

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Hallen 2
organisationsnummer 769615-6459

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Registrerades av Bolagsverket 2014-06-30

1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Hallen 2 har sitt säte i Huddinge kommun i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket 2006-12-05 med organisationsnummer 769615-6459. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Huddinge Hallen 2, innehållande totalt 36 stycken bostadslägenheter.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla den 4 juli 2014. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Lars Widebeck, Densia AB, se bilaga.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 54 mkr enligt följande. Fastigheten kommer att förvävas genom förvärv av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Därefter likvideras eller avyttras aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

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 avtalad köpeskilling. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning: Hallen 2
 Kommun: Huddinge
 Församling: Trångsund Skogås
 Adress: Stolvretsvägen 92
 Markareal: 3 078 kvadratmeter
 Bostadsarea: 3 127 kvadratmeter
 Lokalarea: 0 kvadratmeter

Dispositions rätt: Äganderätt
 Servitut/gemensamhetsanl.: Inga.
 Stadsplan: 0126K-6134
 Typkod: 320

Gemensamma anordningar: Se det tekniska besiktningsprotokollet.
 Byggnadsbeskrivning: Se det tekniska besiktningsprotokollet.

För vidare beskrivning av fastigheten hänvisas till det tekniska besiktningsprotokollet.

3. Försäkring.

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2010.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	18 200 000 kr	7 400 000 kr	25 600 000 kr
Lokaler	0 kr	0 kr	0 kr
Totalt	18 200 000 kr	7 400 000 kr	25 600 000 kr

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Kostnader för förvärv

Köpesumma:	54 000 000 kr
Lagfartskostnad*	384 000 kr
Pantbrevsavgift:	7 269 kr
Delsumma:	54 391 269 kr

Övr förvärvskostnader, fonder

och disponibla medel:	3 040 000 kr
Reparationsfond:	960 000 kr

Summa **58 391 269 kr**

* Lagfartskostnaden beräknas som 1,5% av taxeringsvärdet då fastighetens skattemässiga värde (som brf formellt köper fastigheten för) understiger taxeringsvärdet. Se punkt 1, stycke 5.

6. Finansieringsplan.

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Amortering	Räntekostnad/år
Insatsgaranti från säljaren	5 000 000 kr	ingen	0,00%	0 kr år 1-11	0 kr
Räntekorg med rörlig samt 2- och 5-årig bunden ränta.	30 363 460 kr	pantbrev	3,50%	0 kr år 1-11	1 062 721 kr
Summa lån brf	35 363 460 kr				1 062 721 kr

Insatser 23 027 809 kr

Summa finansiering 58 391 269 kr
(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)

Finansieringen är baserad på att 70 % av lägenheterna förvärvas såsom bostadsrätt samt att 30 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

antagen inflation 2 %

2014062602162

<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		1 413 524	1 410 302	1 412 216	1 408 234	1 416 870	1 412 059	1 380 983
Hyror lägenheter		1 023 809	1 054 523	1 086 159	1 118 743	1 152 306	1 186 875	1 375 913
Hyror lokaler		0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter		2 437 333	2 464 825	2 498 375	2 526 978	2 569 176	2 598 934	2 756 896
<u>Direkta kostnader</u>								
Städkostnad		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
Elkostnad		-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
Värmekostnader		-438 000	-446 760	-455 695	-464 809	-474 105	-483 587	-533 920
Vattenkostnader		-138 000	-140 760	-143 575	-146 447	-149 376	-152 363	-168 221
Sophämtning		-63 000	-64 260	-65 545	-66 856	-68 193	-69 557	-76 797
Fastighetsförsäkring		-38 000	-38 760	-39 535	-40 326	-41 132	-41 955	-46 322
Kabel-TV		-13 000	-13 260	-13 525	-13 796	-14 072	-14 353	-15 847
Övrigt		-88 000	-89 760	-91 555	-93 386	-95 254	-97 159	-107 272
S:a direkta kostnader		-978 000	-997 560	-1 017 511	-1 037 861	-1 058 619	-1 079 791	-1 192 177
Bruttovinst		1 459 333	1 467 265	1 480 864	1 489 117	1 510 557	1 519 143	1 564 720
<u>Personalkostnader</u>								
Styrelsearvode		-13 000	-13 260	-13 525	-13 796	-14 072	-14 353	-15 847
S:a Personalkostnader		-13 000	-13 260	-13 525	-13 796	-14 072	-14 353	-15 847
<u>Förvaltningskostnader</u>								
Ek förvaltningskostnader mm		-113 000	-115 260	-117 565	-119 917	-122 315	-124 761	-137 746
Tekn förv./Fastighetskötsel		-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
S:a Förvaltningskostnader		-263 000	-268 260	-273 625	-279 098	-284 680	-290 373	-320 596
Resultat före finansiella poster		1 183 333	1 185 745	1 193 713	1 196 223	1 211 806	1 214 417	1 228 277
<u>Finansiella kostnader</u>								
Räntekostnader		-1 062 721	-1 062 721	-1 068 229	-1 068 229	-1 081 252	-1 081 252	-1 081 252
S:a Finansiella kostnader		-1 062 721	-1 062 721	-1 068 229	-1 068 229	-1 081 252	-1 081 252	-1 081 252
Resultat efter finansiella poster		120 612	123 024	125 485	127 994	130 554	133 165	147 025
<u>Bokslutsdispositioner</u>								
Avsättning rep.fond/Yttre fond		-76 800	-78 336	-79 903	-81 501	-83 131	-84 793	-93 619
Resultat före skatt		43 812	44 688	45 582	46 494	47 424	48 372	53 407
<u>Skatt</u>								
Fastighetsavgift		-43 812	-44 688	-45 582	-46 494	-47 424	-48 372	-53 407
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
S:a Skatt		-43 812	-44 688	-45 582	-46 494	-47 424	-48 372	-53 407
Redovisat resultat		0	0	0	0	0	0	0

8. Redovisning av lägenheterna.

2014062602163

Lgh nr	Gata	Vån- ing	RoK	Yta	Insats	Insats per kvm	Andels-tal vid antagen anslut- ningsgrad 70%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings- grad 70%	Årshyra om hyresrätt
1	Storvretsvägen 92	0	5ROK	117	1 304 052 kr	11 146 kr	5,663%	6 671 kr	145 624 kr
2	Storvretsvägen 92	1	3ROK	78	817 449 kr	10 480 kr	3,550%	4 181 kr	83 515 kr
3	Storvretsvägen 92	1	5ROK	115	1 168 933 kr	10 165 kr	5,076%	5 979 kr	112 628 kr
4	Storvretsvägen 92	1	4ROK	96	991 835 kr	10 332 kr	4,307%	5 074 kr	101 004 kr
5	Storvretsvägen 92	1	3ROK	79	904 164 kr	11 445 kr	3,926%	4 625 kr	105 587 kr
6	Storvretsvägen 92	1	2ROK	62	677 486 kr	10 927 kr	2,942%	3 466 kr	70 662 kr
7	Storvretsvägen 92	2	3ROK	78	817 449 kr	10 480 kr	3,550%	4 181 kr	85 760 kr
8	Storvretsvägen 92	2	5ROK	115	1 168 933 kr	10 165 kr	5,076%	5 979 kr	112 660 kr
9	Storvretsvägen 92	2	4ROK	96	991 835 kr	10 332 kr	4,307%	5 074 kr	99 178 kr
10	Storvretsvägen 92	2	3ROK	79	821 967 kr	10 405 kr	3,569%	4 205 kr	86 465 kr
11	Storvretsvägen 92	2	2ROK	62	677 486 kr	10 927 kr	2,942%	3 466 kr	69 402 kr
12	Storvretsvägen 92	3	3ROK	78	817 449 kr	10 480 kr	3,550%	4 181 kr	79 853 kr
13	Storvretsvägen 92	3	5ROK	115	1 168 933 kr	10 165 kr	5,076%	5 979 kr	121 498 kr
14	Storvretsvägen 92	3	4ROK	96	991 835 kr	10 332 kr	4,307%	5 074 kr	101 257 kr
15	Storvretsvägen 92	3	3ROK	79	821 967 kr	10 405 kr	3,569%	4 205 kr	80 376 kr
16	Storvretsvägen 92	3	2ROK	62	677 486 kr	10 927 kr	2,942%	3 466 kr	69 900 kr
17	Storvretsvägen 92	4	3ROK	78	817 449 kr	10 480 kr	3,550%	4 181 kr	87 603 kr
18	Storvretsvägen 92	4	5ROK	115	1 168 933 kr	10 165 kr	5,076%	5 979 kr	123 619 kr
19	Storvretsvägen 92	4	4ROK	96	991 835 kr	10 332 kr	4,307%	5 074 kr	97 619 kr
20	Storvretsvägen 92	4	3ROK	79	821 967 kr	10 405 kr	3,569%	4 205 kr	83 723 kr
21	Storvretsvägen 92	4	2ROK	62	677 486 kr	10 927 kr	2,942%	3 466 kr	74 963 kr
22	Storvretsvägen 92	5	3ROK	78	817 449 kr	10 480 kr	3,550%	4 181 kr	79 853 kr
23	Storvretsvägen 92	5	5ROK	115	1 168 933 kr	10 165 kr	5,076%	5 979 kr	120 798 kr
24	Storvretsvägen 92	5	4ROK	96	991 835 kr	10 332 kr	4,307%	5 074 kr	100 604 kr
25	Storvretsvägen 92	5	3ROK	79	821 967 kr	10 405 kr	3,569%	4 205 kr	85 145 kr
26	Storvretsvägen 92	5	2ROK	62	677 486 kr	10 927 kr	2,942%	3 466 kr	71 220 kr
27	Storvretsvägen 92	6	3ROK	78	817 449 kr	10 480 kr	3,550%	4 181 kr	83 308 kr
28	Storvretsvägen 92	6	5ROK	115	1 168 933 kr	10 165 kr	5,076%	5 979 kr	122 290 kr
29	Storvretsvägen 92	6	4ROK	96	991 835 kr	10 332 kr	4,307%	5 074 kr	101 111 kr
30	Storvretsvägen 92	6	3ROK	79	821 967 kr	10 405 kr	3,569%	4 205 kr	83 945 kr
31	Storvretsvägen 92	6	2ROK	62	677 486 kr	10 927 kr	2,942%	3 466 kr	73 403 kr
32	Storvretsvägen 92	7	3ROK	78	817 449 kr	10 480 kr	3,550%	4 181 kr	79 853 kr
33	Storvretsvägen 92	7	5ROK	115	1 168 933 kr	10 165 kr	5,076%	5 979 kr	118 973 kr
34	Storvretsvägen 92	7	4ROK	96	1 091 018 kr	11 365 kr	4,738%	5 581 kr	129 142 kr
35	Storvretsvägen 92	7	3ROK	79	821 967 kr	10 405 kr	3,569%	4 205 kr	79 331 kr
36	Storvretsvägen 92	7	2ROK	62	745 235 kr	12 020 kr	3,236%	3 812 kr	90 824 kr
Summa				3 127	32 896 870 kr		142,857%	168 277 kr	3 412 696 kr

9. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Antagen räntenivå	1 413 524	1 410 302	1 412 216	1 408 234	1 416 870	1 412 059	1 380 983	
2. Antagen räntenivå - 1%	1 767 159	1 763 937	1 767 684	1 763 702	1 776 671	1 771 860	1 740 784	
3. Antagen räntenivå - 2%	2 120 794	2 117 572	2 123 151	2 119 169	2 136 472	2 131 661	2 100 585	
4. Antagen räntenivå - 3%	2 474 428	2 471 206	2 478 618	2 474 636	2 496 273	2 491 462	2 460 385	
5. Antagen räntenivå - 1%	1 059 890	1 056 668	1 056 749	1 052 767	1 057 069	1 052 259	1 021 182	
6. Antagen räntenivå - 2%	706 255	703 033	701 282	697 300	697 268	692 458	661 381	
7. Antagen räntenivå - 3%	352 621	349 399	345 814	341 832	337 467	332 657	301 580	
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%	1 413 524	1 413 710	1 418 994	1 418 333	1 430 227	1 428 597	1 411 699	
9. Antagen inflationsnivå + 2%	1 413 524	1 417 118	1 425 838	1 428 630	1 443 978	1 445 789	1 445 220	
10. Antagen inflationsnivå - 1%	1 413 524	1 406 895	1 405 505	1 398 332	1 403 901	1 396 158	1 352 860	
11. Antagen inflationsnivå - 2%	1 413 524	1 403 487	1 398 859	1 388 624	1 391 311	1 380 875	1 327 136	

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. De boende tecknar egna avtal för lägenhetens el.

I "övriga förvärvskostnader" under punkt 5 ingår upprättandet av en inre reparationsfond om 25 000 kronor per kvarvarande hyresrätt.

Avsättning till underhållsfond skall enligt föreningens stadgar göras antingen med 0,3% av taxeringsvärdet eller i enlighet med en framtagna underhållsplan. Bostadsrättsföreningen väljer att göra avsättningar i enlighet med den underhållsplan som Densia har upprättat (se vidare punkt 11 nedan), men också med årliga belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet. Då det senare beloppet överstiger föreningens avskrivningsplan uppfyller därmed föreningen även Boverkets krav på att årsavgiften ska sättas till en nivå som täcker det högsta värdet av av avsättning till underhållsfond eller avskrivningar.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Lars Widebeck, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningsprotokollet bifogas denna ekonomiska plan.

På sidan 7 i besiktningsprotokollet finns de punkter uppräknade som besiktningsmannen vid besiktningen menade borde ingå i underhållsbehovet.

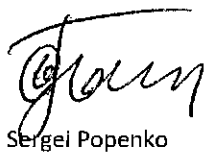
Föreningen avser att utöver renoveringsposterna under "Sammanställning" på sidan sju även tilläggsisolera samtliga 35 balkongpartier som idag inte är tilläggsisolerade (se punkt 3 under "Noteringar och upplysningar").

Kostnaden för underhållsbehovet år 3-4 täcks av ett upptaget lån år 3. Kostnaden för senare års underhåll täcks av ett upptaget lån år 5. Samtliga belopp från underhållsplanen har skrivits upp med 25% mervärdesskatt, 10% projektledningsarvode samt 2% årlig inflation.

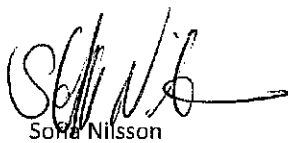
2014062602166

Skogås den 16 februari 2014

Bostadsrättsföreningen Hallen 2



Sergei Popenko



Sofia Nilsson



Urban Diffner

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Hallen 2, org. nr 769615-6459 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. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, aktieöverlåtelseavtal med bilagor i koncept, köpebrev i koncept, bankoffert, aviseringslistor, avskrivningsplan, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

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

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,5 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. 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 2014-04-08

.....
Ole Lien

.....
Alf Larsson

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

2014062602168

TEKNISK UTREDNING

Huddinge Hallen 2



Storvretsvägen 92

Skogås

Stockholm 2014-01-14
LW 74 883

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

avseende fastigheten Huddinge Hallen 2

Storvretsvägen 92 i Skogås

Uppdrag

Av Brf Hallen 2 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 reovering 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 årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av reovering, 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 uppförd i sju våningsplan med bostäder och ett entréplan samt ett källarplan. På entréplanet finns tvättstuga, förråd och bostäder. Byggnaden har ett trapphus med en hiss.

Antal lägenheter är 36 st med en bostadsyta om ca. 3 127 m², ingen lokalyta finns registrerad.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1966

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

1. Entréportar nyligen utbytta till nya
2. Hissen renoverad och anpassad till H10 2013
3. Trapphuset nymålat.
4. Lägenhetsförråd ombyggda med stålgaller.
5. Dagvattenledningar rensade och kontrollerade 2006
6. Stambyte utfört 2006, alla badrum renoverade med rum i rum metoden.
7. Fasad delvis tilläggsisolerad och putsad på -90 talet.
8. Fönster plåtklädda och ytterbågen bytt till plåt på -90 talet
9. Närvarostyrd belysning monterad och Aptus håller på att monteras.
10. Fyra lägenheter har nyligen renoverats till en högre standard. Badrummen är emellertid från 2006.
11. Undercentralen är från 2004.

Grundläggning: Murar och plintar till berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong och lättbetong

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

Gård, gårdsutrustning: Lekplats och gräsmattor

Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall. Några av balkongerna är inglasade.
Fasader:	Putsade, balkongpartierna har träpanel och mindre partier mellan fönster är skivklädda.
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och inre bågen av Trä. Karmarna är utvändigt klädda med plåt och yttre bågen är i metall.
Yttertak:	Låglutande motfallstak med invändig takavvattning. Taket är klätt med tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en hiss för 5 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns på entréplan
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare och 1 st torkskåp. Torkskåpet är placerat i ett separat torkrum.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på bottenplan.
Skyddsrum	Det finns ett skyddsrum för 145 personer, Skyddsrummet besiktigades senast 2004
Sophantering:	Avfallskärl utanför för hushållssopor och grovsoprum på entréplan.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är nyligen utförd och åtgärder för att nå godkänt resultat håller på att utföras.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum
	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 med ugn och kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft.
WC	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall, flera balkonger är inglasade.

2014062602173

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2014-01-08, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 5°C.

Vid besiktningen medverkade:

Jennie Lind

Daniel Goldman

Petter Brolin

Håkan Lindgren (del av besiktningen)

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande bostäder besiktigades:

Tanik 1tr

Johansson 3tr

Nilsson 4tr

Unsal 4tr

Unsal 6tr

Diffner 7tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning
Brist, fel/skada: Tvättmaskinerna är från 1994 och har uppnått teknisk livslängd. Torkskåpet är äldre och kommer på sikt att behöva bytas ut.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.
Mängd: Två tvättmaskiner och ett torkskåp.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr

2. Bygghet: Dagvattenavledningen
Brist, fel/skada: Dagvattenledningarna är från byggnadsåret. Spolning och kontroll har utförts 2006 och då var ledningarna i gott skick.
Bedömd åtgärd: Spola ledningarna och kontrollera att inga skador finns. När ledningarna uppvisar skador måste dessa relinjas, när i tiden det sker går ej att avgöra. (Ca 250 000 kr för relining)
Mängd: Alla dagvattenrör från tak till anslutningspunkt.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 30 000 kr för spolning och kontroll.

3. Bygghet: Yttertaket
Brist, fel/skada: Yttertaket är belagt med tjärpapp, troligen från mitten på -90 talet. Pappen har påväxt av mossa/lav vilket ökar fuktpåkänningen på pappen. Takbrunnarna är av äldre modell.
Bedömd åtgärd: Renovera yttertaket med ny tjärpapp. Takbrunnarna byts till nya och de plåtarbeten som inte är i gott skick byts till nya.
Mängd: Ca 500 kvm
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	1 och 2	Ca 110 000 kr
Inom 5 år	3	Ca 250 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 360 000 kr

Lägenhetsreparationer 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 har utförts men det framkom en del brister så kontrollen blev inte godkänd. Åtgärder håller på att utföras så som att rensa kanaler, justera flöden, koppla bort felaktigt monterade köksfläktar mm. I några av lägenheterna uppkommer ibland matos eller avloppslukt vilket kan bero på att ventilationssystemet inte varit rätt driftsatt.
Enligt uppgift från fastighetsägaren skall OVK vara godkänd innan en eventuell försäljning.
2. Fasaderna har viss påväxt vilket ger en bra grovgrund till ökad påväxt och ett tråkigt intryck. Påväxten kommer att förvärras och på sikt måste fasaderna tvättas. När i tiden beror mycket på klimatet och går ej att förutsäga. För ett renare intryck kan fasaderna tvättas, bedömd kostnad ca 200 000 kr
3. Rummen innanför balkongerna uppfattas som kalla av de boende. Ytterväggen är en tunn vägg med dålig värmeisolering och troligen dåligt drevade fönster/dörrkarmar. Utvändigt är fasaden i träpanel. För att ge en bättre boendemiljö och värmeekonomi kan fasadpartierna tilläggsisoleras och kompletteringsdrevas. Totalt är det 35 fasadpartier vid balkongerna som kan förbättras. Bedömd kostnad är ca 500 000 kr exkl moms.

4. Skyddsrummet är senast besiktigat 2004, normalt intervall för besiktning är 10 år. MSB vilka är tillsynsorgan aviserar besiktning vilket då måste genomföras. Förbättringar av skyddsrum bekostar MSB medan underhåll och att skyddsrumsutrustningen är komplett är fastighetsägarens ansvar att bekosta. Skyddsrumsutrustningen finns inte på fastigheten vilket den bör göra när fastigheten byter ägare. Jag rekommenderar att skyddsrumsutrustningen och skyddsrummet inventeras så att det är i brukbart skick och klarar av en besiktning.
5. Enligt uppgift vid besiktningen har de två små förråden i källaren känts fuktiga ibland. Fastighetsägaren har övervägt om byggnaden ska dräneras och utvändigt värmeisolerats under marknivå. Vid min besiktning kontrollerades trapphus och skyddsrum men inte de två förråden eftersom de är uthyrda. I skyddsrummet och trapphuset noterades normala mängder fukt i väggar och golv med avseende på att det är en källare från 1966.
Om rummen är fuktiga måste byggnaden antingen dräneras om och värmeisolerats utifrån alternativt kan ventilerade väggar och golv utföras.
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. 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
 FD-utdrag

2014062602177

Följebrev till ändringsanmälan för Brf Hallen 2

Då bostadsrättsföreningen ska tillträda fastigheten den 4 juli 2014 ber vi er att skyndsamt registrera denna ekonomiska plan samt sända en kopia på registrerad ekonomisk plan till petter.brolin@restate.se.

Vi ber om ursäkt för den sena hanteringen.

Med vänlig hälsning

Brf Hallen 2