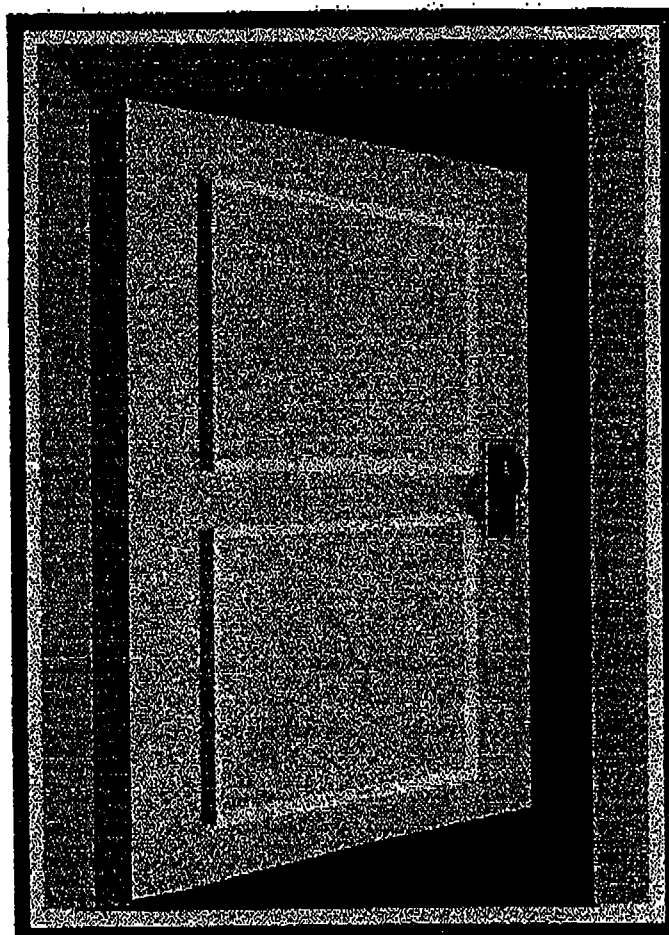


Att: Peter Jørgensen

EKONOMISK PLAN FÖR Bostadsrättsföreningen

Bergsund 37

ORG. NR. 769605-3052



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

Bergsund 37

i *Stockholms* kommun, betygas

Sundsvall *29.6 2000*

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37**1**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
// OUBBILITEN CÄNNITING //	-

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37**1**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan de första tre åren samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader de första tre åren, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37

2

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.**

Beteckning: Bergsund 37
 Adress: Lindvalisplan 10 respektive Bergsundsgatan 20
 Stadsdel: Södermalm
 Kommun: Stockholm
 Markareal: 653 m²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerfamiljshus av sten i 5-7 våningsplan samt vindspan, varav undervåning inrymmer lokaler och övriga våningsplan bostäder.

Byggnadsår: Omkring år 1931
 Grund: Grundsulor/grundmurar av betong/tegel på berg
 Byggnadsmaterial: Ytterväggar av tegel som utvändigt är putsade, tvåglasfönster och bjälklag av betong samt trä. Yttertak belagt med falsad plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, gas, vatten, avlopp, samt fjärrvärme.
 Användningssätt: Byggnaden innehåller 50 st bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 3 st lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

50 st bostäder med kök och och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta	2.225 m ²
<u>Lokaler:</u>	
Lokal 1	123 m ²
Lokal 2	35 m ²
Lokal 3	50 m ²
Total lägenhetsyta	<u>2.433 m²</u>

Inredning i bostäder

Köksinredningar 33 lägenheter
 orenoverade

Golv: Huvudsakligen äldre plastmattor
 Väggar: Målat, tapeter.
 Tak: Målad puts
 Utrustning: Gasspis, kyl, kyl/frys
 Inredning: Målad äldre skåpinredning

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37**3**

Kökinredningar 17 lägenheter renoverade	Golv: Furu/plastmattor Väggar: Målat/tapeter Tak: Målad puts Utrustning: Gasspis, kyl/frys, fläkt Inredning: Ny modern skåpinredning, bänkskivor samt delvis renoverad bevarad skåpinredning.
Badrumsinredningar 33 lägenheter orenoverade	Golv: Klinkergolv/plastmattor Väggar: Kakel/våtrumstapet/målat/målad väv Tak: Målad puts Övrigt: Badkar/dusch, wc, tvättställ, spegelskåp
Badrumsinredningar 17 lägenheter renoverade	Golv: Klinker/plastmattor Väggar: Kakel Tak: Målad puts Övrigt: Badkar/dusch, tvättställ, wc, spegelskåp
Golvbeläggningar i övriga rum	Parkett/träggolv/plastmattor

1.4 Gemensamma anordningar mm

1 st trapphus med hiss
1 st tvättstuga
Centralvärmearläggning ansluten till fjärrvärmenätet
Centralantenn
Servitut: I fastigheten finns inga inskrivna servitut eller nyttjanderätter.
Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av VärderingsTjänst Ove Olsson AB, Ove Olsson 2000-03-23 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till ca 5.625 tkr.

Byte av återstående avloppsstammar samt modernisering av våtutrymmen och köksinredningar.
Byte av samtliga stigarledningar samt elinstallationer i lägenheter och lokaler.
Målning av yttertak.
Renovering av balkonger.

För att finansiera de närmaste tre årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

I utlåtandet från Värderingstjänst Ove Olsson AB anges även följande framtida renoveringsbehov. Om de åtgärder som anges under tidsperioden 3-5 år lånefinansieras kommer det att medföra en höjning av årsavgifterna med ca 3%.
Underhåll av fönster snickerier inom 3-5 år har kostnadsuppskattats till 150.000 kr.
Fasadrenovering inom 3-5 år har kostnadsuppskattats till 400.000 kr.
Ytskicksrenovering i tvättstuga inom 3-5 år har kostnadsuppskattats till 15.000.
Byte av vattenledningar inom en 10 års period har kostnadsuppskattats till 1.500.000 kr.
Byte av takplåt inom 10 år har kostnadsuppskattats till 500.000 kr.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37

4

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 1994 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Mark	2.107.000 kr
Byggnad	5.396.000 kr
<u>Totalt</u>	<u>7.503.000 kr</u>

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 1931. Av det totala taxeringsvärdet, avser 6.827.000 kr bostäder och 676.000 kr lokaler.

Taxeringsvärdena kommer att räknas om år 2000. År 2001 kommer fastighetsskatten att höjas. I nedanstående beräkning har denna framtida höjning uppskattats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	32.500.000
Lagfartskostnad	489.500
Pantbrevskostnad	
Dispositionsfond	5.625.000
Omkostnader	437.500

Summa 39.052.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

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

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37

5

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån.

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 5,5 % per år.	10.322.000 kr
--	---------------

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	28.730.000 kr
-------------------------------------	---------------

Finansiering av anskaffningskostnaden	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">39.052.000 kr</td> </tr> </table>	39.052.000 kr
39.052.000 kr		

6.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Kapitalkostnader de tre första åren, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital	Kr
Genomsnittsränta	
5,5 % på 10.322.000 kr	per år 567.710
per tre år 1.703.130 kr	
Amortering	
per tre år 0 kr	per år 0

Drift

Driftkostnader	595.000
Fastighetsskatt	184.860

Övriga kostnader

Avsättning till reparationsfond	43.524
---------------------------------	--------

Summa årliga kostnader	1.391.094
------------------------	-----------

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyresintäkter uthyrda lokaler	267.800
Räntéintäkter	85.000
Årsavgifter medlemmar	1.038.294
	1.391.094

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37

6


8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet	Yta	Andeletal	Insats	Arsavgift
nr	m ²	%	Kr	Kr/år
2001	37	1,5006%	433 889	15 581
2002	26	1,0700%	309 365	11 109
2103	27	1,3574%	392 467	14 094
2104	54	2,2449%	649 106	23 309
2105	48	2,4132%	697 720	25 058
2108	45	2,2624%	654 112	23 490
2107	50	2,5138%	726 792	26 100
2108	42	1,7785%	514 235	18 466
2109	37	1,8602%	537 826	19 314
2210	26	1,1263%	325 647	11 694
2211	27	1,1675%	337 555	12 122
2212	54	2,2449%	649 106	23 309
2213	48	2,0186%	583 653	20 959
2214	45	1,8950%	547 930	19 676
2215	50	2,0923%	604 979	21 724
2216	42	2,1116%	610 505	21 924
2217	37	1,8602%	537 826	19 314
2218	26	1,2213%	353 127	12 681
2319	129	5,7996%	1 676 866	60 217
2320	45	1,8950%	547 930	19 676
2321	50	2,0923%	604 979	21 724
2322	42	1,7785%	514 235	18 466
2323	37	1,5796%	456 725	16 401
2324	26	1,1263%	325 647	11 694
2425	27	1,1675%	337 555	12 122
2426	54	2,2449%	649 106	23 309
2427	48	2,0186%	583 653	20 959
2428	45	1,8950%	547 930	19 676
2429	50	2,0923%	604 979	21 724
2430	42	1,7785%	514 235	18 466
2431	37	1,5796%	456 725	16 401
2432	26	1,1263%	325 647	11 694
2533	27	1,1675%	337 555	12 122
2534	54	2,2449%	649 106	23 309
2535	45	1,8950%	547 930	19 676
2536	45	1,8950%	547 930	19 676
2537	52	2,1741%	628 610	22 673
2538	46	1,9392%	559 638	20 104
2539	54	2,3572%	681 562	24 474
2640	27	1,1675%	337 555	12 122
2641	54	2,7149%	764 935	28 188
2642	50	2,5138%	726 792	26 100
2643	45	2,2624%	654 112	23 490
2644	52	2,6143%	755 863	27 144
2645	65	3,1483%	726 792	32 666
2746	71	3,0621%	885 401	31 794
2747	40	1,7809%	514 941	18 491
2748	40	2,1116%	610 505	21 924
2749	42	2,2172%	641 030	23 021
2750	37	1,8244%	527 489	18 943
	2225	100,00%	28 730 000	1 038 294

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37**7****9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Stockholm 2000-05-

Bostadsrättsföreningen
Bergsund 37
Lisa Westergren
Per Westergren
Johnny Sarteis

UTLÅTANDE

Avseende fastigheten Bergsund 37, Stockholm

Uppdrag

Av fastighetsmäklare Patrik Lindqvist, Bondegatan 68, 116 33 Stockholm, har undertecknat företag erhållit uppdraget att upprätta kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt utföra en byggnadsteknisk undersökning av byggnaden på rubricerade fastighet. Byggnadstekniska beskrivningen samt den byggnadstekniska undersökningen skall användas vid upprättande av en ekonomisk plan i samband med hyresgästernas intresse att förvärva fastigheten och bilda bostadsrättsförening samt vid underhållsplanering i fastigheten.

Utlåtandet innehåller sålunda en kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärdsbehov samt de årliga driftskostnaderna är utelämnade.

Besiktning Fastigheten besiktades 2000-03-23

Närvarande vid besiktningen var:
Fastighetsägaren Anders Hallman
Björn Isaksson från Ernst & Young
Fastighetsmäklare Patrik Eriksson
Hyresgästen K G Skeppström

Underlag

Som underlag för nedanstående byggnadsteknisk beskrivning har erhållits planritningar, promemoria upprättad av Ernst & Young avseende preliminär boendekostnadsberäkning för ombildning till bostadsrättsförening samt erhållna uppgifter vid den okulära besiktningen.

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING

Fastighet	Bergsund 37
Kommun	Stockholm
Adress	Bergsundsgatan 20 respektive Lindvallsplan 10
Kommundel/läge	Södermalm
Församling	Högalids församling
Län	Stockholms län
Tomtareal	653 kvm.
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt
Gällande planbestämmelser	Stadsplan från 1936-07-10. Tomtindelning från 1936-08-10
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät Elinstallationen i lägenheterna är i huvudsak sannolikt från byggåret 1931 vad avser orenoverade 33 lägenheter. I renoverade lägenheter har elinstallationen bytts. Stigarledningar till samtliga lägenheter och lokalerna är i huvudsak sannolikt från byggåret 1931.
Ventilation bostäder och lokaler	Självdragssystem med tilluftsventilation via luftspalter i fönster. Lokalerna var ej tillgängliga för besiktning. OVK-besiktning utförd 1996 03 11. Vid den besiktningen noterade anmärkningar är enligt fastighetsägaren åtgärdade. Nästa ordinarie OVK-besiktning skall ske senast 2004 12 31
Sopphantering	Fristående sopskåp på tomten. Grovsoprum i källaren

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.
Fjärrvärmeanläggningen installerades 1989.

Elinstallationen i pannrummet från 1996 enligt uppgift

Lägenheterna har vattenburna radiatorer.

Övriga installationer

Centralantenn:

~~Kabel TV~~
saknas! JH

Per Westberg
Mårn Samuelson

**Byggnadsteknisk
beskrivning**

Generellt

Flerbostadshus i 5-7 bostadsplan samt vindsplan
med lägenhetsförråd respektive i mindre
vindsutrymme pågår inredning av lägenhet.

Byggnadsår/värdeår

1931/1931

Undergrund

Sannolikt undergrund av berg.

Grundläggning

Grundsulor/grundmurar av betong/tegel

Stomme

Murad tegelstomme.
Innerväggar delvis av träkonstruktion.

Bjälklag

Betong samt trä

Fasader

Puts: Enligt uppgift renoverad 1975.

Yttertak

Falsad plåttäckning

Fönster

I huvudsak kopplade 2-glasfönster med karmar av
trä.

Utvändig plåt
fasader/hängrännor och
stuprör

Målad, galvaniserad plåt

Balkonger

De 7 högst upp belägna lägenheterna har balkong.

Piskbalkonger

→ 5 st piskbalkonger från trapphuset mot gårdssidan.

Trapphus

Trapplöp och plan i marmor. Väggar och tak målat.

Vind Inredd med lägenhetsförråd. Gamla torkvinden om f.n. ca 15 kvm inreds f.n. till lägenhet samt tillbyggs med takkupor. Blivande boarea är f.n. okänd.

Hissar Hiss finns till samtliga bostadsplan.

Lägenhetsstandard

33 orenoverade omoderna kök.

Golv Plastmattor av äldre karaktär i huvudsak.
 Väggar Målat, tapeter.
 Tak Målad puts
 Utrustning gasspis, kyl, kyl/frys.
 Inredning Målad enkel äldre skåpinredning

Enligt fastighetsägaren 17 renoverade moderna kök

Golv Furu/plastmattor
 Väggar Målat/tapeter
 Tak Målad puts
 Utrustning Gasspis, kyl/frys, fläkt
 Inredning Ny modern skåpinredning, bänkskivor samt delvis renoverad bevarad skåpinredning.

33 orenoverade omoderna badrum

Golv Klinkergolv/plastmattor
 Väggar Kaker/våtrumstapet/målat/målad väv
 Tak Målad puts.
 Övrigt Badkar/dusch, wc, tvättställ, spegelskåp.

Värderingstjänst Ove Olsson AB

199

Sid 5

Enligt fastighetsägaren 17 st renoverade moderna badrum	Golv	Klinker/plastmattor
	Väggar	Kakel
	Tak	Målad puts
	Övrigt	Badkar/dusch, tvättställ, Wc, Spegelskåp
Rum/hallar samtliga lägenheter	Golv	Parkett/träggolv/plastmattor
	Väggar	Tapeter, målat
	Tak	Målad puts.

Gemensamma utrymmen

Lägenhetsförråd	Finns på vindsplanet. Lägenhetsförråden är av träkonstruktion.
Grovsoprum	Finns i markplan från gårdssidan.
Tvättstuga/torkrum	I markplan från gårdssidan. 1 st tvättmaskin 1 st torktumlare 1 st mangel 1 st torkskåp
Allmänt	17 lägenheter av totalt 50 har totalrenoverats/moderniserats eller är i slutfas av färdigställandet.

UNDERHÅLLSPLAN

		kostnad
1a. Byggnadsdel	<u>Avloppsledningar</u>	
Brist	Delvis utbytt under senaste åren i samband med renovering av de 17 lägenheterna enligt uppgift De återstående 33 lägenheterna bedöms vara i behov av omgående stambyte. Vattenskador förekommer i de orenoverade badrummen.	
Omfattning	33 lägenheter samt källare samt sannolikt även i mark till anslutningspunkt i gatan. Enligt erhållna ritningar finns 15 st stamledningar i fastigheten.	
Bedömd åtgärd	Byte av de återstående avloppsstammarna Åtgärden innefattar att även lägenheternas våtutrymmen samt köksinredning moderniseras.	
Aktualitet	Omgående inom 3 år	
Kostnad	Mycket grovt uppskattat 33 lägenheter samt 2 lokaler X 125.000:-	4.375.000:-
1b. Byggnadsdel	<u>Vattenledningar</u>	
Brist	Inga vattenledningar är bytta sannolikt sedan byggåret 1931.	
Omfattning	Alla stigarledningar samt anslutningar till varje tappställe i lägenheter, radiatorer, lokaler etc.	
Bedömd åtgärd	Byte av samtliga stigarledningar för vattenledningarna respektive till varje tappställe och radiatorer.	
Aktualitet	Generellt inom 10 år. Avser de lägenheter som är renoverade och som enligt uppgift inte har bytt vattenledningarna. Vad avser övriga orenoverade lägenheter bör vattenledningarna bytas i samband med renoveringarna.	
Kostnad	Mycket grovt uppskattad kostnad inom 10-årsperioden	1.500.000:-

2. Byggnadsdel **Fönstersnickerier**

Brist	Underhåll erfordras	
Omfattning	Samtliga fönster och fönsterdörrar	
Bedömd åtgärd	Målning	
Aktualitet	Inom 3-5 år	
Kostnad	Grovt uppskattat ca	150.000:-

3. Byggnadsdel **Elförsörjning**

Brist	Samtliga stigarledningar är åldersstigna. Oklart hur många stigarledningar som finns i fastigheten. I de orenoverade 33 lägenheterna samt de 2 lokalerna har elinstallationerna ej bytts.	
Omfattning	Stigarledningar. Elinstallationer i lägenheter och lokaler.	
Åtgärd	Ny elcentral och mätare Byte samtliga stigarledningar Ny elinstallation i 33 lägenheter Ny elinstallation i lokalerna Nya undermätare i lägenheter och lokaler	
Aktualitet	Snarast respektive inom 1-3 år	
Kostnad	Mycket grovt uppskattat ca	1.000.000:-

4. Byggnadsdel **Yttertaket av falsad plåttäckning.**

Brist Färgsläppor samt rostig plåt.

Omfattning All takplåt utöver vid takfot som bedöms vara bytt.

Åtgärd I första hand erfordras underhållsmålning av plåten. På sikt erfordra byte av all plåt utöver plåten vid takfot.

Aktualitet Inom en 10-årsperiod bedöms erfordras byte av all yttertaksplåt utöver plåttäckningen vid takfot.

Kostnad Omgående målningsunderhåll grovt uppskattat ca 50.000:-
Byte av takplåt inom 10 år grovt uppskattat ca 500.000:-

5. Byggnadsdel **Balkonger högst upp.**

Brist Golvuppbbyggnad av betong samt smidesräcket är mycket slitet.

Omfattning/
åtgärd Byte av betongövertytan samt underhåll av smidesräcket.

Aktualitet Inom 1-3 år

Kostnad Grovt uppskattat ca 200.000:-

6. Byggnadsdel **Fasader**

Brist Fasad gårdssidan har flertal större putssläppor delvis orsakade av bristande avrinningskonstruktioner från plåtdetaljer. Frysskador har uppstått därav i putsen. Fasaden mot gatan har mindre missfärgningar samt putssläppor i takfot.

Omfattning/
Åtgärd Fasadrenovering erfordras

Aktualitet Inom 3-5 år

Kostnad Grovt uppskattat ca 400.000:-

7. Byggnadsdel **Gemensam tvättstuga**
- Brist Slitet ytskikt
- Omfattning/
Åtgärd Ytskiktsrenovering
- Aktualitet Inom 3-5 år
- Kostnad Grovt uppskattat ca 15.000:-
8. Byggnadsdel **Pannrum/fjärrvärmeanläggning** 0:-
9. Byggnadsdel **Ventilationsinstallationen** 0:-
10. Byggnadsdel **Trapphus** 0:-
11. **Övrigt**

Byggnad från 1931. Delvis renoverad/
moderniserad.

Omfattande renoveringar samt moderniseringar
bedöms erfordras inom den närmaste 10-
årsperioden.

Svårigheten är att vid en besiktning av den här
karaktären avgöra det totala åtgärds- och
kostnadsbehovet vid varje åtgärdsstillfälle.

Ovanstående åtgärds- och h
kostnadsuppskattningar enligt ovan är därav
erfarenhetsmässigt mycket grovt uppskattade.
För att fastställa exakta kostnaden för varje
åtgärd måste dock upphandling ske på
marknaden.

Skick/underhåll/besiktning Endast 11 lägenheter har besiktats varav 4 renoverade lägenheter samt 6 lägenheter av äldre karaktär. Uppdraget förutsätter att dessa lägenheter representerar det normala skicket och standarden för renoverade respektive orenoverade lägenheter.

Lokalerna i markplanet har ej besiktats.

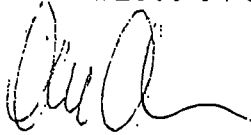
Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.

Sammanställning

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kronor</u>
Inom 1-3 år	1a, 3, 4, 5	Ca 5.625.000:-
Inom 3-5 år	2, 3, 5, 6, 7	Ca 565.000:-
Inom 5-10 år	1b, 4	Ca 2.000.000:-
Summa totalt inom 10 år		Ca 8.190.000:-

Till ovanstående kommer normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader. Byggnadslov saknas för nytt fönster i bottenplanet på gårdssidan.

Järfälla 2000-04-04



Värderingstjänst Ove Olsson AB
Ove Olsson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSUND 37 8

10 INTYG

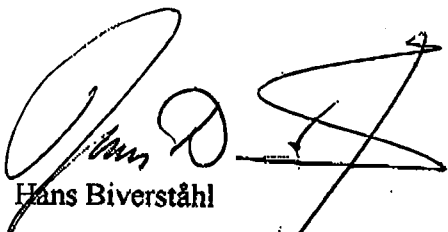
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 par. Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bergsund 37 (org. nr 769605-3052), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 par. Bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har utöver planen bl. a. tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis samt ett utdrag från det centrala fastighetsdataregistret.

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

Stockholm 2000-05-15



Hans Biverståhl



Juri G. von Malachowski

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