

EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3
med organisationsnummer 769606-5445**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Förvärvskostnad med finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga inkomster och utgifter
6. Redovisning av ytor, insatser, mm
7. Särskilda förhållanden
8. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
9. Besiktningsutlåtande enligt 9 kap 20 § bostadsrättslagen

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Rensnålen 3

i Stockholm kommun, betygas

Sundsvall 28, 11, 2001

Rose-Marie Nyholm

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3, som har sitt säte i Stockholm, har registrerats 2001-01-03 med organisationsnummer 769606-5445. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på en köpeskilling om 19 900 000 kr, på byggnadens utförande samt beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader samt intäkter på kända eller bedömda förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadslägenheternas area har stämts av genom att 10 lägenheter mätts upp vid upprättandet av denna plan.

Den ekonomiska planen skall ligga till grund för beslut enligt 9 kap 19 - 20 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i december år 2001 efter det att denna plan registrerats hos Patent- och Registreringsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Rensnålen 3

Ägandetyper: Tomträtt

Adress: Essinge Brogata 15

Tomtareal: 380 m²

Tomträttsvillkor: Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Nuvarande period är till 2045-07-01.
Efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.
Nuvarande årliga avgäld är 95 000 kr och är oförändrad till 2005 07-01

Taxeringsvärde 2001: Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med värdeår 1939 och ett taxeringsvärde om 11 284 000 kr, fördelat enligt följande:
markvärde bostäder 4699 000 kr
byggnadsvärde bostäder 5 181 000 kr
markvärde lokaler 441 000 kr
byggnadsvärde lokaler 963 000 kr

Inskrivningar: Fastigheten besväras av nyttjanderätt för värmeledningar.

Inteckningar: Fastigheten är intecknad till ett totalt belopp om 1 350 000 kr.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 6 våningar med undervåning/källare och vind.

Byggnaden är uppförd 1939 och rymmer 40 stycken bostäder om tillsammans 1 662 kvm samt 2 butiker med lager och 1 kontor om tillsammans 192 kvm..

Underhållet av byggnad och lägenheter har skett successivt med en större underhållsinsats på år 1980. Beträffande underhållsbehovet så är det störst på vatten- och avloppssidan.

Fastigheten är kopplad till fjärrvärmenätet och har en ny undercentral (2001).

En närmare beskrivning av byggnad och lägenheter framgår av bilagda besiktningsutlåtande.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen avser att teckna fullvärdesförsäkring att gälla från tillträdesdagen.

4. Förvärvs kostnad med finansieringsplan					
Köpeskilling			19 900 000		
Ombildningskostnader			250 000		
Pantbrevskostnad			128 000		
Lagfartskostnader			299 500		
Dispositionsfond			2 991 300		
Summa förvärvskostnad kr			23 568 800		
Finansieringsplan					
	Rta	Löptid	Belopp	Relation	
Lån (mixade)	5,25%	0-5 år	7 700 000	33%	
Insatser			15 868 800	67%	
Summa finansiering kr			23 568 800	100%	
5. Beräkning av föreningens årliga inkomster och utgifter					
Hyresintäkter och lokalers fastighetsskatt har uppräknats med 2 % utifrån innevarande år.					
Inkomster			År 2002	År 2003	År 2004
Årsavgifter för bostadsrätter**	495	kr/kvm	633 600		
Hyrer för bostäder			278 570		
Hyrer för lokaler			182 486		
Värme och f-skatt för lokaler			21 673		
Summa inkomster, uppräknat med	2%		1 116 329	1 138 656	1 161 429
Utgifter					
Utgiftsposterna utgår från 2001 års nivå och är uppräknade med 2 %.					
Fasta					
Räntor			404 250	404 250	404 250
Tomträttsavgäld			95 000	95 000	95 000
Fondavsättning till underhåll uppr med	2%		34 529	35 220	35 924
Fastighetsskatt uppräknad med.	2%		84 864	86 561	88 293
Delsumma			618 643	621 031	623 466
Drift och underhåll (DoU)					
Försäkring			15 000		
Ekonomisk förvaltning			53 000		
Styrelse- och revisionsarvode			15 000		
Jouravtal fastighetsskötsel			11 000		
Trappstädning			41 000		
Grundservice hiss			7 000		
Sophantering			16 000		
Vatten- och avloppavgifter			50 000		
Elavgifter			25 000		
Värme			185 000		
Underhåll, övrigt			80 000		
Summa DoU uppräknat med	2%		498 000	507 960	518 119
DoU per kvm total bostad och lokalyta år 1	265				
Summa utgifter			1 116 643	1 128 991	1 141 586
Överskott			-314	9 665	19 843
Följande ingår inte i årsavgiften: KabelTV utöver grundutbudet, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg.					
Schablonskatten 3% av taxeringsvärdet kan kvittas mot föreningens räntekostnader samt tomträttsavgäld och räknas ej bli effektiv. Fastigheten är fr momsregistrerad. I samband med kontraktsskrivningen kommer tomträttsbavaren att begära att den frivilliga skattskyldigheten ska upphöra från tillträdesdagen. Någon investeringsmoms att återföra finns ej.					
Uppmätning av 10 st bostadslägenheter har skett. Avvikelserna från de ytuppgifter som finns i hyreslistan är mycket små och de lägenheter som ej uppmätts har till sin storlek bedömts utifrån de genomförda uppmätningarna. Kostnaden för mätningarna, 18 750 kr kr, bestrides ur dispositionsfonden.					

6. Redovisning av ytor, insatser, mm						
Insats	12 000	kr/kvm för lägenhet på 0 tr med ökning för vart trappplan med	2%	And. tal		
Insatsen minskas med		30 000 kr för lägenheter utan balkong				
Lgh nr	Antal trappor	Bostadsrätt kvm	Hyresrätt kvm	Insats kr	Arsavgift kr	Årshyra kr år 2001
1	0	H 34		498 000	21 780	0
2	1	B 38		435 120	18 810	0
3	1	H 39		447 360	19 305	0
4	1	B 34		386 160	16 830	0
5	1	B 52		606 480	25 740	0
6	1	B 38		435 120	18 810	0
7	1	B 43		496 320	21 285	0
8	2	B 38		444 240	18 810	0
9	2	B 37	39	0	0	28 524
10	2	B 36		449 280	17 820	0
11	2	B 56		698 880	27 720	0
12	2	B 37		461 760	18 315	0
13	2	B 43		536 640	21 285	0
14	2	B 38		444 240	18 810	0
15	3	B 38		453 360	18 810	0
16	3	H X	39	0	0	28 524
17	3	H X	36	0	0	26 700
18	3	B 56	56	0	0	38 316
19	3	B 37		470 640	18 315	0
20	3	B 43		546 960	21 285	0
21	3	B 38		453 360	18 810	0
22	4	B 38		462 480	18 810	0
23	4	B 39		505 440	19 305	0
24	4	B 36		466 560	17 820	0
25	4	B 56		725 760	27 720	0
26	4	B 37		479 520	18 315	0
27	4	B 43		557 280	21 285	0
28	4	B 38		462 480	18 810	0
29	5	H X	38	0	0	26 700
30	5	H X	39	0	0	28 524
31	5	H 36		475 200	17 820	0
32	5	B 56		739 200	27 720	0
33	5	B 37		488 400	18 315	0
34	5	H X	43	0	0	30 888
35	5	B 38		471 600	18 810	0
36	6	B 42		534 480	20 790	0
37	6	B 37	39	0	0	28 524
38	6	B 36		483 840	17 820	0
39	6	B 56		752 640	27 720	0
40	6	H X	53	0	0	36 408
L1			77	0	0	65 796
L2			27	0	0	19 284
L3	0		53	0	0	64 236
L4	0		35	0	0	29 592
	Summor	1 280	574	15 868 800	633 600	452 016
	Varav					
	Hyresbostäder		382		Varav bostadshyra	273 108
	Hyreslokaler		192		Varav lokallhyra	178 908
			574			452 016
	Bostadsrätterna utgör		77%	av den totala bostadsytan.		

Lgh 1.662 kvm

Tot 1.237 kvm köpta lgh
1.295

7. Särskilda förhållanden.

Medlem till vilken bostadsrätt upplåtes skall erlægga insats med belopp som angivits ovan. Föreningens löpande kostnader samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i proportion till lägenheternas ytor.

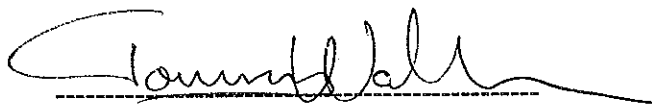
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

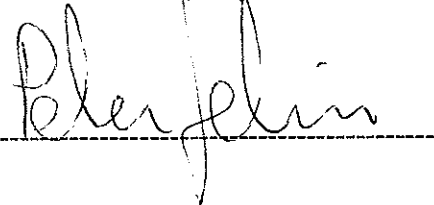
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2001-10-18

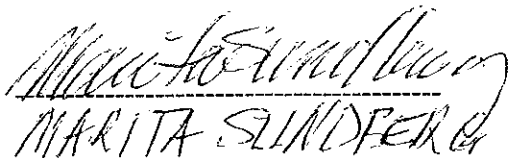
Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3



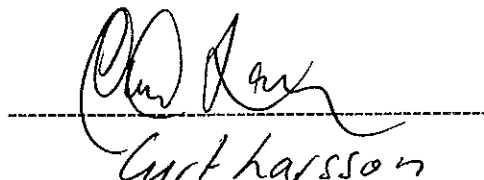




Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:



MARITA SLINDER



Curt Larsson

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2001-10-18 för Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 i Stockholm, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering enligt I kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Av den ekonomiska planen framgår att endast vissa lägenheters area har uppmätts i samband med ombildningen. I vår bedömning av den ekonomiska planen reserverar vi oss för att lägenheter i fråga om area kan avvika från vad som anges i den ekonomiska planen.

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

Uppsala den 18 oktober 2001

Stockholm den 22 oktober 2001



Jur Kand Patrik Plöen

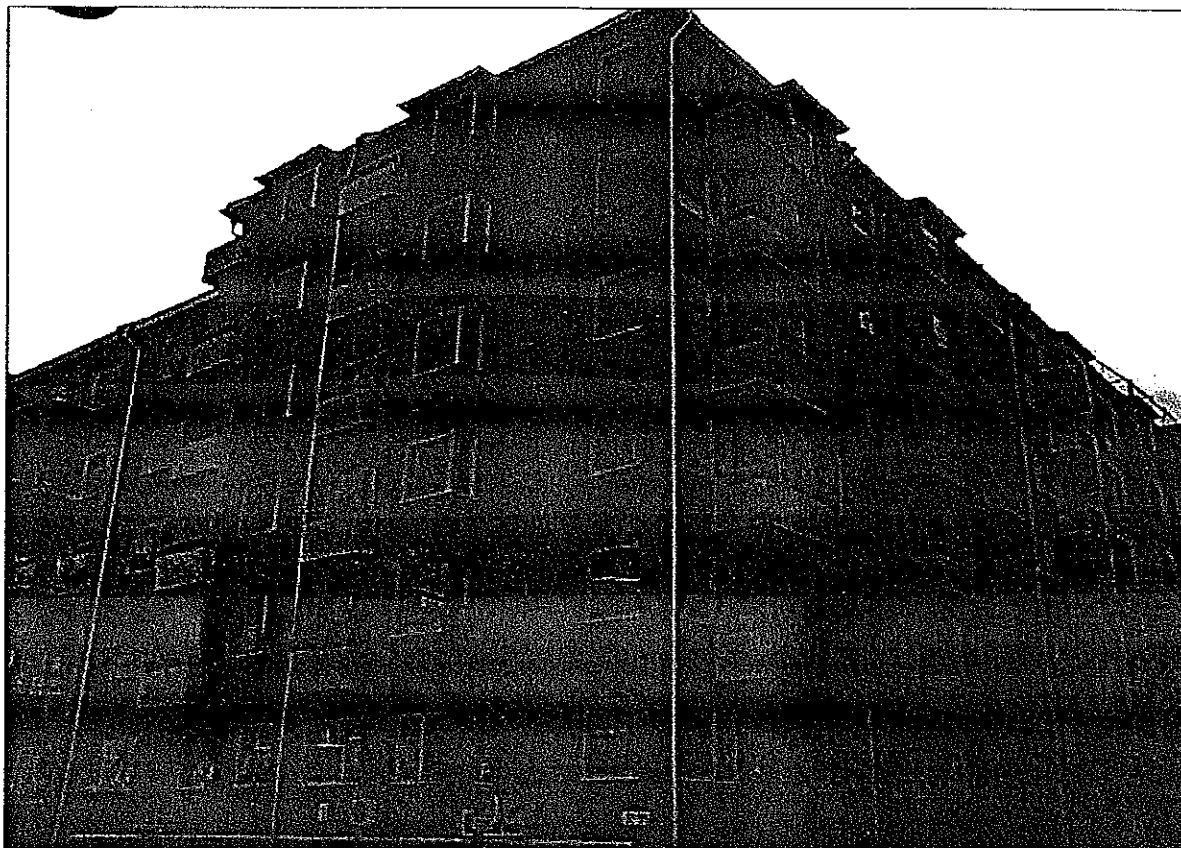


Jur Kand Håkan Albrecht

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

Beskrivning och besiktning

Fastigheten
STOCKHOLM RENSNÅLEN 3



Essinge Brogata 15-17, Lilla Essingen

Stockholm 2001-08-31

ALLMÄNT

Tomträttsinnehavare	556035-0067 AB Familjebostäder
Fastighetsadress	Essinge Brogata 15-17
Besiktningens anledning	Teknisk statusbesiktning inför bostadsrättsombildning.
Förutsättningar	Besiktningen är en okulär översiktlig besiktning som är avsedd att läggas till grund för upprättande av ekonomisk plan inför en ombildning till bostadsrättsförening. Denna besiktning har ej en sådan karaktär att den kan åberopas i samband med fel i fastighet enligt 4 kap Jordabalken. Någon miljöinventering av fastigheten ingår ej i denna besiktning. Utlåtande berör i huvudsak underhållet och skicket utanför lägenheterna. Information om fastigheten har erhållits från Familjebostäder, hyresgäster samt även hämtats ur ett värderings- och besiktningens utlåtande utfärdat av företaget Newsec i april 2001
Besiktningens dagar	2001-03-30 med deltagande av föreningen, Curt Larsson, NewSec och Familjebostäder då 5 bostadslägenheter samt allmänna utrymmen besiktigades. 2001-08-22 med deltagande av föreningen, Anders Larsson Tegelby samt Bror Eklund från Dakki VVS AB då fastighetens källare, trapphus, vind, fasader, yttertak, gård samt 4 bostadslägenheter och en butikslokal besiktigades.. Vid besiktningen medverkade Erik de Pomain från Brf Rensnålen 3 samt Bror Eklund från DaKKI VVS AB.
Uppdragsgivare	Brf Rensnålen 3, c/o Erik de Pomian Essinge Brogata 15 112 61 Stockholm

BESKRIVNING

Byggnad

På fastigheten uppfördes år 1939 ett flerbostadshus i 6 våningar med undervåning/källare och vind. Undervåningen/källaren rymmer två butikslokaler, trapphusentré, källarkorridor, undercentral, soprum, el-central och cykelrum. Våningsplanen rymmer trapphus, bostadslägenheter och en kontorslokal. På det övre våningsplanet finns dessutom tvättstuga med mangelrum och torkrum. Vindsplanet rymmer lägenhetsförråd, hissmaskinrum samt en piskbalkong

Grundläggning	Betongmurar på berg
Stomme	Tegel
Bjälklag	Betong (bedömt)
Fasader	Puts
Yttertak	Betongpannor
Fönster	2-glas kopplade fönster. Karm och båge av trä
Balkonger	Betongplattor på stålram, balkongskärmar av korrugerad plåt
Trapphus	Ett trapphus med trapplopp och planer av cementmosaik. Entréport i trä.
Uppvärmning	Fjärrvärme, undercentral från 2000
Ventilation	Självdreg
Hiss	En personhiss från 1939

Lägenhetsfördelning

Enligt hyreslistan fördelar sig fastighetens bostads- och lokalareor enligt följande:

Bostäder	
32 st om 1 rum, kök och bad á	37-44 kvm
8 st om 2 rum, kök och bad á	39-56 kvm
40 st lägenheter om tillsammans ca	1 685 kvm

Lokaler	
1 st Butik med 1 st lager	104 kvm
1 st Butik	53 kvm
1 st Kontor	36 kvm
4 st lägenheter om tillsammans ca	193 kvm

BESIKTNING - UTVÄNDIGT

Gården	-
Grundmurssocklar	-
Fasader	Fasaderna lagades och omfärgades enligt uppgift år 1980. En delrenovering har senare (ca 1996/97) utförts på en fasad. Några skador fränsett viss mindre sprickbildning, vilket eventuellt kan ha orsakats av sprängningsarbeten i området, kunde ej noteras på fasaderna.
Balkonger (25 st)	-
Entréparti	Entréparti i trä (ek) är i behov av sedvanligt ytskikts-underhåll (slipning och lackning) samt att låsfunktionen bör ses över.
Fönster	Fönster och fönsterdörrar, som är från byggnadsåret, har enligt uppgift ej målats om sedan fasad-renoveringen år 1980. Färgsläpp och i vissa fall även mindre skador kan noteras på snickerierna. Tätningen av fönstrena är enligt uppgift överlag bristfällig. Tätningslisterna utgöres av både moderna tätninglistor och av äldre tätninglistor av tyg. Tilluft utifrån sker via ventilspalter i under fönstersnickerierna. I de lägenheter som har besiktigats kunde konstateras att smuts tränger in via ventilerna, vilket torde bero på att filter ej finns i ventilerna. En förnyad ommålning av fönstersnickerierna samt en översyn av tätningen och funktionen på frisklufts-ventilerna bör därför utföras inom de närmaste åren.
Plåtarbeten på fasader	-
Yttertak	Taktäckningen (betongpannor och plåt) är fullt modern. Taket lades enligt uppgift om år 1980. Enligt uppgift har hyresgäster på vinden noterat punktvisa mindre läckage genom yttertaket. Läckagen bör därför hållas under uppsikt så att de otätheter som kan finnas i taktäckningen kan lokaliseras och åtgärdas.
Piskbalkong	Stopp i golvbrunnen på piskbalkongen har orsakat vattenskador i underliggande lägenhet. Brunnen och tillhörande avloppsledning skall därför åtgärdas/bytas i samband med kommande renovering av va-ledningar i fastigheten. Även tätskiktet på balkongen behöver då ses över och vid behov förnyas. Fuktskador på golvet på vinden och på övre delen av trapplöpet på vinden kan vara en indikation på att tätheten i balkonggolvet är bristfälligt.

BESIKTNING - UTRYMMEN I KÄLLARPLAN

Källaren generellt	En allmän ommålning av källarutrymmena bör på sikt utföras
Trapphus	-
Källarkorridor	-
Cykelrum	-
Undercentral	Utrymmet var vid det senare besiktningstillfället ej åtkomligt.
Elcentral	Utrymmet var vid besiktningstillfället ej åtkomligt för besiktning.
Soprum	Utrymmet var vid det senare besiktningstillfället ej åtkomligt.

BESIKTNING - UTRYMMEN I GATUPLAN

Trapphusentré	Enligt uppgift kan oljelukt tidvis kännas i trapphuset, vilket förmodligen beror på att gammalt oljespill i undercentralen (tidigare pannrummet) tränger ut i trapphuset via otätheter kring dörren i undercentralen. En tätning av dörren kan därför prövas för att minska olägenheten med oljelukten.
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BESIKTNING - ALLMÄNNA UTRYMMEN I VÅNINGSPLANEN

Trapphus	Trapphuset är i ett ordinarie underhållsskick men en ommålning av trapphuset kan förslagsvis utföras efter det att kommande arbeten med va-ledningar samt renoveringar av lägenheter är utförda.
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BESIKTNING - VINDSUTRYMMEN

Trapphus	Fuktskada längs kanten av vindsbjälklaget, vilket torde orsakas av fuktinträning från den utanför liggande piskbalkongen.
Hissmaskinrum	Utrymmet var vid besiktningstillfället ej åtkomligt för besiktning.
Vinden – generellt	Det kunde noteras att elinstallationen i huvudsak är från byggnadsåret och därmed behöver bytas ut. I samband med detta ordnas lämpligen en bättre belysning på vinden. Enligt uppgift har fläckvisa läckage genom yttertaket kunnat noteras. Se vidare anmärkning vid rubriken Yttertak.
Lägenhetsförråd	-

BESIKTNING AV INSTALLATIONER I BYGGNADEN

- Försörjning** Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, gas, fjärrvärme samt till det allmänna elnätet. Sedan elspisar installerades i lägenheterna är gasledningarna plomberade.
- Va-ledningar** Vatten – och avloppsledningarna är från byggnadsåret 1939, dvs drygt 60 år gamla. Vissa punktvisa utbyten av ledningar har sannolikt utförts i samband med inträffade vatten-skador. Hyresgäster har påpekat att avrinningen är bristfällig och att stopp i avloppsledningar och brunnar är vanligt förekommande. Va-installationerna behöver snarast åtgärdas för att undvika kostsamma fuktskador i fastigheten. I princip finns två alternativ för detta åtgärdande:
- Alt. 1 En totalrenovering där all installation byts ut vilket så gott som alltid innebär en totalrenovering av kök och bad. Arbetena är dock så omfattande att ersättnings-bostäder måste införskaffas eftersom ombyggnadstiden kan bedömas till ett år. Med nödvändiga samråd inom föreningen, projektering, upphandling och ombyggnad torde genomförandetiden uppgå till minst ett par år.
- Alt. 2 En renovering av avloppsledningar och brunnar utföres där dessa rensas, plastbelägges samt endast byts ut på de delar där godset är för dåligt. Ytskikten i samtliga våtenheter ses samtidigt över varvid ett protokoll för eventuellt nödvändiga kompletteringar av ytskikt upprättas. I anslutning till dessa arbeten installeras lämpligen nya stammar för tappvatten vilka förses med avsättningar i respektive lägenhet. Genomförandetiden är här ca två månader och lägenheterna behöver endast evakueras stamvis under ca en veckas tid. Många gånger kan med planering bostadsfrågan under denna korta tid lösas av medlemmen själv.
- Värme** Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Utrustningen i undercentralen (värmeväxlare, styr- och reglerutrustningen mm) är enligt uppgift från år 2000. Värmeanläggningen torde därför under den närmaste 10-årsperioden ej kräva något underhåll utöver normalt årligt löpande underhåll och tillsyn. Det påtalades dock att temperaturen på varmvattnet kraftigt fluktuerar. Varmvattencirkulation installeras lämpligen i samband med utbytet av tappvattenledningarna. Värmeledningar och radiatorer är från byggnadsåret, d.v.s. drygt 60 år gamla. Värmeledningar och radiatorer bedöms normalt ha en längre livslängd och torde därför nu inte behöva bytas ut. Vid en stickprovsvis kontroll av ledningarna skulle skicket på desamma kunna konstateras och en bedömning göras inom vilken tidsrymd ledningarna bör ersättas. Några tecken på läckage i ledningarna påtalades ej. Det påtalades dock att lägenheterna är kalla trots att elementen känns varma. Problemet kan bero på okontrollerat drag kring

fönstersnickerierna och att elementen i huvudsak är försedda med de ursprungliga avstängningsvreden. Dessa vred skall ur värmeekonomisk synpunkt och för att få en bättre reglering bytas ut mot moderna själv-reglerande termostater.

El-installationer

Elinstallationerna i elcentralen och i lägenheterna samt elstigarledningar byttes enligt uppgift ut ca år 1986 i samband med att lägenheterna försågs med elspisar. Förutom utbyte av elinstallationer på vinden synes något underhåll/utbyte av installationer för dagen ej föreligga. Lägenhetsinnehavarna har dock påtalat att t. ex. antalet eluttag ej uppfyller moderna krav. Kostnaden för en eventuell upprustning inom lägenheterna beaktas ej i detta sammanhang.

Ventilationssystem

Bostadslägenheter och allmänna utrymmen ventileras via självdragsventilation. På vinden finns dock installerat en mekanisk fläktanläggning som sannolikt är avsedd för konditoriet i undervåningen/källaren. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK), i enlighet med förordningen SFS 1991:1273, har senast utförts 1995-05-17 och är godkänd t o m 2001-12-31. Av besiktningsprotokollet framgår att frånluftsdon i sex lägenheter var smutsiga och därför borde rensas. Vidare framgår att elva lägenheter ej var åtkomliga för besiktning. Det noterades att smuts utifrån tränger in i lägenheterna via bl.a. friskluftsventilerna under fönstrena. Ventilerna förses därför lämpligen med dammfilter.

Hiss

En personhiss tillverkad år 1939 och avsedd för 3 personer (250 kg) finns installerad i trapphuset. Vid besiktningstillfället var hissmaskinrummet ej åtkomligt för besiktning. Hissen besiktigades den 28 maj 2001 varvid påpekades dörrglapp på våningsplan 2 och 4 samt att korgkabeln uppvisar torrsprickor. För att få ytterligare information om hissen har vi varit i kontakt med Sune Svensson på Magnusson Hiss och fått följande information: Hissmaskineriet renoverades någon gång på 1970-talet och är i ett sådant skick att det kan bedömas att någon förnyad renoveringen ej behöver utföras inom överskådlig tid. Däremot behöver korgkabeln och knappsatserna i hiss-korgen och utanför hissen på varje våningsplan bytas ut. För att förbättra hiss säkerheten har EU-kommisionen ställt upp tio punkter som gör hissar säkrare. Boverket föreslår därför regeringen att tre av de viktigaste punkterna, d.v.s. att hissar skall ha nödtelefon, nödbelysning och asbestfria bromsbelägg, åtgärdas inom tio år. Övriga punkter skall lämpligen åtgärdas i samband med att hissar för övrigt moderniseras. Kostnaden för installation av nödtelefon, nödbelysning samt utbyte av eventuella icke asbestfria bromsbelägg bör kunna rymmas inom föreningens normala årliga underhållsbudget.

- Sopphantering** Sopnedkast finns på vart våningsplan i trapphuset. I källaren finns ett soprum som besiktigades vid första besiktningstillfället. I soprummet finns installerat en 5-säcks sopväxlare med komprimator (240 liters säckar). Hämtning sker en gång per vecka. En lokalhyresgäst (konditoriet) har separat sophämtning vilken bekostas av denne. Någon anmärkning avseende soprummet med tillhörande installationer eller dess placering och tillgänglighet i källaren finns ej noterad.
- Tvättstuga** Tvättstuga med mangel/strykrum och torkrum finns inrett på det övre våningsplanet. Golv, väggar och tak är målade. Den maskinella utrustningen i tvättstugan består av två tvättmaskiner (OSBY 507E tillverkade år 1991). I mangel/strykrummet finns en torktumlare (Wascator W74) samt en elmangel (Thebeco). Torkrummet är försett med modern värmefläkt. Vid besiktningen påtalades ideliga driftstörningar på främst tvättutrustningen.

BESIKTNING AV BOSTADSLÄGENHETER

- Allmänt** Styrelsen har tagit del av hyresgästernas syn på lägenheternas funktion och skick genom skriftliga enkäter där hyresgästerna till 19 lägenheter svarat. Sammanställningen av dessa enkäter tillställdes värderingsfirman Newsec i samband med deras besiktning av fastigheten. Vid denna besiktning gavs tillträde till fyra bostadslägenheter. I samband med värderingen av fastigheten där Curt Larsson deltog besiktigades fem lägenheter i fastigheten.
- Generellt** Lägenheterna är i ett relativt enhetligt skick och med en i huvudsak ursprunglig utrustningsstandard. Golven är belagda med plåstmattor, linoleum och parkett. Väggarna är tapetserade och taken är målade puts. Elinstallationerna (ledning, kontakter och strömbrytare) har som nämnts bytts ut i mitten av 1980-talet.
- Kök** Köken är försedda med äldre snickerier med låg bänkhöjd. Utrustningen i köken består av rostfri diskbänk, elspis och litet kylskåp alt en större kyl/frys. Ålder och standard varierar.
- Badrum** I enstaka lägenheter har badrummen enligt uppgift moderniserats/renoverats, p.g.a. inträffade läckage. Merparten av va-installationer, ytskikt och sanitetsutrustningar är ålderstigen. Golven är belagda med klinker och väggarna är kaklade upp till nio skift ovan golv. Sanitetsutrustningen består av handfat, wc-stol och fristående/inbyggda badkar.
- Renoveringsbehov** Framförallt åtgärdande av vatten- och avloppsledningar.

GROVT ÖVERSLAGSMÄSSIG KOSTNADSBEDÖMNING

Nedan förtecknas de åtgärder som efter besiktning bedömts vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom en 1-3-års-period resp. 4-10-årsperiod. Kostnaderna är erfarenhetsmässigt bedömda och skall endast ses som en indikation. För mera precisa angivelser måste korrekta anbudsunderlag föreligga och anbud inhämtas. Kostnaderna är angivna i dagens kostnadsnivå inklusive nu gällande mervärdesskatt.

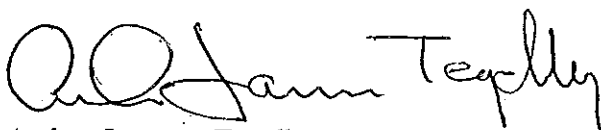
Inom 1-3 år	Utbyte av va-installationer i hela byggnaden samt nya badrum och kök i lägenheterna (alt 1)	6 000 000 kr
	Renovering av avlopp och installation av nya vattenstammar (alt 2)	2 000 000 kr
	Underhåll av fönstersnickerier, översyn av tätningar mm samt underhåll av entréparti	500 000 kr
	Upprustning av tvättstuga med tillhörande utrymmen	200 000 kr
	Förbättringsåtgärder på hissen	100 000 kr
	Diverse mindre reparationer	200 000 kr
	Summa alt 1	7 000 000 kr
	Summa alt 2	3 000 000 kr

Inom 4-10 år

I ovanstående sammanställning har ej medtagits normalt löpande reparationer /underhåll, vilka kan bedömas rymmas inom ramen för fastighetens normala årliga löpande underhållskostnad.

Stockholm 2001-08-31

CURT LARSSON VÄRDERINGS AB



Anders Larsson Tegelby
Byggnadsingenjör SBR

Formel för andelstal baserade på yta

Brf Rensnålen

Tax.värde exkl
mark - brf's

Lgh nr	Lgh kvm	Total lgh yta brf-lgh:er	Andelstal	lån	Förm.värde
1	0	1183	0,000%	544 000	-
2	38	1183	3,212%	544 000	17 474
3	0	1183	0,000%	544 000	-
4	34	1183	2,874%	544 000	15 635
5	52	1183	4,396%	544 000	23 912
6	38	1183	3,212%	544 000	17 474
7	43	1183	3,635%	544 000	19 773
8	38	1183	3,212%	544 000	17 474
9	39	1183	3,297%	544 000	17 934
10	36	1183	3,043%	544 000	16 555
11	56	1183	4,734%	544 000	25 751
12	37	1183	3,128%	544 000	17 014
13	43	1183	3,635%	544 000	19 773
14	38	1183	3,212%	544 000	17 474
15	38	1183	3,212%	544 000	17 474
16	0	1183	0,000%	544 000	-
17	0	1183	0,000%	544 000	-
18	0	1183	0,000%	544 000	-
19	37	1183	3,128%	544 000	17 014
20	43	1183	3,635%	544 000	19 773
21	38	1183	3,212%	544 000	17 474
22	38	1183	3,212%	544 000	17 474
23	39	1183	3,297%	544 000	17 934
24	36	1183	3,043%	544 000	16 555
25	0	1183	0,000%	544 000	-
26	37	1183	3,128%	544 000	17 014
27	43	1183	3,635%	544 000	19 773
28	38	1183	3,212%	544 000	17 474
29	0	1183	0,000%	544 000	-
30	0	1183	0,000%	544 000	-
31	0	1183	0,000%	544 000	-
32	56	1183	4,734%	544 000	25 751
33	37	1183	3,128%	544 000	17 014
34	0	1183	0,000%	544 000	-
35	38	1183	3,212%	544 000	17 474
36	42	1183	3,550%	544 000	19 314
37	39	1183	3,297%	544 000	17 934
38	36	1183	3,043%	544 000	16 555
39	56	1183	4,734%	544 000	25 751
40	0	1183	0,000%	544 000	-
	<u>1183</u>		<u>100,000%</u>		

Tax.värde exkl. mark		6 144 000
Lån	-	200 000
"	-	2 500 000
"	-	1 450 000
"	-	1 450 000
		<u>544 000</u>

Formel för andelstal baserade på yta

Brf Rensnålen

Tax.värde exkl
mark - brf's
lån

Lgh nr	Lgh kvm	Total lgh yta brf-lgh:er	Andelstal	Tax.värde exkl mark - brf's lån	Förm.värde
1	0	1218	0,000%	544 000	-
2	38	1218	3,120%	544 000	16 972
3	0	1218	0,000%	544 000	-
4	34	1218	2,791%	544 000	15 186
5	52	1218	4,269%	544 000	23 225
6	38	1218	3,120%	544 000	16 972
7	43	1218	3,530%	544 000	19 205
8	38	1218	3,120%	544 000	16 972
9	39	1218	3,202%	544 000	17 419
10	36	1218	2,956%	544 000	16 079
11	56	1218	4,598%	544 000	25 011
12	37	1218	3,038%	544 000	16 525
13	43	1218	3,530%	544 000	19 205
14	38	1218	3,120%	544 000	16 972
15	38	1218	3,120%	544 000	16 972
16	0	1218	0,000%	544 000	-
17	0	1218	0,000%	544 000	-
18	0	1218	0,000%	544 000	-
19	37	1218	3,038%	544 000	16 525
20	43	1218	3,530%	544 000	19 205
21	38	1218	3,120%	544 000	16 972
22	38	1218	3,120%	544 000	16 972
23	39	1218	3,202%	544 000	17 419
24	36	1218	2,956%	544 000	16 079
25	0	1218	0,000%	544 000	-
26	37	1218	3,038%	544 000	16 525
27	43	1218	3,530%	544 000	19 205
28	38	1218	3,120%	544 000	16 972
29	0	1218	0,000%	544 000	-
30	0	1218	0,000%	544 000	-
31	0	1218	0,000%	544 000	-
32	56	1218	4,598%	544 000	25 011
33	37	1218	3,038%	544 000	16 525
34	0	1218	0,000%	544 000	-
35	38	1218	3,120%	544 000	16 972
36	42	1218	3,448%	544 000	18 759
37	39	1218	3,202%	544 000	17 419
38	36	1218	2,956%	544 000	16 079
39	56	1218	4,598%	544 000	25 011
40	0	1218	0,000%	544 000	-
41	<u>35</u>	1218	<u>2,874%</u>	544 000	15 632
	1218		100,000%		

Tax.värde exkl. mark		6 144 000
Lån	-	200 000
"	-	2 500 000
"	-	1 450 000
"	-	1 450 000
		<u>544</u>