

Bostadsrättsföreningen Byamännen 2

orgnr. 769616-5187

Ekonomisk plan upprättad 2010-04-08

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar.....</i>	<i>3</i>
<i>Beskrivning av fastigheten.....</i>	<i>3</i>
Objekt.....	3
Byggnad.....	4
Av besiktningsmannen bedömda renoveringar 2010 - 2015	5
Av besiktningsmannen bedömda renoveringar 2015 - 2020	6
<i>Taxeringsvärde 2007.....</i>	<i>7</i>
<i>Försäkring.....</i>	<i>7</i>
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan.....</i>	<i>7</i>
<i>Beräkning av årliga kostnader 3).....</i>	<i>8</i>
<i>Beräkning av årliga intäkter.....</i>	<i>9</i>
<i>Tabell/Lägenhetsförteckning.....</i>	<i>10</i>
<i>Prognos/Känslighetsanalys.....</i>	<i>13</i>
<i>Särskilda förhållanden</i>	<i>14</i>
<i>Intyg.....</i>	<i>15</i>

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Byamännen 2, som registrerats hos Bolagsverket 2007-04-30 med organisationsnummer 769616-5187, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning	Stockholm Byamännen 2 & Byamännen 4
Adress	Bergsrådsvägen 8-48, Rusthållarvägen 30, Viskagränd 2, 8
Kommun/församling	Stockholm
Förening	Brf Byamännen 2
Tomt	Tomträtt
Tomtareal	12 560 kvm
Gällande planbestämmelser	Stadsplan fastställd 1958-07-14 (aktbeteckning 0180-4378A) Tomtindelning fastställd 1959-01-16 (aktbeteckning 0180-B3/1959)
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunens nät
Läge	Fastigheten är belägen i stadsdelen Bagarmossen ca 300-400 m från Bagarmossens centrum där det finns viss kommersiell och kommunal service och kommunikationer såsom T-bana och bussar.
Servitut	Värmeledning, avtalsservitut: Last (aktbeteckning: 01-IM2-98/33868.1)

Byggnad

Byggnadsår	1954						
Typ	Fastigheten Byamännen 2 är bebyggd med ca 7 st flerfamiljshus varav tre är sammanbyggda, byggnaderna är uppförda i tre våningsplan med källare helt eller delvis ovan mark. I markplan på några av byggnaderna finns lokaler. På fastigheten Byamännen 4 finns en miljöstation om ca 50 kvm byggd omkring 1996. Byggnaden är uppförd med trästomme på en betongplatta, försedd med elektricitet men saknar VA.						
Lägenhetsyta	<table> <tr> <td>Bostäder 136 st</td><td>7 942 kvm</td></tr> <tr> <td>Lokaler/lager</td><td><u>1 429 kvm</u></td></tr> <tr> <td><i>Totalt</i></td><td><i>9 371 kvm</i></td></tr> </table>	Bostäder 136 st	7 942 kvm	Lokaler/lager	<u>1 429 kvm</u>	<i>Totalt</i>	<i>9 371 kvm</i>
Bostäder 136 st	7 942 kvm						
Lokaler/lager	<u>1 429 kvm</u>						
<i>Totalt</i>	<i>9 371 kvm</i>						
	Ytorna ovan är uppgivna och är ej kontrollerade av oss.						
Fördelning	20 st 1 rok, badrum 68 st 2 rok, badrum 40 st 3 rok, badrum 8 st 4 rok, badrum						
Standard	Modern						
Grundläggning	Murar till berg						
Stomme	Betong och lättbetong						
Bjälklag	Betong						
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor, plåttak vid sammanbyggnaderna samt två garage						
Fasad	Puts						
Tomt/mark	Totalt tre gårdar med en lekplats vardera, gräsområden och asfalterade gångvägar. På fastigheten finns även körvägar till garage och parkeringsplatser						
Garage, p-plats	10 garage och 11 p-platser						
Balkonger	Balkongplattor i betong. Räckan i metall, några med skärmar i plåt. Övriga lägenheter har fransk balkong						
Fönster	2-glas kopplade med karmar och bågar av trä. I ca 25 av lägenheterna har badrumfönstren bytts mot nya vid renoveringen.						

Trapphus	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Lägenhetsförråd	Finns i källare, delvis förlagda i skyddsrummen
Tvättstuga	Tvättstuga finns i en av källarna med 4 st tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, 2 st torktumlare och mangel. All maskinell utrustning från 2000. Separat torkrum med torkaggregat.
Sophantering	Sopnedkast i trapphus till luckor i fasaderna
Uppvärmning	Vattenburen värme från två undercentraler, större delen av utrustningen från 1996
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med tilluft i spaltventiler och underventiler. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2014.
Energibesiktning	Ska enligt uppgift från säljaren vara utförd innan tillträdet
Inv väggar	Målade / tapetserade
Inv tak	Målade
Golv	Plastmatta/linoleum i hall och kök Parkett/linoleum i övriga rum Klinker i badrum
Köksinredning	Normal/enkel köksinredning med bänk- skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl. Enligt uppgift är frys ett tillval.
Badrum	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch. WC och tvättställ. Ventilationen är frånluft. Plats för mindre tvättmaskin.
Allmänt	Alla lägenheter utom 8 st stambyttes mellan 2000-2006 med nya vatten och avloppsstammar samt nya yt- och tätskikt i badrummen. Frånluftsfläktarna har kompletterats med frekvensstyrning. Balkongerna är renoverade och flertalet av räcken utbytta. Yttertaken renoverade med ny underlagspapp och nya betongpannor. Undercentralerna utbytta 1996.

Av besiktningsmannen bedömda renoveringar 2010 - 2015

Fönster	Målningsunderhåll samt justering av låsmekanismer och tätlistor
Ej stambytta lägenheter	Stambyte samt nytt yt- och tätskikt i badrum i de 8 lägenheter som inte är stambytta samt vatten och avloppsstammar till källaren

Avlopp	Spola och filma hela avloppssystemet i källare och ut till anslutningspunkten. Utbyte av skadade delar.
Radiatorstigarnas kranar	Byt ut alla kranar på radiatorstigarna till justerbara ventiler. Justera ventilerna på stigarna, termostaterna på radiatorerna samt undercentralerna.
Garageportarna	Målningsunderhåll och klä nedre delen med plåt
Elinstallationer	Byt ut de delar av elinstallationerna som är föråldrade
Tak	Målningsunderhåll av yttertaken på garage och byggnadskropparna som sammanbinder några av byggnaderna
Trapphus/källargångar	Målningsunderhåll
	Kostnader för ovanstående arbeten har bedömts ej överstiga 4 450 000 kr inkl. moms

Av besiktningsmannen bedömda renoveringar 2015 - 2020

Undercentraler	Två undercentraler samt ca 30 m kulvert utbytes
Kallvatten rör i källaren	Galvade vattenrörbytes ut mot rör i koppar
Tvättstuga	Utbyte av den maskinella utrustningen
Fasader & takfot	Putsen på fasaderna lagas lokalt där sprickor/släpp finns därefter färgas fasaderna och grunden. Målningsunderhåll utförs på takfoten.
	Kostnader för ovanstående arbeten har bedömts ej överstiga 6 937 500 kr inkl. moms
Anmärkning	Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för bedömningarna.
	Den totala summan av ovanstående kostnader är inte tillfullo budgeterade för på tillträdesdagen. Resterande andel uppskattas komma år 2015-2020 beräknas finansieras i form av lägenhetsförsäljningar, se prognosen. En del av åtgärderna beräknas också kunna finansieras inom ramen för löpande underhåll/avsättningar. Vidare har hänsyn ej tagits till möjliga besparingar som det rådande ränteläget ger möjlighet till.
	Behöver föreningen låna ytterligare 1 mkr måste avgiften höjas med 0,64 kr/kvm/mån.

Taxeringsvärde 2007**Stockholm Byamännen 2**

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxering FFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	22 042	varav	20 600	1 442
Byggnad	51 447	varav	47 000	4 447
<i>Summa</i>	<i>73 489</i>		<i>67 600</i>	<i>5 889</i>

Försäkring

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan**Förvärvskostnad**

Köpeskilling båda fastigheterna 1)	110 300 000 kr
Lagfart	1 656 500 kr
Pantbrevskostnader	1 276 000 kr
Dispositionsfond inkl. Fibernättersättning till SVEBO 2)	6 500 000 kr
Inre fond 3)	1 700 000 kr
Initialkostnader	2 757 500 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>124 190 000 kr</i>

1) Byamännen 2; 110 000 000 kr. Byamännen 4; 300 000 kr.

Om det på tillträdesdagen finns tomma lägenheter förbehåller sig säljaren rätt att ta ut en tilläggsköpeskilling med anledning av detta. Tilläggsköpeskillingen bedöms rymmas inom den upplåtelseavgift föreningen erhåller.

2) Fibernättersättningen beräknas bli ca 2 000 000 kr

3) Avsättning med 20 000 kr/lägenhet till de som beräknar köpa sin lägenhet på tillträdesdagen.

Finansieringsplan 1)

Långgivare	Belopp	Ränta % 2)	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	62 135 000 kr	4,00%	2 485 400 kr
<i>Summa lån</i>	<i>62 135 000 kr</i>		<i>2 485 400 kr</i>
Insats från medlemmar	62 055 000 kr		
<i>Summa finansiering</i>	<i>124 190 000 kr</i>		

Beräkning av årliga kostnader 3)**Driftskostnad**

Driftskostnaden är uppskattad till 3 100 000 kr
vilket motsvarar ca 350 kr/kvm

Kapitalkostnad

	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	62 135 000 kr	4,00%	0 kr	2 485 400 kr
Summa	62 135 000 kr			2 485 400 kr

Kostnad för lån per tre år 7 456 200 kr

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 4)

Skatt

Fastighetsskatt, kommunal avgift	232 562 kr
Tomträttsavgäld	20 000 kr
<i>Summa totala kostnader</i>	<i>5 837 962 kr</i>

1) Finansieringen är baserad på att ca 65% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 35 % kvarstår som hyresrättslägenheter (Lgh 817-866). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid en ungefärlig 65% anslutningsgrad.

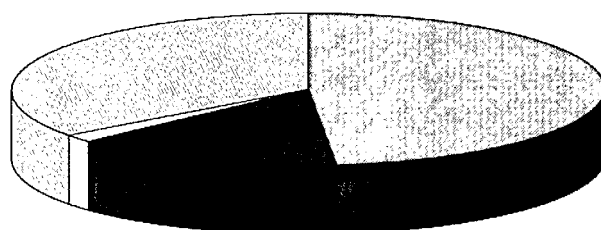
2) Bindningstid för lån kommer att mixas maximalt till angiven genomsnittsränta. Lånet beräknas att bindas till 1/3 rörlig ränta, 1/3 2-årig ränta samt 1/3 på längre tid.

3) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

4) Enligt planen beräknas föreningen få 48 hyresrätter (2 767 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering ske, alternativt avsättning till dispositionsfonden.

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	2 830 632 kr
Hysesintäkter, lokaler	856 856 kr
Hyrer garage/p-platser	97 200 kr
Årsavgifter från medlemmar	2 053 274 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>5 837 962 kr</i>



■ Hysesintäkter,
bostäder

■ Hysesintäkter,
lokaler

□ Hyrer garage/p-
platser

□ Årsavgifter från
medlemmar

Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Fördelningstal, 65 %	Fördelningstal, 100 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
817	71 m ²	782 774 kr	1,2819%	0,8377%	28 171 kr	64 248 kr
818	85 m ²	927 696 kr	1,5192%	0,9928%	33 725 kr	75 252 kr
819	71 m ²	774 686 kr	1,2686%	0,8290%	28 171 kr	62 820 kr
820	92 m ²	1 002 094 kr	1,6410%	1,0724%	36 503 kr	81 096 kr
821	20 m ²	248 081 kr	0,4063%	0,2656%	7 935 kr	22 968 kr
822	20 m ²	249 169 kr	0,4080%	0,2668%	7 935 kr	23 160 kr
823	20 m ²	244 275 kr	0,4000%	0,2615%	7 935 kr	22 296 kr
824	53 m ²	657 165 kr	1,0270%	0,6713%	21 029 kr	55 524 kr
825	53 m ²	651 320 kr	1,0175%	0,6651%	21 029 kr	54 492 kr
826	53 m ²	656 077 kr	1,0253%	0,6702%	21 029 kr	55 332 kr
827	53 m ²	659 951 kr	1,0316%	0,6743%	21 029 kr	56 016 kr
828	53 m ²	657 640 kr	1,0278%	0,6718%	21 029 kr	55 608 kr
829	53 m ²	664 709 kr	1,0394%	0,6794%	21 029 kr	56 856 kr
830	53 m ²	652 747 kr	1,0198%	0,6666%	21 029 kr	54 744 kr
831	53 m ²	651 184 kr	1,0173%	0,6649%	21 029 kr	54 468 kr
832	53 m ²	660 699 kr	1,0328%	0,6751%	21 029 kr	56 148 kr
833	53 m ²	660 087 kr	1,0318%	0,6745%	21 029 kr	56 040 kr
834	53 m ²	652 815 kr	1,0199%	0,6667%	21 029 kr	54 756 kr
835	53 m ²	672 456 kr	1,0521%	0,6878%	21 029 kr	58 224 kr
836	118 m ²	1 247 272 kr	1,9934%	1,3024%	46 819 kr	92 004 kr
837	68 m ²	784 443 kr	1,2846%	0,8396%	26 980 kr	67 668 kr
838	19 m ²	276 299 kr	0,4525%	0,2959%	7 539 kr	28 992 kr
839	57 m ²	705 231 kr	1,1058%	0,7228%	22 616 kr	59 844 kr
840	87 m ²	996 245 kr	1,6314%	1,0663%	34 519 kr	85 272 kr
842	104 m ²	1 202 459 kr	1,9200%	1,2548%	41 264 kr	98 676 kr
843	68 m ²	802 114 kr	1,3135%	0,8586%	26 980 kr	70 788 kr
845	76 m ²	925 868 kr	1,4671%	0,9590%	30 154 kr	79 008 kr
846	89 m ²	1 024 112 kr	1,6280%	1,0639%	35 312 kr	82 812 kr
847	19 m ²	280 172 kr	0,4588%	0,3001%	7 539 kr	29 676 kr
848	57 m ²	681 416 kr	1,1159%	0,7294%	22 616 kr	60 936 kr
849	89 m ²	1 030 705 kr	1,6388%	1,0710%	35 312 kr	83 976 kr
850	19 m ²	281 192 kr	0,4605%	0,3012%	7 539 kr	29 856 kr
851	57 m ²	677 950 kr	1,1102%	0,7257%	22 616 kr	60 324 kr
852	89 m ²	1 024 112 kr	1,6280%	1,0639%	35 312 kr	82 812 kr
853	19 m ²	272 764 kr	0,4467%	0,2921%	7 539 kr	28 368 kr
854	57 m ²	679 581 kr	1,1129%	0,7275%	22 616 kr	60 612 kr
855	56 m ²	661 516 kr	1,0833%	0,7081%	22 219 kr	58 464 kr
856	54 m ²	638 977 kr	1,0464%	0,6840%	21 425 kr	56 568 kr
857	56 m ²	668 312 kr	1,0944%	0,7154%	22 219 kr	59 664 kr
858	54 m ²	638 366 kr	1,0454%	0,6833%	21 425 kr	56 460 kr
859	56 m ²	677 351 kr	1,1092%	0,7251%	22 219 kr	61 260 kr
860	54 m ²	650 327 kr	1,0650%	0,6962%	21 425 kr	58 572 kr
861	54 m ²	646 317 kr	1,0584%	0,6919%	21 425 kr	57 864 kr
862	56 m ²	688 429 kr	1,1274%	0,7370%	22 219 kr	63 216 kr
863	54 m ²	645 706 kr	1,0574%	0,6912%	21 425 kr	57 756 kr
864	56 m ²	673 817 kr	1,1034%	0,7213%	22 219 kr	60 636 kr
865	54 m ²	652 502 kr	1,0685%	0,6985%	21 425 kr	58 956 kr

201005124686

866	56 m²	667 632 kr	1,0933%	0,7147%	22 219 kr	59 544 kr
867	60 m²	702 242 kr	1,1500%	0,7517%	23 806 kr	61 488 kr
868	60 m²	712 301 kr	1,1665%	0,7625%	23 806 kr	63 264 kr
869	60 m²	713 252 kr	1,1680%	0,7635%	23 806 kr	63 432 kr
870	60 m²	709 922 kr	1,1626%	0,7599%	23 806 kr	62 844 kr
871	60 m²	704 485 kr	1,1537%	0,7541%	23 806 kr	61 884 kr
872	60 m²	712 844 kr	1,1674%	0,7631%	23 806 kr	63 360 kr
873	60 m²	750 252 kr	1,1795%	0,7710%	23 806 kr	64 668 kr
874	60 m²	709 514 kr	1,1619%	0,7595%	23 806 kr	62 772 kr
875	60 m²	738 427 kr	1,1601%	0,7583%	23 806 kr	62 580 kr
876	60 m²	707 339 kr	1,1583%	0,7572%	23 806 kr	62 388 kr
877	60 m²	737 068 kr	1,1579%	0,7569%	23 806 kr	62 340 kr
878	60 m²	705 844 kr	1,1559%	0,7555%	23 806 kr	62 124 kr
879	68 m²	808 502 kr	1,3240%	0,8655%	26 980 kr	71 916 kr
880	19 m²	282 483 kr	0,4626%	0,3026%	7 539 kr	30 084 kr
881	55 m²	684 256 kr	1,0714%	0,7003%	21 822 kr	58 224 kr
882	68 m²	789 744 kr	1,2933%	0,8453%	26 980 kr	68 604 kr
884	74 m²	878 931 kr	1,3902%	0,9086%	29 361 kr	72 804 kr
885	68 m²	834 424 kr	1,3173%	0,8611%	26 980 kr	71 196 kr
887	74 m²	872 243 kr	1,4284%	0,9337%	29 361 kr	76 920 kr
888	70 m²	837 457 kr	1,3223%	0,8643%	27 774 kr	69 648 kr
889	19 m²	247 550 kr	0,4054%	0,2651%	7 539 kr	23 916 kr
890	55 m²	681 742 kr	1,0673%	0,6976%	21 822 kr	57 780 kr
891	70 m²	833 991 kr	1,3166%	0,8605%	27 774 kr	69 036 kr
893	74 m²	897 213 kr	1,4201%	0,9283%	29 361 kr	76 032 kr
894	70 m²	834 059 kr	1,3167%	0,8606%	27 774 kr	69 048 kr
896	74 m²	878 048 kr	1,3888%	0,9077%	29 361 kr	72 648 kr
900	68 m²	775 472 kr	1,2699%	0,8300%	26 980 kr	66 084 kr
902	74 m²	894 019 kr	1,4149%	0,9248%	29 361 kr	75 468 kr
903	68 m²	781 793 kr	1,2803%	0,8368%	26 980 kr	67 200 kr
905	74 m²	875 873 kr	1,3852%	0,9054%	29 361 kr	72 264 kr
906	68 m²	797 560 kr	1,3061%	0,8537%	26 980 kr	69 984 kr
908	74 m²	888 446 kr	1,4058%	0,9189%	29 361 kr	74 484 kr
909	89 m²	1 030 977 kr	1,6392%	1,0713%	35 312 kr	84 024 kr
910	19 m²	231 239 kr	0,3787%	0,2475%	7 539 kr	21 036 kr
911	57 m²	670 882 kr	1,0986%	0,7181%	22 616 kr	59 076 kr
912	89 m²	1 029 821 kr	1,6373%	1,0701%	35 312 kr	83 820 kr
913	19 m²	280 104 kr	0,4587%	0,3000%	7 539 kr	29 664 kr
914	57 m²	668 911 kr	1,0954%	0,7160%	22 616 kr	58 728 kr
915	89 m²	1 031 724 kr	1,6404%	1,0721%	35 312 kr	84 156 kr
917	76 m²	862 566 kr	1,4125%	0,9232%	30 154 kr	73 128 kr
918	68 m²	779 074 kr	1,2758%	0,8339%	26 980 kr	66 720 kr
919	24 m²	328 022 kr	0,5372%	0,3513%	9 522 kr	32 916 kr
920	48 m²	586 043 kr	0,9597%	0,6274%	19 045 kr	53 472 kr
921	68 m²	790 560 kr	1,2946%	0,8462%	26 980 kr	68 748 kr
922	24 m²	334 955 kr	0,5485%	0,3587%	9 522 kr	34 140 kr
923	48 m²	587 266 kr	0,9617%	0,6287%	19 045 kr	53 688 kr
924	68 m²	788 793 kr	1,2917%	0,8443%	26 980 kr	68 436 kr
925	24 m²	328 294 kr	0,5376%	0,3516%	9 522 kr	32 964 kr
926	48 m²	589 101 kr	0,9647%	0,6307%	19 045 kr	54 012 kr
927	68 m²	786 958 kr	1,2887%	0,8423%	26 980 kr	68 112 kr
928	19 m²	282 143 kr	0,4620%	0,3022%	7 539 kr	30 024 kr

929	57 m ²	681 484 kr	1,1160%	0,7295%	22 616 kr	60 948 kr
930	68 m ²	781 249 kr	1,2794%	0,8362%	26 980 kr	67 104 kr
931	19 m ²	278 541 kr	0,4561%	0,2983%	7 539 kr	29 388 kr
932	57 m ²	689 843 kr	1,1297%	0,7385%	22 616 kr	62 424 kr
933	68 m ²	788 929 kr	1,2919%	0,8444%	26 980 kr	68 460 kr
935	76 m ²	888 120 kr	1,4544%	0,9506%	30 154 kr	77 640 kr
936	54 m ²	651 551 kr	1,0670%	0,6975%	21 425 kr	58 788 kr
937	54 m ²	692 017 kr	1,0841%	0,7087%	21 425 kr	60 636 kr
938	54 m ²	650 259 kr	1,0649%	0,6961%	21 425 kr	58 560 kr
939	54 m ²	682 026 kr	1,0678%	0,6980%	21 425 kr	58 872 kr
940	54 m ²	650 803 kr	1,0658%	0,6967%	21 425 kr	58 656 kr
941	54 m ²	678 764 kr	1,0624%	0,6945%	21 425 kr	58 296 kr
942	70 m ²	834 874 kr	1,3181%	0,8615%	27 774 kr	69 192 kr
944	74 m ²	891 165 kr	1,4102%	0,9218%	29 361 kr	74 964 kr
945	70 m ²	827 738 kr	1,3064%	0,8538%	27 774 kr	67 932 kr
947	74 m ²	875 329 kr	1,3843%	0,9048%	29 361 kr	72 168 kr
948	70 m ²	844 933 kr	1,3345%	0,8723%	27 774 kr	70 968 kr
949	19 m ²	276 027 kr	0,4520%	0,2956%	7 539 kr	28 944 kr
950	55 m ²	682 625 kr	1,0687%	0,6986%	21 822 kr	57 936 kr
972	54 m ²	642 308 kr	1,0518%	0,7362%	21 425 kr	57 156 kr
973	67 m ²	814 388 kr	1,2845%	0,8017%	26 583 kr	68 700 kr
974	54 m ²	641 356 kr	1,0503%	0,7369%	21 425 kr	56 988 kr
975	67 m ²	812 757 kr	1,2818%	0,8012%	26 583 kr	68 412 kr
976	54 m ²	651 483 kr	1,0669%	0,7396%	21 425 kr	58 776 kr
977	67 m ²	798 621 kr	1,2587%	0,8063%	26 583 kr	65 916 kr
966	54 m ²	641 900 kr	1,0512%	0,6871%	21 425 kr	57 084 kr
967	54 m ²	642 240 kr	1,0517%	0,6875%	21 425 kr	57 144 kr
968	54 m ²	641 356 kr	1,0503%	0,6865%	21 425 kr	56 988 kr
969	54 m ²	649 444 kr	1,0635%	0,6952%	21 425 kr	58 416 kr
970	54 m ²	641 560 kr	1,0506%	0,6868%	21 425 kr	57 024 kr
971	54 m ²	652 706 kr	1,0689%	0,6987%	21 425 kr	58 992 kr
960	67 m ²	794 339 kr	1,2517%	0,7694%	26 583 kr	65 160 kr
961	60 m ²	707 747 kr	1,1590%	0,7955%	23 806 kr	62 460 kr
962	67 m ²	794 951 kr	1,2527%	0,7684%	26 583 kr	65 268 kr
963	60 m ²	707 339 kr	1,1583%	0,7938%	23 806 kr	62 388 kr
964	67 m ²	797 465 kr	1,2568%	0,7793%	26 583 kr	65 712 kr
965	60 m ²	712 029 kr	1,1660%	0,7786%	23 806 kr	63 216 kr

Fördelningstalet för årsavgiften är baserat på lika andelar yta/hyra -09 och visas vid ca 65 % enligt sid 8 respektive 100 % anslutningsgrad. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Prognos

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Lånebelopp	62 135 000 kr	62 135 000 kr	62 135 000 kr	62 135 000 kr	57 335 000 kr	57 335 000 kr	57 335 000 kr	57 335 000 kr	57 335 000 kr	57 335 000 kr	67 135 000 kr
<i>Sålda lgh</i>					⁴	¹	¹	¹	¹	¹	
Kapitalkostnader	2 485 400 kr	2 485 400 kr	2 485 400 kr	2 485 400 kr	2 293 400 kr	2 293 400 kr	2 293 400 kr	2 293 400 kr	2 293 400 kr	2 293 400 kr	2 685 400 kr
Räntor	3 100 000 kr	3 162 000 kr	3 225 240 kr	3 289 745 kr	3 355 540 kr	3 491 103 kr	3 560 926 kr	3 632 144 kr	3 704 787 kr	3 778 883 kr	3 778 883 kr
Driftkostnader											
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	232 562 kr	237 213 kr	241 958 kr	246 797 kr	251 733 kr	261 903 kr	267 141 kr	272 483 kr	277 933 kr	283 492 kr	283 492 kr
Tomträttsavgäld	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	340 000 kr	400 000 kr	400 000 kr	400 000 kr	400 000 kr	400 000 kr	400 000 kr
Kalkylerat överskott		50 000 kr	110 000 kr	170 000 kr							

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	2 830 632 kr	2 887 245 kr	2 944 990 kr	3 003 889 kr	2 831 967 kr	2 888 606 kr	2 888 379 kr	2 946 146 kr	2 948 010 kr	2 948 971 kr	3 450 525 kr
Hyror lokaler	856 856 kr	873 993 kr	891 473 kr	909 302 kr	927 488 kr	946 038 kr	964 959 kr	984 258 kr	1 024 022 kr	1 044 503 kr	1 044 503 kr
Hyror p-platser	97 200 kr	99 144 kr	101 127 kr	103 149 kr	105 212 kr	107 317 kr	109 463 kr	111 652 kr	116 163 kr	118 486 kr	118 486 kr
Arsavgifter medlemmar	2 053 274 kr	2 094 231 kr	2 145 008 kr	2 195 600 kr	2 376 004 kr	2 405 856 kr	2 483 605 kr	2 479 410 kr	2 587 924 kr	2 643 815 kr	2 534 261 kr
Arsavgift kr/kvm	397 kr/m ²	405 kr/m ²	414 kr/m ²	424 kr/m ²	439 kr/m ²	445 kr/m ²	454 kr/m ²	454 kr/m ²	464 kr/m ²	469 kr/m ²	490 kr/m ²
Storlek dispositionsfond	1 918 kr/mån	1 956 kr/mån	2 003 kr/mån	2 051 kr/mån	2 124 kr/mån	2 151 kr/mån	2 197 kr/mån	2 193 kr/mån	2 241 kr/mån	2 266 kr/mån	2 367 kr/mån
Akkumulerat värde	6 500 000 kr	6 500 000 kr	6 500 000 kr	6 500 000 kr	6 500 000 kr	6 500 000 kr	7 700 000 kr	7 700 000 kr	10 100 000 kr	11 400 000 kr	11 400 000 kr
Bostadsrättsyta	5 175,0 m ²	5 175,0 m ²	5 175,0 m ²	5 175,0 m ²	5 407,0 m ²	5 407,0 m ²	5 465,0 m ²	5 465,0 m ²	5 581,0 m ²	5 639,0 m ²	5 175,0 m ²
Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									

Fasligheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar, annat än när lägenheter säljs för ca 22 000 kr/kvm. Sista kolumnen visar hur det ser ut år 11 om det inte skulle bli några tomma lägenheter för föreningen att sälja. Föreningen måste då låna ytterligare 5 mkr för att täcka renoveringsbehovet. I verkligheten kommer inte dispositionsfonden att ackumuleras utan förbrukas under tiden.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys

Ar	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	2 053 274 kr	2 094 231 kr	2 145 008 kr	2 195 600 kr	2 376 004 kr	2 405 856 kr	2 483 605 kr	2 479 410 kr	2 533 130 kr	2 587 924 kr	2 534 261 kr

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	2 674 624 kr	2 715 581 kr	2 766 358 kr	2 816 950 kr	2 949 354 kr	2 979 206 kr	3 056 955 kr	3 052 760 kr	3 106 480 kr	3 161 274 kr	3 205 611 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	3 295 974 kr	3 336 931 kr	3 387 708 kr	3 438 300 kr	3 522 704 kr	3 552 556 kr	3 630 305 kr	3 626 110 kr	3 679 830 kr	3 734 624 kr	3 876 961 kr
3. Dagens genomsnittsräntanivå -1%	1 431 924 kr	1 472 881 kr	1 523 658 kr	1 574 250 kr	1 802 654 kr	1 832 506 kr	1 910 255 kr	1 906 060 kr	1 959 780 kr	2 014 574 kr	1 862 911 kr

Dagens räntanivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	2 053 274 kr	2 089 710 kr	2 135 740 kr	2 181 350 kr	2 358 528 kr	2 383 222 kr	2 457 667 kr	2 450 595 kr	2 501 311 kr	2 553 548 kr	2 477 780 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 053 274 kr	2 098 753 kr	2 154 186 kr	2 209 574 kr	2 394 916 kr	2 427 531 kr	2 508 122 kr	2 506 270 kr	2 562 398 kr	2 619 088 kr	2 585 972 kr

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens fördelningstal (yta/hyra -09 i lika delar) kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

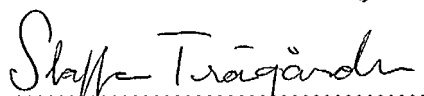
I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

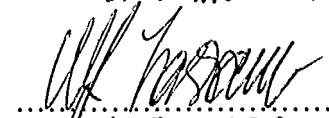
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2010 - 04 - 09


BRITTA MARIA FJÄLLSTRÖM


STAFFAN TRÄDGÅRDH


ULF LARSSON


CHRISTER SUNNOBLATO.

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2, org. nr 769616-5187 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

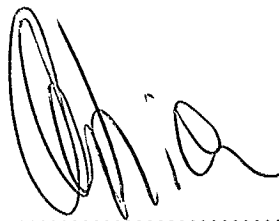
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-04-12



Anders Fredriksson



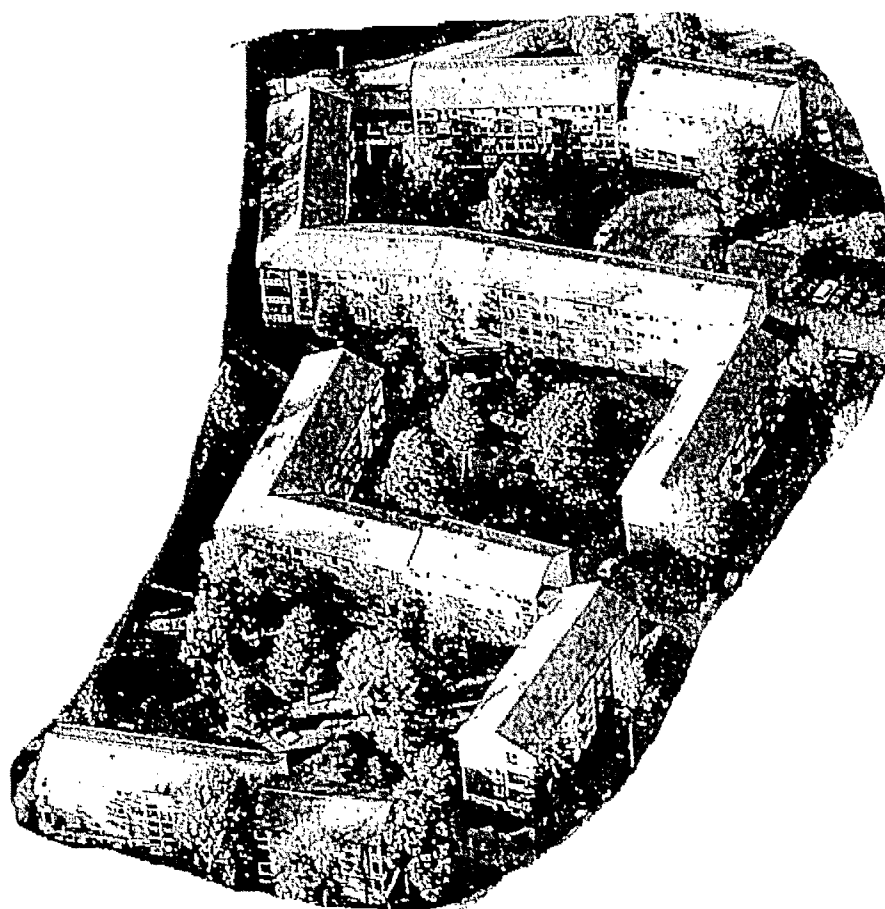
Ole Lien

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

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Byamännen 2



Bergsrådsvägen 8-48, Rusthållarvägen 30 och Viskagränd 2, 8

Bagarmossen

DENSIA

Stockholm 2009-08-21

LW 71 056

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

avseende fastigheten Stockholm Byamännen 2
Bergsrådsvägen 8-48, Rusthållarvägen 30 och Viskagränd 2, 8.
Bagarmossen

Uppdrag

Av Brf Byamännen 2 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna 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 byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ca 7 byggnader, flera av byggnaderna är sammanbyggda. Byggnaderna är uppförda i tre våningsplan samt källare, några av byggnaderna har källare helt eller delvis ovan mark. I markplan på några av byggnaderna finns lokaler. Mellan byggnaderna finns grönområde och asfalterade gångvägar.

Antal lägenheter 136 st. bostadsyta ca. 7 942 m² samt en lokalyta om ca. 1 593 m²

Byggnaderna:

Huset uppfördes år: 1954

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

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

1. Alla lägenheter, utom 8 stycken, stambyttes mellan 2000-2006 med nya vatten och avloppsstammar samt nya yt- och tätskikt i badrummen.
2. Frånluftsfläktarna har kompletterats med frekvensstyrning.
3. Balkongerna renoverade och flertalet av räckena utbytta.
4. Yttertaken renoverade med ny underlagspapp och nya betongpannor.
5. Undercentralerna utbytta 1996.
6. Tvättstugans maskinella utrustning från 2000.

Grundläggning: Murar till berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong och lättbetong

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: betong

Gård, gårdsutrustning:	Totalt tre "gårdar" med en lekplats vardera, gräsområden och asfalterade gångvägar. På fastigheten finns även körvägar till garage och parkeringsplatser.
Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall, några med skärmar i plåt
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. I ca 25 av lägenheterna har badrumsfönstren bytts mot nya vid renoveringen.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor. Tak över en bostaden på nummer 14, två garage och där huskropparna är sammanbyggda är i plåt..
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i en av källarna
Tvättutrustning:	Totalt finns 4 st. tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, 2 st torktumlare och mangel. All maskinell utrustning från 2000. Separat torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i källare, delvis förlagda i skyddsrummen
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus till luckor i fasaderna.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från två stycken undercentraler. större delen av utrustningen från 1996.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med tilluft i spaltventiler och underventiler. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2014.

DENSIA

Stockholm Byamännen 2

Sid 4 (11)

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Linoleum / parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl. Enligt uppgift är frys ett tillval. Ventilationen är mekanisk frånluft
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är frånluft. Plats för en mindre tvättmaskin finns
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2009-08-06, 2009-08-10 och 2009-08-13.

Den mera omfattande besiktningen utfördes 2009-08-10

Vädret var då klart och temperaturen ca 24°C.

Vid besiktningen medverkade:

Marko Markstrand Vid besiktning av källare, tak och vindar

Christer Sundblad vid besiktning av lägenheter

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd och lokaler.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom installationer i uthyrda förråd och lokaler.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 28 Gillbing nb

Uppgång 30 Johansson nb

Uppgång 40 Muljandei nb

Uppgång 40 Fridlund 2tr

Uppgång 42 Schröter nb

Uppgång 44 Sundblad 1tr

Uppgång 46 Fridlund 2tr

Uppgång 48 Racis 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Bygghet: Kranar på radiatorstigar i källargångarna
 Brist, fel/skada: Kranarna på radiatorstigar är från byggnadsåret, om justering eller avstängning sker uppkommer troligen läckage vid kranarna.
 Bedömd åtgärd: Byt ut alla kranar på radiatorstigar till justerbara ventiler. Justera ventilerna på stigarna. termostaterna på radiatorerna samt undercentralerna för att uppnå en jämn värme och god driftsekonomi.
 Mängd: Ca 230 stycken ventiler
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

2. Bygghet: Yttertaken på garagen och byggnadskropparna som sammanbinder några av byggnaderna
 Brist, fel/skada: Yttertaken är belagda med falsad plåt, troligen från byggnadsåret. Färgen på plåten har delvis flagat av.
 Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll på taken.
 Mängd: Ca 300 kvm
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

3. Bygghet: Undercentralerna och kulvertar mellan byggnaderna
 Brist, fel/skada: Det finns två undercentraler på fastigheten. Värmeväxlare, ventiler och pumpar är till största delen från 1996. En kulvert mellan byggnaderna är utbytt efter läckage år 2008 övriga kulvertar mellan är troligen från byggnadsåret.
 Bedömd åtgärd: Undercentralernas värmeväxlare, ventiler och pumpar kommer att uppnå teknisk livslängd inom den bedömda tids perioden. När driftstörningar uppkommer bör undercentralen bytas till en ny modern och effektivare undercentral. Kulvertarnas livslängd beror mycket på markförhållanden varför det inte går att bedöma när i tiden dessa behöver bytas / repareras. Vi bedömer emellertid att ca 30 meter kulvert behöver bytas inom tidsintervallet.
 Mängd: Två undercentraler samt ca 30 meter kulvert
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

4. Byggsdel: Garageportarna och ett trapphus
 Brist, fel/skada: Garageportarna är i trä och har eftersatt underhåll.
 Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll på portarna och klä nedre delen med en plåt.
 Mängd: 10 portar
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr

5. Byggsdel: Elinstallationer i byggnaderna
 Brist, fel/skada: Elinstallationerna i källare och allmänna utrymmen är delvis gamla tjärlindade kablar. Tidsrelä för trapphus och portar är från byggnadsåret.
 Bedömd åtgärd: Utför en inventering av elinstallationerna samt byt ut de delar av elinstallationerna som är föråldrade. Byt tidsreläer och montera tidsreläer på källargångar och förrådsbelysning.
 Mängd: Alla allmänna elinstallationer.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

6. Byggsdel: Fönster
 Brist, fel/skada: Fönster är tvåglas kopplade med karmar och bågar i trä (ca 26 badrumsfönster är utbytta). Skicket på karmar och bågar varierar beroende på hur länge sedan underhåll utfördes och hur utsatta lägen fönstren är placerade i. Vi bedömer att ca 20% har behov av underhåll snarast, 30 % behöver underhåll inom 5 år och 50% behöver underhåll inom 10 år.
 Bedömd åtgärd: Utför en inventering av samtliga fönster och upprätta en underhållsplan. Utför målningsunderhåll samt justering av låsmekanismer och tätlistor.
 Mängd: Totalt finns ca 1 250 fönsterluft
 Aktualitet: Snarast, inom 5 år och inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr, ca 550 000 kr och ca 950 000 kr

7. Byggsdel: Trapphus och källargångar.
 Brist, fel/skada: Det finns ett trapphus och källargångar där inte målningsunderhåll utförts på över 30 år. Skicket är slitet och ger ett tråkigt intryck.
 Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll av väggar och tak i trapphuset och källargångar. Marmorn i trapphusens trappor och vilplan poleras.
 Mängd: Totalt 1 trapphus och 10 källargångar
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

201005124695

8. Bygghet: Ej renoverade badrum samt vatten och avloppsstammar.
 Brist, fel/skada: Badrumsrenovering och stambyte i badrum och kök är inte utfört i trapphus nummer 8 och i lägenheten i nummer 14. Badrummens yt- och tätskikt är enligt uppgift från byggnadsåret. Vi noterade en pågående fuktskada från badrummet på nedre botten.
 Bedömd åtgärd: Utför stambyte samt nytt yt- och tätskikt i badrummen. Standarden bör vara likvärdig med övriga badrum. Vi bedömer att köksskåp och bänkar som behöver demonteras kan återmonteras.
 Mängd: 8 badrum / duschrum samt vatten och avloppsstammar till källaren.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr
9. Bygghet: Galvade kallvattenrör i källarna
 Brist, fel/skada: Kallvattenrören i källare och källargångar är till största delen från byggnadsåret. Rören är av grov dimension och stor godstjocklek vilket ger en lång livslängd. Läckage uppkommer emellertid ofta i skarvarna av rören vilket det har gjort på några ställen i den besiktigade fastigheten.
 Bedömd åtgärd: Byt ut alla galvade vattenrör mot rör i koppar. I samband med bytet monteras nya avstängningsventiler.
 Mängd: Ca 400 lpm
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
10. Bygghet: Avlopp under källargolv och mellan byggnaderna och kommunala anslutningspunkterna.
 Brist, fel/skada: Avloppsrören är från byggnadsåret, skicket går ej att bedöma utan att spolning och filmning utförs av rören.
 Bedömd åtgärd: Spola och filma hela avloppssystemet i källare och ut till anslutningspunkten. Byt ut de delar som eventuellt är skadade.
 Mängd: Ca 450 lpm avloppsrör
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr. eventuella kostnader för utbyte av skadade rör ingår ej.

-
11. Bygghet: Tvättstugans ytskikt och maskinella utrustning
Brist, fel/skada: Tvättstugans maskinella utrustning är från 2000 och kommer att uppnå teknisk livslängd inom 10 år.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinella utrustningen när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Grovtvättmaskinen nyttjas sällan och bör ha en längre livslängd.
Mängd: Totalt 4 tvättmaskiner. 1 st grovtvättmaskin, 2 torktumlare och ett torkaggregat.
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
12. Bygghet: Fasader och takfot
Brist, fel/skada: Det finns sprickor i fasadernas putsade yta men inga större putssläpp noterades under besiktningen. Färgen på fasaderna är ojämn och det finns mycket missfärgningar. Takfotens färg släpper och är i dåligt skick.
Bedömd åtgärd: Putsen på fasaderna lagas lokalt där sprickor / släpp finns, därefter färgas fasaderna och grunden. Målningsunderhåll utförs på takfoten.
Mängd: Ca 8 000 kvm fasad och 800 lpm takfot
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 3 500 000 kr

DENSIA

Stockholm Byamännen 2

Sid 10 (11)

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	6, 8 och 10	Ca 1 700 000 kr
Inom 3 år	1, 4 och 5	Ca 1 060 000 kr
Inom 5 år	2, 6 och 7	Ca 800 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>3, 6, 9, 11 och 12</u>	<u>Ca 5 550 000 kr</u>
Totalt		Ca 9 110 000 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. Inkommande matning för fjärrvärme kommer från en annan fastighet och inte direkt från Fortums nät.
Fastigheten måste separeras från övriga fastigheter i samband med en försäljning.
Vi har inte tagit upp kostanden i vår sammanställning eftersom den enligt uppgift skall tas hänsyn till redan innan köpet.
2. Avfallshanteringen är sopnedkast i trapphusen till luckor i fasaderna. Troligen måste avfallshanteringen ändras på grund av miljö- och arbetsskydd. Det finns emellertid inga förelägganden varför vi inte tagit med kostnaden för detta
3. Det finns inget logiskt låssystem för byggnadernas olika dörrar. Många av dörrarna som leder till outnyttjade utrymmen saknar fungerande nycklar. Vi rekommenderar att ett helt nytt låssystem installeras i samtliga dörrar i byggnaderna. Mycket grovt bedömd kostnad ca 150 000 kr
Eftersom det inte påverkar byggnaderna har vi inte tagit med kostnaden i ovanstående sammanställning.

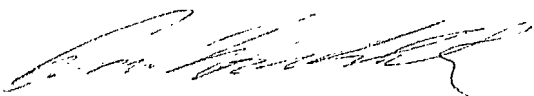
DENSIA

Stockholm Byamännen 2

Sid 11 (11)

4. Det finns många lokaler vilka helt eller delvis ligger i källarplan. Fuktgenomslag finns in i lokalerna från marken utanför. Beroende på vilken verksamhet som skall bedrivas kan grunden utanför lokalerna behöva dräneras och utvändigt värmeisoleras. Enligt uppgift vid besiktningen har inga lokalhyresgäster problem med fukt i dag.
5. Byggnaderna är delvis uppförda i blåbetong vilket medför att radongashalten kan bli högre än gällande gränsvärden. Det har utförts mätningar av radongashalten i 20 av lägenheterna, 9 av dessa hade värden strax över gällande gränsvärden. Vi rekommenderar att säljaren ansvarar för att radongashalterna är under gällande gränsvärden i samtliga lägenheter i fastigheten.
6. 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.
7. 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.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas 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
 OVK-protokoll
 FD-utdrag

DENSIA AB