

2014111305195

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Fregatten 56-68

Org.nr 769619-7495

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREGATTEN 56-68**

Org.nr 769619-7495

Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning för renoveringar
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Villkor om fastighetsköp
 - 1.7 Försäkring
 - 1.8 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
 - 1.9 Tomträttsupplåtelse
 - 1.10 Uttaga pantbrev
 - 1.11 Momsregistrering
 - 1.12 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2 Beskrivning av fastigheten**
- 3 Lägenhetsbeskrivning**
- 4 Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter, avsättningar
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
 - 6.2 Nyckeltal
- 7 Redovisning av boendekostnader**
- 8 11-års simulering av kostnader och intäkter**
 - 8.1 Förutsättningar för simulering
- 9 Känslighetsanalys**
- 10 Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 11 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 12 Teknisk besiktning**

1. Allmänna förutsättningar

- 2014111305197
- 1.1 Bostadsrättsföreningen Fregatten 56-68 som registrerades hos Bolagsverket den 21 januari 2009, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
 - 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheterna Stockholm Briggen 1 och Skonerten 1, med adress Fregattvägen 56-58, 62-68, under fjärde kvartalet 2014 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter.
Underhållsbehov har fastställts genom teknisk besiktning. (12). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts för erforderliga renoveringar. Föreningen kommer att låta prov rycka rökkanaler till öppna spisarna. Vid konstaterat läckage utfärdas eldningsförbud. Det åligger bostadsrättshavarna att vid anmärkning själva, för nyttjande av eldstaden, ombesörja tätning av rökkanal samt framdeles svara för underhåll av den samma.
 - 1.3 Rekommenderad avsättning för renoveringar ca 1,5 milj. kronor, inkl. moms. Avsättning sker med 3,9 milj. kronor för att säkerställa åtgärdande av brister och påpekanden i besiktningsprotokoll. Med överskjutande belopp amorteras föreningslån.
 - 1.4 Insatserna har beräknats som en funktion av BOA samt aktuell hyra.
Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning
 - 1.5 **Taxeringsuppgifter**
Briggen 1, Skonerten 1, samtaxerade enheter
Boarea (BOA) 2046 Lokalyta (LOA) 218 kvm. Markareal Briggen 1, 1291 kvm. Skonerten 1, 741 kvm
Taxeringsvärde (2013 års värde) 38 038 000, varav Byggnadsvärde 23 238 000.
 - 1.6 Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av bolag. Köpeskillingen för bolaget (andelar) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i bolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.
 - 1.7 Fastigheten kommer att på tillträdesdagen vara fullvärdeförsäkrad med ansvarstillägg för Brf-styrelsen
 - 1.8 **Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
Inga servitut, gemensamhetsanläggningar eller nyttjanderätter

Planer Beslutade

Briggen 1

1 Stadsplan 0180-2064A Datum 1939-04-28

Skonerten 1

1 Stadsplan 0180-2064A Datum 1939-04-28

1.9 Tomträttsupplåtelse

Skonerten 1. Avgäldsperiodens längd 10 år fr.o.m 2014-10-01. Gällande avgäld 51 900 kronor

Briggen 1. Avgäldsperiodens längd 10 år fr.o.m 2015-01-01. Blivande avgäld 111 700 kronor

1.10 Pantbrev: Briggen 1, 13 621 000, Skonerten 1, 7 600 000

1.11 Fastigheten kommer ej vara registrerad för frivillig moms

1.12 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskillning, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning enligt teknisk besiktning utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

| | |
|-------------------|---|
| Byggnadstyp | 2 st huskroppar vardera med tre plan med bostäder, källarplan med inredd bostadslägenhet samt oinredd vind. 37 lägenheter. BOA 2046, LYA 218 kvm |
| Byggnadsår | Uppförd 1940 |
| Antal våningar | 3 våningsplan |
| Grund | Murar till berg |
| Stomme | Tegel |
| Bjälklag | Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong |
| Fasader | Putsade |
| Yttertak | Sadeltak med takbeläggning av plåt |
| Balkonger | Utrymningsbalkonger genom fönster till plattformar i metall. |
| Vädringsbalkonger | Balkongplattor i betong och räcken i metall med skärmar av plåt |
| Fönster | 2-glas kopplade med träbågar. |
| Uppvärmning | Vattenburen fjärrvärme från undercentral från 1999. Godkänd OVK |
| Ventilation | Självdagsventilation i bostäderna. |
| Trapphus | Trapp- och golvbeläggning av marmor, väggar och tak målade. |
| Hiss | Finns ej |
| Källare | Lägenhetsförråd, tvättstuga med 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp samt torktumlare. Separat mangelrum. |
| Sophantering | Sopstation på tomten |
| Vindsplan | - |

2014111305198

3. Lägenhetsbeskrivning

| | | |
|------------|--------------------------------|---|
| Hall | Golv: Vägg: Tak: | Sten Tapet/målad Målat |
| Vardagsrum | Golv: Vägg Tak Övrigt | Parkett Tapet Målat Öppen spis |
| Sovrum | Golv Vägg Tak | Linoleum Tapet Målat |
| Kök | Golv Vägg Tak Övrigt | Plastmatta/Linoleum Tapet / målat Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk Spis med ugn, kyl/frys. |
| Badrum | Golv Vägg Tak Övrigt | Klinker Kakel Målat Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. |
| WC | Golv Vägg Tak Övrigt | Klinker Kakel Målat Normal WC-inredning med WC och tvättställ |

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

4. Föreningens anskaffningskostnad

| | | |
|------------|---|-------------------|
| 4.1.1 | Köpeskilling för föreningens fastighet, bolagsköp | 66 500 000 |
| 4.1.2 | Lagfart, beräknad på tax.värde | 577 110 |
| 4.1.3 | Pantbrev | 91 374 |
| 4.1.4 | Bildningskostnader | 450 000 |
| 4.1.6 | Avsatt för renoveringar | 3 921 215 |
| 4.2 | Total anskaffningskostnad | 71 539 699 |
| 4.2.1 | Insatser 100 % | 61 000 000 |
| 4.2.2 | Avgår insatser för ej upplåtna lägenheter 25 % av "4.2.1" | - 15 403 428 |
| 4.2.3 | Beräknade insatser (75 %) | 45 750 002 |
| 4.2.4 | Fastighetslån | 25 789 697 |
| | Summa finansiering | 71 539 699 |

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter.

Specifikation av lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas befintliga och nya pantbrev i fastigheten.

| | | | | |
|------------|---|-----------|-------------------------|---|
| 5.1 | Föreningens bank | | | |
| | Lånebelopp | Räntesats | Amortering | Bindningstid |
| | 25 789 698 | 3,00 % | 0:-/år Fr. o. m år 6 | 1/3-del rörligt, 1/3-del 3 år, 1/3-del 5 år |
| 5.2 | Kapitalkostnader | | | |
| 5.2.1 | Räntor | | | 773 691 |
| 5.2.2 | Amortering | | | 0 |
| | | | | 773 691 |
| 5.3 | Driftkostnader | | | |
| 5.3.1 | Fastighetsförv. ekonomisk | | | 75 000 |
| 5.3.2 | Fastighetsskötsel, städning | | | 132 500 |
| 5.3.3 | Uppvärmning, fastighetsel | | | 406 000 |
| 5.3.4 | Vatten och avlopp | | | 58 000 |
| 5.3.5 | Snöröjning | | | - |
| 5.3.6 | ComHem | | | 9 800 |
| 5.3.7 | Försäkring | | | 31 000 |
| 5.3.8 | Sophämtning | | | 30 000 |
| 5.3.9 | Diverse | | | 31 200 |
| | | | | 773 500 |
| 5.4 | Avsättningar, skatt, avskrivningar | | | |
| 5.4.1 | Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde *) | | | 115 422 |
| 5.4.2 | Fastighetsskatt | | | 4 370 |
| 5.4.3 | Fastighetsavgift | | | 45 029 |
| 5.4.4 | Tomträttsavgäld | | | 163 600 |
| 5.4.5 | Avskrivning, 1% av anskaffningsvärdet redovisas i resultaträkningen, jmf 10.5 | | | 676 000 |
| | | | | 328 421 |
| | | | | 0 |
| | Summa kostnader | | | 1 875 612 |

*) gäller avsättning första året. Därefter sker avsättning enligt underhållsplan.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

| Adress | Lgh nr | BOA kvm | Nuv hyra/mån | Andelstal | insats | | Årsavgift | | |
|------------------------|-----------|--------------|------------------|-------------|-------------------|--------|------------------|-------|-----|
| | | | | | Totalt | kvm | år | Mån | kvm |
| BRIGGEN 1 | 5807-0001 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0002 | 76 | 8 264 | 3,5211% | 2 147 897 | 28 262 | 48 990 | 4 083 | 645 |
| | 5807-0003 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0004 | 76 | 8 264 | 3,5211% | 2 147 897 | 28 262 | 48 990 | 4 083 | 645 |
| | 5807-0005 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0006 | 76 | 8 264 | 3,5211% | 2 147 897 | 28 262 | 48 990 | 4 083 | 645 |
| | 5807-0007 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0008 | 59 | 6 852 | 2,8731% | 1 752 571 | 29 705 | 39 974 | 3 331 | 678 |
| | 5807-0009 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0010 | 59 | 6 852 | 2,8731% | 1 752 571 | 29 705 | 39 974 | 3 331 | 678 |
| | 5807-0011 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0012 | 59 | 6 981 | 2,8731% | 1 752 571 | 29 705 | 39 974 | 3 331 | 678 |
| | 5807-0013 | 59 | 6 968 | 2,8731% | 1 752 571 | 29 705 | 39 974 | 3 331 | 678 |
| | 5807-0014 | 39 | 5 184 | 2,0077% | 1 224 678 | 31 402 | 27 933 | 2 328 | 716 |
| | 5807-0015 | 59 | 6 852 | 2,8731% | 1 752 571 | 29 705 | 39 974 | 3 331 | 678 |
| | 5807-0016 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0017 | 59 | 6 852 | 2,8731% | 1 752 571 | 29 705 | 39 974 | 3 331 | 678 |
| | 5807-0018 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0019 | 72 | 8 008 | 3,3759% | 2 059 292 | 28 601 | 46 970 | 3 914 | 652 |
| | 5807-0020 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0021 | 71 | 7 944 | 3,3389% | 2 036 717 | 28 686 | 46 455 | 3 871 | 654 |
| | 5807-0022 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0023 | 71 | 7 944 | 3,3389% | 2 036 717 | 28 686 | 46 455 | 3 871 | 654 |
| | 5807-0024 | 41 | 5 312 | 2,0992% | 1 280 523 | 31 232 | 29 207 | 2 434 | 712 |
| | 5807-0025 | 70 | 7 537 | 3,3016% | 2 013 972 | 28 771 | 45 936 | 3 828 | 656 |
| SKONERTEN 1 | 5806-0001 | 57 | 6 852 | 2,7915% | 1 702 837 | 29 874 | 38 839 | 3 237 | 681 |
| | 5806-0002 | 58 | 6 788 | 2,8324% | 1 727 789 | 29 789 | 39 408 | 3 284 | 679 |
| | 5806-0003 | 57 | 6 852 | 2,7915% | 1 702 837 | 29 874 | 38 839 | 3 237 | 681 |
| | 5806-0004 | 58 | 6 788 | 2,8324% | 1 727 789 | 29 789 | 39 408 | 3 284 | 679 |
| | 5806-0005 | 57 | 6 852 | 2,7915% | 1 702 837 | 29 874 | 38 839 | 3 237 | 681 |
| | 5806-0006 | 58 | 6 788 | 2,8324% | 1 727 789 | 29 789 | 39 408 | 3 284 | 679 |
| | 5806-0007 | 58 | 6 788 | 2,8324% | 1 727 789 | 29 789 | 39 408 | 3 284 | 679 |
| | 5806-0008 | 57 | 6 852 | 2,7915% | 1 702 837 | 29 874 | 38 839 | 3 237 | 681 |
| | 5806-0009 | 58 | 6 788 | 2,8324% | 1 727 789 | 29 789 | 39 408 | 3 284 | 679 |
| | 5806-0010 | 57 | 6 852 | 2,7915% | 1 702 837 | 29 874 | 38 839 | 3 237 | 681 |
| | 5806-0011 | 58 | 6 788 | 2,8324% | 1 727 789 | 29 789 | 39 408 | 3 284 | 679 |
| | 5806-0012 | 57 | 6 852 | 2,7915% | 1 702 837 | 29 874 | 38 839 | 3 237 | 681 |
| Anslutning 100% | | 2046 | 2 916 478 | 100% | 61 000 002 | | 1 391 322 | | |
| Anslutning 75% | | 1 535 | 729 120 | | 45 750 002 | | 1 043 492 | | |

2014111305202

6.1 Sammanställning föreningens intäkter

| | | | |
|-------|-------------------------|------------------|--|
| 6.1.1 | Årsavgifter | 1 043 492 | |
| 6.1.2 | Hysesintäkter, bostäder | 729 120 | |
| 6.1.3 | Hysesintäkter lokal | 103 000 | |
| | Summa intäkter | 1 875 611 | |

6.2 Nyckeltal

| | | |
|-------|-----------|-----------|
| 6.2.1 | Drift/kvm | 354 kr |
| 6.2.2 | Pris/kvm | 29 814 kr |
| 6.2.3 | Avg/Kvm | 680 kr |

7. Redovisning av boendekostnader vid olika räntor på lån till insats

Förklaringar till tabellen

Med boendekostnad avses summan av årsavgiften och ränta på lånet till insats. Skattereduktion med 30% har avräknats. Skattereduktion (jämknings) söks hos Skatteverket.

Procentsatserna visar skillnaden i boendekostnader jämfört med dagens hyra.

Observera angiven boendekostnad inkluderar avgiften till föreningen.

| Adress | Lgh nr | BOA | Nuv hyra/mån | insats | Avgift Mån | Boendekostnader vid olika räntesatser | | | | | |
|-----------|-----------|-----|--------------|-----------|------------|---------------------------------------|-------|-------|------|-------|------|
| | | | | | | 2,00% | 2,50% | 3,00% | | | |
| BRIGGEN 1 | 5807-0001 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0002 | 76 | 8 264 | 2 147 897 | 4 083 | 6 588 | -20% | 7 215 | -13% | 7 841 | -5% |
| | 5807-0003 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0004 | 76 | 8 264 | 2 147 897 | 4 083 | 6 588 | -20% | 7 215 | -13% | 7 841 | -5% |
| | 5807-0005 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0006 | 76 | 8 264 | 2 147 897 | 4 083 | 6 588 | -20% | 7 215 | -13% | 7 841 | -5% |
| | 5807-0007 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0008 | 59 | 6 852 | 1 752 571 | 3 331 | 5 376 | -22% | 5 887 | -14% | 6 398 | -7% |
| | 5807-0009 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0010 | 59 | 6 852 | 1 752 571 | 3 331 | 5 376 | -22% | 5 887 | -14% | 6 398 | -7% |
| | 5807-0011 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0012 | 59 | 6 981 | 1 752 571 | 3 331 | 5 376 | -23% | 5 887 | -16% | 6 398 | -8% |
| | 5807-0013 | 59 | 6 968 | 1 752 571 | 3 331 | 5 376 | -23% | 5 887 | -16% | 6 398 | -8% |
| | 5807-0014 | 39 | 5 184 | 1 224 678 | 2 328 | 3 757 | -28% | 4 114 | -21% | 4 471 | -14% |
| | 5807-0015 | 59 | 6 852 | 1 752 571 | 3 331 | 5 376 | -22% | 5 887 | -14% | 6 398 | -7% |
| | 5807-0016 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0017 | 59 | 6 852 | 1 752 571 | 3 331 | 5 376 | -22% | 5 887 | -14% | 6 398 | -7% |
| | 5807-0018 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0019 | 72 | 8 008 | 2 059 292 | 3 914 | 6 317 | -21% | 6 917 | -14% | 7 518 | -6% |

2014111305203

| Adress | Lgh | BOA | Nuv | insats | Avgift | Boendekostnader vid olika räntesatser | | | | | |
|-------------|-----------|-------|-----------|-----------|--------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| | nr | | hyra/mån | | | Mån | 2,00% | 2,50% | 3,00% | | |
| SKONERTEN 1 | 5807-0020 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0021 | 71 | 7 944 | 2 036 717 | 3 871 | 6 247 | -21% | 6 841 | 14% | 7 436 | -6% |
| | 5807-0022 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0023 | 71 | 7 944 | 2 036 717 | 3 871 | 6 247 | -21% | 6 841 | -14% | 7 436 | -6% |
| | 5807-0024 | 41 | 5 312 | 1 280 523 | 2 434 | 3 928 | -26% | 4 301 | -19% | 4 675 | -12% |
| | 5807-0025 | 70 | 7 537 | 2 013 972 | 3 828 | 6 178 | -18% | 6 765 | -10% | 7 352 | -2% |
| | 5806-0001 | 57 | 6 852 | 1 702 837 | 3 237 | 5 223 | -24% | 5 720 | -17% | 6 217 | -9% |
| | 5806-0002 | 58 | 6 788 | 1 727 789 | 3 284 | 5 300 | -22% | 5 804 | -15% | 6 308 | -7% |
| | 5806-0003 | 57 | 6 852 | 1 702 837 | 3 237 | 5 223 | -24% | 5 720 | -17% | 6 217 | -9% |
| | 5806-0004 | 58 | 6 788 | 1 727 789 | 3 284 | 5 300 | -22% | 5 804 | -15% | 6 308 | -7% |
| | 5806-0005 | 57 | 6 852 | 1 702 837 | 3 237 | 5 223 | -24% | 5 720 | -17% | 6 217 | -9% |
| | 5806-0006 | 58 | 6 788 | 1 727 789 | 3 284 | 5 300 | -22% | 5 804 | -15% | 6 308 | -7% |
| | 5806-0007 | 58 | 6 788 | 1 727 789 | 3 284 | 5 300 | -22% | 5 804 | -15% | 6 308 | -7% |
| | 5806-0008 | 57 | 6 852 | 1 702 837 | 3 237 | 5 223 | -24% | 5 720 | -17% | 6 217 | -9% |
| | 5806-0009 | 58 | 6 788 | 1 727 789 | 3 284 | 5 300 | -22% | 5 804 | -15% | 6 308 | -7% |
| | 5806-0010 | 57 | 6 852 | 1 702 837 | 3 237 | 5 223 | -24% | 5 720 | -17% | 6 217 | -9% |
| 5806-0011 | 58 | 6 788 | 1 727 789 | 3 284 | 5 300 | -22% | 5 804 | -15% | 6 308 | -7% | |
| 5806-0012 | 57 | 6 852 | 1 702 837 | 3 237 | 5 223 | -24% | 5 720 | -17% | 6 217 | -9% | |

8. Ekonomisk prognos av intäkter och kostnader

| | tkr | År 1 | År2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---------------------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kostnader/utgifter | | | | | | | | |
| | Räntesatser | 3,00% | 3,05% | 3,10% | 3,15% | 3,20% | 3,25% | 3,50% |
| 1) | Räntor | 774 | 787 | 799 | 812 | 825 | 838 | 882 |
| 2) | Amorteringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 129 | 129 |
| 3) | Avsättningar till yttre fond | 115 | 118 | 120 | 122 | 125 | 127 | 141 |
| 4) | Avsättning till disp.fond | 0 | 9 | 19 | 12 | 51 | 0 | 45 |
| 5) | Driftkostnader | 774 | 789 | 805 | 821 | 837 | 854 | 943 |
| 6) | Fastighetsavgift/skatt | 48 | 50 | 51 | 52 | 53 | 55 | 60 |
| 7) | Tomträttsavgäld | 164 | 164 | 164 | 164 | 164 | 164 | 164 |
| | Summa kostnader | 1 875 | 1 917 | 1 958 | 1 958 | 2 055 | 2 166 | 2 363 |
| Intäkter | | | | | | | | |
| 8) | Årsavgifter | 1 043 | 1 070 | 1 096 | 1 124 | 1 152 | 1 181 | 1 336 |
| 9) | Hyror | 729 | 744 | 759 | 774 | 789 | 805 | 889 |
| 10) | Lokalhyra | 103 | 103 | 103 | 114 | 114 | 114 | 138 |
| | Summa intäkter | 1 875 | 1 917 | 1 958 | 1 958 | 2 055 | 2 100 | 2 363 |
| 11) | Akkumulerad disp.fond | 0 | 9 | 28 | 68 | 120 | 54 | 62 |
| 12) | Akkumulerad Yttre fond | 115 | 233 | 353 | 476 | 601 | 728 | 1405 |
| 13) | Avsatt till renoveringar | 3 615 | | | | | | |
| | SUMMA LIKVIDA MEDEL | 3 730 | 242 | 381 | 544 | 721 | 782 | 1 467 |
| 14) | Årsavgifter/kvm | 678 | 691 | 702 | 706 | 717 | 812 | 839 |

Inga avskrivningar redovisas, se avsnitt 10.5

- 1) Räntesats under prognosperioden är 3,00 %. Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden. Uppskrivning sker med 5 räntepunkter per år
- 2) Amortering med 129 000:- per år fr o m år 6
- 3) Avsättning till underhållsfond, yttre fond, ökas med antagen inflation 2 % per år. Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Eftersom ingen sådan föreligger sker avsättning med 115 000:- /år med uppräknig enligt inflationsantagande. Till kassan avsätts på tillträdesdagen 3,6 milj. för åtgärder enligt teknisk besiktning. Avsättningen avses förbrukad under 1:a året.
- 4) Enligt 11-års simuleringen förväntas årsavgifterna uppräknas med 2,5 % per år. Detta skapar ett överskott över tiden som placeras i dispositionsfonden. I känslighetsanalysen har årsavgifterna sänkts med

motsvarande överskott.

- 5) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 6) Fastighetsavgift 1 217:-/lgh /Fastighets skatt 1% på tax.värde för lokaler
- 7) Tomrättsavtal gäller fr . o m 2014-10-01
- 8) Avgifter höjs med 2,5%.
- 9) Bostadshyror ökas med 2%/år
- 10) Lokalhyresavtalet uppräknig med 1,5%.
- 11) Ingen ränta på kassan, ackumulerad dispositions- och yttre fond är beaktad i prognosen. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden med undantag för år 6 – 9 då föreningen redovisar underskott
- 12) Yttre fond förväntas outnyttjad under prognosperioden
- 13) Avsättning för renoveringar anses utnyttjad under första året.

9. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Ränta i prognos 3,0%

Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

Inflationsscenarios

Inflation i prognos 2,00%

Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre inflation.

| År | Räntescenarios | | Inflationsscenarios | | | | |
|----|---------------------|-----------------|---------------------|----|----------------------|-------------------|----------------------|
| | 1 %-enhet lägre rta | Ränta i prognos | 1 %-enhet högre rta | År | 1 %-enhet lägre infl | Inflation prognos | 1 %-enhet högre infl |
| 1 | 510 | 678 | 846 | 1 | 678 | 678 | 678 |
| 2 | 523 | 691 | 859 | 2 | 685 | 691 | 697 |
| 3 | 534 | 702 | 870 | 3 | 690 | 702 | 714 |
| 4 | 537 | 706 | 874 | 4 | 687 | 706 | 725 |
| 5 | 548 | 717 | 885 | 5 | 691 | 717 | 743 |
| 6 | 643 | 812 | 981 | 6 | 780 | 812 | 845 |
| 11 | 674 | 839 | 1 005 | 11 | 770 | 839 | 916 |

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

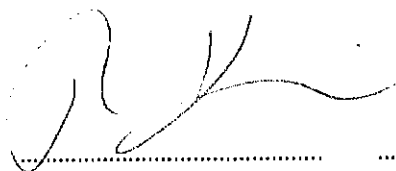
2014111305206

10 Särskilda förhållanden

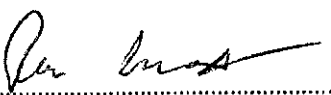
- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning med 1%, motsvarande 676 000 kronor. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.
- 10.6 Styrelsen anhåller härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Stockholm den *31 Mars 2014*

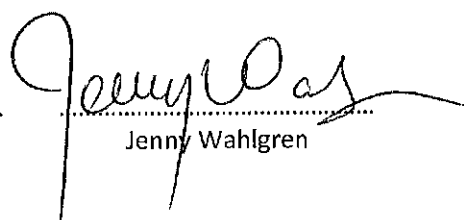
Bostadsrättsföreningen Fregatten 56-68



Max Keinonen



Bo Roger Lagerholm
/suppleant som ersätter Cecilia
Boström i dennes frånvaro/



Jenny Wahlgren

Bostadsrättsföreningen Fregatten 56-68
Org.nr 769619-7495

Protokoll fört vid Styrelsemöte nr 3/14 hos Max Keinonen den 2 november 2014

KALLADE

Max Keinonen, Cecilia Boström, Jenny Wahlgren samt suppleanten Roger Lagerholm

DAGORDNING

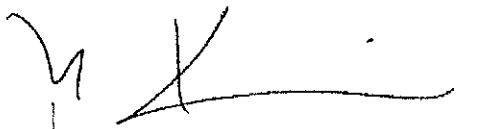
- Mötets öppnande
- Närvarande ledamöter
- Mötesordförande
- Protokollförare
- Genomgång av den ekonomiska planen
- Godkännande av den ekonomiska planen
- Mötet avslutas

Mötet öppnades av Max som hälsade Jenny och Roger välkomna samt förklarade syftet med mötet. Vidare konstaterades att föreningens suppleant Roger Lagerholm ersätter Cecilia Boström i dennes frånvaro. Max valdes till mötesordförande och Jenny till protokollförare.

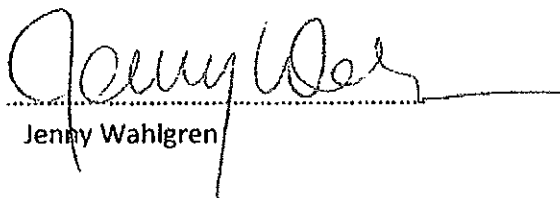
Den ekonomiska planen redovisades

BESLUT

Den ekonomiska planen godkändes och undertecknades densamma av styrelsen.
Mötet avslutades av Max som tackade de närvarande.



Max Keinonen



Jenny Wahlgren

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fregatten 56-58 (769619-7495) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (regbevis, stadga, fastighetsdatautdrag, underhållsteknisk besiktning, lokalavtal och låneoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

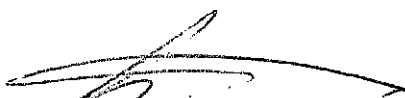
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtalsrättsliga eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

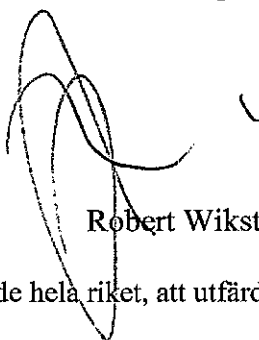
I föreningen kommer att finnas 37 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av 2 byggnadskroppar belägna i direkt anslutning till varandra varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen uttalar vi att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 5 november 2014



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

DENSIA

Stockholm 2014-10-29
LW 75 753

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

avseende fastigheterna Stockholm Skonerten 1 och Briggen 1

Fregattvägen 56-68 i Hägersten.

Uppdrag

Av Brf Fregatten 56-68 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheterna samt vid underhållsplanering i fastigheterna. 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.

2014111305210

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med två huskroppar med fyra trapphus i ena och två i den andra huskroppen. Huskropparna ligger längs gatan och har bostäder i tre våningsplan samt källare under större delen av byggnaderna. I ena huskroppens gavel finns en lägenhet placerad i källarplan.

Antal lägenheter 37 st, bostadsyta ca. 2 046 m² samt en lokalyta om ca. 218 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1940

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts:

1. En lägenhet är inrymd i källarplan i uppgång 68 år 1999.

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

1. Fasaderna, balkongerna samt yttertaken renoverade 1999.
2. Vatten och avloppsstammar utbyta 1999.
3. Elektriska installationer moderniserade 1999
4. Undercentralen utbytt 1999
5. Säkerhetsdörrar är monterade.

Grundläggning: Murar till berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel

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

Gård, gårdsutrustning: På baksidan av byggnaderna finns naturtomt

Balkonger: Balkongplattor i betong
Räcken i metall med skärmar i plåt.

Fasader: Putsade, en mindre del av fasaden på nummer 56 och 58 har träpanel.

2014111305211

| | |
|--------------------|--|
| Fönster: | 2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. |
| Yttertak: | Sadeltak med takbeläggning av plåt. Fotränna och skorstensbeslag i plåt. |
| Entréer, trapphus: | Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade |
| Hiss: | Finns ej |
| Tvättstuga: | Tvättstuga finns i källaren. Golven belagda med klinker och väggar med kakel. |
| Tvättutrustning: | 3 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare samt torkskåp. Separat mangelrum med mangel. |
| Lägenhetsförråd: | Finns i källaren |
| Sophantering: | Sopstation på tomten. Grovsoprum i ena källaren. |
| Uppvärmning: | Vattenburen fjärrvärme från en undercentral från 1999. |
| Ventilation: | Självdraagsventilation i alla lägenheter OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2018. (Se noteringar och upplysningar nedan) |

2014111305212

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

| | | |
|------------|-------|---|
| Hall | G | Sten |
| | V | Tapet / målade |
| | T | Målat |
| Vardagsrum | G | Parkett |
| | V | Tapet / målat |
| | T | Målat |
| | Ö | Öppen spis (oklart om det får eldas) |
| Sovrum | G | Linoleum |
| | V | Tapet / målat |
| | T | Målat |
| Kök | G | Plastmatta / linoleum |
| | V | Tapet / målade |
| | T | Målat |
| | Ö | Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn, kolfilterfläkt och kyl/frys. |
| Badrum. | G | Klinker |
| | V | Kakel |
| | T | Målat |
| | Ö | Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Plats för tvättmaskin finns där badkaret är ersatt med dusch. |
| WC | G | Klinker |
| | V | Kakel |
| | T | Målat |
| | Ö | Normal WC-inredning med WC och tvättställ. |
| Balkonger | G | Betong |
| | Räcke | Metall med skärmar i plåt |

2014111305213

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2014-10-21, kl 9.00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 12°C.

Vid besiktningen medverkade:
Max Kainonen, Brf representant
Mattias Tellberg, fastighetsskötare.
Leif Fahlén, Wallenstam
Bo Bergman, ombildningskonsult

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda lokaler och förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande bostäder besiktigades:
Nummer 56: Svensson Bv och Åkerhielm 2tr
Nummer 58: Boström 2tr och Carlsson 1tr
Nummer 62: Elmqvist Bv och Steiser 2tr
Nummer 68: Bolin Kv och Wahlgren 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

2014111305214

Noterade brister

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

1. Byggdel: Fönster och balkongdörrar
Brist, fel/skada: Fönster och dörrar är i varierande skick beroende på var i byggnaden de är placerade. Många fönster och dörrar har eftersatt underhåll. Vid många av balkongdörrarna och de stora fönstren kommer det in vatten vid kraftigt regn.
- Bedömd åtgärd: Renovera dörrar och fönsters yttre båge samt karm.
Renovering av bågarna görs på verkstad och karmarna renoveras på plats. Justera karmarna så att vatten inte läcker in. Justera gångjärn och låsmekanismer samt montera nya tätlistor. För att ge en bättre isolering kan inre fönsterglaset byta mot ett nytt, åtgärden tas inte med i ovanstående åtgärdsförslag eftersom driftskostnaderna kommer att minska och att man då sparar in kostnaden.
Som ett alternativ kan fönster och dörrar bytas mot nya. Kostnaden blir dock mycket högre och risken för skador i fasadens putsade ytor är stor.
- Mängd: Ca 280 fönsterluft, 30 badrumsfönster samt 45 balkongdörrar
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
Ca 2 500 000 kr för utbyte av fönster och dörrar
(Lagning putsskador ingår ej)
2. Byggdel: Träpartier under fönster mot gatan i nummer 56 och 58
Brist, fel/skada: Under 12 av fönsterpartierna är det träpaneler. Troligen är dessa mycket dåligt värmeisolerade. Partierna har träpanel vilken är i olika skick beroende på i hur pass utsatt läge de är placerade i.
- Bedömd åtgärd: Byt ut träpanelen mot ny och byt värmeisoleringen. Måla panelen.
- Mängd: 12 partier
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

2014111305215

3. Byggdela: Avloppssystemet
Brist, fel/skada: Avloppsrören är från då stambyte utfördes i byggnaderna. Vissa av de boende upplever att det gurglar i avloppen. Normalt bör avloppsstammar rensas med ca 10 års intervall för att minska risken för stopp och för att förlänga livslängden på rören.
Bedömd åtgärd: Spola hela avloppssystemen mellan lägenheterna och kommunala anslutningspunkten.
Mängd: Alla lägenheter samt stammar ut till kommunal anslutningspunkt
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr
4. Byggdela: Balkonger i nummer 56 och 58
Brist, fel/skada: Balkongerna skall enligt uppgift vara renoverade ganska nyligen. Vid besiktningen noterades att det finns färg och betongsläpp i några av balkongernas undersida. De balkonger som skadorna noterades på är i uppgång 56 och 58.
Bedömd åtgärd: Knacka ner lös betong och laga samt färga undersidan. Om nya betongsläpp uppkommer måste troligen tätskiktet på dessa balkonger göras om.
Mängd: Ca 5 balkonger
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
5. Byggdela: Tvättstugans maskinella utrustning
Brist, fel/skada: Torktummlaren är från 1992 och har uppnått teknisk livslängd. En av tvättmaskinerna är äldre och kommer att behöva bytas inom tidsperioden.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när kostsamma reparationer och driftstörningar uppkommer.
Mängd: En tvättmaskin och en torktummlare
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

2014111305216

Sammanställning.

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

| <u>Aktualitet</u> | <u>Punkterna</u> | <u>Kostnad kr</u> |
|-------------------|------------------|----------------------|
| Snarast | 3 | Ca 60 000 kr |
| Inom 3 år | 1 | Ca 1 000 000 kr |
| Inom 5 år | 4 och 5 | Ca 100 000 kr |
| <u>Inom 10 år</u> | <u>2</u> | <u>Ca 150 000 kr</u> |
| Totalt | | Ca 1 310 000 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. I ett källarutrymme har en lägenhet inretts år 1999. År 2006 uppmättes förhöjda värden av radongas varför en radonsanering utfördes. År 2009 renoverades lägenheten på nytt efter fuktskada i väggar och golv. Arbetena utfördes då fuktsäkert enligt uppgift vid besiktningen, en del av grundmuren dränerades och värmeisolerades utvändigt. Enligt uppgift finns i dag inga kända tecken på fuktskador.
Inredning av utrymmen under marknivå innebär alltid en risk för fuktrelaterade skador vilket inte går att utesluta att det uppkommer på sikt.
2. Takfoten har missfärgningar och färgen flagar lite. Fotplåten är i plastfilmsbelagd galvaniserad plåt där plastfilmen har börjat flaga av. Målning av takfot och fotplåt bör utföras på sikt men bör göras i samband med att ställningar eller annat takskydd monteras på grund av andra arbeten i husen, tex fönster, tak, fasad eller balkongjobb.
3. Avfallshanteringen sker med kärll på fastigheten. Enligt uppgift från Leif Fahlén finns inga åläggande om att avfallshanteringen måste ändras. Om man i framtiden måste ändra avfallshanteringen kan kärll grävas ner på fastigheten, troligen måste då sprängning utföras.

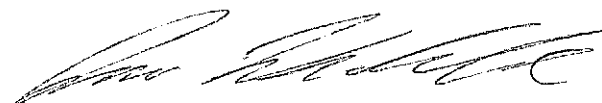
2014111305217

4. Ovanför vindsluckan i uppgång 68 finns elledningar vilka inte är isolerade, det är oklart om de är i drift vilket bör kontrolleras / åtgärdas.
5. I OVK protokollet för Skonerten 1 står det att det gäller 6 stycken lägenheter men i byggnaden finns 12 lägenheter. Det står emellertid att OVK avser alla ventilationssystem i byggnaden. Vilket som stämmer är inte klarlagt.
6. Vi besiktningen framkom att ventilationen upplevs som dålig av många av de boende. OVK för minst 31 lägenheter är godkänd vilket innebär att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa med avseende på byggnadens ålder och typ av ventilationssystem. Ventilationen går att förbättra med modernare tilluftsventiler och eventuellt fläktar på tak. Kostnaden är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det inte anses vara en nödvändig åtgärd.
7. Inkommande vattenledning är i galvat stålrör och avstängningskranarna är gamla. Röret bör bytas till plast eller kopparrör eftersom de galvade rören rostar inifrån. Fastighetsgränsen är emellertid i husliv varför kommunen bör tillfrågas om / när de ska byta rören.
8. Dörren till undercentralen är gammal och trög. Dörren kan bytas mot en ny, bedömd kostnad ca 10 000 kr vilket ryms inom normala underhållskostnader.
9. I undercentralen finns en klar lukt av olja, troligen från tidigare oljepanna eller oljetank. Om man vill få bort lukten måste troligen golvet samt de
10. Skärmtaken utanför entréerna lutar mot byggnaden vilket medför att om avvattningen sätts igen kommer vatten ut på den putsade fasaden vilket medför missfärgning och risk för putssläpp. Vid entré 56 har fasaden missfärgats. Takens avvattning bör kontrolleras samt om nödvändigt justeras. Regelbunden rensning av avvattningen måste ske.
11. Marken vid entréerna är ojämn och har vid några entréer sjunkit. Enligt uppgift är det kommunens mark varför de ska justera ytan och nivåerna. Kontakt bör tas med kommunen så att justeringar utförs.

201411305218

12. 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 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.
13. 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
 OVK-protokoll
 Sifon sökning
 Radonmätningar
 FD-utdrag