

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2000-09-12	2000-09-12
Utskriftsdatum/tid	Sida
2011-06-30, 19.38	1

Org.nummer: 769606-1022

Firma: Bostadsrättsföreningen Vapensmeden

Adress: c/o Carl-Johan Ribbing
Pontonjergatan 43
112 37 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

690921-3941 Asp, Åsa Maria, Pontonjergatan 43, 112 37 STOCKHOLM
770130-0357 Kjellner, Carl Markus Christoffer, Pontonjergatan 43,
112 37 STOCKHOLM
620625-7898 Lockner, Lars Mikael, Karlsviksgatan 6, 112 41 STOCKHOLM
510622-0311 Ribbing, Carl-Johan Eriksson Bure, Pontonjergatan 43,
112 37 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

550918-0336 Lagerberg, Richard John, Pontonjergatan 43,
112 37 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2000-09-12, 2000-09-25

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt
medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems
rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostads-
rätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FORTS

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG.NUMMER: 769606-1022

Objektets registreringsdatum 2000-09-12	Nuvarande firmas reg.dat. 2000-09-12
Utsiftsdatum/tid 2011-06-30, 19.38	Sida 2

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2011-06-30

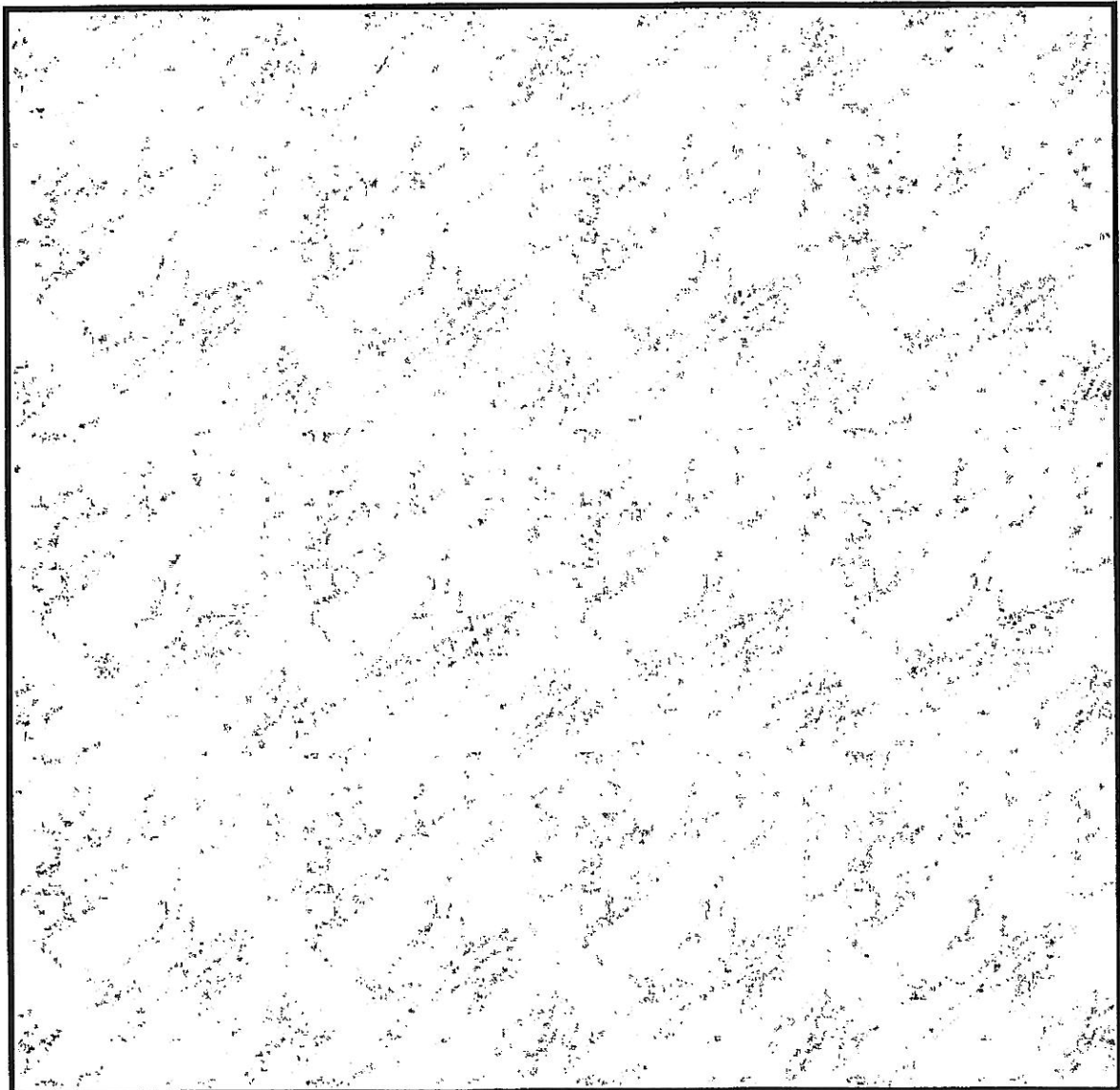
ÖVRIGT

Styrelsen ska bestå av 5 styrelseledamöter och 1 styrelsesuppleant.

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket



EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen Vapensmeden
769606-1022



INNEHALLSFORTECKNING		Sid
1.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
1.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	3
1.2	Byggnadens typ, användningsätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4	Gemensamma anordningar m.m.	3
1.5	Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6	Försäkringar	3
1.7	Taxeringsvärde	3
2.	UPPLÅTELSE	4
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6.	FINANSIERINGSPLAN	4
6.1	Föreningens lån och aktiekapital	4
6.2	Insatser och upplåtelseavgifter	4
6.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	4
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER M.M.	6
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
Bilaga 1	PROGNOS och KÄNSLIGHETSANALYS	
Bilaga 2	TEKNISK UTREDNING	

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m

Beteckning :	Gjutformen 4
Adress:	Karlsviksgatan 6, Pontonjärgatan 43
Stadsdel:	Kungsholmen
Kommun:	Stockholm
Markareal :	813 m ²
Marken innehas med:	Äganderätt

1.2 Byggnads typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Se bilaga 2 teknisk utredning

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

44 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8, fördelade enligt nedan

1:or 9 stycken med en area mellan 29-46,5 m²

2:or 29 stycken med area mellan 45-74 m²

3:or 4 stycken med area mellan 70-125 m²

4:or 2 stycken med area mellan 90-118,5 m²

Bostadslägenhetsarea	2 732 m ²
Lokaler	
Total lägenhetsarea	<u>2 732 m²</u>

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Normal skåpinredning, diskbänk, kyl/frys, elspis med ugn, fläkt, plats för diskmaskin och stänkskydd av kakel ovan diskbänk. Golv belagda med plastmatta/ linoleum.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, dusch . Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel och målad väv.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Ekparkett / linoleum i vardagsrum, sovrum och hall.
Balkonger	Utkragade stålbalkar med mellangjuten betong, räcke metall

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

Två stycken hissar en i respektive trapphus.
Vattenburen fjärrvärme från egen undercentral
En tvättstuga finns i källaren

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden är i gott skick och uppförd under 1926 samt renoverad 1992. Något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. Den tekniska skuld som tas upp i den tekniska utredningen kommer säljaren att åtgärda avseende tak, balkonger samt gårdsbjälklag på egenbekostnad. För övriga behov avsåts en initialfond se avsnitt 3 nedan. För framtida behov så görs årliga avsättningar se 7.1. se även bilagd teknisk utredning.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Då fastigheten är nybildad så är den ej taxerad och är preliminärt taxerad.
Enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2007, beräknas taxeringsvärdet till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	30 000 000	29 000 000	59 000 000
Lokaler	455 000	1 388 000	1 843 000
Totalt	30 455 000	30 388 000	60 843 000

Preliminärt klassificeras fastigheten med typkod 320 och värdeår 1992.

2. UPPLÅTELSEN

Föreningen förvärvar först ett bolag genom att köpa samtliga aktier till bolaget och köper därefter ut fastigheten från bolaget till bostadsrättsföreningen.

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

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskillning		118 083 752	
<i>Fastighetens bokfördevärde</i>	18 743 148		
<i>Ingående balans enligt proformabalansräkning</i>	-		
<i>Köpeskillning aktier ¹⁾</i>	99 340 604		
<i>Tilläggsköpeskillning ²⁾</i>		-	
Lagfartskostnad <i>beräknat på tax. värde</i>	60 843 000	912 645	
Pantbrevskostnad		-	
Dispositionsfond = Ingående balans		250 000	
Omkostnader		562 500	
Summa		119 808 897	kr

vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

¹⁾ Fastigheten kommer att förvävas genom att föreningen förvärvar ett bolag som äger fastigheten och därefter köper föreningen fastigheten av det nyinköpta bolaget.

²⁾ Tilläggsköpeskillningen består av två delar. Del ett är lika med insatsen del två är 90% av skillnaden mellan försäljningspriset och insatsen efter avdragna försäljningskostnader. Tilläggsköpeskillningen påverkar inte föreningens kassaflöde eller belåningsgrad negativt.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för del invändiga underhållet av lägenheterna se föreningens stadgar.

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

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

	Ränta %	Amortering	Lånebelopp	Summa kapitalkostnad
<u>Lån</u>				
Föreningens bottenlån*	0,00%	0,00%	17 415 548	-
Lån uteblivna insatser	3,77%	0,00%	5 119 667	193 011
Tilläggsköpeskillning**			-	

* Andersson Company AB finansierar bottenlån de tre första åren mot en ränta för år ett 0%; år två 1,5%; år tre 2,5%. Från år fyra finansieras föreningen via banklån till marknadsränta.

**Tilläggsköpeskillning avser tomma lägenheter som betalas vid försäljning av lägenheterna och belastar därmed inte kassaflödet eller belåningsgraden.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter.

<u>Insatser</u>			
Medlemsinsats för	95%	97 273 682	
Summa		119 808 897	193 011

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrättslägenheterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

6.3 Föreningens amorteringsplan, år 1-4

År	Ränta	Amortering	Summa kapitalkostnad
1	0,00%	193 011	-
2	1,50%	338 028	-
3	2,50%	563 380	-
4	4,20%	946 479	-

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER LIKVIDITETSBUDGET År 1

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader

Summa kapitalkostnader	193 011
------------------------	---------

Fondavsättning

Fond för yttre underhåll	81 945
--------------------------	--------

Driftskostnader

Administration	68 288
Fastighetsskötsel	54 630
Löpande underhåll	95 603
Städning	68 288
Renhållning	62 825
Vatten	46 436
Fastighetsel Kabel TV	101 066
Värmeenergi	314 123
Försäkringar	21 852
Övrigt	10 926
Löpande kostnader	844 034

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	70 068
--	---------------

Skatt och avgäld	70 068
-------------------------	---------------

Sammanställning av kostnader

Kapitalkostnader	193 011
Fondavsättningar	81 945
Driftskostnader	844 034
Fastighetsskatt	70 068

SUMMA	1 189 058
--------------	------------------

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Intäkter

Hyra bostäder	5% kvarvarande	200 314
Årsavgifter		879 664
Ränteintäkter		-
Hyror p-platser och lokaler		109 080

SUMMA	1 189 058
--------------	------------------

8. Andelstal, insatser, årsavgifter

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckning nedan.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
00111	48	1,72769%	1 769 042	15 998	1 333
00112	54	1,79518%	1 838 145	16 623	1 385
00113	30	1,10545%	1 131 910	10 236	853
00114	32,5	1,29577%	1 326 782	11 998	1 000
00121	64	2,22620%	2 279 484	20 614	1 718
00122	29	1,25829%	1 288 406	11 651	971
00123	53,5	1,93992%	1 986 349	17 963	1 497
00124	38,5	1,51731%	1 553 624	14 050	1 171
00131	64	2,31439%	2 369 779	21 430	1 786
00132	29	1,32731%	1 359 076	12 290	1 024
00133	53,5	2,02243%	2 070 839	18 727	1 561
00134	38,5	1,59146%	1 629 546	14 736	1 228
00141	64	2,33598%	2 391 892	21 630	1 803
00142	29	1,33932%	1 371 376	12 402	1 033
00143	53,5	2,04120%	2 090 049	18 901	1 575
00144	38,5	1,60603%	1 644 472	14 871	1 239
00151	101	3,74063%	3 830 160	34 637	2 886
00152	56	2,13082%	2 181 818	19 731	1 644
00161	70	2,56517%	2 626 567	23 753	1 979
00211	118,5	3,65785%	3 745 394	33 870	2 823
00212	46,5	1,67370%	1 713 759	15 498	1 291
00213	94,5	2,99647%	3 068 182	27 746	2 312
00221	74	2,62483%	2 687 654	24 305	2 025
00222	64	2,22620%	2 279 484	20 614	1 718
00223	66	2,28073%	2 335 320	21 119	1 760
00224	67	2,30800%	2 363 237	21 371	1 781
00231	74	2,71842%	2 783 477	25 171	2 098
00232	64	2,31439%	2 369 779	21 430	1 786
00233	66	2,37000%	2 426 720	21 945	1 829
00234	67	2,39780%	2 455 191	22 203	1 850
00241	74	2,74271%	2 808 354	25 396	2 116
00242	66	2,39213%	2 449 386	22 150	1 846
00243	66	2,39213%	2 449 386	22 150	1 846
00244	67	2,42021%	2 478 133	22 410	1 868
00251	74	2,76701%	2 833 231	25 621	2 135
00252	64	2,35758%	2 414 005	21 830	1 819
00253	67	2,44261%	2 501 075	22 618	1 885
00254	67	2,44261%	2 501 075	22 618	1 885
00261	65,5	2,42210%	2 480 068	22 428	1 869
00262	45	1,88993%	1 935 166	17 500	1 458
00263	62	2,32195%	2 377 519	21 500	1 792
00264	60	2,26472%	2 318 919	20 970	1 748
00271	81	3,21220%	3 289 082	29 744	2 479
00272	125	4,48314%	4 590 434	41 512	3 459
	2731,5	100,00000%	102 393 349	925 962	77 164

2011062001317

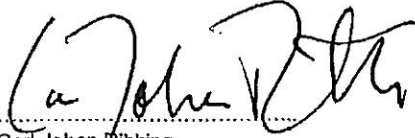
9.


Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang driftkostnader för hushållsel.
- B. Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas.
- D. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Lägenhetsareorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen förutom lgh 151, 161, 242, 251, 253, 262 och 272. De lägenheter som är lika har justerats mot det mätta vilket har varit inom fel marginalen. Lgh 151 och 272 hade större areor än tidigare uppgivna.


Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

Stockholm 2011-06-08

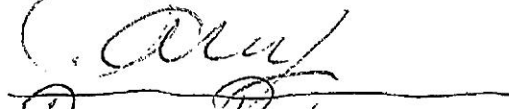

Carl-Johan Ribbing


Markus Kjellner


Mikael Lockner


ÅSA ASP

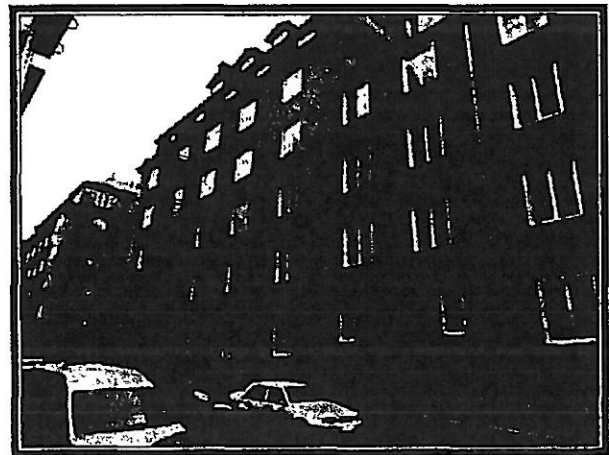

Tom Olsson


Daisy Palmgren

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Gjutformen 4



Pontonjärgatan 43 och Karlsviksgatan 6

Kungsholmen

DENSIA

2011062001321

Stockholm 2010-10-04
LW 72 084

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

avseende fastigheten Stockholm Gjutformen 4

Pontonjärgatan 43 och Karlsviksgatan 6 på Kungsholmen

Uppdrag

Av Brf Vapensmedjen 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 byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och 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 byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnad placerad i en gathörna. Byggnaden är uppförd i 4-6 våningsplan samt inredd vind. I byggnaden finns två trapphus med en hiss i vardera trapphus. Bakom byggnaden finns en underbyggd gård där ett garage ligger. Infarten till garaget är från Karlsviksgatan.

Antal lägenheter 44 st, bostadsyta ca. 2 697 m² samt en lokalyta om ca. 214 m²

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1924

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

1. Vindarna inreddes till bostäder 1991
2. En omfattande renovering utfördes 1991-1992 då planeringen ändrades i många lägenheter.

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

1. Elinstallationerna moderniserades 1992.
2. Vatten och avloppsrör byttes 1992
3. Delar av plåten på yttertaken byttes 1992

Grundläggning: Murar och/eller plintar på berg
(bedömd)

Källarytternväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Stål- och träbalkar
Vindsbjälklag: Trä

Gård, gårdsutrustning: Asfalterad bakgård med trallar av trä och planteringar.

Balkonger: Balkongplattor är utkragade stålbalkar med mellangjutna betongplattor.
Räcken i smide

DENSIA

Stockholm Gjutformen 4

Sid 3 (10)

2011062001323

Fasader:	Puts
Fönster:	2- glas kopplade med karmar och bågar av trä. I trapphusen är fönstren enkelglas.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av målad plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt två linhissar för 3 personer vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare och 1 storkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopinkast från gården till en sopkarusell i källaren.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral placerad i källaren
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från fastighetsägaren)	Mekanisk ventilation i varje lägenhet med fläkt sammankopplad för badrum och kök. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är enligt fastighetsägaren nyligen utförd och kommer att vara godkänd innan en försäljning.

DENSIA

Stockholm Gjutformen 4

Sid 4 (10)

2011062001324

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Parkett / klinker
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, ugn, frånluftsfläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel och målade väv
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns.
Balkonger	G	Utkragade stålbalkar med mellangjuten betong
		Räcke Metall.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-09-15, kl 9,00.

Vädret var mulet och regn, temperaturen var ca 15°C.

Vid besiktningen medverkade:

Markus Kjellner (del av besiktningen)

Vivian Holm (del av besiktningen)

Bo Hellberg

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 43:

Ribbing 6tr

Davegård 5tr

Kjellner 4tr

Pohjanen 4tr

Malmgren 3tr

Lagerberg Bv

Uppgång nr 6

Palmgren 5tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades: Garaget

Garaget var i drift.

Noterade brister

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

1. Bygghet: Gårdsbjälklaget
 Brist, fel/skada: Det finns läckage mellan gården och garaget. Dels finns läckage vid brunnarna men det finns även läckage på andra ställen. När vatten kommer ner i det gjutna betongbjälklaget finns risk att betongen och armeringen/stålbalkar skadas vilket kan bli mycket kostsamt.
 Bedömd åtgärd: Som minsta åtgärd måste trallar demonteras, yt- och tätskikt demonteras, brunnarna bytas och ett nytt yt- och tätskikt läggas. Fasadernas nedre del plåtkläs för att skydda det uppvikta tätskiktet.
 När arbetena utförs måste bjälklaget kontrolleras map eventuella skador i bjälklaget som inte går att se innan tätskiktet är demonterat. Kostnad för eventuella åtgärder på bjälklaget ingår ej.
 Mängd: Ca 230 kvm
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 2 000 000 kr

2. Bygghet: Fönster/balkongdörrarnas båg- och karmar
 Brist, fel/skada: Fönster och balkongdörrar mot gården är i sämre skick än de mot gatorna. Det finns emellertid fönster på det översta våningsplanen mot gatan som har behov av underhåll. Mot gården har fasaderna under fönstren rinn märken vilket troligen beror på att anslutningen mellan droppblecket och fönsterkarmen inte är tätad.
 Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll på båg- och karmar. Bågarna renoveras på verkstad medan karmarna renoveras på plats. Byt tätlistor, justera gångjärn och lås samt täta mellan droppbleck och karm.
 Inom 3 år bör fönster mot gården samt de två översta våningsplanen mot gatan underhållas.
 Inom 10 år bör resterande fönster underhållas.
 Mängd: Ca 170 fönster/dörrluft
 Ca 130 fönster/dörrluft
 Aktualitet: Inom 3 år
 Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
 Ca 250 000 kr

3. Byggdelen: Yttertaket
Brist, fel/skada: Vi bedömer att takens plåt är av varierande ålder och kvalitet. Generellt gäller att färgen flagar av. Plåten är galvaniserad vilket skyddar plåten från att rosta. På ställen där rinnande vatten ofta förekommer har galvaniseringen tunnats ut varpå rost uppkommer.
Bedömd åtgärd: Taket bör rengöras och målningsunderhåll utföras. Det är många olika nivåer och även delar av vertikal plåtinklädning vilket gör arbetena mera kostsamma än normalt.
Mängd: Ca 1 000 kvm
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr
4. Byggdelen: Balkonger
Brist, fel/skada: Byggnaden har piskbalkonger och några vanliga balkonger. Konstruktionen på piskbalkongerna är en betongplatta och de vanliga balkongerna har utkragade stål balkar med mellangjuten betong. Båda typerna av balkonger har ett tätskikt på betongen och därefter ett slitskikt i pågjuten betong. På flera av balkongerna, särskilt på översta piskbalkongen noterades fuktgenomslag.
Bedömd åtgärd: Att fuktgenomslag uppkommit på flera av balkongerna är ett tecken på att tätskiktet inte är bra utfört. Vi bedömer därför att alla balkongers slit- och tätskikt behöver renoveras.
Mängd: 5 stycken piskbalkonger och 7 stycken vanliga
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 350 000 kr
5. Byggdelen: Avloppsstammar
Brist, fel/skada: Enligt uppgift uppkommer stopp i avloppet med jämna mellanrum. Eventuellt kan systemet vara klent dimensionerat eller ha dåligt med fall vilket ökar risken för stopp.
Bedömd åtgärd: För att minska risken för stopp och för att förlänga livslängden bör avloppsroren spolas med ca 5 års intervall.
Mängd: Hela avloppssystemet
Aktualitet: Snarast, inom 5 år och inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr, ca 50 000 kr och ca 50 000 kr

DENSIA

Stockholm Gjutformen 4

Sid 8 (10)

2011062001328

6. Byggdel: Hissarna
Brist, fel/skada: En mindre renovering av hissarna är utförd 1991 då delar av styrningen och apparatställen byttes. Större delen är emellertid äldre och enligt Otis som sköter hissarna har inga andra större renoveringar utförts.
Bedömd åtgärd: Renovera hissarna med ny styrning, motor, knappar mm i samband med renoveringen anpassas hissarna till dagens krav på säkerhet och tillgänglighet.
Mängd: 2 hissar
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr
7. Byggdel: Undercentralen
Brist, fel/skada: Hela undercentralen är från 1991, normal teknisk livslängd är 25-30 år.
Bedömd åtgärd: På sikt kommer undercentralen att behöva bytas ut till en modernare med plattvärmeväxlare.
Mängd: En komplett undercentral
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

DENSIA

Stockholm Gjutformen 4

Sid 9 (10)

2011062001329

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1 och 5	Ca 2 050 000 kr
Inom 3 år	2, 3 och 4	Ca 1 150 000 kr
Inom 5 år	5 och 6	Ca 750 000 kr
Inom 10 år	2, 5 och 7	Ca 450 000 kr
Totalt		Ca 4 400 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Delar av golvet i elcentralen är uppbilat och ett nytt avloppsrör finns i hålet. Golvet bör gjutas igen snarast. Kostnaden är liten och bör rymmas inom underhållskostnader.
2. Det har funnits läckage in i taket på Ribbings lägenhet vilket missfärgat tapeter och taket, troligen berodde läckaget på att en huv över en utvändig takventil lossnat. Mängden vatten har troligen varit begränsad varför vi bedömer att risken för skador som påverkar konstruktionen är liten. Om man vill vara helt säker måste emellertid ett provhål tas i väggen där missfärgningarna finns.
3. Vid besiktningen noterades en lukt i delar av källaren vilken bedöms komma från soprummet. Vid inträde i soprummet bedömer vi att ventilationen från soprummet ej var i drift. Kontroll och åtgärd bör utföras.
4. 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.

5. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning 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.
6. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Utdrag på radonmätningar
 Sifonsökning
 FD-utdrag

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Vapensmeden, org. nr 769606-1022 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Omständigheter som ligger till grund för vår bedömning är bland annat storlek på insatser, årsavgifter, belåningsgrad och att det gäller en befintlig fastighet som styrelsen väl känner. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktning utlåtande, förslag till överlåtelseavtal samt utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

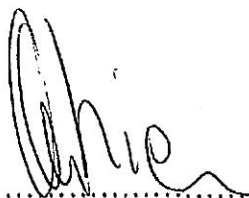
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningssprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Vi har noterat att Andersson Company AB garanterar räntan på bottenlånet. Denna kommer att förändras när garantin upphör att gälla. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

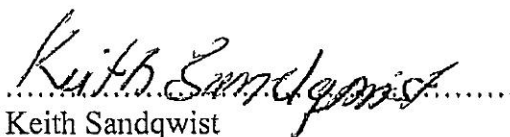
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2011-06-08



Ole Lien
SWEDBANK
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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