

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÄRHOLMSHÖJDEN
/769620-5835/

2012053004571

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Underhållsbehov
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftkostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilagor: Kartbilaga A
FDS-utdrag, bilaga 1
Utlåtande om underhållsbehov, bilaga 2

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden, som registrerats hos Bolagsverket 2009-10-02 med organisationsnummer 769620-5835, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fastighetsköp

Föreningen har av AB Stockholmshem erbjudits att förvärva del av fastigheten Stockholm Harholmen 8 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Den del av fastigheten som omfattas av AB Stockholmshems erbjudande redovisas på fastighetskarta, Kartbilaga A. För föreningens ställningstagande till förvärv av fastigheterna har denna ekonomiska plan upprättats.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastigheternas förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Årsavgiften skall enligt gällande stadgar fördelas efter insatserna. Föreningen avser att ändra fördelningsgrunden i stadgarna till andelstal. Dessa andelstal framgår av planen.

Inflyttning

Då samtliga lägenheter är uthyrda har inflyttning skett.

Anslutning

Planen har upprättats med utgångspunkt från att 70 procent av lägenheterna upplåts med bostadsrätt under det första verksamhetsåret.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om fastighetsköp avses lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighetsbeteckning	Stockholm Harholmen 8, del av
Adress	Ekholmsvägen 206-210, 218-222, 224-228 och 230-234
Kommun	Stockholm
Församling	Skärholmen
Dispositionsrätt	Äganderätt

Planförhållanden	Aktuella stads- och detaljplaner framgår av FDS-utdrag, <u>Bilaga 1</u> .
-------------------------	---

Servitut	Se bilaga 1.
-----------------	--------------

Större om-/tillbyggnader och renoveringar

Ventilationsanläggningen ombyggd/placerad på yttertak 1998. Portar bytta 1996.
Fasader och balkonger renoverade 2000
PCB sanerat 2000.

Byggnad

På den del av fastigheten som omfattas av AB Stockholmshems erbjudande till föreningen finns 4

	bostadshus i 6 plan ovan mark. I markplan och underliggande plan finns tvättstugor och förrådsutrymmen.
Byggnadsår	1968
Lägenheter/lokaler	150 st bostadslägenheter om totalt 12 066 m ² och 14 lokaler om totalt 732 m ² . Av lokalerna utgörs 3 av basstationer för mobiltelefoni/kommunikationsradio.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under p 10
Grund	Murar och plintar till berg.
Stomme	Betong och lättbetong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Låglutande lågfallstak med takbeläggning av tjärpapp.
Fasader	Putsade
Balkonger	betongplattor i betong med räcken i metall.
Fönster	2-glasfönster
Trapphus	Betong med delvis kaklade och målade väggar.
Hiss	Varje trappuppgång är utrustad med en hiss med en kapacitet om 4 personer.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluftventilation.
OVK-status	OVK utförd 2007.
Sophantering	Sopsugsanläggning med soppnedkast i trapphus.

El	Fstighetsinstallation från byggnadsåret.	
Bostäder		
Hall	Golv	Plastmatta/linolium
	Väggar	Tapet/målade
	Tak	Målat
Vardagsrum	Golv	Parkett
	Väggar	Tapet
	Tak	Målat
Sovrum	Golv	Plstmatta/linolium
	Väggar	Tapet
	Tak	Målat
Kök	Golv	Plastmatta/linolium
	Väggar	Tapet/målade
	Tak	Målat
	Övrigt	Enkel köksinredning, spis med ugn, kyl/frys, mekanisk frånluftventilation
Badrum/wc	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel halva väggen och resten målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Enkel inredning med badkar, WC, tvättställ. Mekanisk frånluftventilation. Plats för tvättmaskin.
WC	Golv	Plastmatta/klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Enkel inredning med WC och tvättställ.

3. UNDERHÅLLSBEHOV

I enlighet med 9 kap 20 § bostadsrättslagen har föreningen låtit utföra en besiktning av den del av fastigheten Stockholm Harholmen 8 som omfattas av AB Stockholmshems erbjudande till föreningen om förvärv för ombildning till bostadsrätt. Besiktningen har utförts av CPM Byggkonsulter AB, nedan CPM, som avgett bilagt utlåtande av 2010-03-21, bilaga 2. En större del av fastigheten har tidigare besiktigats av Densia AB som avgett teknisk utredning av 2007-10-22. Till grund för CPM:s utlåtandet ligger, utöver CPM:s egna iakttagelser, även Densia AB:s tekniska utredning. Utöver löpande underhåll utvisar CPM:s utlåtandet sammanfattningsvis att följande underhållsåtgärder behöver vidtas inom den närmaste tre-årsperioden.

ÅTGÄRDER

KOSTNAD

inkl moms

Renovering av stammar och badrum	18,9 mkr
Nya balkongdörrar och tilläggsisolering	4,0 mkr
Nya innerdörrar i hissarna	1,1 mkr
Justeringar i undercentraler	0,5 mkr
Ospecificerade arbeten	1,0 mkr

SUMMA KOSTNADER 25,5 mkr

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

5. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE ÅR 2010

		Bostäder	Lokaler
Byggnad	57 474 000	54 000 000	3 474 000
Mark	22 118 000	21 200 000	918 000
Summa	79 592 000	75 200 000	4 392 000

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	99 000 000	7 736 kr/kvm
Lagfart 1)	1 548 675	
Särskild ersättning	4 245 000	
Avsättning till reparationer	25 500 000	
Pantbrevskostnad	1 310 000	
Disponibla medel inkl. utbildningskostnad	1 142 000	
Summa	132 745 675	

Insatser alla	96 356 400
Upplåtna	67 263 100
Ej upplåtna	29 688 300

7. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Räntesats %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	10 000 000	4,10	410 000	50 000	5 år
Nytt lån	20 000 000	2,55	510 000	50 000	2 år
Nytt lån + ej upplåtna	35 482 575	3,00	1 064 477	0	rörlig
Summa	65 482 575	3,03	1 984 477	100 000	

Insatser vid fastighetsköpet	67 263 100
Summa lån och insatser	132 745 675

8. ÅRLIGA KOSTNADER OCH PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor 2)	1 984 477	1 981 152	2 553 240	2 726 328	3 118 003	3 307 678	3 276 053
Amorteringar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsavgift 3)	191 550	195 381	199 289	203 274	207 340	211 487	233 498
Fastighetsskatt	43 920	44 798	45 694	46 608	47 540	48 491	53 538
Inkomstskatt*	0						
Värme 3)	2 300 000	2 346 000	2 392 920	2 440 778	2 489 594	2 539 386	2 803 687
Vatten 3)	436 000	444 720	453 614	462 687	471 940	481 379	531 482
El 3)	820 000	836 400	853 128	870 191	887 594	905 346	999 575
Sophämtning 3)	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659
Färsäkring 3)	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469
Löpande underhåll 3)	600 000	612 000	624 240	636 725	649 459	662 448	731 397
Teknisk förv./fastighetsskötsel	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Ekonomisk förvaltning 3)	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Övrigt och oförutsett 3)	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
		0	0	0	0	0	0
Avsättning till yttre fond 3)	238 776	243 552	248 423	253 391	258 459	263 628	291 067
Summa	7 584 723	7 691 403	8 375 696	8 663 233	9 171 646	9 480 394	10 080 822

Drift och underhåll totalt kr	5 026 000	5 126 520	5 229 050	5 333 631	5 440 304	5 549 110	6 126 666
Drift och underhåll kr /kvm	393	401	409	417	425	434	479

9. ÅRLIGA INTÄKTER

		0,9%	15,2%	4,6%	8,9%	4,4%	3,4%
Årsavgifter	3 974 623	4 009 101	4 619 748	4 832 166	5 263 958	5 494 552	5 680 130
Hyror bostäder 3)	3 081 212	3 142 836	3 205 693	3 269 807	3 335 203	3 401 907	3 755 980
Hyror lokaler 3)	528 888	539 466	550 255	561 260	572 485	583 935	644 712
Hyror p-platser	0						
Summa	7 584 723	7 691 403	8 375 696	8 663 233	9 171 646	9 480 394	10 080 822

1) Den särskilda ersättningen skall erläggas till Stockholmshem avseende kostnader för installation bredband mm.

För det fall att inskrivningsmyndigheten skall komma att jämställa ersättningen med köpeskilling har ersättningen adderats till köpeskillingen vid beräkningen av lagfartskostnaden.

2) Rörliga låneräntan har prognostiserats med utgångspunkt från en räntehöjning om 0,5 % from år 3 och ytterligare 0,5% from år 4

2-åriga låneräntan har prognostiserats med utgångspunkt från en räntehöjning om 2 % from år 3 och ytterligare 2 % from år 5

5-åriga låneräntan har prognostiserats med utgångspunkt från en räntehöjning om 2 % from år 6

3) Dessa intäkter och kostnader har prognostiserats med utgångspunkt från en årlig inflationstakt om 2%

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Vän	Antal		Yta	Insats	Insatser		Årsavgift	Hyra/år
			rum	Utformn.			Andelstal	Andelstal	Andelstal	
							saamtliga	70 %	70 %	
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0071-6	BV	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	55 296
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0072-5	BV	3	rok	79,0	624 100	0,648	0,928	37 208	66 240
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0073-2	1	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	80 064
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0074-4	1	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 232
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0075-2	2	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 104
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0076-3	2	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	58 440
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0077-3	3	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	75 216
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0078-3	3	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	55 416
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0079-2	4	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	78 480
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0080-1	4	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 352
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0081-2	5	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 152
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0082-6	5	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 544
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0083-4	6	4	rok	94,0	757 600	0,786	1,126	44 272	77 496
EKHOLMSVÄGEN 206	098-0084-1	6	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 640
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0057-1	BV	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	56 952
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0058-2	BV	3	rok	79,0	629 100	0,653	0,935	37 208	66 960
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0059-5	1	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	78 384
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0060-4	1	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	55 728
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0061-2	2	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	75 096
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0062-1	2	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	57 744
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0063-3	3	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	75 552
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0064-4	3	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 784
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0065-5	4	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 800
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0066-9	4	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 640
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0067-3	5	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	77 328
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0068-4	5	2	rok	67,0	544 300	0,565	0,809	31 556	58 632
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0069-3	6	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 680
EKHOLMSVÄGEN 208	098-0070-1	6	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	59 328
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0043-2	1	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	58 176
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0044-6	1	3	rok	79,0	629 100	0,653	0,935	37 208	66 984
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0045-5	1	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	79 488
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0046-5	1	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	58 992
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0047-1	2	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 176
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0048-5	2	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	57 192
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0049-1	3	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 368
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0050-1	3	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 496
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0051-3	4	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 368
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0052-3	4	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	55 632
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0053-3	5	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	76 440
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0054-6	5	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	56 784
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0055-4	6	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	75 576
EKHOLMSVÄGEN 210	098-0056-4	6	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	55 536
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0109-2	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	65 928
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0110-2	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	65 880
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0111-2	2	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	65 736
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0112-4	2	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	65 736
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0113-5	3	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	67 296
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0114-4	3	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	66 096
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0115-1	4	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	65 808
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0116-6	4	3	rok	81,0	654 900	0,680	0,974	38 150	68 136
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0117-6	5	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	66 792
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0118-4	5	3	rok	81,0	659 900	0,685	0,981	38 150	69 048
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0119-2	6	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	66 000
EKHOLMSVÄGEN 218	098-0120-4	6	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	70 752
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0097-1	1	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	66 672
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0098-5	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	65 736
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0099-1	2	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	67 224

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Antal			Yta	Insats	Insatser		Årsavgift	Årsavgift	Hyra/år
		Vän	rum	Utformn.			Andelstal	Andelstal		Andelstal	
							samtliga	70%		70%	
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0100-5	2	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 224
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0101-1	3	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 808
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0102-4	3	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 152
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0103-3	4	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 416
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0104-2	4	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 808
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0105-4	5	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 296
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0106-1	5	3	rok	81,0	659 900	0,685	0,981	38 150	0,960	69 000
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0107-1	6	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 936
EKHOLMSVÄGEN 220	098-0108-3	6	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 152
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0085-3	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 736
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0086-3	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 712
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0087-2	2	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 792
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0088-3	2	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 392
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0089-6	3	3	rok	81,0	654 900	0,680	0,974	38 150	0,960	68 208
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0090-1	3	3	rok	81,0	659 900	0,685	0,981	38 150	0,960	69 120
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0091-6	4	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 392
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0092-1	4	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 808
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0093-1	5	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 808
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0094-2	5	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 768
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0095-1	6	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	66 000
EKHOLMSVÄGEN 222	098-0096-4	6	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	66 648
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0145-4	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 736
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0146-2	1	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 984
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0147-2	2	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 200
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0148-4	2	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 936
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0149-5	3	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	66 696
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0150-4	3	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 808
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0151-1	4	3	rok	81,0	659 900	0,685	0,981	38 150	0,960	69 264
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0152-4	4	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 080
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0153-4	5	3	rok	81,0	654 900	0,680	0,974	38 150	0,960	69 120
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0154-3	5	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 808
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0155-4	6	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 152
EKHOLMSVÄGEN 224	098-0156-1	6	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 080
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0133-5	1	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 752
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0134-4	1	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 984
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0135-6	2	3	rok	81,0	659 900	0,685	0,981	38 150	0,960	68 928
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0136-3	2	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 736
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0137-2	3	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 560
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0138-2	3	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 816
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0139-5	4	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 960
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0140-3	4	3	rok	81,0	659 900	0,685	0,981	38 150	0,960	69 300
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0141-2	5	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 840
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0142-1	5	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 200
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0143-5	6	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 440
EKHOLMSVÄGEN 226	098-0144-2	6	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 104
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0121-6	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 712
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0122-3	1	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 736
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0123-2	2	3	rok	81,0	659 900	0,685	0,981	38 150	0,960	69 792
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0124-3	2	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 864
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0125-2	3	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	66 072
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0126-4	3	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	65 808
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0127-8	4	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 984
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0128-4	4	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	67 056
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0129-3	5	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 912
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0130-2	5	3	rok	81,0	644 900	0,669	0,959	38 150	0,960	66 840
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0131-2	6	3	rok	81,0	639 900	0,664	0,951	38 150	0,960	66 000
EKHOLMSVÄGEN 228	098-0132-7	6	3	rok	81,0	654 900	0,680	0,974	38 150	0,960	68 136

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING							Insatser		Årsavgift		
Adress	Lgh nr	Vän	Antal		Yta	Insats	Andelstal	Andelstal	Årsavgift	Andelstal	Hyra/år
			rum	Utformn.			samtliga	70%		70%	
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0181-3	1	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	0,794	59 040
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0182-3	1	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	1,114	78 120
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0183-6	2	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	0,794	58 680
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0184-1	2	4	rok	94,0	757 600	0,786	1,126	44 272	1,114	77 232
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0185-5	3	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	0,794	58 680
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0186-4	3	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	1,114	79 056
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0187-7	4	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	0,794	56 328
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0188-2	4	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	1,114	75 480
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0189-4	5	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	0,794	60 216
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0190-2	5	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	1,114	76 848
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0191-2	6	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	0,794	56 496
EKHOLMSVÄGEN 230	098-0192-3	6	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	1,114	76 872
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0169-3	1	2	rok	67,0	544 300	0,565	0,809	31 556	0,794	57 744
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0170-4	1	4	rok	94,0	757 600	0,786	1,126	44 272	1,114	77 352
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0171-2	2	2	rok	67,0	544 300	0,565	0,809	31 556	0,794	57 552
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0172-2	2	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	1,114	78 264
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0173-3	3	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	0,794	55 416
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0174-3	3	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	1,114	78 816
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0175-3	4	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	0,794	56 688
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0176-2	4	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	1,114	79 776
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0177-1	5	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	0,794	56 352
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0178-2	5	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	1,114	75 672
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0179-2	6	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	0,794	55 536
EKHOLMSVÄGEN 232	098-0180-2	6	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	1,114	76 320
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0157-2	1	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	0,794	55 320
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0158-2	1	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	1,114	78 120
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0159-2	2	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	0,794	58 368
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0160-2	2	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	1,114	76 584
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0161-1	3	2	rok	67,0	534 300	0,555	0,794	31 556	0,794	56 352
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0162-3	3	4	rok	94,0	747 600	0,776	1,111	44 272	1,114	76 272
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0163-5	4	2	rok	67,0	529 300	0,549	0,787	31 556	0,794	55 416
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0164-2	4	4	rok	94,0	762 600	0,791	1,134	44 272	1,114	79 920
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0165-3	5	2	rok	67,0	544 300	0,565	0,809	31 556	0,794	58 560
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0166-3	5	4	rok	94,0	757 600	0,786	1,126	44 272	1,114	77 472
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0167-2	6	2	rok	67,0	549 300	0,570	0,817	31 556	0,794	59 808
EKHOLMSVÄGEN 234	098-0168-3	6	4	rok	94,0	742 600	0,771	1,104	44 272	1,114	75 840
EKHOLMSVÄGEN 218	098-8969-1	0	0	lokal	127,0						0
EKHOLMSVÄGEN 220	098-9003-1	0	0	lokal	139,0						0
EKHOLMSVÄGEN 224	098-9004-1	0	0	lokal	30,0						6 228
EKHOLMSVÄGEN 226	098-9006-9	0	0	lokal	139,0						163 992
EKHOLMSVÄGEN 232	098-9008-7	0	0	lokal	139,0						163 992
EKHOLMSVÄGEN 234	098-9009-3	0	0	lokal	16,0						8 100
EKHOLMSVÄGEN 218 VIN	098-9011-4	0	0	lokal	0,0						28 080
EKHOLMSVÄGEN 206	098-9014-1	0	0	lokal	9,0						0
EKHOLMSVÄGEN 224	098-9401-1	0	0	lokal	35,0						0
EKHOLMSVÄGEN 206	098-9701-1	0	0	lokal	21,0						0
EKHOLMSVÄGEN 210	098-9702-1	0	0	lokal	21,0						0
EKHOLMSVÄGEN 206 KV	098-9705-3	0	0	lokal	20,0						73 236
EKHOLMSVÄGEN 218	098-9802-1	0	0	lokal	19,0						0
EKHOLMSVÄGEN 222 BV	098-9803-2	0	0	lokal	17,0						85 260
						12 798	96 356 400	100	5 682 878		10 558 356
Anslutning 70%							67 263 100		100	3 974 623	100 3 610 100

11. Känslighetsanalys avseende årsavgifter enligt 4 b § Bostadsrättsförordningen (1991:630)

Analysen behandlar den beräknade årsavgiften per kvm vid olika utfall av inflations- och ränteutvecklingen för de sex första verksamhetsåren samt för det elfte verksamhetsåret. Räntekostnader antas förändras omedelbart när räntesatser ändras. Driftskostnader antas förändras årsvis i efterskott vid ändringar i inflationstakten.

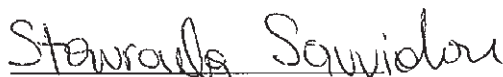
Årsavgifternas räntekänslighet	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Vid dagens inflationsnivå (2%)							
Räntan + 0,5 %	510	514	586	611	662	690	711
Räntan + 1,0 %	549	553	625	650	701	728	749
Räntan + 1,5%	587	591	663	688	739	767	788
Räntan - 0,5 %	432	436	509	534	585	613	635
Räntan - 1,0 %	393	398	470	495	547	574	597
Räntan - 1,5%	355	359	431	457	508	536	558
Årsavgifternas inflationskänslighet							
Vid dagens räntenivå							
Vid dagens inflationsnivå + 1 %	471	481	560	591	649	684	747
Vid dagens inflationsnivå + 2 %	471	487	572	611	676	718	829
Vid dagens inflationsnivå - 1 %	471	469	535	554	599	619	605
Vid dagens inflationsnivå - 2 %	471	463	523	536	575	589	543

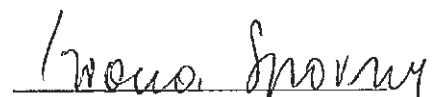
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

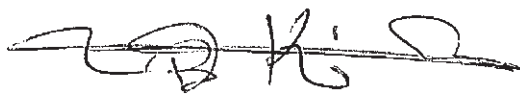
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Enligt stadgarna fördelas årsavgifterna på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Fördelningsgrunden skall ändras till andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bifogade utlåtanden. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av fonderade medel och vid behov genom upptagande av lån i föreningen.

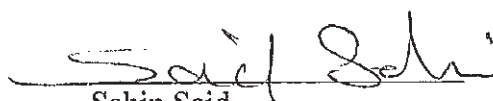
Stockholm den 16/4 2010

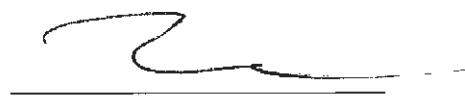
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÄRHOLMSHÖJDEN


Stauroula Savvidou


Iwona Sporny


Bertý Revend


Sahin Said


Djamal Hendel

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden*, org nr 769620-5835, i Stockholms 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 2010-04-16.

Tekniskt utlåtande från 2010-03-21 (CPM Byggkonsulter AB).

Teknisk utredning från 2007-10-22 (Densia AB).

Värdeutlåtande från 2009-09-28 (Svefa).

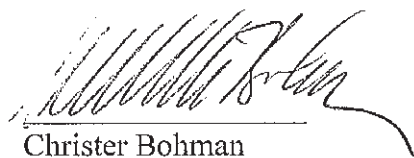
Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

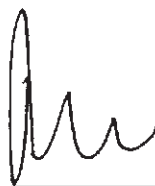
Stockholm 2010-04-22



Christer Bohman

Civ ing

Forum Fastighetsekonomi AB



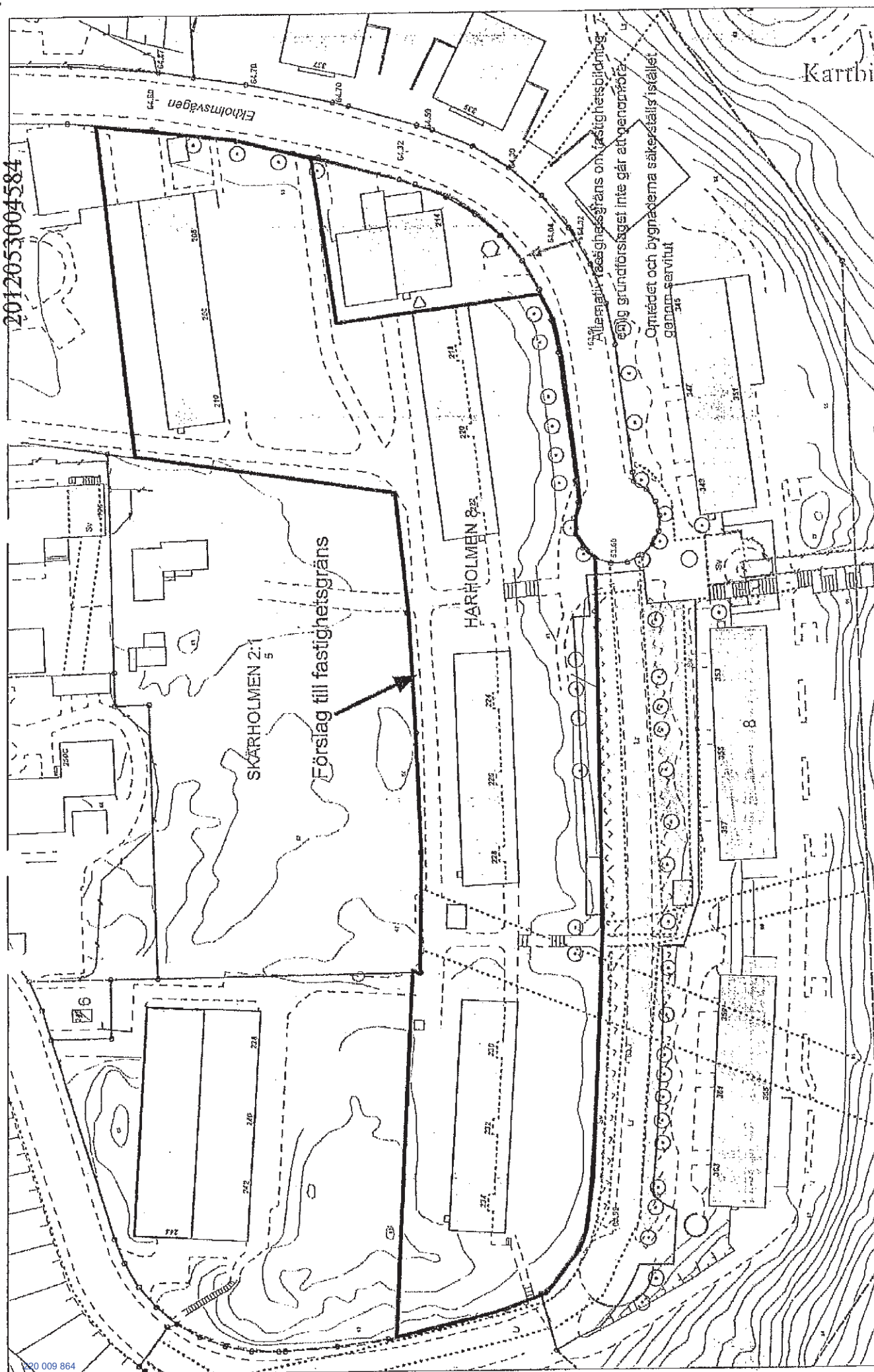
Björn Rydén

Jur kand

Juseco HB

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

2012053004584



Kartbilaga A

Stockholmshem 2009-11-18 Skala = 1:1000
Bygglövsökande ansvarar för att samtliga byggnader finns redovisade på aktuell fastighet.

InfoTorg®

FastighetsFakta

2009-10-08 15.36

2012053004585

Fastighetsbeteckning	Fastighet (1) STOCKHOLM HARHOLMEN *8
Senast ajourfört FR	2008-02-04
Senast ajourfört IR	2008-12-10
Aktualitetsdatum IR	2009-09-29
Fastighetsnyckel	010497767

Namn och adress	Inskrivningsmyndighet (26) LANTMÄTERIET INSKRIVNING NORRTÄLJE BOX 254 761 23 NORRTÄLJE
Telefon	0176-205941

Församlingsnamn	Församling (3) SKÅRHOLMEN
------------------------	-------------------------------------

Kommun	Ursprung (5) STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	GRANHOLMEN *2
Fastighetsbeteckning	HARHOLMEN *1

Fastighetens adress (90)			
Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
EKHOLMSVÄGEN	200		
EKHOLMSVÄGEN	202		
EKHOLMSVÄGEN	204		
EKHOLMSVÄGEN	206		
EKHOLMSVÄGEN	208		
EKHOLMSVÄGEN	210		
EKHOLMSVÄGEN	214		
EKHOLMSVÄGEN	218		
EKHOLMSVÄGEN	220		
EKHOLMSVÄGEN	222		
EKHOLMSVÄGEN	224		
EKHOLMSVÄGEN	226		
EKHOLMSVÄGEN	228		
EKHOLMSVÄGEN	230		
EKHOLMSVÄGEN	232		
EKHOLMSVÄGEN	234		
EKHOLMSVÄGEN	238		
EKHOLMSVÄGEN	240		
EKHOLMSVÄGEN	242		
EKHOLMSVÄGEN	244		
EKHOLMSVÄGEN	337		
EKHOLMSVÄGEN	339		
EKHOLMSVÄGEN	341		
EKHOLMSVÄGEN	345		
EKHOLMSVÄGEN	347		
EKHOLMSVÄGEN	349		
EKHOLMSVÄGEN	351		
EKHOLMSVÄGEN	353		

2012053004586

EKHOLMSVÄGEN	355
EKHOLMSVÄGEN	357
EKHOLMSVÄGEN	359
EKHOLMSVÄGEN	361
EKHOLMSVÄGEN	363
EKHOLMSVÄGEN	365

Areal (8)			
Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	4,08 ha	4,08 ha	0 kvm

Koordinater (9)				
Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp
1	SWEREF 99 18 00	6573717.4	144676.4	Centralpunkt inom område
				Karta
				STOCKHOLM

Åtgärd (15)			
Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Sammanläggning	2005-12-22	0180K-2005-19479	
Fastighetsreglering	2007-12-19	0180K-1997-00457	,NYBILDNING AV SERVITUT

Rättigheter (60)		
Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
FJÄRRVÄRMELEDNINGAR	Avtalsservitut: Last	0180IM-08/1070.1
BERGBANA	Officialservitut: Last	0180K-1997-00457.1
GÅNGVÄG	Officialservitut: Last	0180K-1997-00457.4
VATTEN- OCH AVLOPP	Ledningsrätt: Last	0180K-2003-03062.1
AVLOPP	Ledningsrätt: Last	0180K-2003-03062.2
AVLOPP (SPILLVATTEN)	Officialservitut: Last	0180K-2003-03062.3
GÅNG- OCH CYKELVÄG	Officialservitut: Last	0180K-2003-09975.1

Plan (70) (tidigare 18)			
Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-6230	Stadsplan	1964-06-17
Planer	0180-88075	Detaljplan	1991-02-04
Planer	0180K-P2001-11793	Detaljplan	2003-11-20

Lagfart (21A)	
Inskrivningsdag	2000-01-10
Aktnummer	0001037
Identitetsnr	556035-9555
Lagfaren ägare	AB STOCKHOLMSHEM
Adress	BOX 9003 10271 STOCKHOLM
Fång	Köp 1999-10-01, Ingen köpeskillning
Anmärkning	

Inteckningar (24)					
Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	17.465.000 SEK	0031142	2000-06-19		
	Beviljad i	STOCKHOLM GRANHOLMEN *2			
	Gäller i	STOCKHOLM HARHOLMEN *8			

2 7.467.000 SEK 0507503 2005-03-22
Beviljad i STOCKHOLM HARHOLMEN *1
Gäller i STOCKHOLM HARHOLMEN *8

Totalt 24.932.000 SEK

Inskrivningar (24B)

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
3	SERVITUT FJÄRRVÄRMELEDNINGAR		2008-01-17	0801070	

Anteckning (25)

Dagboksnummer	0820000
Inskrivningsdag	2008-10-08
Anteckning	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(769616-4446 BRF SKÄRHOLMEN 10)
Anmärkning	ÖVERKLAGANDE 08/24911

Taxeringsenhet (40)

Taxeringsår	2007
Taxeringsenhet	709079-1
Typkod	320
Taxeringsvärde	224.172.000 därav byggnadsvärde 170.400.000, markvärde 53.772.000
Uppgiftsår	2008
Areal	40783
Taxeringsenhet avser	Normal enhet (utan samt看)
Riktvärdeområde	180241

Byggnad (50)

Levande	Bygglov	Avregistrerade
14	0	0

Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden

Kv. Harholmen 8 (del av), Sth

Tekniskt utlåtande inför ombildning från hyresrätt till bostadsrätt



Sth 2010-03-21 / Ulf Mejhert

FASTIGHET

Mitt utlåtandet avser den del av AB Stockholmsshems fastighet Harholmen 8 i Skärholmen, Stockholm, som ska ombildas till bostadsrätt. På aktuell del av fastigheten finns 4 hus med gatuadresserna Ekholmsvägen nr 206 – 210 och nr 218 – 234, totalt 150 lägenheter och 10 lokaler; totalt 12'798 kvm

UPPDRAG

På uppdrag av Cleas Nyberg, ombud för Brf Skärholmshöjden, har jag dels gjort en besiktning dels gått igenom den tekniska utredning som Densia AB gjorde 2007 för den då tänkta ombildningen avseende 9 av husen på fastigheten.

Densias tekniska utredning behöver dels ses över på den tekniska sidan dels räknas om till det lägre antalet lägenheter och indexregleras.

Resultatet redovisas i föreningens ekonomiska plan som avsättning till reparationer.

DENSIAS UTREDNING

Utredningen tar endast upp de åtgärder som berör fastigheten i stort, inte standarden i lägenheterna eller i lokalerna. Den konstaterar dock att standarden (=ytskikt och snickerier) varierar kraftigt mellan de olika lägenheterna.

Vidare så graderar utredningen föreslagna åtgärder så att underhållsbehovet angetts i perioderna 3, 5 och 10 år i likhet med vissa underhållsplaner. Min bedömning avser de åtgärder som bör göras inom 3 år vilket mer ansluter till bostadsrättslagens krav på en utbildningsbesiktning.

För de i utredningen föreslagna åtgärderna gäller att inga åtgärder är riktigt akuta och att behovet av 3-årsåtgärderna naturligtvis har ett ökat då tiden har gått.

KORT BYGGNADSTEKNISK BESKRIVNING

Husen är traditionella flerfamiljshus från 1968 med ett eller flera källarplan och med 7 våningar ovan mark, 3 st trapphus i varje hus. Hela stommen är i betong och ytterväggarna är utfackningsväggar av lättbetong som blivit omputsade år 2000. Det året gjordes också vissa förbättringar på yttertaken, fönster, entrédörrar m.m.

Ventilationen är även den traditionell med frånluft från kök och bad rum. Fläktarna finns på taket och är renoverade 1998. Huset blev godkänt vid den obligatoriska ventilationsbesiktningen.

BESIKTNING / ÅTGÄRDER / KOSTNADER

En självklar förutsättning vid köpet av fastigheten är att husen är ca 40 år gamla och alltså inte har någon form av nybyggnadsskick. De åtgärder som nu föreslås är av grundläggande natur, för undvikande av skador och störande driftsavbrott. Vi kan också konstatera att underhållet är eftersatt under de år som ombildningen till brf pågått.

Den summa som nu avsätts i den ekonomiska planen är avvägd så att den framtida avsättningen till underhåll kan hållas på en jämn nivå över tiden. Vi föreslår att följande åtgärder görs under de närmaste 3 åren och att andra åtgärder som föreningen önskar få gjorda läggs in i den underhållsplan som föreningen kommer att göra

BYGGDEL	KOMMENTAR	KOSTNAD inkl moms
Stamreovering (avloppsrör samt kall- och varmvatten)	Densias utlåtande föreslår stambyte senast år 2010. Efter undersökning så visar det sig att vi kan använda en metod med invändig epoxiförstärkning av rören, relining. Med relining så sänker vi kostnaden för själva stambytet väsentligt men inkluderar nya ytskikt i badrummen.	18,9 mkr
Balkongdörrar	Balkongdörren och tillhörande parti är så dåligt värmeisolerade att det både ger upphov till hög energiförbrukning och störande drag. Vi föreslår en ny, välisolerad, balkongdörr och tilläggsisolering av partiet.	4,0 mkr
Hissar	Det föreligger ett nytt lagförslag som tvingar alla att förse hissar i bostadshus med innerdörrar. I övrigt är hissarna i god kondition.	1,1 mkr
Undercentraler	Arbeten i våra undercentral för att anpassa till lägre effekter och kontroll av utrustningen av bl.a. energispariskäl. I samband med stambytena så kommer också vissa förbättringar i källare att göras.	0,5 mkr
Övrigt	Vi avsätter en liten summa för några ospecificerade arbeten.	1,0 mkr
TOTALT:		25,5 mkr

2012053004591

KOMMENTARER

Detta utlåtande och min besiktning är endast avsedd för att ge en bild av fastighetens skick som krävs för ombildning till bostadsrätt. Avsikten är att visa det investeringsbehov som föreligger för att få en korrekt ekonomisk plan.

Den nybildade föreningen bör efter förvärvet göra en underhållsplan. I samband därmed tar man upp åtgärder av typen energieffektiviseringsåtgärder, ommålning av trapphus, förbättringar av gården etc. Man utgår då ifrån en fastighet som är i gott skick.

CPM Byggkonsulter AB // Ulf M.

Bilaga: Densias rapport