alla golvbrunnar i lägenheterna

**Aktualitet:** Snarast och inom 5 år

**Bedömd kostnad:** Ca 150 000 kr och ca 900 000 kr

3. Bygghet: Hissarna  
Brist, fel/skada: Hissarna fungerar utan större driftstörningar. Hissarna är inte anpassade till dagens krav på säkerhet och tillgänglighet. Hissarna är besiktigade till maj -08.  
Bedömd åtgärd: Hissarna måste anpassas till dagens ställda krav på säkerhet och tillgänglighet med innerdörr, nödtelefon och tillgänglighetsfunktioner.  
Mängd: Totalt 6 hissar  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
4. Bygghet: Ventilationen i byggnaderna  
Brist, fel/skada: OVK i de låga byggnaderna är inte utförd och OVK skall utföras senast 2007-12-08 i de höga byggnaderna.  
Bedömd åtgärd: OVK måste utföras för att veta att ventilationen uppfyller ställda krav. Troligen måste ventilationskanalerna rensas i samband med OVK.  
Mängd: Alla 3 byggnadernas ventilationsanläggningar.  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
5. Bygghet: Garagebjälklaget  
Brist, fel/skada: Det förekommer läckage och sprickbildningar i garaget bjälklag. Vatten kommer ner i underliggande garage där det till viss del avleds med hjälp av provisoriskt monterade plåtar i taket.  
Bedömd åtgärd: Fukten som kommer i sprickorna påverkar armeringen i betongplattan och på sikt hållfastheten på bjälklaget. Vi kunde inte se någon fri armering vilken rostskadats men kan inte utesluta att det finns skadad armering i betongplattan. Som minsta åtgärd måste ett nytt yt- och tätskikt utföras på betongen. Troligen kommer rörelsefogar att behöva anordnas där sprickorna finns i dag.  
Mängd: Ca 1 100 kvm  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr

## Sammanställning.

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

| <u>Aktualitet</u> | <u>Punkterna</u> | <u>Kostnad kr</u> |
|-------------------|------------------|-------------------|
| Snarast           | 2 och 4          | Ca 350 000 kr     |
| Inom 3 år         | 5                | Ca 1 200 000 kr   |
| Inom 5 år         | 1, 2 och 3       | Ca 4 800 000 kr   |
| <u>Inom 10 år</u> | -                | -                 |
| Totalt            |                  | Ca 6 350 000 kr   |

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

## Noteringar och upplysningar.

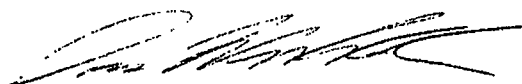
Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. 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. Om någon av lägenheterna kvarstår som hyresrättslägenhet bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll. Arbeten som enligt uppgift kommer att behöva utföras i de flesta lägenheter inom 3 år är, målning och tapetsering av väggar / tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt, renovering våtrum samt utbyte av vitvaror. Vi bedömer totala kostnaden till ca 150 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet, och hur stor den är, kvarstår som hyreslägenhet.
3. Yttertaken är plåttak vilka är skarvade med nitar. Enligt uppgift har ett antal nitar släppt vilket medför att de måste nitas om. Vi bedömer att detta skall rymmas under normala underhållskostnader.



4. Några av entréportarna är slitna och vi noterade enstaka skadade balkongplattor. Kostnaden för att åtgärda dessa skador bör enligt vår bedömning rymmas inom normala underhållskostnader och är därför inte upptagna i ovanstående kostnadsuppskattningar.
5. Det finns sprickor i byggnadens ytterväggselement. Sprickorna är koncentrerade till över/under fönsteröppningar. Vi bedömer att dessa sprickor inte äventyrar byggnadernas bestånd. Om sprickorna ökar bör de tätas med mjukfog för att hindra att vatten tränger in i sprickorna.
6. 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.
7. 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  
                      FD-utdrag

