

Ekonomisk plan

Brf Västerut

orgnr 769600-3412

Malmö den 28 november 2006

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Byggnadsbeskrivning
3. Generell beskrivning av lägenheter
4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
5. Finansieringsplan
6. Drift- och underhållskostnader
7. Fastighetsskatt
8. Årsavgifter och hyresintäkter
9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos
10. Känslighetsanalys
11. Insatser och andelstal
12. Särskilda förhållanden

Bilagor: Syneutlåtande, underhållsplan daterad 2006-07-12
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Brf Västerut, Malmö kommun, registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 1994. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Fastighetsägaren till Malmö Gråbröder 18, Ställningspågarna Handelsbolag, 916436-9549 har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde 1 november 2006.

Överlåtelsen av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Överlåtelsen sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar ett nystartat aktiebolag vilket tidigare har förvärvat Ställningspågarna HB. Därefter säljs fastigheten till bostadsrättsföreningen för skattemässigt värde och aktiebolaget

Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen. Uppgifterna i planen grundar sig på anskaffningskostnaden för föreningens förvärv av fastigheten, bedömda drift och underhållskostnader samt bedömning av erforderligt reparationsbehov med utgångspunkt från upprättad underhållsplan.

Den ekonomiska planen är upprättad under förutsättning att föreningen antar nya stadgar.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av Kenneth Svensson på JKS Total Consult AB den 12 juli 2006 (Bilaga). Kostnader för bedömda åtgärder finns med i planen under reparationsfond tillsammans med årliga avsättningar till yttre fond.

Beräkningen av föreningens årliga kapital och driftkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Föreningen har erbjudits lån av Handelsbanken.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

2. Byggnadsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Gråbröder 18
Kommun	Malmö
Adress	Hyregatan 11
Tomtens areal	628 kvm
Antal byggnader	1
Bostadsyta	1052 kvm
Antal bostadslägenheter	11 st
Utförande	
Grundläggning	Utbredda betongsulor med bärande källarväggar av tegel
Stomme	Tegel
Fasader	Fasadputs med inslag av tegel
Bjälklag	Trä
Tak	Galvad stålplåt
Fönster	Träfönster
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekanisk frånluft
Källare	Putsade väggar
Lägenhetsförråd	Finns på vinden
Soppantering	Sopnedkast i trapphuset

3. Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök	Plastmatta	Tapet	Målade
Badrum	Plastmatta	Kakel/mål.	Målade
Hall	Parkett	Tapet	Målade
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målade
Sovrum	Parkett	Tapet	Målade

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande. Avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Inköpspris	20 000 000 kr	19 011 kr/kvm	
Lagfartskostnad	300 825 kr		
Pantbrevskostnad	0 kr	Befintliga pantbrev:	7 855 000 kr
Omb. kostn, oförutsett	200 000 kr		
Reparationsfond	900 000 kr		
Ingående saldo för. konto	99 175 kr		
Anskaffningskostnad	21 500 000 kr		

5. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Löptid år	Ränta %	Räntekostn kr	Amortering kr	Kapitalkostnad kr
Bottenlån 1	1 500 000	Rörlig	3,25	48 750	5 757	54 507
Bottenlån 2	1 500 000	ca 3 år	4,00	60 000	5 757	65 757
Bottenlån 3	1 500 000	ca 5 år	4,15	62 250	5 757	68 007
Extra amortering/räntereserv					15 000	15 000
Summa lån	4 500 000	Snittränta:	3,80	171 000	32 271	203 271
Insatser:	17 000 000					
Summa finansiering	21 500 000					

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Om amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 50 år. Extraamorteringen / räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång.

6. Drift- och underhållskostnader

Styrelse / revision	20 000 kr	19 kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	20 000 kr	19 kr/kvm
Vatten	25 000 kr	24 kr/kvm
Värme	110 000 kr	105 kr/kvm
El	30 000 kr	29 kr/kvm
Renhållning	18 000 kr	17 kr/kvm
Fast skötsel	40 000 kr	38 kr/kvm
Försäkring	10 000 kr	10 kr/kvm
Kabel TV	8 000 kr	8 kr/kvm
Löpande underhåll	30 000 kr	29 kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	311 000 kr	296 kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	31 560 kr	30 kr/kvm

Årlig höjning av driftkostnad 2 %

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7. Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	7 722 000 kr
Fastighetsskatt	30 888 kr
Taxeringsvärde lokaler	0 kr
Fastighetsskatt	0 kr

Taxeringsvärdet för år 2006 är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2004. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007. Enligt budgetpropositionen från oktober 2006 skall underlaget för fastighetsskatten frysas på 2006 års nivå och skattesatsen skall sänkas till 0,4 % av taxeringsvärdet vilket har beaktats i kalkylen. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

8. Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgift bostäder:	578 600 kr	550 kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyr:	2 %	

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos

I nedanstående tabell redovisas en prognos över föreningens löpande kostnader och intäkter. Prognosen bygger på redovisade antaganden om utvecklingen av driftkostnader och intäkter samt gällande ränteläge vid planens upprättande.

År	1 2005	2 2006	3 2007	4 2008	5 2009	6 2010	11 2015
Ränta	171 000	169 774	168 521	167 240	165 931	164 592	157 406
Amortering/avskrivning	17 271	17 969	18 695	19 450	20 236	21 053	25 664
Extra amortering/räntereserv	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Löpande drift	311 000	317 220	323 564	330 036	336 636	343 369	379 107
Fastighetsskatt	30 888	31 506	32 136	32 779	33 434	34 103	37 652
<i>Avsättning för yttre underhåll</i>							
Yttre fond	31 560	32 191	32 835	33 492	34 162	34 845	38 471
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	576 719	583 660	590 751	597 997	605 400	612 963	653 301
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	550	561	572	584	595	607	670
Årsavgifter bostäder	578 600	590 172	601 975	614 015	626 295	638 821	705 310
Ränteintäkter	992	1 020	1 096	1 219	1 391	1 614	3 535
S:a intäkter	579 592	591 192	603 071	615 234	627 687	640 435	708 845
Årets saldo	2 872	7 533	12 320	17 237	22 287	27 472	55 544
Ingående saldo	99 175						
Ack saldo inkl avs ekpl	133 607	173 331	218 486	269 215	325 663	387 981	793 052
Ack avs enl ek plan	31 560	63 751	96 586	130 078	164 240	199 084	384 045

10. Känslighetsanalys

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringar av räntenivån respektive inflationen utöver plan påverkar årsavgiften i föreningen. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen förutsätter att räntereserven tas i anspråk vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

År	1 2005	2 2006	3 2007	4 2008	5 2009	6 2010	11 2015
Antagen inflation och antagen rta enl plan	533	540	546	553	560	567	603
Ant ränta + 1 %	576	582	589	595	602	609	644
Ant ränta + 2 %	619	625	631	638	644	651	685
Ant inflation + 1%	533	543	553	563	574	585	644
Ant inflation + 2%	533	546	560	574	588	603	688

11. Insatser och andelstal

I tabellen nedan redovisas insatser och andelstal för respektive lägenhet. Andelstalen styr lägenhetens årsavgift i förhållande till den totala årsavgiften till föreningen.

Lgh nr	Yta kvm	Andels tal	Insats	Avgift kr/år
11	115	10,4403	1 575 343	60 408
12	85	8,3399	1 258 418	48 255
13	100	9,4539	1 426 504	54 700
21	110	10,1302	1 798 302	58 614
22	73	7,3593	1 306 406	42 581
23	98	9,3050	1 651 810	53 839
24	95	9,0884	1 613 349	52 585
31	110	10,1302	1 798 302	58 614
32	73	7,3593	1 306 406	42 581
33	98	9,3050	1 651 810	53 839
34	95	9,0884	1 613 349	52 585
Tot:	1 052	100,0000	17 000 000	578 600

12. Särskilda förhållanden

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
4. Uppgift om lägenheternas areor har lämnats av säljaren. Avvikelser påverkar inte lägenheternas insatser eller andelstal.
5. Några andra avgifter till föreningen än de redovisade utgår inte om lägenheten förvärvas direkt vid ombildningen, vare sig regelbundna eller särskilda beslutade. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten tillsammans med tillhörande utrymmen i gott skick.

Malmö den 28 november 2006

Brf Västerut


Gunilla Lundgren


Leif Nilsson


Kia Tvingstedt


Harriet Gustafsson


Anna Klevje

BRF VÄSTERUT I MALMÖ

UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING

FÖR FASTIGHETEN MALMÖ GRÄBRÖDER 18

2006-07-12

JKS Total Consult AB

Kronborgsvägen 10 C
S-217 42 MALMÖ

Telefon
040-26 32 83
Mobiltn
070-698 62 02

Fax
040-91 62 02
E-postadress
kesv@telia.com

Bankgiro
5092-0156

Organisationsnummer
556560-5150
VAT-nummer
SE556560-51501

Besiktningsobjekt

Fastighetsbeteckning: Malmö Gråbröder 18
Adress: Hyregatan 11 och Långgårdsgatan 6
Ägare: Ställningspågarna HB i Malmö
Tel: 070-760 45 17

Beställare

Namn: Brf Västerut (769600-3412)
Ombud: Anders Stålar
Stålar Fastighetsekonomi AB
Adress: Stora Nygatan 63, 211 37 Malmö
Tel: 040-12 60 70

Besiktningsman: Civilingenjör J. Kenneth Svensson

Närvarande: Hans Tvingstedt, Leif Nilsson och Paul Lundgren för Brf samt fastighetsägaren Leif Asp

Besiktningsdag: Onsdagen den 12 juli 2006

Klöckslag: 07.45 - 11.15

UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningsmannen lämna ett utlåtande rörande fastighetens underhållsstatus.

Utlåtandet skall omfatta konstaterade fel och brister på grund av bristande underhåll samt skador förorsakade av hyresgäster eller utomstående.

Vid besiktningen genomfördes syn av allmänna utrymmen såsom trapphus, källare, garage, vind och de utrymmen som var åtkomliga samt av bostadsrättsföreningen utvalda lokaler och lägenheter.

Vid besiktningen genomför besiktningsmannen en byggteknisk okulär undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Besiktningen är en byggteknisk undersökning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaderna faller utanför besiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller besiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I besiktningen ingår inte miljöinventering inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning. Särskilt avtal om sådan åtgärd kan dock överenskommas.

Besiktningsmannen som inte är specialist på el- och VVS-installationer kan dock i sitt utlåtande ta upp fel och brister på installationer där dessa kan konstateras av honom.

OBS! Besiktningens karaktär är inte sådan att den kan åberopas som så kallad jordabalksbesiktning (överlåtelsebesiktning).

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Utdrag ur fastighetsregistret.

Lägenhetsförteckning med ytuppgifter.

Kopia på protokoll från godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) daterat 2006-04-28. Nästa ordinarie besiktning skall utföras senast 2012-04-28.

Säljarens information:

Leif Asp lämnade följande information:

Huset är byggt ca 1911.

Huset är totalrenoverat år 1983 - 84 då bland annat följande större arbeten utfördes:

Ombyggnad och totalrenovering av alla lägenheter. Två gårdstrapphus togs bort.

Byte av hela värmesystemet inklusive stamledningar och radiatorer.

Byte av alla tappvattenledningar och installation av varmvattenscirkulation.

Byte av all elinstallation.

Installation av mekanisk frånluftsventilation från kök och badrum.

Takomläggning med ny taktäckning av bandtäckt lackerad plåt.

Tilläggsisolering av vindsbjälklag.

Byte av fönster och fasadrenovering.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivningen bygger på handlingar och uppgifter enligt ovan samt på besiktningsmannens egna iakttagelser vid okulärbesiktningen.

Byggnadsår:	Ca 1911. Totalrenoverat år 1983 - 84
Hustyp:	På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i tre våningar och källare. Huset är ett hörnhus med fasader mot Hyregatan och Långgårdsgatan.
Källarstomme:	Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källarytterväggar och bärande källarinnerväggar av tegel.
Stomme ovan mark:	Tegel
Fasadbeklädnad:	Fasadputs med fönsteromfattningar av fasadtegel. Friser av tegel mellan våningarna.
Bjälklag över källare:	Träbjälklag
Mellanbjälklag:	Träbjälklag
Taktyp och taktäckning:	Taket är utformat som ett sadeltak med ca 35° taklutning. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av bandtäckt lackerad och galvad stålplåt.
Fönster:	Träfönster från ombyggnaden 1984. Tvåluftsfönster med sidohängda och inåtgående bågar som är glasade med trippel isolerglasrutor. Fast överljus med trippel isolerglas och lös vertikal spröjs på utsidan av isolerglasrutan.
Balkonger:	Nej
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset. I entréslussen till hissen från innergården finns sopkärl för glas och tidningar.
Värmesystem:	Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorssystem. Värmesystemet är från ombyggnaden 1984. Termostatstyrda ventiler på radiatorer. Värmeväxlaren i fjärrvärmecentralen är från ombyggnaden 1984.
Ventilationssystem:	Mekanisk frånluftsventilation installerat vid ombyggnaden 1984.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp. Ledningssystem från ombyggnaden 1984.
Elinstallationer:	Elinstallationer från ombyggnaden 1984.
Trapphus:	Vilplan och trapplop av cementmosaik. Delar av trapphusplanen är belagda med plastmatta. Målade väggar och tak.
Hiss:	Hydraulhiss för 8 personer som går från markplan på innergården och upp till våning 3 (ej till vind och källare). Nästa ordinarie hissbesiktning skall utföras i augusti 2006.
Källare:	Källarna har obehandlade betonggolv samt putsade väggar och tak. Källaren är idag oanvänd med undantag för hissmaskinrum, elcentral och undercentral för fjärrvärme.

- Tvättstuga:** Tvättstugan är placerad på bottenvåningen med ingång från trapphuset. Tvättstugan har klinkerbeläggning på golv och kakelbeklädnad på väggar till höjden ca 1,9 meter och däröver målad puts. Tvättstugan är inredd med 2 st tvättmaskiner (från ca 2003 och 1996), 1 st torktumlare (ca 1996), torkskåp, elmangel och tvättth. WC i separat utrymme.
- Vind:** Ca halva vinden är inredd med lägenhetsförråd.
- Lägenheter:** Lägenheterna har i huvudsak följande golvbeläggningar: Plastmatta eller frilagda furugolv i hall, kök och sovrum. Ursprungligt parkettgolv i vardagsrum och i vissa sovrum (matsal). Badrummen har helsvetsade och uppvikta plastmattor på golv, 12 skift kakelbeklädnad på väggar och däröver målad väv. Badrummen har fristående badkar, toalettstol och tvättställ. En lägenhet har även ett separat WC med plastmatta på golv och målad väv på väggar. Köken är utrustade med elspis, spiskåpa med forcering samt kyl/frys. Köken har skåpsinredning från ombyggnaden 1984. De ursprungligen fanerade skåpsluckorna är i efterhand täckmålade i de flesta lägenheterna.
- Lägenhetsfördelning: 4 st 2 rum och kök
 5 st 3 rum och kök
 2 st 4 rum och kök
- Totalt 11 st lägenheter med en total boarea av 1 052 kvm.
Följande lägenheter var utvalda av föreningen för besiktning:
Lägenhet nr 13, 31, 32, 33 och 34.
- Lokaler:** Nej
- Garage:** Nej
- Biluppställning:** Nej
- Gård:** Innergården är belagd med smågatsten på gångytor och en mindre yta runt sandlådan med betongplattor. I övrigt är gården belagd med gräsmattor och planteringsytor. Gården är utrustad med en sandlåda och lekredskap, cykelställ och piskställning.
- Övrigt:** Porttelefon och Kabel-TV.

Kortfattade synpunkter på fastighetens skick och underhållsstatus

Det allmänna intrycket är att stommen på den ursprungliga byggnaden är utförd med för byggtiden normal standard.

Ombyggnaden som utfördes 1983 - 84 är utförd med för byggtiden normal standard i lägenheterna. Standarden är dock något lägre beträffande VVS- och EI-installationer. Fastigheten som helhet och lägenheterna bedöms vara väl underhållna och i det stora hela i bra skick.

Det kunde dock konstateras att det finns några byggnadsdelar som behöver omedelbara åtgärder eller åtgärder inom en 11-års period vilket finns upptaget nedan i den okulära besiktningen.

Konstaterade fel och brister som besiktningsmannen anser vara eftersatt underhåll och där det krävs omgående åtgärder alternativt begynnande fel där det krävs åtgärder inom en 11-års period.

Utvändigt

1. Fönster är i stort behov av underhåll. Alla fönster är i behov av ommålning. De flesta fönster har större torrsprickor i karmbottnar, nederdel karmstolpar och glaslistor. Spik i sammansättningen av ytterbågars understycken har krupit ut på de flesta fönster. Det finns även ett större antal fönster i söder- och västerfasader som har begynnande rötskador och på många av fönstren på den översta våningen fanns det mycket stora rötskador som kräver omgående åtgärder. På många fönster har man tidigare bytt ut rötskadade delar av karmstolpar samt hela glaslistor och i något fall även delar av karmbotten. Fönstren saknar skyddslist av aluminium på karmbottnar och glaslistor på ytterbågars bottenstycken är av trä och inte aluminium. Detta medför att man fort får rötskador i karmbottnar och karmstolpar samt i ytterbågens bottenstycke.
2. Det finns stora färgavflagningar på den bandtäckta takplåten och även begynnande punktvisa rostskador där galvaniseringen är borta. Taket bör målas om snarast möjligt för att undvika förvärrade rostskador på takplåten.
3. Det finns större ytor på de putsade väggarna i portgången där putsen är helt lös och snart kommer att falla av.
4. Det finns mycket klotter på gatufasaderna.
5. Ett av stuprören i fasaden mot Hyregatan går rakt ned i marken utan någon synlig dagvattenanslutning i plast eller gjutjärn. Plåtröret kommer att rosta upp fortare. Det finns idag en rostskada på röret ca 2 dm över markytan.
6. Källarfönster är de ursprungliga från byggtiden 1911 och därför i sämre skick. Bör bytas ut inom en 5-års period.
7. Det saknas insektsnät på tilluftsventiler till källaren i fasader mot innergård.
8. Elskåp på grundsockel mot Hyregatan har lossnat i infästningen.

Invändigt allmänna utrymmen

9. Källaren som till största delen inte är använd har mycket dåliga betonggolv som i många av utrymmena är helt bortvittrade. Det finns stora putsskador på källarväggarna. Det finns fuktvandring i större omfattning upp i källargolv och källarväggar. Större saltutfällningar på källarytterväggar. Den mekaniska frånluftsventilationen är inte installerad i källaren med undantag för i hissmaskinrummet.
10. Det finns mycket kvarlämnat byggavfall från ombyggnaden i några utrymmen i källaren.
11. Hissmaskinrum: Det saknas don på frånluftskanalen.
12. Undercentral för fjärrvärme: SYR-ventil är igenkalkad och går inte att öppna. Det saknas reglerutrustning för reglering av temperaturen på tappvarmvattnet. Temperaturen ställs idag in med manuell ventil. Det saknas termometer för att kontrollera temperaturen på tappvarmvattnet.
13. Det saknas ludduppsamlingsutrustning på avlopp från tvättmaskiner i tvättstuga.
14. Det finns mögelpåväxter på ytterväggens kakelfogar i tvättstuga.
15. Det saknas ytskydd av plast eller plåt på de flesta av de isolerade rören i källaren.

16. Det finns enstaka hål i de putsreverade innertaken i källaren som måste lagas för att förhindra brandspridning.
17. Det saknas låsvred på insidan av soprumsdörren. Risk för inelåsning.
18. Cylinderlås på trapphusytterdörrar och lägenhetsytterdörrar kärvar ofta enligt hyresgäster.

Lägenheter: generella anmärkningar

19. Ventiler och termostat på radiatorer har idag så hög ålder att många inte fungerar. Man bör därför byta ut radiatorventilerna. Det är lämpligt att då även montera nya trimventiler på stammar samt injustera hela värmeanläggningen.
20. I badrummen är rör genomföringar i väggar och golv olämpligt placerade bakom badkaret.
21. Fönstervred är utförda av plast utan stålkärna som lätt bryts av samt smälter de vid brand och förhindrar utrymning genom fönster.

Lägenheter: specifika anmärkningar

22. Lägenhet nr 33: Dålig tätning av rör genomföring i vägg bakom badkar. Sprickor i tvättställ. Mögelpåväxter på kakelfogar runt badkar. Begynnande rötskador på fönster i sovrum. Fönster i vardagsrum har stora rötskador. På fönster i hörn är mittstolpen helt lös på grund av rötskador. Köksblandare läcker vatten och måste bytas ut. Två kakelplattor vid diskbänk i kök är spruckna och lösa. Fönster i kök har mycket stora rötskador samt en sprucken glasruta.
23. Lägenhet nr 34: Plastmatta i hall och korridor är i sämre skick med sprickor och hål. Mögelpåväxter på kakelfogar runt badkar. Plasmatta på golv i badrum har ett flertal lagade hål varav några har spruckit upp på nytt. Stora rötskador på fönster i sovrum mot gatan. En isolerglasruta i fönster i vardagsrum är punkterad med imma och smuts mellan glasrutor.
24. Lägenhet nr 32: Ett fönster i kök har rötskador i karmbottenstycket och i ett fönster är ytterglasrutan repad. Det högra fönstret i vardagsrummet har stora rötskador i karmbotten.
25. Lägenhet nr 31: Fönster i badrum griper hårt i underkanten mot fönsterbänk. Plastmatta på golv i badrum är sprucken vid uppvikning mot tröskel. I köket är felaktigt monterat en spisfläkt istället för spiskåpa. Den är dock inte ansluten till det mekaniska frånluftssystemet utan fungerar som kolfilterfläkt.
26. Lägenhet nr 13: Ett rum (ateljé) är inte åtkomligt för besiktning. En skåpslucka saknas på underskåp i kök. Köksinredning är mycket sliten med färgskador. Dörrtrycke på badrumsdörr är löst. Mögelpåväxter på kakelfogar i badrum. Ventilationsdon i badrumstak hänger ned samt är donet helt stängt. Plastmatta på golv i badrum är lös invid tröskeln. Vattentrör till toalettstol i WC är nedtrampat. Timer på ventilationsdon i WC är ur funktion.

Kostnader för att åtgärda akuta fel i underhållet

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnaden för att avhjälpa akuta fel enligt punkterna 1 - 18 ovan men exklusive åtgärder som är upptagna i det planerade underhållet nedan bedöms uppgå till ca 120 000 kronor. Undantaget är dock brister i källaren enligt punkt 9. Eventuella åtgärder i källaren beror på vilken användning man skall ha av denna.

Framtida underhållsbehov

En rullande 11-årig underhållsplan, för periodiskt planerat underhåll, bör upprättas.

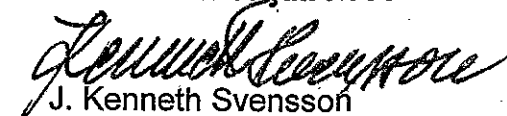
Min bedömning är att den årliga kostnaden för periodiskt underhåll de närmaste 11 åren, uppgår i snitt till ca 95 000 kronor (90:- per kvm).

Kostnaden för ytskikt, inredning, vitvaror och sanitetsgods i lägenheterna ansvarar respektive bostadsrättshavare för vid en ombildning till bostadsrätt varför sådana kostnader inte är upptagna i detta utlåtande. Om någon lägenhet skall kvarstå som hyresrätt bör man dock ta upp framtida kostnader för detta.

Förslag till underhållsplan:

- År 1. Renovering av fönster. Ommålning samt montage av täcklist av aluminium på karmbotten och nya glaslister av aluminium på ytterbågens understycke. Nya källarfönster. Kostnad ca 300 000 kronor.
- År 2. Ommålning av takplåt. Kostnad ca 250 000 kronor.
- År 3. Renovering av värmeväxlare. Byte av radiatorventiler och trimventiler samt injustering av värmeanläggningen. Kostnad ca 150 000 kronor.
- År 4. Byte av 1 st tvättmaskin och 1 st torktumlare i tvättstuga. Kostnad ca 50 000 kronor.
- År 5. Eventuell upprustning av källaren. Kostnad ca 150 000 kronor.
- År 6. -
- År 7. -
- År 8. -
- År 9. -
- År 10. -
- År 11. Ommålning av trapphus samt ny golvbeläggning på trapphusplaner. Kostnad ca 150 000 kronor.

Malmö den 18 juli 2006


J. Kenneth Svensson
JKS Total Consult AB

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 november 2006 för bostadsrättsföreningen Västerut, org. nr: 769600-3412.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

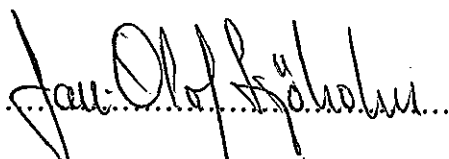
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

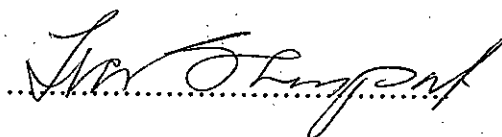
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 4 december 2006



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Ivar Stenport
Civ ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM

Bilaga till intyg, 2006-12-04 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Västerut

Till grund för granskning har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-04-26
- Stadgar, förslag till nya stadgar
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Köpekontrakt, utkast
- Allmän fastighetsinformation, 27 november 2006
- Offerter finansiering, 2006-11-20
- Utlåtande över underhållsbesiktning, 2006-07-12