

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIGGBYHOLM KOTTEN
Täby kommun, Stockholms län
Org.nr: 769615-7184

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (1991:630).

EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

A. Allmänna förutsättningar

Fastighetsförvärv och upplåtelse av bostadsrätt

B. Beskrivning av fastigheten

Allmänna fastighetsdata, byggnadsbeskrivning och rumsbeskrivning

C. Föreningens anskaffningskostnad

Kostnader för; föreningens fastighetsförvärv, nödvändiga renoveringsarbeten, avgifter och administrativa kostnader

D. Finansieringsplan och föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader och driftskostnader

E. Föreningens årliga intäkter

Intäkter av; bostadsrättslägenheter (med andelstal och insatser), hyreslägenheter, lokaler och övriga intäkter

F. Prognos och känslighetsanalys

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Särskilda förhållanden**

Undertecknad plan av föreningens styrelse med särskilda villkor för föreningen

- **Intyg**

Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen

- **FDS-utdrag med situationsplan**

- **Teknisk utredning av fastighetens skick**

- **Föreningens stadgar**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Viggbyholm Kotten, Täby Kommun, Stockholms län, registrerades av PRV 2006-12-14.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Täby Viggbyholm 44:1, i Täby kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1949. Akelius Bostäder AB har erbjudit föreningen att förvärva fastigheterna till en köpeskilling om 190 miljoner, varav 16 miljoner utgör tilläggsköpeskilling som avbetalas då föreningen säljer hyreslägenheter som blivit tomma. Ersättningen för detta lån, utgörs av halva övervärdet på de lägenheter (upplåtelseavgifter) som uppstår vid försäljningen, i stället för ränta. Förvärvet av fastigheten kommer att ske via ett bolagsköp.

Planen grundar sig på att 80 % (127 lgh) av hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter och att därmed resterande 20 % (32 lgh), kvarstår som hyreslägenheter med föreningen som värd. Tilläggsköpeskillingen om 16 miljoner motsvarar 10 % av lägenheternas insatser, varför endast 70 % av hyreslägenheterna behöver ombildas inom det första året.

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Densia AB, den 14 maj 2009. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna, inkl moms, upphandling, projektering och kontroll, för de närmaste 3 åren bedöms till 43,2 milj, 5 åren till ytterligare 2,1 milj och 10 åren till ytterligare 1,5 milj dvs totalt 46,8 miljoner.

Finansieringen av dessa görs genom;

- bokförd och finansierad avsättning i fond om 7,7 miljoner samt att Akelius ombesörjer att samtliga stammar och badrum renoveras (uppskattad kostnad/värde enligt Densia AB om 35,8 milj).
- övervärdet, ca 3,3 miljoner, av 8 av de 32 lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter och som beräknas att ombildas inom en tioårsperiod

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i sin tur, utgår från ytan på lägenheten med ett fast tillägg om 7 kvm. Även insatsen är först beräknad utifrån andelstalet, därefter med de ändringar att dels lägenheter som är belägna på det nedersta planet, har en reducerad insats och dels lägenheter som saknar balkong (märkta med **u**) också har en reducerad insats.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap. §1 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt samt beräkning av tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i maj 2009. Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd. Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i september 2009 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1. ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Fastigheten

Täby Viggbyholm 44:1, i Täby kommun i Stockholms län.

Fastigheten innehas med äganderätt av Akelius Lägenheter i Södermanland AB.

Läge och adress

Järnvägsallén 1-5, Södervägen 2-6 och Viggbyholmsvägen 52-60, 183 69 Täby.

Tomtareal

17 096 m²

Byggnadernas form

Fastigheten är bebyggd med totalt tre byggnader uppförda i tre våningsplan med bostäder och ett källarplan. Mellan byggnaderna finns gångvägar och gräsmattor.

Lägenheter

Totalt 159 st bostäder, 9 843 m²

Lokaler

Totalt 18 st, 665 m²

Garageplatser

Totalt 9 st

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen fjärrvärme från en gemensam undercentral.

Taxeringsvärde år 2007

Byggnad: 52 977 000 kronor

Bostäder: 78 000 000 kronor

Lokal: 2 579 000 kronor

Totalt: 80 579 000 kronor

2. BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning (bedömd)

Undergrunden är troligen lera, vi bedömer att byggnaderna är grundlagda med pålade plintar och/eller murar.

Stomme

Betong och lättbetong

Bjälklag

Betong

Fasader

Putsade på tilläggsisolering

Fönster

2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.

Tak

Sadeltak med takbeläggning av lertegel.

Trapphus och entréer

Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade.

Hiss

Finns ej

Ventilation

Självdraagsventilation.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll samt eventuella anmärkningar av denna kontroll, kommer att utföras och bekostas av säljaren.

Tvättstuga

Tvättstuga finns i källaren på den ena byggnaden.

Sophantering

Sopkärl på framsidorna av byggnaderna

3. RUMSBESKRIVNING

Hall

G	Plastmatta/linoleum
V	Tapet/målade
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Plastmatta/linoleum
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Plastmatta/linoleum
V	Tapet/målade
T	Målat
Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys. Ventilationen är frånluft med självdrag.

Badrum

G	Plastmatta eller Klinker
V	Kakel eller plastmatta
T	Målat
Ö	Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är frånluft med självdrag.

WC

G	Klinker
V	Målade
T	Målat
Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.

Balkong

G	Betong
Räcke	Metall

C

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

D FINANSIERINGSPLAN OCH FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Skulder	Kr	Lånetid	Ränta	Räntek.	Avskrivning	Kapitalk.
Lån 1	19 750 000	8 år	5,30%	1 046 750	104 708	1 151 458
Lån 2	19 750 000	4 år	4,30%	849 250		849 250
Lån 3	19 750 000	2 år	2,90%	572 750		572 750
Lån 4	19 750 000	rörlig	2,20%	434 500		434 500
Summa lån	79 000 000	7 521 kr/kvm	Summa	2 903 250	104 708	3 007 958

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Tillgångar (yttre fond)	Kr	Del av ren	Ack behov
Badr/stammar (ingår i köp)	0	0%	0
Yttertak	6 875 000	79%	7 356 250
Tvätt	481 250	6%	481 250
Kulvert kranar	1 375 000	16%	8 731 250
Fönster mm	2 268 750	26%	11 000 000
Upplåtelseavg tom 2019	-3 267 905	-37%	5% 8 lgh
Summa	7 732 095	89%	

Sammanställning av anskaffningskostnaden (AK) och de årliga kapitalkostnaderna			
Summa lån	79 000 000	Summa kapitalkostnader brutto	3 007 958
Insatser	122 001 000	Övrigt	0
Totalt AK	201 001 000	Summa kapitalkostnad netto år	3 007 958

1	Summa kapitalkostnader	10 504 kvm		286 kr/kvm	3 007 958
2	Planerat underhåll	32 lgh	4 000 kr/lg		127 200
	(Eftersom hela underhållet är finansierat tom 2019, görs endast avsättning för kvarstående hyreslägenheter)				
3	Fastighetsskatt	10 504 kvm	22 kr/kvm		
	Bostäder	159 lg	78 000 000	1 272 kr/lg	202 248
	Lokaler		2 579 000	1,00%	25 790
	Summa		80 579 000		228 038
4	Driftskostnader (schablonberäkning)				
	Bostäder	9 840 kvm	325 kr/kvm	3 197 838	
	Lokaler	665 kvm	260 kr/kvm	172 770	
	10 504 kvm			3 370 608	3 370 608
5	Underhållskostnader (schablonberäkning)				
	Bost. (Brf)	7 872 kvm	20 kr/kvm	157 432	
	Bost. (Hyr)	1 968 kvm	45 kr/kvm	88 556	
	Lokaler	665 kvm	40 kr/kvm	26 580	
	10 504 kvm			272 568	272 568
		Kvm	Kostnad/kvm		
	Summa Dou	10 504	347	3 643 175	3 643 175
		Kvm	Kostnad/kvm		
	Summa kostnader exkl. kapitalkost.	10 504	381	3 998 413	3 998 413
		Kvm	Kostnad/kvm		
	Summa kapital och driftskostnad	10 504	667		7 006 371

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m ²	Hyreshöjning	Årshyror	Årsavgifter	Avgift&Hyra
10 504	160 272	2 177 483	4 668 615	7 006 371

Bostadsrätter

a/m ²	m ²	Årsavgifter	Antal	Andel
593	7 872	4 668 615	127 lgh	80%

Hyresrätter

h/m ²	m ²	Hh/m ²	Hyreshöjning	Årshyra	Antal	Andel
973	1 968	81	160 272	1 913 932	32 lgh	20%

Kontor/Förråd/Parkering

m ²	Årshyra	Andel
665	263 551	0%

Södervägen

Lgh	Yta	Rum	Hyra	Avgift	Avgift	Insats	Andelstal
Gnr nr	m ²		mån	mån	år	kr	
2A 101	68,0	2	5 482	3 330	39 962	1 013 511	0,685%
2A 102	74,0	3	5 901	3 597	43 159	1 094 200	0,740%
2A 103	108,0	4	8 513	5 106	61 275	1 627 037	1,050%
2A 104	74,0	3	5 921	3 597	43 159	1 146 000	0,740%
2A 105	108,0	4	8 523	5 106	61 275	1 627 037	1,050%
2A 106	74,0	3	5 921	3 597	43 159	1 146 000	0,740%
2B 107	76,0	3	6 077	3 685	44 225	1 121 096	0,758%
2B 108	76,0	3	6 029	3 685	44 225	1 121 096	0,758%
2B 109	76,0	3	6 087	3 685	44 225	1 174 296	0,758%
2B 110	76,0	3	6 077	3 685	44 225	1 174 296	0,758%
2B 111	76,0	3	6 087	3 685	44 225	1 174 296	0,758%
2B 112	76,0	3	6 077	3 685	44 225	1 174 296	0,758%
4A 113	56,0	2	4 594	2 797	33 568	852 133	0,575%
4A 114	43,0	1	3 585	2 220	26 641	677 307	0,457%
4A 115	56,0	2	4 592	2 797	33 568	852 133	0,575%
4A 116	56,0	2	4 602	2 797	33 568	891 333	0,575%
4A 117	43,0	1	3 592	2 220	26 641	707 407	0,457%
4A 118	56,0	2	4 599	2 797	33 568	891 333	0,575%
4A 119	56,0	2	4 602	2 797	33 568	891 333	0,575%
4A 120	43,0	1	3 592	2 220	26 641	707 407	0,457%
4A 121	56,0	2	4 475	2 797	33 568	891 333	0,575%
4B 122	61,0	2	4 968	3 019	36 232	919 374	0,621%
4B 123	54,0	2	4 421	2 709	32 502	825 237	0,557%
4B 124	61,0	2	4 968	3 019	36 232	919 374	0,621%
4B 125	61,0	2	4 994	3 019	36 232	962 074	0,621%
4B 126	54,0	2	4 439	2 709	32 502	863 037	0,557%
4B 127	61,0	2	4 980	3 019	36 232	962 074	0,621%
4B 128	61,0	2	4 980	3 019	36 232	962 074	0,621%
4B 129	54,0	2	4 439	2 709	32 502	863 037	0,557%
4B 130	61,0	2	4 980	3 019	36 232	962 074	0,621%
6A 131	43,0	1	3 585	2 220	26 641	677 307	0,457%
6A 132	56,0	2	4 589	2 797	33 568	852 133	0,575%

Södervägen

Lgh	Yta	Rum	Hyra	Avgift	Avgift	Insats	Andelstal
Gnr nr	m ²		mån	mån	år	kr	
6A 133	56,0	2	4 602	2 797	33 568	891 333	0,575%
6A 134	43,0	1	3 592	2 220	26 641	707 407	0,457%
6A 135	56,0	2	4 602	2 797	33 568	891 333	0,575%
6A 136	56,0	2	4 602	2 797	33 568	891 333	0,575%
6A 137	43,0	1	3 487	2 220	26 641	707 407	0,457%
6A 138	56,0	2	4 602	2 797	33 568	891 333	0,575%
3-6u 139	90,5	3	7 203	4 329	51 950	1 296 094	0,890%
3-6 140	61,0	2	4 970	3 019	36 232	919 374	0,621%
6A 141	56,0	2	4 594	2 797	33 568	852 133	0,575%
3-6 142	61,0	2	4 980	3 019	36 232	962 074	0,621%
3-6u 143	68,5	3	5 563	3 352	40 228	1 048 185	0,689%
3-6 144	61,0	2	4 980	3 019	36 232	962 074	0,621%

Viggbyholmsvägen

54A 201	75,0	3	5 990	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
54A 202	75,0	3	5 980	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
54A 203	58,0	2	4 734	2 886	34 634	879 029	0,593%
54A 204	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
54A 205	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
54A 206	78,0	3	6 231	3 774	45 290	1 202 592	0,776%
54A 207	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
54A 208	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
54A 209	78,0	3	6 231	3 774	45 290	1 202 592	0,776%
54B 210	58,0	2	4 739	2 886	34 634	879 029	0,593%
54B 211	75,0	3	5 955	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
54B 212	75,0	3	5 970	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
54B 213	78,0	3	6 231	3 774	45 290	1 202 592	0,776%
54B 214	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
54B 215	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
54B 216	78,0	3	6 231	3 774	45 290	1 202 592	0,776%
54B 217	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
54B 218	75,0	3	6 000	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
56A 219	75,0	3	5 983	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
56A 220	75,0	3	5 973	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
56A 221	75,0	3	5 993	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
56A 222	75,0	3	6 005	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
56A 223	75,0	3	5 993	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
56A 224	75,0	3	6 005	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
56B 225	56,5	2	4 625	2 820	33 834	858 857	0,580%
56B 226	56,5	2	4 625	2 820	33 834	858 857	0,580%
56B 227	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
56B 228	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
56B 229	56,5	2	4 632	2 820	33 834	898 407	0,580%
56B 230	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58A 231	56,5	2	4 625	2 820	33 834	858 857	0,580%
58A 232	56,5	2	4 625	2 820	33 834	858 857	0,580%

Viggbyholmsvägen

Lgh Gnr	nr	Yta m ²	Rum	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
58A	233	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58A	234	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58A	235	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58A	236	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58B	237	56,5	2	4 619	2 820	33 834	858 857	0,580%
58B	238	56,5	2	4 625	2 820	33 834	858 857	0,580%
58B	239	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58B	240	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58B	241	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
58B	242	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
60A	243	56,5	2	4 617	2 820	33 834	858 857	0,580%
60A	244	56,5	2	4 619	2 820	33 834	858 857	0,580%
60A	245	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
60A	246	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
60A	247	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
60A	248	56,5	2	4 633	2 820	33 834	898 407	0,580%
60B	249	75,0	3	5 955	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
60B	250	75,0	3	5 945	3 641	43 692	1 107 648	0,749%
60B	251	75,0	3	5 993	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
60B	252	75,0	3	5 993	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
60B	253	75,0	3	5 993	3 641	43 692	1 160 148	0,749%
60B	254	75,0	3	5 993	3 641	43 692	1 160 148	0,749%

Järnvägsallén

1A	301	69,5	3	5 535	3 397	40 761	1 033 683	0,698%
1A	302	45,0	1	3 702	2 309	27 707	704 204	0,475%
1A	303	45,0	1	3 725	2 309	27 707	704 204	0,475%
1Au	304	53,5	2	4 363	2 686	32 236	798 513	0,552%
1A	305	69,5	3	5 556	3 397	40 761	1 082 333	0,698%
1A	306	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
1A	307	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
1A	308	58,0	2	4 724	2 886	34 634	919 629	0,593%
1A	309	69,5	3	5 556	3 397	40 761	1 082 333	0,698%
1A	310	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
1A	311	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
1A	312	58,0	2	4 724	2 886	34 634	919 629	0,593%
1Bu	313	58,0	2	4 711	2 886	34 634	859 029	0,593%
1B	314	80,0	3	6 356	3 863	46 356	1 174 889	0,794%
1B	315	58,0	2	4 734	2 886	34 634	919 629	0,593%
1B	316	80,0	3	6 372	3 863	46 356	1 230 889	0,794%
1B	317	58,0	2	4 734	2 886	34 634	919 629	0,593%
1B	318	80,0	3	6 372	3 863	46 356	1 230 889	0,794%
3A	319	80,0	3	6 359	3 863	46 356	1 174 889	0,794%
3A	320	57,5	2	4 688	2 864	34 367	872 305	0,589%
3A	321	80,0	3	6 372	3 863	46 356	1 230 889	0,794%
3A	322	57,5	2	4 696	2 864	34 367	912 555	0,589%

Järnvägsallén

Lgh Gnr	nr	Yta m ²	Rum	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
3A	323	80,0	3	6 372	3 863	46 356	1 230 889	0,794%
3A	324	57,5	2	4 696	2 864	34 367	912 555	0,589%
3B	325	58,0	2	4 726	2 886	34 634	879 029	0,593%
3B	326	45,0	1	3 725	2 309	27 707	704 204	0,475%
3B	327	45,0	1	3 725	2 309	27 707	704 204	0,475%
3Bu	328	53,5	2	4 363	2 686	32 236	798 513	0,552%
3B	329	58,0	2	4 734	2 886	34 634	919 629	0,593%
3B	330	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
3B	331	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
3B	332	58,0	2	4 724	2 886	34 634	919 629	0,593%
3B	333	58,0	2	4 734	2 886	34 634	919 629	0,593%
3B	334	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
3B	335	45,0	1	3 730	2 309	27 707	735 704	0,475%
3B	336	58,0	2	4 724	2 886	34 634	919 629	0,593%
3Cu	337	58,0	2	4 711	2 886	34 634	859 029	0,593%
3C	338	80,0	3	6 356	3 863	46 356	1 174 889	0,794%
3C	339	58,0	2	4 734	2 886	34 634	919 629	0,593%
3C	340	80,0	3	6 372	3 863	46 356	1 230 889	0,794%
3C	341	58,0	2	4 734	2 886	34 634	919 629	0,593%
3C	342	80,0	3	6 372	3 863	46 356	1 230 889	0,794%
5A	343	60,0	2	4 874	2 975	35 699	905 926	0,612%
5Au	344	18,5	1RKS	2 041	1 132	13 587	337 828	0,233%
5A	345	57,5	2	4 688	2 864	34 367	872 305	0,589%
5A	346	78,5	3	6 078	3 796	45 557	1 209 666	0,781%
5A	348	57,5	2	4 696	2 864	34 367	912 555	0,589%
5A	349	60,0	2	4 886	2 975	35 699	947 926	0,612%
5Au	350	18,5	1RKS	1 663	1 132	13 587	350 778	0,233%
5A	351	57,5	2	4 696	2 864	34 367	912 555	0,589%
1-5B	352	58,0	2	4 726	2 886	34 634	879 029	0,593%
1-5B	353	45,0	1	3 725	2 309	27 707	704 204	0,475%
1-5B	354	45,0	1	3 699	2 309	27 707	704 204	0,475%
1-5u	355	67,5	2	5 756	3 308	39 695	986 787	0,680%
1-5B	356	58,0	2	4 671	2 886	34 634	919 629	0,593%
1-5B	357	45,0	1	3 666	2 309	27 707	735 704	0,475%
1-5B	358	45,0	1	3 666	2 309	27 707	735 704	0,475%
1-5B	359	58,0	2	4 671	2 886	34 634	919 629	0,593%
1-5B	360	45,0	1	3 666	2 309	27 707	735 704	0,475%
1-5B	361	45,0	1	3 666	2 309	27 707	735 704	0,475%
1-5B	362	72,0	3	5 746	3 508	42 093	1 117 703	0,721%
S:a		9 840		797 472	486 314	5 835 769	152 502 256	100%

3 508 42 093 1 117 703

Totalt

	m ²	Höjn. tot år	Hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a	9 840	801 360	9 569 660	5 835 769	152 502 256	100,0%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 80%

	m ²	Höjn. tot år	Hyra år	Avgift år	Insats kr	
Hyr	1 968	160 272	1 913 932		(30 500 451)	20%
Bo.r.	7 872			4 668 615	122 001 804	80%

Lokaler/Förråd/Parkering

Gnr	nr	m ²	Kr/m ²	Mån	Tot.år	Hyra/år	index/ext	Värme	Skatt
56B	503	32,0	894	2 383	28 600	20 000	8 600		
3B	510	10,0	20	17	200	200	0		
1A	512	70,0	520	3 033	36 400	28 000	8 400		
1A	513	25,0	250	521	6 250	6 250	0		
2A	514	20,0	120	200	2 400	2 400	0		
3C	515	27,5	250	573	6 875	6 875	0		
1-5B	518	69,0	0	0	0	0	0		
1-5B	519	72,0	1 102	6 610	79 321	59 640	19 681		
4B	520	26,5	255	563	6 750	6 750	0		
1A	521	42,0	250	875	10 500	10 500	0		
60B	522	33,0	285	783	9 390	3 900	5 655		
60B	522	33,0	285	783	9 391	2 326	0		
58A	523	12,0	783	783	9 392	600	49		
58A	524	21,0	300	525	6 300	6 300	0		
54A	525	12,0	93	93	1 117	840	277		
4A	801	48,0	25	100	1 200	1 200	0		
2A	802	65,0	18	100	1 200	1 200	0		
1B	803	46,5	26	100	1 200	1 200	0		
Bil				3 922	47 065	47 065			
S:a		665		21 963	263 551	205 246	42 663	0	0

F 1.1 PROGNOSE, alla belopp i Tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader							
Ränta	2 903	2 899	2 895	2 891	2 886	2 881	2 852
Amort/avskriv	105	113	123	133	144	156	231
Summa	3 008	3 013	3 018	3 024	3 030	3 036	3 083
Drift *	3 371	3 438	3 507	3 577	3 648	3 721	4 109
Avunderhåll	127	130	132	135	138	140	490
Löp underhåll *	273	278	284	289	295	301	332
Fast skatt *	228	233	237	242	247	252	278
Summa	3 998	4 078	4 160	4 243	4 328	4 415	5 209
Intäkter (årsavgifter)							
Erforderliga i.	7 006	7 091	7 178	7 267	7 358	7 451	8 292
Hysesintäkter	-2 177	-2 177	-2 177	-2 177	-2 177	-2 177	-2 177
Hyseshöjning	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160
Erford. avgift.	4 669	4 753	4 840	4 929	5 020	5 113	5 954
Intäkter (årsavgifter per m²/år)							
Erforderliga	593	604	615	626	638	650	756
Antaganden							
Lån	79 000	78 895	78 782	78 659	78 526	78 383	77 605
Räntesats	3,68%	3,68%	3,68%	3,68%	3,68%	3,68%	3,68%
Hysesintäkter	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	2 579	2 631	2 683	2 737	2 792	2 847	3 144
Fa.skatt. Bost.*	202	206	210	215	219	223	247

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen och därmed underlaget för fastighetsskatt.

F 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS, alla belopp i kr/m²/år

Fast inflation om 2 % men olika räntesatser

Ränta + 0%	593	604	615	626	638	650	756
Ränta + 1%	693	704	715	726	737	749	855
Ränta + 2%	794	804	815	826	837	849	954

Fast snittränta enligt ovan men olika inflation

Inflation +1%	593	609	625	642	660	678	818
Inflation +2%	593	614	636	658	682	707	885

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN (Bilägges undertecknad separat vid köpestämman)

1.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

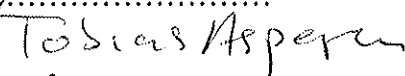
Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Täby 2009-05-14

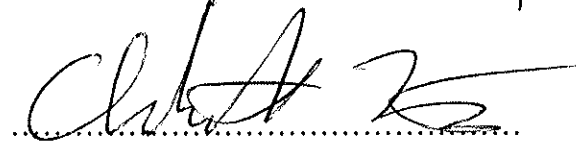
Bostadsrättsföreningen Viggbyholm Kotten



Reza Baneshi



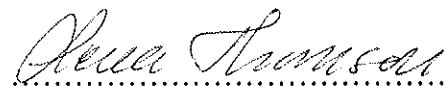
Calle Gröndahl



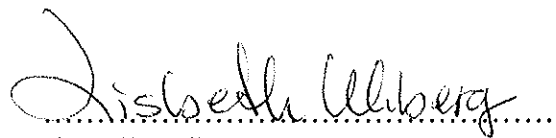
Christoffer Jönsson



Tina Nilsson



Lena Thomson



Lisbeth Wiberg

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Viggbyholm Kotten*, org nr 769615-7184, i Täby kommun får härmed avge följande intyg.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

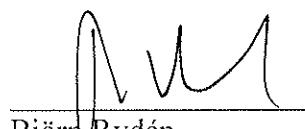
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2009-05-26.
Teknisk utredning 2009-05-14 (Densia AB).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2009-05-29



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Täby Viggbyholm 44:1 Nyckel: 010185337	2003-05-20	2008-11-24	2008-12-30
Församling Täby			



Adresser

Adress

Järnvägsallén 1A, B
183 69 Täby
Järnvägsallén 3A-C
183 69 Täby
Järnvägsallén 5A, B
183 69 Täby
Södervägen 2A, B
183 69 Täby
Södervägen 4A, B
183 69 Täby
Södervägen 6A, B
183 69 Täby
Viggbyholmsvägen (52)
Viggbyholmsvägen 54A, B
183 69 Täby
Viggbyholmsvägen 56A, B
183 69 Täby
Viggbyholmsvägen 58A, B
183 69 Täby
Viggbyholmsvägen 60A, B
183 69 Täby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Lokalt: L)	E (Lokalt: L)	Registerkarta
1	6594017.2	675969.0	91896.2	102798.9	5453B
Primärkarta:5453: B:04					

Areal

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	1 7096 kvm	1 7096 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556695-4912 Akeliuss Lägenheter i Södermanland AB C/O Akeliuss Lägenheter Box 104 182 12 Danderyd Fusion: 2008-11-14	1/1	2008-11-24	42306

Anteckningar

Innehll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om frvarv för ombildning till bostadsrätt (769615-7184 brf viggbyholm kotten)	2008-04-16	13770

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 1.645.000.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
2	800.000.000 SEK	Skriftligt pantbrev Omfattning: Beviljad i/Gäller i:	2008-07-07	25683
		Täby Bokhyllan 1 Täby Flygaren 1 Täby Fregatten 7 Täby Frigga 100 Täby Fllbnken 1 Täby Hstfibblan 8 Täby Karmstolen 1 Täby Kålroten 2 Täby Marknaden 20 Täby Slagbordet 1 Täby Spannen 22 Täby Spegeln 24, 25 Täby Valen 1 Täby Viggbyholm 44:1 Täby Ymer 2 Täby ngaren 2		
3	750.000.000 SEK	Skriftligt pantbrev Omfattning: Beviljad i/Gäller i:	2008-09-01	31683
		Täby Bokhyllan 1 Täby Flygaren 1 Täby Fregatten 7 Täby Frigga 100 Täby Fllbnken 1 Täby Hstfibblan 8 Täby Karmstolen 1 Täby Kålroten 2 Täby Marknaden 20 Täby Slagbordet 1 Täby Spannen 22 Täby Spegeln 24, 25 Täby Valen 1 Täby Viggbyholm 44:1 Täby Ymer 2 Täby ngaren 2		
4	95.000.000 SEK	Skriftligt pantbrev Omfattning: Beviljad i/Gäller i:	2008-09-29	35187
		Täby Bokhyllan 1 Täby Flygaren 1 Täby Fregatten 7 Täby Frigga 100 Täby Fllbnken 1 Täby Hstfibblan 8 Täby Karmstolen 1 Täby Kålroten 2 Täby Marknaden 20		

Nr	Belopp Status	Inskrivningsdag	Akt
		Täby Slagbordet 1	
		Täby Spannen 22	
		Täby Spegeln 24, 25	
		Täby Valen 1	
		Täby Viggbyholm 44:1	
		Täby Ymer 2	
		Täby Ångaren 2	

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut va-ledning	2003-04-14	14369

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Va-ledning	Last	Avtalsservitut	0160IM-03/14369.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1947-12-19	0160-V18
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 197241-5	2008	2007
Omfattar hel registerfastighet		

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
80.579.000 SEK	52.977.000 SEK	27.602.000 SEK

Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556472-9100	1/1	Övriga aktiebolag	Tidigare ägare
Aktiebolag Täbyhus			
C/O Akelius Lägenheter			
Box 104			
182 12 Danderyd			

Värderingsenhet bostadsmark 152965045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
27.000.000 SEK	0160054	
Byggrätt ovan mark	Klassificering av byggnadsrätt	Riktvärde byggrätt
1 2299 kvm	Uppgift saknas	2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 152966045.

Taxeringsvärde 602.000 SEK	Riktvärdeområde 0160054	
Byggrätt ovan mark 548 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 152963045.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
51.000.000 SEK	9 842 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	8.760.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1949		1949

Värderingsenhet lokaler 152964045.

Taxeringsvärde 1.977.000 SEK	Lokalyta 611 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 414.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår	Värdeår 1949

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
------------------------------	-------	-----

Ursprung

Täby Viggebyholms Trädgårdsstad 1:388-390**Tidigare beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Täby Viggebyholms Trädgårdsstad 1:392	1954-09-02	
A-Täby Stg 3248	1981-04-01	0160-0459/1980

TEKNISK UTREDNING

Täby Viggbyholm 44:1



**Viggbyholmsvägen 54 A-B, 56 A-B, 58 A-B och 60 A-B
Järnvägsallén 1 A-B, 3 A-C och 5 A-B
Södervägen 2 A-B, a A-B och 6 A-B**

Viggbyholm

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

avseende fastigheten Täby Viggbyholm 44:1

Viggbyholmsvägen 54 A-B, 56 A-B, 58 A-B och 60 A-B
Järnvägsallén 1 A-B, 3 A-C och 5 A-B
Södervägen 2 A-B, a A-B och 6 A-B.

Uppdrag

Av Brf Viggbyholm Kotten har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

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

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

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

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med totalt tre byggnader uppförda i tre våningsplan med bostäder och ett källarplan. Mellan byggnaderna finns gångvägar och gräsmattor.

Antal lägenheter ca 159 st, bostadsyta ca. 9 842 m² och lokalyta ca. 611 m²

Byggnaderna:

Huset uppfördes år: 1947-1949

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

1. Inga tillbyggnader är utförda.

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

1. Fasader tilläggsisolerade och putsade 1989-1990.
2. Balkonger renoverade 1988-1990
3. Undercentralen är från 2000
4. Fönster målningsunderhåll 2005
5. Bastu och gym renoverat 2007.
6. Vindar tilläggsisolerade 1990
7. Elinstallationer delvis moderniserade, årtal oklart.

Grundläggning: (bedömd)

Undergrunden är troligen lera, vi bedömer att byggnaderna är grundlagda med pålade plintar och/eller murar.

Källarytterväggar: (bedömda)

Betong

Stomme (bedömd):

Betong och lättbetong

Bjälklag (bedömda):

Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning:

Gräsmattor, gångvägar och lekplats.

Balkonger:

Balkongplattor i betong

	Räcken i metall med skärmar i metall
Fasader:	Putsade på tilläggsisolering
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av lertegel.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstugor finns i källaren på ena byggnaden.
Tvättutrustning:	Totalt finns 6 st. tvättmaskiner, 2 st centrifuger, 3 st torktumlare. Separat mangelrum med mangel. Separata torkrum med torkaggregat, totalt 6 st.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarutrymmen.
Sophantering:	Sopkärl på framsidorna av byggnaderna
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en gemensam undercentral.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från fastighetsägaren)	Självdraagsventilation OVK (<u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) är ej utförd men ska utföras och vara godkänd innan en försäljning.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys. Ventilationen är frånluft med självdrag
Badrum.	G	Plastmatta / klinker
	V	Kakel / plastmatta
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är självdragsventilation
WC	G	Klinker
	V	Målat
	T	Målat
	Ö	Enkel WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2009-02-25, kl 9,00.

Vädret var halvklart och temperaturen ca 1°C.

Speciella omständigheter: Marken och taken var täckta med snö.

Taken och marken har besiktigats 2009-03-17 då snön smält.

Vid första besiktningen medverkade:

Tina Nilsson

Lisbeth Wiberg

Jacob Engardt

Kjell Nordkvist

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Södervägen 6A Hägglund 3tr och Hedberg 1tr

Söderbyvägen 4B Apelgren 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Byggdelen: Avlopps- och vattenstammar samt yt- och tätskikt i badrummen.
Brist, fel/skada: Avlopps- och vattenrör är från byggnadsåret, mindre delar av rören är utbytta när fuktskador uppkommit i badrummen eller när problem med avlopp uppkommit under källarnas betonggolv. Troligen är markförhållanden sådana att marken sjunker och skadar avloppsrören varpå läckage uppkommer. I rensluckan på adressen Viggbyholmsvägen 54A är det en stark lukt av avlopp vilket tyder på att rören under källargolvet är skadade.
Tät- och ytskikt i badrummen är från byggnadsåret, några är renoverade när fuktskador uppkommit. Det finns en pågående fuktskada i badrummet över källaren på adressen Södervägen 6A. Inkommande vattenrör har rostskador och läckage på adressen Södervägen 2B
Bedömd åtgärd: Utför ett traditionellt stambyte med utbyte av alla vatten och avloppsrör från badrum och kök. I samband med stambytet renoveras badrummen med nya yt- och tätskikt och nytt porslin, normal standard. Köken bedömer vi kunna återmonteras med nytt vattenlås och ny blandare.
Alla galvade kallvattenrör byts till plast eller koppar. I de fall varmvattenrören är dåliga byts även dessa.
Där det är möjligt rekommenderar vi att avloppsrören leds i källargångarna ovan golvet eftersom rörelser i marken kan medföra att läckage uppkommer. Golvbrunnar, Wc och avloppsrör i tvättstuga, hobbylokaler, garage mm byts mot nya.
Mängd: Totalt 159 lägenheter samt lokaler/tvättstuga mm i källarplan.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 26 000 000 kr
2. Byggdelen: Yttertaken
Brist, fel/skada: Yttertaken är belagda med lertegel och underlagspapp från byggnadsåret. Teknisk livslängd på pappen är uppnådd. Om vatten kommer ner under pannorna finns stor risk att pappen inte håller tätt utan att läckage in på vinden uppkommer. Minst 40 pannor är ur läge och/eller trasiga. Överlappen på pannorna är mycket liten vilket även det ökar risken för läckage. Vi noterade ett större pågående läckage in på vinden i trappuppgång Järnvägsallén 5B. Plåtarbeten på yttertaken är

-
- Bedömd åtgärd: delvis i dåligt skick, på en skorsten var plåten delvis borta. Pågående läckage åtgärdas och de pannor som ligger ur läge / är trasiga bytas ut. Arbetena utförs snarast. Yttertaken kommer därefter att behöva renoveras med ny underlagspapp och läckt. Vi bedömer att även pannorna byts eftersom de möjliggör en mycket liten överlapp. Ca hälften av plåtarbetena byts mot nya medan övriga kan underhållsmålas.
- Mängd: Provisorisk lagning ca 40 pannor och 10 kvm tak.
Omläggning ca 6 000 kvm
- Aktualitet: Snarast
Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 30 000 kr
Ca 5 000 000 kr
3. Bygghet: Fönsterbågar och karmar.
- Brist, fel/skada: Enligt uppgift är fönsterbågar och karmar renoverade 2005. Kvaliteten på utförandet är relativt dålig och vi noterade att kitt släpper på nedre delen av flera fönsterbågar. På bågar och karmar finns flera lager av färg från tidigare målningsunderhåll av fönster.
- Bedömd åtgärd: Fönsterbågar och karmars nedre del och ca 20 cm upp på bågar / karmar kommer att behöva underhållas inom 5 år. Vid nästa renovering av hela bågar och karmar bör bågarna demonteras och renoveras på verkstad. Troligen behöver det göras om 10-15 år.
- Mängd: Ca 1 400 luft
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 1 500 000 kr
4. Bygghet: Tvättstugorna
- Brist, fel/skada: Tvättstugornas ytskikt är slitna och kommer att behöva underhållas. Den maskinella utrustningen är till största delen från 1988 och 1998.
- Bedömd åtgärd: Renovera ytskikten i tvättstugor och i torkrummen. Ersätt maskinerna med nya, de från 1988 byts ut i samband med renoveringen och de andra inom 10 år. Kapaciteten med 6 tvättmaskiner är i underkant till 170 lägenheter. Föreningen kan anordna en tvättstuga till i ett av torkrummen. Vi har inte tagit med kostnaden för detta eftersom kapaciteten räcker till i dag. Centrifugerna demonteras.
- Mängd: Ytskikt i 3 st tvättstugor och 6 st torkrum samt 2 st tvättmaskiner och 3 st torktumlare. Senare kommer

-
- 3 tvättmaskiner och 1 torktumlare att behöva bytas ut.
- Aktualitet: Inom 3 år och inom 10 år
- Bedömd kostnad: Ca 350 000 kr och ca 120 000 kr
5. Bygghet: Kulvertar för värme och vatten mellan byggnaderna
- Brist, fel/skada: Kulvertarna mellan byggnaderna är från byggnadsåret. Normal teknisk livslängd är uppnådd men livslängden varierar mycket beroende på vilken kvalitet som använts vid byggnationen. Vi bedömer att kulvertarna kommer att behöva bytas ut inom 10år.
- Bedömd åtgärd: Gräv upp befintliga rör och ersätt med nya.
- Mängd: Ca 55 lpm kulvert
- Aktualitet: Inom 10 år
- Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
6. Bygghet: Radiatorstigarnas kranar och radiatorernas termostatventiler.
- Brist, fel/skada: Kranarna på radiatorstigarna är delvis utbytta och delvis i original. Termostatventilerna på radiatorerna är äldre.
- Bedömd åtgärd: För att få en bättre värmeekonomi i byggnaden och minska risken för läckande kranar bör kranar och termostatventiler bytas mot nya. När byte utförts måste systemet justeras.
- Mängd: Ca 120 kranar och ca 550 termostatventiler
- Aktualitet: Inom 10 år, kan tidigareläggas för att spara energi.
- Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2	Ca 30 000 kr
Inom 3 år	1, 2 och 4	Ca 31 350 000 kr
Inom 5 år	3	Ca 1 500 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>4, 5 och 6</u>	<u>Ca 1 120 000 kr</u>
Totalt		Ca 34 000 000 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. OVK är ej utförd i byggnaderna, enligt uppgift ska OVK vara utförd och godkänd innan en försäljning av fastigheten. Enligt uppgift från de boende upplevs ventilationen som dålig i lägenheterna. Vi noterade att tilluftventilerna under fönster är igensatta när fasaderna renoverades vilket troligen medför att ventilationen är dålig. Där ventiler finns saknas galler som ska hindra insekter och fåglar från att bygga bo i luftspalten.
Vid OVK bör ventiler tas upp och alla ventiler förses med galler.
2. Oljetanken för värmepannorna finns kvar i ett av garagen. Oljetanken bör demonteras och eventuella läckage från tanken saneras.
3. Vi noterade under besiktningen att det finns sprickor genom flera av balkongplattorna. Vi bedömer inte att detta påverkar hållfastheten i balkongplattorna. Det kan emellertid påverka livslängden eftersom vatten kommer ner i sprickorna och armeringen kan rosta eller frostsprängningar skada betongen.
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. Enligt fastighetsägarna kommer energideklarationer vara utförda innan en eventuell försäljning.
6. 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.
7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar bifogas på en cd
 FD-utdrag