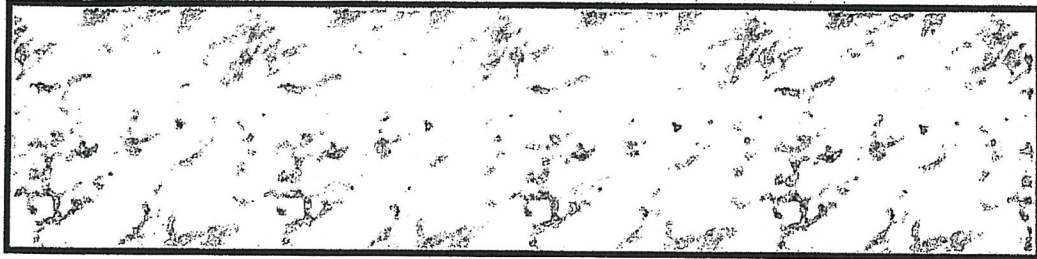


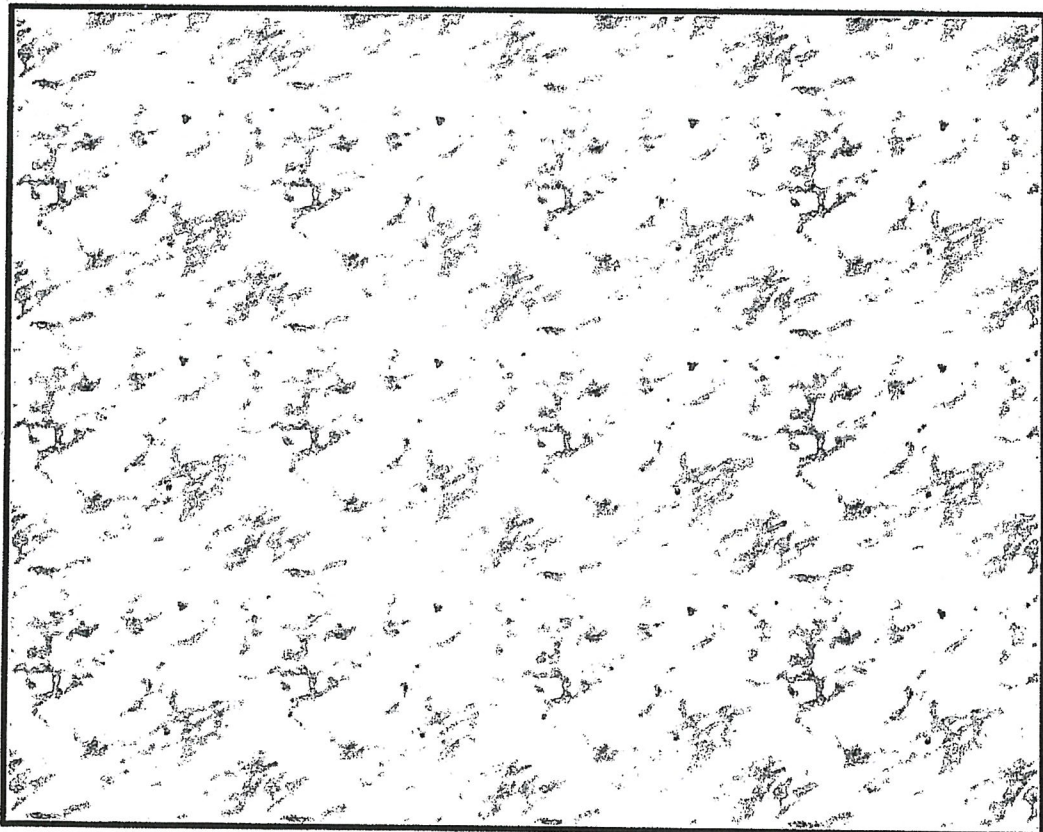
EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN



**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Kryddgränden**

2008-04-10

Organisationsnummer 769616-8165



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA
 - 1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.
 - 1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning
 - 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning
 - 1.4 Gemensamma anordningar
 - 1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta
 - 1.6 Försäkringar
 - 1.7 Taxeringsvärde
 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING
 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA
 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN
 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE
 6. FINANSIERINGSPLAN
 - 6.1 Föreningens lån
 - 6.2 Insatser och upplåtelseavgifter
 - 6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter
 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET
 - 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader
 - 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter
 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.
 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
 10. INTYG
- Bilaga 1 Prognos

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Kryddgränden</i> i <i>Stockholms</i> kommun, betygas Sundsvail <i>15.14.2008</i>

Inga Lena Alqvist

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning: Bodebetjänten 1
Adress: Kryddgränd 4 och 6
Område: Hökarängen
Kommun: Stockholm
Markareal: 13 774 m²

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Kort beskrivning av fastigheten och byggnader Fastigheten är ursprungligen bebyggd med en kontors- och bostadsbyggnad. Bostadsdelen har en boarea på ca 2 961 m² och kontors-/lokaldelen har en area av ca 2 716 m². Vardera delen innehåller en överglasad gård.

Ombyggnad av lokaler till bostäder för ny upplåtelse färdigställs i samband med ombildningen.

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms Kommun. Tomträttsinnehavare är Bodbetjänten AB.

Fristående byggnader finns för soprum, grovsoprum och pappersåtervinning.

Det finns även ca 8-9 st fristående förrådsbyggnader som tillhör lägenheter i markplan.

Byggnadsbeskrivning

Huset uppfördes år:	1985
Större om- och tillbyggnader som utförts på senare tid:	2008 ombyggnad av kontor till bostäder.
Större underhåll som på senare tid har utförts:	Byten av balkongbarriärer på utvändiga balkonger
Grundläggning:	Platta på mark
Källaryttvägar:	Källare finns ej
Stomme:	Betong- /stålstomme
Bjälklag (bedömda):	Bottenbjälklag: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Stål och betong

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

Gård, gårdsutrustning:	2 st överglasade gårdar med gårdsbeläggning av markplattor och cementmosaik. Gårdarna är skiljda med brandklassade metallglaspartier. Fläktrum är placerat högst upp under taket i gårdarna. Undertak över gårdarna med akustikplattor av mineralfiber i bärverk av metall. Fasader mot det fria av metallglaspartier. Brandklassade partier och fönster förekommer mot lägenheterna. Loftgångar med beläggning av cementmosaik med målade stälrücken. Väggar målade och nederdel är klädd med tegel. Rensbrunnar och avloppsbrunnar finns infällda i gårdsbeläggningen. Växter och träd finns på gården.
Balkonger:	Balkongplattor av betong Räckan av trä och glas på balkonger utvändigt och metallnätäckan mot gård
Fasader:	Tegel
Fönster:	2+1- glas kopplade bågar. Isolerglasruta från 1984 Karmar av trä, bågar av trä. Metallpartier mot gårdarna.
Yttertak:	Tak med takbeläggning av profilerad plåt. Falsad skivplåt på fläktrum över glasad gård
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggar målade och nederdel klädd med tegel, tak av målade betong respektive Undertak med akustikplattor av mineralfiber i bärverk av metall
Hiss:	2 st för 12 personer
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i entréväning. Ytterligare en tvättstuga tillkommer i ombyggnadsdelen.
Tvättutrustning:	3 tvättmaskiner, 1 centrifug, 1 torktumlare, 1 mangel, 1 torkskåp
Lägenhetsförråd:	Finns i utvändigt i fristående byggnader samt i anslutning till lägenheter
Sophantering:	Sopnedkast i glasgården. Fristående byggnad för grovsopor med mera.
Uppvärmning:	Luft och vattenburet system med elpanna och värmeåtervinning.
Ventilation:	Bostäderna har mekanisk frånluft, kontors- och lokaldelen har mekanisk till och frånluft med värmeväxlare. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 1994 för kontorsdelen och ungefär samtidigt för bostadsdelen. Inget giltigt protokoll som visar att anläggningen är godkänd finns tillgängligt. I köpekontraktet regleras att säljaren ska genomföra OVK och få anläggningen godkänd.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostäder:

66stycken bostäder med kök och badrum, se även avsnitt 8, därav är 41 stycken bostadslägenheter med byggår 1985 samt 25 stycken ombyggda 2008 från lokaler till bostadslägenheter.

Summa bostadslägenhetsyta 4 943 m²

Lokaler:

Lokaler (två lokaler bedöms ha kvalificerad användning) 377 m²

Total lägenhetsyta 5 320 m²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Släta luckor, rostfri diskbänk med plats för diskmaskin, elspis, kakel ovan diskbänk samt samt målade och tapetserade väggar kyl och frys eller frysack, linoleum på golv.

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc och badkar eller dusch. Golv belagda med plastmatta och målat tak och väggar klädda med kakel. Ventilationen är en mekanisk frånluftsanläggning.

Golvbeläggningar: Parkett i vardagsrum, linoleum i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fastigheterna besväras ej av sökt eller beviljad anteckning i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Densia AB, 2007-11-14 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. För en utförlig redovisning se besiktningen.(bilagd)

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 och 14	2 030 000
Inom 3 år	3 och 12	430 000
Inom 5 år	2 och 4 1	600 000
Inom 10 år	2 och 11	1 150 000
Totalt		5 210 000

Fastighetsägaren tar punkterna som redovisas under snarast, regleras i överlåtelseavtalet.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Utöver kostnaderna ovan finns i fonden reserverat kostnad för renovering av återvinningen av värme i frånluften samt byggherrekostnader så som moms och konsult

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

kostnader. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan. I prognosen redovisas när lånefinansiering är aktuell.

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdes försäkras vid tillträdet.

1.7 Taxeringsvärde

De beräknade taxeringsvärden för år 2005 är 45 534 tkr varav bostäder 44 600 tkr och lokaler 934 tkr.

2. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med föreningens förvärv av fastigheterna.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA (Kr)

Köpeskillning	112 000 000
Lagfartskostnad	1 200 000
Pantbrevskostnad	0
Dispositionsfond = Ingående balans	3 200 000
<u>Omkostnader</u>	<u>250 000</u>
Summa	116 650 000

vilket utgör slutlig total anskaffnings kostnad för föreningens fastigheter.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Det som avser återvinningsanläggningen kommer att sänka behovet av tillförd energi till fastigheten och komma närmare den nivå som man hade i *Stockholm projektet* för energisnåla hus där kvarteret Bodbetjänten 1 deltog.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån	49 134 050 kr
med en genomsnittlig ränta av 4,85 % per år.	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	67 515 950 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>116 650 000 kr</u>

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

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

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
4,85 % på 48 729 050 kr	per år	2 383 001
Drift		
Driftkostnader		1 250 969
Tomträttsavgäld		275 000
Fastighetsskatt		88 540
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		<u>136 000</u>
Summa årliga kostnader		4 133 510

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hysesintäkter uthyrda lokaler och p-platser	530 900
Hyra bostäder (10%)	961 818
Räntebidrag	130 000
Årsavgifter medlemmar	2 510 792
	<hr/>
Summa årliga intäkter	4 133 510

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRYDDGRÄNDEN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder. För lägenheterna 42 till 66, som är ny producerade, är uppvärmningen direktverkande el och belastar hushållselen i respektive lägenhet.
- C. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Area uppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma. Lägenhetsarean är bara en av flera faktorer som påverkar andelstalet och insatsen.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

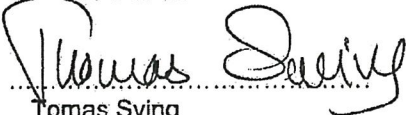
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2008-04-10

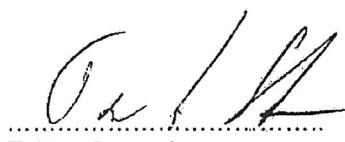
Bostadsrättsföreningen Kryddgränden



Anders Dillman



Tomas Sving



Tobias Samuelsson

.....

BILAGA 1 PROGNOSEN**Bostadsrättsföreningen**

ÅR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader	2 383 001	2 383 001	2 385 287	2 413 084	2 440 723	2 468 180	2 468 180	2 468 180	2 468 180	2 511 688	2 511 688
Räntor	130 000	65 111	37 206	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgär räntebidrag	1 250 969	1 282 243	1 314 299	1 347 156	1 380 835	1 415 356	1 450 740	1 487 009	1 524 184	1 562 288	1 601 346
Driftkostnader	136 000	139 400	142 885	146 457	150 119	153 872	157 718	161 661	165 703	169 845	174 091
Underhållskostnader	-	75 000	390 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	136 000	200 400	46 715	573 543	569 881	566 128	566 128	569 881	485 082	897 072	897 072
Avgär Periodiskt underhåll	-	-	46 715	573 543	569 881	566 128	566 128	569 881	-	-	-
Akkumulärd avsättning	-	-	46 715	573 543	569 881	566 128	566 128	569 881	-	-	-
Nytt lån för finansiering av underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	315 889	315 889	315 889	315 889
Tomträttsavgäld	88 540	90 754	93 022	95 348	97 732	100 175	102 679	105 246	107 877	110 574	113 339
Fastighetskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schablonkost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	951 818	990 672	1 020 393	1 051 004	1 082 535	1 115 011	1 148 461	1 182 915	1 218 402	1 254 954	1 292 603
Hyror lokaler mm	530 900	544 173	557 777	571 721	586 014	600 665	615 681	631 073	646 850	663 021	679 597
Årsavgifter medlemmar	2 510 782	2 570 442	2 595 098	2 654 320	2 675 860	2 696 908	2 690 176	2 723 997	2 716 591	2 752 309	2 744 153
	508	520	525	537	541	546	544	551	550	557	555
		2%	1%	2%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	0%
Ränteanläggande	4,85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflationstagande	2,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hysesförhandlingar bostadsåtaganden	3,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyresförhandlingar bostadsåtaganden	45 534 000	46 672 350	47 839 159	49 035 138	50 261 016	51 517 542	52 805 480	54 125 617	55 478 758	56 865 726	58 287 370
Skatt	49 134 050	49 134 050	49 180 765	49 754 308	50 324 189	50 890 318	50 890 318	50 890 318	50 890 318	51 787 390	51 787 390
Föreningsbidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Föringsbidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år. 1/1 -31/12. Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån för att undvika schablonbeskattning. Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	508	520	525	537	541	546	544	551	550	557	555
Dagens inflationsnivå -1%	508	518	521	531	533	535	532	528	524	529	525
Dagens räntnivå och	508	522	529	543	550	556	557	559	560	570	571
1. Dagens inflationsnivå +1%	508	522	529	543	550	556	557	559	560	570	571
2. Dagens inflationsnivå -1%	508	518	521	531	533	535	532	528	524	529	525

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Bodbetjänten 1

Kryddgränd 4 och 6

Gubbängen

Stockholm 2007-11-14
AE 67691

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

avseende fastigheten Stockholm Bodbetjänten 1, Kryddgränd 4 och 6 i Gubbängen

Uppdrag

Av Isaksson & Partner AB har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och/eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och/eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnader

Fastigheten är bebyggd med en friliggande kontors- och bostadsbyggnad. Bostadsdelen har en boarea på ca 2 961 m² och kontors-/lokaldelen har en area av ca 2 716 m². Vardera delen innehåller en överglasad gård.

Ombyggnad av lokaler till bostäder pågår vid besiktningsstillfället.

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms Kommun. Tomträttsinnehavare är Bodbetjänten AB.

Fristående byggnader finns för soprum, grovsoprum och pappersåtervinning. Det finns även ca 8-9 st fristående förrådsbyggnader som tillhör lägenheter i markplan.

Byggnadsbeskrivning

Huset uppfördes år:	1985
Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	Ombyggnad pågår av kontor till bostäder. Vi förutsätter ombyggnaden blir färdigställd, vi har inte tagit med färdigställandebehov i denna utredning
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	Byten av balkongbarriärer på utvändiga balkonger
Grundläggning:	Platta på mark
Källarytterväggar:	Källare finns ej
Stomme:	Betong- /stålstomme
Bjälklag (bedömda):	Bottenbjälklag: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Stål och betong
Gård, gårdsutrustning:	2 st överglasade gårdar med gårdsbeläggning av markplattor och cementmosaik. Gårdarna är skiljda med brandklassade metallglaspartier. Fläktrum är placerat högst upp under taket i gårdarna. Undertak över gårdarna med akustikplattor av mineralfiber i bärverk av metall. Fasader mot det fria av metallglaspartier. Brandklassade partier och fönster förekommer mot lägenheterna. Loftgångar med beläggning av cementmosaik med målade stålräcken. Väggar målade och nederdel är klädd med tegel. Rensbrunnar och avloppsbrunnar finns infällda i gårdsbelägningen. Växter och träd finns på gården.

Balkonger:	Balkongplattor av betong Räcken av trä och glas på balkonger utvändigt och metallnäträcken mot gård
Fasader:	Tegel
Fönster:	2+1- glas kopplade bågar. Isolerglasruta från 1984 Karmar av trä, bågar av trä. Metallpartier mot gårdarna.
Yttertak:	Tak med takbeläggning av profilerad plåt. Falsad skivplåt på fläktrum över glasad gård
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggar målade och nederdel klädd med tegel, tak av målad betong respektive Undertak med akustikplattor av mineralfiber i bärverk av metall
Hiss:	2 st för 12 personer
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i entréväning. Ytterligare en tvättstuga tillkommer i ombyggnadsdelen
Tvättutrustning:	3 tvättmaskiner, 1 centrifug, 1 torktumlare, 1 mangel, 1 torkskåp
Lägenhetsförråd:	Finns i utvändigt i fristående byggnader samt i anslutning till lägenheter
Sophantering:	Sopnedkast i glasgården. Fristående byggnad för grovsopor med mera.
Uppvärmning:	Luft och vattenburet system med elpanna och värmeåtervinning.
Ventilation:	Bostäderna har mekanisk frånluft, kontors- och lokaldelen har mekanisk till och frånluft med värmväxlare. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 1994 för kontorsdelen och ungefär samtidigt för bostadsdelen. Inget giltigt protokoll som visar att anläggningen är godkänd finns tillgängligt.

Kort rumsbeskrivning av befintliga lägenheter

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

Hall	G	Linoleummatta
	V	Tapet
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, ugn, köksfläkt, kyl/frys, plats för diskmaskin. Ventilation med mekanisk frånluft.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation med mekanisk frånluft.
WC	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2007-10-31. Vid besiktningen medverkade ägarrepresentant, uppdragsgivaren samt representant för hyresgäster. Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom soprum för hushållssopor. Alla tekniska utrymmen var besiktningbara och två lägenheter besöktes.

Noterade brister

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

1. Byggdel: Plåttak av profilerad plåt
Brist, fel/skada: Taket läcker i skarvar mellan plåtarna på grund av för lite överlapp
Bedömd åtgärd: Byt takbeläggningen
Omfattning: Samtliga tak av denna sort
Mängd: Ca 3 000 m²
Aktualitet: Inom ett år
Bedömd kostnad: Ca 1 300 000 kr

2. Byggdel: Isoleringsrutor i bostäder och i glasgårdar
Brist, fel/skada: Vid besiktningen noterade vi att några isoleringsrutor sannolikt var otäta. Rutorna är från 1984 och har därmed uppnått sin sannolika livslängd vad avser täthet mellan glaset. När rutorna blir otäta blir de smutsiga på glasytorna inne i konstruktionen och går inte att hålla rena
Bedömd åtgärd: Byt ut de punkterade rutorna vartefter de går sönder eller i etapper. Bör även samordnas med de fönster där snickerierna måste målas enligt punkt 5 nedan.
Omfattning: Samtliga rutor
Mängd: Ca 500 st rutor i ursprungliga lägenheter, ca 200 st i kontorsdelen och ca 500 m² i gårdar och trapphus
Aktualitet: Löpande de närmaste 10 åren
Bedömd kostnad: Grovt räknat ca 2 000 000 kr fördelat på 1 000 000 kr inom 5 år och 1 000 000 inom 10 år

-
3. Byggdel: Ventilations- och värmesystemet
Brist, fel/skada: Föråldrat system som ej fungerar tillfredställande och som sannolikt är oekonomiskt
Bedömd åtgärd: Inkoppling av fjärrvärme, ny undercentral och nya termostatventiler på radiatorer samt injustering.
Omfattning: System för samtliga lägenheter i bostadsdelen. Man bör även överväga och kalkylera att samtidigt koppla på de nya lägenheterna på systemet.
Mängd: 41 lägenheter
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Enligt Fortum kostar utbyte av värmecentral till fjärrvärmecentral, inkl rivning av den gamla, ca 300 000 kr. Tillkommer enligt vår bedömning ca 80 000 kr för injustering av värmesystemet i huset.
4. Byggdel: Hissar
Brist, fel/skada: Föråldrade hissar där det är svårt att få tag i reservdelar. Hissarna uppfyller ej de krav på utrustning och säkerhet som ställs från år 2012
Bedömd åtgärd: Förnya de delar som är gamla och anpassa hissen till kraven som ställs 2012år.
Mängd: 2 st hissar
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr
5. Byggdel: Fönster
Brist, fel/skada: Färgen flagar på fönster och det är rötskador på täcklister på en del av fönstren
Bedömd åtgärd: Byte av skadade lister och ommålning av fönster utvändigt
Omfattning: Alla fönster
Mängd: Ca 220 st
Aktualitet: Inom 1 år
Bedömd kostnad: Ca 270 000 kr
6. Byggdel: Tak och takplattor av mineralfiber i atriumgård
Brist, fel/skada: Fuktskadade
Bedömd åtgärd: Utbyte av skadade takplattor
Mängd: Ca 100 m²
Aktualitet: Efter takomläggning enligt punkt 1
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr + ca 50 000 kr för skylift eller likvärdigt

7. Byggsdel: Tak/yttervägg i vardagsrum i lägenhet 3:07
Brist, fel/skada: Fuktskada synlig i takvinkel förmodligen på grund av takläckage enligt punkt 1 eller översvämning i hängränna på grund av dåligt rengjord hängränna.
Bedömd åtgärd: Undersökning av orsak, ommålning och omtapetsering invändigt.
Omfattning: I lägenhet 3:07 och förmodligen i några lägenheter till
Aktualitet: Efter takomläggning enligt punkt 1
Bedömd kostnad: Grovt bedömt 50 000 kr
8. Byggsdel: Brunnsluck till avloppsbrunnar i golv i glasgårdar
Brist, fel/skada: Locken är otäta och enligt uppgift från boende luktar det tidvis avlopp i gården.
Bedömd åtgärd: Byt eller gör om brunnslucken till lufttäta lock
Mängd: Vi har hittat 10 st lock på gården
Aktualitet: Inom ett år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr vid byte
9. Byggsdel: Mark/golv i glasgårdarna
Brist, fel/skada: Markbeläggningen är ojämn
Bedömd åtgärd: Justering av markplattor i de ojämnaste delarna
Omfattning: Ca 20 % av gården
Mängd: Hela gården är 600 m²
Aktualitet: Inom 1 år
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
10. Byggsdel: Sopnedkast
Brist, fel/skada: Vinklad krök nederst i nedkastet hindrar soppåsarna att nå soprumskarussellen. Inkastet är inte heller anpassat för sittande i rullstol.
Bedömd åtgärd: Ombyggnad av nedkast eller nytt inkast. Vi kalkylerar här med att sophanteringens byggs om till ett utvändigt inkast till soprummet.
Aktualitet: Inom 1 år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
11. Byggsdel: Gemensamhetstvättstuga
Brist, fel/skada: Behov av upprustning
Bedömd åtgärd: Byte av gamla maskiner och upprustning av ytskikt
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

12. Byggsdel: Socklar utvändigt
 Brist, fel/skada: Sprickor i sockelputs på grund av att marken sjunker undan under lättklinkerblocken i sockeln
 Bedömd åtgärd: Utfyllnad under lättklinkerblocken i socklar samt putslagning
 Omfattning: 2 hörn mot öster
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
13. Byggsdel: Fasader
 Brist, fel/skada: Växter klättrar på fasaderna och är orsak till att fukt samlas och ventilationen av fasaden försämras samt att hängrännor och stuprör sätts igen.
 Bedömd åtgärd: Borttagning av växter.
 Omfattning: Samtliga växter som klättrar på fasaden och på stuprör och i hängrännor.
 Aktualitet: Inom 1 år
 Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr
14. Byggsdel: Ventilationssystem
 Brist, fel/skada: Aktuell OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) saknas
 Bedömd åtgärd: Utför en OVK besiktning
 Omfattning: 41 lägenheter
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 20 000 kr

Sammanställning

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 och 14	2 030 000
Inom 3 år	3 och 12	430 000
Inom 5 år	2 och 4	1 600 000
<u>Inom 10 år</u>	<u>2 och 11</u>	<u>1 150 000</u>
Totalt		5 210 000

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat. Ombyggnadsdelen är ej inräknad. Anslutning av fjärrvärme och kostnad för iordningställande av undercentral är ej inräknad.

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. Måttet för ej klättringsbar höjd uppfylls ej på balkongbarriärer på de utvändiga balkongerna. Vid stickprov uppmättes 78 cm. För att balkongbarriärerna skall vara barnsäkra skall den ej klättringsbara delen vara 80 cm från balkongplattans överkant. Det bör vara lätt avhjälpt med att montera en list på den nedre delen av barriären. Vi har inte tagit med kostnaden eftersom måttet avviker så lite och den praktiska nödvändigheten är tveksam.
2. 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.
3. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglledning 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.
4. 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

Anders Ejermark

Henric Hammarsslätt

Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier, Ritningar, OVK-protokoll från 1994, FD-utdrag

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kryddgränden, org.nr 769616-8165 får härmed ge följande intyg.

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

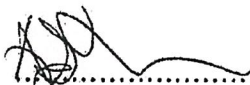
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande,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

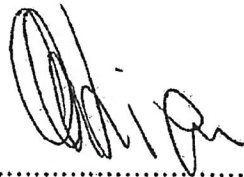
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2008-04-11



Anders Fredriksson



Ole Lien

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