

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
INTRESSET

ORG.NR 716421-5365



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INTRESSET
org 716421-5365**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga utgifter
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats med biträde av
Per Tängestad
DTZ Swede Property

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Intresset i Salems kommun registrerades 1991-03-11 med organisationsnummer 716421-5365. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomisk plan.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Samtliga lägenheter är idag uthyrda. Upplåtelse av bostadsrätter avseende bostadslägenheterna beräknas ske under maj så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen tillträtt tomträtten. Lokallägenheten skall kvarstå som hyresrätt.

Då samtliga hyresgäster inte kommer att teckna bostadsrätt när upplåtelse blir möjlig kommer ett antal lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt och därefter, vid första möjliga tillfälle, kommer även dessa hyresrätter att upplåtas med bostadsrätt. Offert om lån för inledningsvis ej upplåtna lägenheter föreligger. Dessa ej ännu upplåtna lägenheter erlägger hyra till föreningen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

OBJEKT

Tomträtterna	Jägaren 1, Nybyggaren 9
Adress	Målarstigen, Timmermansstigen, Murarstigen, Jägarstigen, Torparstigen, Skogvaktarstigen och Bondestigen
Stadsdel	Salem centrum
Kommun	Salem
Län	Stockholm

MARK

Area	227.396 m ²
Planbestämmelser	För tomträtterna gäller detaljplan, Söderby 1 och Söderby 2, fastställd 1966-05-06.
Ändamål	Planen anger att fastigheten endast får bebyggas för bostadsändamål med radhusbebyggelse i en våning och med souterrängkällare. Planen saknar genomförandetid.
Dispositionsrätt	Tomträtt
Läge, område	Området har ett centralt läge i Salemstaden. Avståndet till Stockholm är cirka 22 km och till Södertälje cirka 8 km. Bebyggelsen är huvudsakligen låghus och gruppbebyggda småhus. Bostadsområdena är bilfria, fordonstrafiken är hänvisad till genomfartsgator runt bostadsområdena.
Service och kommunikationer	Säby torg med inomhuscentrum finns inom bekvämt gångavstånd. Skolor, barnstugor och liknande allmänservice finns inom eller i närheten av stadsdelen. Vad beträffar allmänna kommunikationer finns bussar i området för lokal trafik och till pendeltågstation i Rönninge.

BYGGNADER

Objekt	Bebyggelsen utgöres av 384 st lägenheter i form av radhus		
Byggnadsår	1967		
Uthyrningsbar area	113 st	3 rok á 95 m ²	10.735 m ²
	128 st	4 rok á 105 m ²	13.440 m ²
	143 st	5 rok á 120 m ²	<u>17.160 m²</u>
	384 st		41.335 m ²
Undergrund	Morän med fast botten på cirka 2 m djup.		
Grundläggning	Berg		
Fasader	Ytbehandlad lättbetong resp. träpanel.		
Stomme	Stående lättbetongelement med s k sandwichkonstruktion.		
Bjälklag	Bjälklagen över kryppgrunden är bjälklagselement i lättbetong.		
Yttertak	Belagda med asfaltpapp från byggnadsåret.		
Fönster	Tvåglas kopplade med karm och båge av trä. Samtliga balkongdörrar byts ut utan kostnad för Brf Intresset.		
Uppvärmning	Via fjärrvärmenätet, värmeväxlare (enl. uppgift från år 1987) i var lägenhet		
Installationer	Varmvatten från undercentral i varje lägenhet som är ansluten till fjärrvärmenät.		
Ventilation	Enligt självdragprincipen med fläktstyrd frånluft från våtrum.		
Anslutningar	Tomträtterna är anslutna till kommunens nät för vatten och avlopp samt till fjärrvärme och elnät.		
Gemensamma utrymmen	Var lägenhet har ett kallförråd i gemensamma förrådslängor.		
Gemensamhetsanläggningar	Skyldighet att ingå i sådana föreligger ej		

LÄGENHETER INREDNING

Planlösning	Lägenheterna har funktionell planlösning
Standard	God, huvudsakligen från byggnadsåret.
Golvbeläggningar	Vardagsrummet har lamellparkett, sovrummen har linoleum eller plastmatta, kök är belagt med plastmatta, badrummet har helsvetsad plastmatta på golv.
Köksinredning	Köksinredningar och installationer är från byggnadsåret och är av normal standard med rostfri diskbänk, elspis och kyl/frys vissa lägenheter har fläktutsug ovanför spisen, andra har självdug. Utbyte sker av 816 enheter kyl/frys eller spis innan övertagande.
Bad / Duschrum	Våtrumstapet på väggar. Fristående badkar alt. duschplats, wc, tvättställ, bidé och torkskåp. Förberett för tvättmaskin.

3. RENOVERINGSBEHOV

Föreningen har till fullgörande av bestämmelserna i 9 kap 20 § bostadsrättslagen (1991:614) låtit utföra, en utredning av fastighetens skick. Uppdraget har utförts av B&J Värdering AB och redovisas i ett utlåtande 1999-10-04. Utlåtandet bifogas planen, bilaga A.

Åtgärder

Enligt utlåtandet är noterade åtgärder som bedöms nödvändiga att utföra inom de närmaste 10 åren kostnadsberäknade till 21 000 000 kronor exklusive lagstadgad moms 25 %. I dessa åtgärder ingår bland annat byte av fasadpanel, värmeväxlare, omläggning av yttertak samt asfalteringsarbeten.

Konstaterat renoveringsbehov bedöms av styrelsen rymmas inom ramen för årsavgiften.

I planen har, såsom framgår under punkt 6 nedan, i en särskild reparationsfond reserverats medel om 5 000 000 kronor för att utgöra en buffert för kommande renoveringar och eventuellt finansiera delar av det ovan noterade reparationsbehovet. Beloppet inkluderar moms.

Det är styrelsens uppfattning att denna reparationsfond inte skall behöva anspråkats.

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

2000-03-07

Brf Intresset Ekonomisk plan 250 000 000 kr
 Anslutningsprocent: 80%

5. Taxeringsvärde

		Ytor (m²)	Hyror
Bostäder	70 663 880 kr	41 376 ~~41 335~~	29 920 401 kr
Daghem		120	70 120 kr
Parkering		745 platser	974 358 kr
Summa	70 663 880 kr	41 496	30 964 879 kr

6. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	250 000 000 kr	6 025 kr/m² totalyta inkl lokaler	
Pantbrevskostnad (nya)	0 kr	Befintliga pantbrev	175 000 000 kr
Lagfart	3 750 000 kr		
Konsultkostnad	0 kr		
Reparationsfond	5 000 000 kr		
Summa anskaffningskostn:	258 750 000 kr		

7. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amortering	Bindningstid	Ränta %	Räntekostnad
Banklån SBAB	29 100 000 kr	0 kr	2001-06-15	6,13%	1 783 830 kr
SBAB	14 300 000 kr	0 kr	2002-09-18	5,25%	750 750 kr
SBAB	14 900 000 kr	0 kr	2004-09-01	5,52%	822 480 kr
Handelsbanken	92 872 400 kr	1 500 000 kr		6,00%	5 572 344 kr
Ej erlagda insatser	24 825 600 kr	0 kr	rörligt	5,00%	1 241 280 kr
Insatser Brf	82 752 000 kr	0 kr		6,00%	4 965 120 kr
Totalt	258 750 000 kr				

Föreningens banklån hos SBAB är bundna och kan övertas vid en ombildning.

Föreningens Handelsbankslån är för att få jämvikt mellan insats och avgift.

Föreningens banklån för ej erlagda insatser placeras även det hos Handelsbanken och amorteras i framtiden när radhus upplåts med Brf.

Låneräntor för nya lån och insatser är preliminära och kan ändras innan tillträdesdagen.

Medlemmarnas insatser per m² **2 500 kr**

Medlemmarnas räntekostnad brutto per m²/år 150 kr
 Medlemmarnas räntekostnad netto per m²/år **105 kr**

8. Beräkning av föreningens årliga utgifter

	1999	2000	2001	2002	2003
Kapitalkostnader					
Räntor	10 170 684 kr	10 170 684 kr	10 170 684 kr	10 170 684 kr	10 170 684 kr
Amorteringar	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr
Tomträttsavgäld	810 248 kr	810 248 kr	810 248 kr	810 248 kr	810 248 kr
Drift och underhåll					
Värme	3 450 000 kr	3 484 500 kr	3 519 345 kr	3 554 538 kr	3 590 084 kr
Stjärn-TV	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
El	175 000 kr	176 750 kr	178 518 kr	180 303 kr	182 106 kr
Vatten och avlopp	1 450 000 kr	1 464 500 kr	1 479 145 kr	1 493 936 kr	1 508 876 kr
Hushåll och grovsopor	474 000 kr	478 740 kr	483 527 kr	488 363 kr	493 246 kr
Förvaltning teknisk	617 000 kr	623 170 kr	629 402 kr	635 696 kr	642 053 kr
Reparationer och underhåll	749 000 kr	756 490 kr	764 055 kr	771 695 kr	779 412 kr
Försäkring	43 000 kr	43 430 kr	43 864 kr	44 303 kr	44 746 kr
Städning	468 000 kr	472 680 kr	477 407 kr	482 181 kr	487 003 kr
Oförutsedda kostnader	2 000 000 kr	2 020 000 kr	2 040 200 kr	2 060 602 kr	2 081 208 kr
Summa kapital och driftsk.	21 906 932 kr	22 001 192 kr	22 096 395 kr	22 194 551 kr	22 289 665 kr
Fastighetsskatt	1 059 958 kr	1 350 000 kr	1 350 000 kr	1 350 000 kr	1 350 000 kr
Fondavsättning (0,3% av tax)	270 000 kr	270 000 kr	270 000 kr	270 000 kr	270 000 kr
Summa årliga utgifter	23 236 890 kr	23 621 192 kr	23 716 395 kr	23 814 551 kr	23 909 665 kr

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	16 053 612 kr	16 366 081 kr	16 388 733 kr	16 413 613 kr	16 434 718 kr
Bostadshyror	6 138 800 kr	6 200 188 kr	6 262 190 kr	6 324 812 kr	6 388 060 kr
Daghem	70 120 kr	70 821 kr	71 529 kr	72 245 kr	72 967 kr
Parkering	974 358 kr	984 102 kr	993 943 kr	1 003 882 kr	1 013 921 kr
Vidaredebiterad f-skatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

Årsavgifterna motsvarar för år 2000 i genomsnitt

494 kr per m²

Den faktiska boendekostnaden för medlemmarna exl amortering på egna lån blir
nettoräntan samt årsavgiften, vilket ger en boendekostnad på

599 kr per m²

Nuvarande hyra är

723 kr per m²

Vilket motsvarar en sänkning på

-17%

Noter:

Schablon- och erfarenhetsmässigt bedömda drift- och underhållskostnader:

9 426 000 kr

227 kr

Fondavsättningen motsvarar 0,3% av bedömt taxeringsvärde år 2000.

Driftskostnaderna bedöms öka med

1% per år

Bostads och lokalhyrorna har bedömts öka med

1% per år

Fastighetsskatten bedöms öka med

1% per år

Fastighetsskatten har för bostadsdelen beräknats till 1,5%.

Taxeringsvärde för år 2000 bedöms till

Bostäder:

90 000 000 kr

Lokaler:

0 kr

Bostadsrättssombildning i Salem

2 500 kr per m²

2000-03-07

	Storlek m²	Pris	Nettoränta/månad om man lånar allt	Avgift/månad till Brf	Totalt/månad lån och avgift	Nuvarande hyra/månad	Sänkning/mån om Brf
113	93 stroke	232 500 kr	814 kr	3 858 kr	4 672 kr	5 558 kr	-886 kr
128	105 stroke	262 500 kr	919 kr	4 314 kr	5 233 kr	6 214 kr	-982 kr
143	120 stroke	300 000 kr	1 050 kr	4 902 kr	5 952 kr	7 058 kr	-1 106 kr

6 432 884
 8 123 128
 10 809 728
 24 875 720
 7 536 648
 9 544 204
 12 111 528
 29 192 880

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrättema till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas.
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- D. Styrelsen bedömer att ytterligare bostadsrätter kommer att upplåtas inom det närmaste året.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Salem den 7 mars 2000

Bostadsrättsföreningen Intresset

Ingermar Degerstedt

K. Rosen

Elisabet Björk
Gunnel Linniga
J. J. J. J.
JAN SYNNERUD

Jan Hell

Olav Pettersson

Lillian Ström
Lilian Ström



KPMG Consulting

Box 16106
103 23 STOCKHOLM

Tegelbacken 4 A

Telefon 08-723
Fax 08-723

Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Intresset i Salems kommun 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt våruppfattning, på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 9 mars 2000

Cecilia Undén

Eva Reichard

BESKRIVNING OCH BESIKTNING AV TOMTRÄTTERNA**JÄGAREN 1 SAMT NYBYGGAREN 9****SALEMS KOMMUN**

Besiktningsobjekt	Tomträtterna	Jägaren 1, Nybyggaren 9
	Adress	Målarstigen, Timmermansstigen, Murarstigen, Jägarstigen, Torparstigen, Skogvaktarstigen och Bondestigen
	Kommundel	Salem
	Kommun	Salem
	Län	Stockholm

Besiktningsanledning Teknisk statusbesiktning inför eventuell överlåtelse.

Förutsättningar Besiktningen är en okulär översiktlig besiktning som är avsedd att läggas till grund för upprättande av ekonomisk plan inför en ombildning till bostadsrättsförening.

Besiktningen har ej en sådan karaktär att den ersätter en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken och besiktningen kan därför ej läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

Detta besiktningsutlåtande berör i huvudsak underhållet och skicket utanför lägenheterna.

Information om tomträtterna har erhållits från ordförande i bostadsrättsföreningen Intresset Ingemar Degerstedt samt från förvaltaren Nils Erik Johansson / Mandamus.

Uppdragsgivare DTZ Swede Property KB
Per Tängerstad
Stureplan 4C
114 35 Stockholm

Kortfattad beskrivning av
objektet samt omfattning

Bebyggelsen utgöres av 384 st lägenheter i form av radhus i 1 plan resp 1 plan med källarvåning i suterräng, uppförda år 1967.

Två lägenheter nyttjas för dagen som föreningslokal resp daghemsverksamhet.

Till lägenheterna hör förråd i gemensamma kallför-rådslängor av trä i anslutning till parkeringsplatser.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande

113 st	3 rok à 95 m ²	10 170 m ²
128 st	4-rok à 105 m ²	13 440 "
143 st	5 rok à 120 m ²	17 160 "
384 st		40 770 "

Radhusen synes vara grundlagda på berg. Grundkonstruktionen utgöres av s k krypgrunder med grundmurar av prefabricerade betongelement på betongplintar. Golvbjälklag och väggar av prefabricerade lättbetongelement. Fasader av ytbehandlad lättbetong resp träpanel. Isolerade takbjälklag med fackverkstakstolar av trä. Yttertaken är belagda med asfaltpapp från byggnadsåret. Uppvärmning via fjärrvärmenätet, värmeväxlare (enligt uppgift från år 1987) i var lägenhet.

Lägenheterna är försedda med mekanisk frånluftsventilation.

Vid besiktningen har fyra av föreningen utvalda lägenheter ut och invändigt besiktigats. Därtill har delar av vägar och parkeringsytor, en förrådslänga samt en krypgrund besiktigats.

Vid besiktningen medverkade Ingemar Degerstedt samt hyresgäster i respektive lägenhet.

BESIKTNING - GEMENSAMHETSYTOR OCH GEMENSAMMA FÖRRÅD

Asfalterade kör, gång och parkeringsytor	Under senare år har en del asfalteringsarbeten utförts på Målarstigen och del av Timmermansstigen. På ännu ej åtgärdade ytor finns sprickor och håligheter av varierande storlek och omfattning. Vi vill föreslå att asfalteringen av ännu ej åtgärdade ytor görs etappvis under såg en 10-årsperiod.
Förrådslängor	Var lägenhet har ett kallförråd i gemensamma förrådslängor. Förråden är från 1967 och är i behov av underhåll. Rötskadade fasadpaneler behöver bytas ut, fasadpanelen målas och takpappen impregneras. Ventiler bör även monteras i varje förrådsutrymme.
Övrigt	Enligt förvaltaren förekommer det att främst träd-rötter växer in i avloppsledningar. Dagvattenbrunnar på gemensamma ytor behöver även kontinuerligt slamsugas. Åtgärdande av ovanstående återkommande problem får dock anses ingå i det normala årligt löpande underhållet.

BESIKTNING - BYGGNADER UTVÄNDIGT

Krypgrunden	Utan anmärkning
Grundmursytterväggar	Gavelgrundmurarna utanför två lägenheter har åtgärdats på grund av dräneringsproblem. Gavlarna har omdränerats och ovanliggande fasader har klätts in med plåt. Enligt förvaltaren finns inga tecken på att någon ytterligare gavelmur av ovanstående anledning behöver åtgärdas.

Fasader

I lägenheterna finns vertikala sprickor i främst ytterväggarna. Sprickorna följer i huvudsak de vertikala fogskarvarna mellan de prefabricerade väggelementen av lättbetong. Viss sprickbildning förekommer även i anslutning till fönsterbalkar samt i väggelementen i direkt anslutning till fogskarvarna. Denna typ av sprickbildning är vanligt förekommande i fasader med en byggnadskonstruktion likt denna. Sprickorna förorsakas av viss rörelse mellan väggelementen.

Träfasaderna på de större lägenheterna (5:orna) behöver bytas ut.

Algbildningar på fasadelementen bör tvättas bort.

Entrédörrar

Utan anmärkning.

Enligt uppgift byttes dörrarna ut år 1996.

Fönster och fönsterdörrar

Fönstersnickerierna är från byggnadsåret. På grund av skador på fönstrena och för att skydda dem har karmar och bågar utvändigt klätts in med plastprofiler. Några egentliga brister på fönstersnickerierna påtalades ej.

Utbyte av samtliga ursprungliga fönsterdörrar pågår och bekostas av fastighetsägaren.

Taksarger

Taksargspanelen målades om för ca 3 år sedan. På grund av färgsläpp och rötskador på träpanelen krävs ett fortsatt underhåll och utbyte av skadade taksargspaneler.

Yttertaken

Taktäckningen av asfaltpapp är från byggnadsåret. Taken beströks dock med en glasfiberarmerad täckmassa för ca 10 år sedan.

Med hänsyn till åldern skall en successiv omläggning av taken inplaneras och utföras under såg en 5-års period.

Vindsbjälklagen

Enligt uppgift har vindsbjälklagen tilläggsisolerats med lösull.
Något insektsnät har inte dock ej monterats.

Plåtarbeten

Utan anmärkning

BESIKTNING - INSTALLATIONER I LÄGENHETERNA

Försörjning	Tomträtterna är anslutna till kommunens nät för vatten och avlopp samt till fjärrvärme och elnätet.
Elinstallationen	Utan anmärkning Några brister eller driftstörningar påtalades ej. Installationerna är från byggnadsåret.
Vatten och avloppsinstallationer	Utan anmärkning Några brister eller driftstörningar påtalades ej. Installationerna är från byggnadsåret.
Värmeinstallation	Lägenheterna uppvärms via vattenburen fjärrvärme. Nya värmeväxlare av fabrikat Parca installerades enligt uppgift i var lägenhet år 1987. Ett utbyte av värmeväxlarna kan bli aktuellt inom en 10-årsperiod. Utbytet kan ske successivt alternativt anordnas ett flertal gemensamma mindre undercentraler som fördelar ut värme och varmvatten till t ex 10-12 lägenheter. Några brister och driftsstörningar i värmeförsörjningen påtalades ej. Det kan dock konstateras att värmeväxlarna avger en hög innetemperatur i de utrymmen som de är placerade i.
Ventilationssystem	Lägenheterna var ursprungligen försedda med självdragsventilation. Mekanisk ventilation har senare installerats i lägenheterna. Ett flertal hyresgäster påtalade att ventilationen är dålig / bristfällig. Om vädringsventilerna ovan fönstrena hålls stängda bidrar detta till att försämma ventilationen. En kontroll / översyn av tilluftsventilationen i lägenheterna bör därför göras och att lägenhetsinnehavarna informeras om vikten av en god tilluftsventilation. T ex kan tilluftsventilerna behöva rengöras.

Köken är försedda med spisfläkt med motor, vilket kan störa / motverka den centrala frånluftsfläkten som finns på taket / vinden. S k fläktkåpor utan motor borde istället ha installerats i köken.

Fläkten på taket / vinden kan ej varvtalsregleras från lägenheten, vilket är önskvärt för att tillfälligt kunna öka ventilationen (t ex vid duschning).

BESIKTNING - LÄGENHETER

Besiktning	Vid besiktningen gavs tillträde till fyra av föreningen utvalda lägenheter.
Kök	Köksinredningar och installationer är från byggnadsåret och är av normal standard. Den maskinella utrustningen bestående av elspis, fläkt, kyl och frys har underhand moderniserats. Några påtagliga fel och brister påtalades.
Badrum	Lägenheterna har ett kombinerat hygienrum / tvättstuga. I 5:orna finns dessutom ett separat wc /duschrum. Va-installationer och sanitetsutrustningar är i huvudsak från byggnadsåret. I hygienrum / tvättstuga finns wc-stol, handfat, bidé, badkar alt duschplats samt torkskåp. Utrymmena ytskiktsrenoverades (plastmatta på golv och målad glasfiberväv på väggar) för ca 12-13 år sedan. Några påtagliga fel och brister påtalades ej fränsett viss mindre mikrobiell (mögel) påväxt på glasfiberväven invid badkar / duschplats.
Övrigt	Sprickbildningar förekommer främst i ytterväggar. Jfr kommentarer fasader.

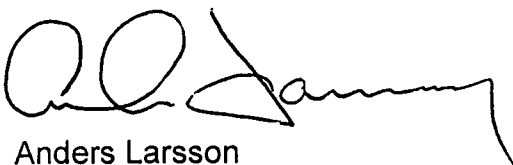
ÖVERSLAGSMÄSSIG KOSTNADSBEDÖMNING

Nedan förtecknas de åtgärder som efter besiktning bedömts vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom en 1-5 årsperiod resp 1-10 årsperiod. Angiven kostnad är erfarenhetsmässigt uppskattad i dagens kostnadsnivå exkl moms.

Inom 1-5 år	Underhåll av förrådslängor	500 000 kr
	Renovering av taksargspaneler	500 000 kr
	Omläggning av yttertak	6 500 000 kr
	Byte av fasadpanel på 5:orna	3 000 000 kr
	Översyn /förbättring av ventilation	500 000 kr
	Summa	11 000 000 kr

Inom 1-10 år	Fortsatt omläggning av asfalterade gång, kör och parkeringsytor	2 000 000 kr
	Utbyte av värmeväxlare	8 000 000 kr
	Summa	10 000 000 kr

BJ VÄRDERING AB



Anders Larsson
Byggnings SBR

Anm

Denna besiktning – som skall utgöra grund för kostnadsbedömningarna i den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen – är översiktlig och har ej en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.