

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SOLGLITTRET
Org.nr: 769616-6177

Registrerades av Bolagsverket
2008-08-13

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Förvärvskostnader
5. Finansieringsplan
6. Beräknade löpande kostnader och intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solglittret, som har sitt säte i Lund, och som registrerats hos Bolagsverket 2007-05-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Akelius Lägenheter AB har erbjudit Brf Solglittret att förvärva fastigheten Lund Solglittret 2 till en köpeskilling om 210 mkr och med planerat tillträde andra kvartalet 2008. I erbjudandet ingår att köparen får ställa en s.k. säljrevers till föreningen. Reversen är på 30 mkr och löper med 3 % ränta i tio år. Därefter skall reversen betalas i sin helhet. Därutöver lämnar Akelius ett erbjudande om ytterligare en revers om 18 miljoner kr vilken löper räntefritt år 1 och med 2 % ränta år 2-4 och därefter med 4 % ränta till och med år 10.

Förvärvet sker genom att föreningen köper ett bolag vars enda tillgång är fastigheten Lund Solglittret 2. Därefter transporteras fastigheten till föreningen varefter bolaget likvideras. För det fall föreningen någon gång i framtiden skulle sälja fastigheten skall eventuell realisationsvinst beräknas på det bokförda värdet vid förvärvet enligt nuvarande regler.

Föreningen planerar med att tillträda fastigheten andra kvartalet 2008 varvid bostadslägenheterna kommer att upplåtas till medlemmarna. Medlemmarna bor och är folkbokförda i fastigheten.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Solglittret 2
Adress	Sunnanväg 6 A-H Sunnanväg 6 J-P
Tomtens areal	14 019 kvm, äganderätt
Byggnadernas antal	3 st

44-11

Byggår	1964
Husens utformning	Två stycken höghus i 8 våningar och en vinkelbyggnad i två plan. Byggnaderna kringgärdar en öppen gård.
Bostadslägenheter	253 st om totalt ca 16116 kvm
Lokaler	2 st om ca 201 kvm

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheten.

Servitut

1. Förbud Värmecentral MM,	Last	12-IM3-63/1977.1
2. Parkeringsplats	Förmån	12-IM3-64/1209.1
3. Parkeringsplats	Förmån	12-IM3-64/1210.1
4. Ledningar Tillträde MM	Last	12-IM3-89/783.1

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning	Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla utnyttjas fjärrvärme
Ventilation	Självdraagsventilation
Hiss	8 st personhissar
Tvättstuga	9 st tvättstugor i källarplan
Sophantering	Miljörum i höghusens trapphus
Gård/utemiljö	Öppet cykelförråd med plåttak.

Byggnadsbeskrivning

Källare	Betonggolv, målade väggar
Vindar	Kryputrymme, fläktmaskiner och hissmaskiner på tak

Antal våningar	8 respektive 2
Grundläggning	Betong
Stomme	Bärande stomme av betong och tegel, bjälklag av betong
Fasadbeklädnad	Fasader i rött fasadtegel. Putsad sockel.
Taktäckning	Pappklädda tak på takstolar av trä samt spontad panel. Kopparplåt på hissmaskinrum.
Fönster	Träfönster med 1+1+1 glas. Yttre båge i aluminium.
Gård	Innergård belagd med asfalt och gångplattor, gräsmatta, buskar, träd och lekplats.

Lägenhetsbeskrivning

Golvbeläggning i hall består i huvudsak av träparkett eller plastmaterial. Köken är i huvudsak i originalutförande med ursprunglig skåpsinredning och golv i plastmaterial. De flesta badrummen har klinker och kakel upp till halva vägghöjden. Sovrum har golvmaterial av plast eller träparkett. Vardagsrummen har till huvuddelen träparkett.

Underhållsbehov

Fastigheten är i behov av yttre underhåll. Besiktning har gjorts av JMB Johnny Möller den 23 juli 2007. Kostnaderna för åtgärdsbehovet under de närmaste 11 åren bedöms till ca 14,4 mkr inkl moms. Finansiering av kostnaderna är upptagna i planen under reparationsfond. Se mer under punkten 4 nedan.

Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

Bostadsrättshavare rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

3. Fastighetens taxeringsvärde

Taxeringsuppgifter från 2008-03-18

		Bostad	Lokal
Byggnad	103 814 000	103 000 000	814 000
Mark	52 361 000	52 000 000	361 000
Summa	156 175 000	155 000 000	1 175 000

4. Förvärvskostnader

Köpeskilling	210 000 000	Pantbrev idag	327 944 324
Lagfartskostnad	3 150 825		
Pantbrevskostnad	0		
Föreningsbildning	750 000		
Reparationsfond*	25 500 000		
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	239 400 825		

**) I bilagt besiktningssprotokoll, under punkten 11 årsplan, beskrivs kostnaderna för underhållsåtgärder som bör vidtagas de närmsta elva åren. Kostnaden för angett underhållsbehov uppgår till 14,4 miljoner kr. Utöver detta belopp avser föreningen finansiera renoveringar av badrum (avseende kakel och klinker) till en total kostnad om 15,8 miljoner kr. Det totala underhållsbehovet finansieras genom dels initial avsättning om 25,5 miljoner kr och dels årliga avsättningar om ca 470 000 kr.*

5. Finansieringsplan

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Amortering år 1	Bindningstid	Ränta år 1
Nytt lån	1 354 125	4,80%	39 912	Rörlig	64 998
Nytt lån	20 000 000	4,80%	100 000	2 år	960 000
Nytt lån	25 000 000	5,00%	100 000	5 år	1 250 000
Revers**	30 000 000	3,00%		10 år	900 000
Revers**	18 000 000	0,00%	0	10 år	0
Nytt lån	0	0,00%	0		0
Summa	94 354 125	3,36%	239 912		3 174 998

***Föreningen finansierar förvärvet delvis genom att ställa reverser till säljaren. En revers är på 30 miljoner kr och löper med 3 % ränta i 10 år. Den andra reversen löper utan ränta år 1 och med 2 % ränta år 2-4 och därefter med 4 % ränta år 5-10.*

Lån	94 354 125
Insatser	145 046 700
Summa finansiering	239 400 825

44 P

6. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Årliga kostnader	
<i>Kapitalkostnader</i>	
Räntor	3 174 998
Avskrivningar	708 437
<i>Driftskostnader</i>	
varav	4 370 152
Försäkringar	125 152
Ekonomiskförvaltning	225 000
Fastighetsskötsel och städning	610 000
Revision	50 000
Vatten	420 000
Fastighetsel	470 000
Renhållning	405 000
Värme	1 730 000
Reparationer och diverse	335 000
Följande driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör: kabelteve och hushållsel	
<i>Övriga kostnader</i>	
Kommunal fastighetsavgift	314 150
Fondavsättning enligt stadgar	468 525
<u>Summa kostnader år 1</u>	<u>9 036 262</u>

Årliga intäkter	
Årsavgifter	8 795 983
Bostadshyror	0
Lokalhyror	124 411
Förrådshyror och parkering	115 868
<u>Summa intäkter år 1</u>	<u>9 036 262</u>

7. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm bostadsyta	14 855
Belåning per kvm år 1	5 855
Genomsnittsinnsats per kvm	9 000
Driftskostnader per kvm år 1	271
<u>Genomsnittsårsavgift per kvm år 1</u>	<u>545</u>

44 10

8. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Typ	Yta	Insats 2008	Insats alla	Andelstal	Årsavgift	Hyra
1111	2ROK	64,7	554 886	554 886	0,40072	35 247	0
1112	3ROK	80,6	722 722	722 722	0,49077	43 168	0
1113	2ROK	65,0	582 045	582 045	0,39442	34 693	0
1114	3ROK	80,6	715 650	715 650	0,47863	42 100	0
1121	3ROK	78,0	698 024	698 024	0,47256	41 566	0
1122	3ROK	80,6	722 722	722 722	0,49077	43 168	0
1123	3ROK	77,9	693 297	693 297	0,46537	40 934	0
1124	3ROK	80,6	715 650	715 650	0,47863	42 100	0
1131	3ROK	78,0	697 247	697 247	0,47123	41 449	0
1132	4ROK	93,4	830 781	830 781	0,55718	49 009	0
1133	3ROK	77,9	693 297	693 297	0,46537	40 934	0
1134	4ROK	93,4	826 883	826 883	0,55048	48 420	0
1141	4ROK	112,8	944 642	944 642	0,65748	57 832	0
1142	4ROK	93,4	830 781	830 781	0,55718	49 009	0
1143	4ROK	112,8	987 488	987 488	0,64568	56 794	0
1144	4ROK	93,4	827 405	827 405	0,55138	48 499	0
1151	4ROK	94,0	835 566	835 566	0,55981	49 240	0
1152	4ROK	93,4	830 800	830 800	0,55721	49 012	0
1153	4ROK	94,0	831 651	831 651	0,55309	48 649	0
1154	4ROK	93,0	824 006	824 006	0,54926	48 313	0
1161	4ROK	93,8	834 120	834 120	0,55919	49 186	0
1162	4ROK	93,4	830 781	830 781	0,55718	49 009	0
1163	4ROK	93,8	830 206	830 206	0,55246	48 595	0
1164	4ROK	93,0	824 514	824 514	0,55014	48 390	0
1171	4ROK	94,0	836 074	836 074	0,56068	49 317	0
1172	4ROK	93,4	830 781	830 781	0,55718	49 009	0
1173	4ROK	93,8	830 206	830 206	0,55246	48 595	0
1174	4ROK	93,0	824 006	824 006	0,54926	48 313	0
1201	2ROK	73,6	628 342	628 342	0,45065	39 639	0
1202	3ROK	84,9	716 034	716 034	0,50397	44 329	0
1221	3ROK	76,6	686 352	686 352	0,46555	40 950	0
1222	4ROK	94,6	839 424	839 424	0,56085	49 332	0
1223	1RKV	36,7	333 318	333 318	0,23074	20 296	0
1231	3ROK	76,6	693 251	693 251	0,47740	41 992	0
1232	4ROK	95,0	843 361	843 361	0,56388	49 599	0
1233	1RKV	36,7	339 662	339 662	0,24163	21 254	0
1241	3ROK	76,6	688 832	688 832	0,46981	41 324	0
1242	4ROK	95,0	847 269	847 269	0,57059	50 189	0
1243	1RKV	36,7	340 167	340 167	0,24250	21 330	0
1251	3ROK	76,6	688 324	688 324	0,46893	41 247	0
1252	4ROK	94,0	839 998	839 998	0,56742	49 910	0
1253	1RKV	37,0	342 336	342 336	0,24343	21 412	0
1261	3ROK	76,6	688 324	688 324	0,46893	41 247	0
1262	4ROK	94,5	840 763	840 763	0,56408	49 616	0
1263	1RKV	36,7	335 377	335 377	0,23428	20 607	0
1271	3ROK	76,6	694 150	694 150	0,47894	42 127	0
1272	4ROK	94,5	840 764	840 764	0,56408	49 616	0
1273	1RKV	36,7	335 377	335 377	0,23428	20 607	0
1281	3ROK	76,6	688 324	688 324	0,46893	41 247	0
1282	4ROK	94,5	840 763	840 763	0,56408	49 616	0
1283	1RKV	36,7	335 377	335 377	0,23427	20 607	0
1301	3ROK	85,0	716 721	716 721	0,50428	44 357	0
1302	2ROK	73,6	628 853	628 853	0,45157	39 720	0
1321	4ROK	94,5	838 701	838 701	0,56054	49 305	0

111 7

1322	3ROK	76,8	686 352	686 352	0,46555	40 950	0
1323	1RKV	36,7	333 318	333 318	0,23074	20 296	0
1331	4ROK	94,5	850 673	850 673	0,58109	51 113	0
1332	3ROK	76,6	687 338	687 338	0,46724	41 099	0
1333	1RKV	36,7	339 659	339 659	0,24163	21 254	0
1341	4ROK	94,5	840 764	840 764	0,56408	49 616	0
1342	3ROK	77,0	697 041	697 041	0,48018	42 237	0
1343	1RKV	36,7	335 377	335 377	0,23427	20 607	0
1351	4ROK	94,5	840 763	840 763	0,56408	49 616	0
1352	3ROK	77,0	697 128	697 128	0,48033	42 250	0
1353	1RKV	37,0	337 545	337 545	0,23521	20 689	0
1361	4ROK	94,5	843 781	843 781	0,56926	50 072	0
1362	3ROK	76,6	694 150	694 150	0,47894	42 127	0
1363	1RKV	37,0	342 336	342 336	0,24343	21 412	0
1371	4ROK	94,0	840 242	840 242	0,56784	49 947	0
1372	3ROK	76,6	688 324	688 324	0,46893	41 247	0
1373	1RKV	36,7	340 167	340 167	0,24250	21 330	0
1381	4ROK	95,0	844 377	844 377	0,56563	49 753	0
1382	3ROK	76,6	688 324	688 324	0,46893	41 247	0
1383	1RKV	36,7	335 377	335 377	0,23427	20 607	0
1401	3ROK	85,0	716 721	716 721	0,50428	44 357	0
1402	2ROK	73,6	634 388	634 388	0,46158	40 600	0
1421	4ROK	94,5	844 735	844 735	0,57090	50 216	0
1422	3ROK	77,0	695 156	695 156	0,47694	41 952	0
1423	1RKV	36,7	333 318	333 318	0,23074	20 296	0
1431	4ROK	94,0	836 133	836 133	0,56078	49 326	0
1432	3ROK	75,0	675 774	675 774	0,46228	40 662	0
1433	1RKV	36,7	339 132	339 132	0,24072	21 174	0
1441	4ROK	94,5	843 871	843 871	0,56941	50 085	0
1442	3ROK	76,6	688 317	688 317	0,46892	41 246	0
1443	1RKV	37,0	338 083	338 083	0,23613	20 770	0
1451	4ROK	94,5	840 763	840 763	0,56408	49 616	0
1452	3ROK	76,6	694 238	694 238	0,47909	42 141	0
1453	1RKV	36,7	335 377	335 377	0,23428	20 607	0
1461	4ROK	94,5	840 763	840 763	0,56408	49 616	0
1462	3ROK	76,6	688 324	688 324	0,46893	41 247	0
1463	1RKV	37,0	338 083	338 083	0,23613	20 770	0
1471	4ROK	94,5	839 951	839 951	0,56268	49 493	0
1472	3ROK	76,7	691 938	691 938	0,47421	41 711	0
1473	1RKV	36,7	335 402	335 402	0,23432	20 611	0
1481	4ROK	94,5	849 784	849 784	0,57957	50 979	0
1482	3ROK	76,6	688 832	688 832	0,46981	41 324	0
1483	1RKV	37,0	337 545	337 545	0,23521	20 689	0
1501	1RKV	24,9	240 361	240 361	0,18096	15 917	0
1502	3ROK	77,0	661 732	661 732	0,47935	42 164	0
1503	1ROK	30,6	334 507	334 507	0,26221	23 064	0
1504	1ROK	27,5	306 673	306 673	0,24554	21 598	0
1505	15RK	31,4	347 788	347 788	0,27648	24 319	0
1521	3ROK	78,6	702 958	702 958	0,47545	41 820	0
1522	2ROK	57,2	520 502	520 502	0,36134	31 783	0
1523	1RKV	26,4	247 996	247 996	0,18010	15 842	0
1524	3ROK	79,0	711 692	711 692	0,48672	42 812	0
1531	3ROK	78,6	703 974	703 974	0,47719	41 974	0
1532	2ROK	57,0	525 898	525 898	0,37247	32 762	0
1533	1RKV	26,4	249 012	249 012	0,18185	15 995	0
1534	3ROK	78,6	703 974	703 974	0,47719	41 974	0
1541	3ROK	78,6	704 183	704 183	0,47755	42 005	0
1542	2ROK	57,2	522 534	522 534	0,36483	32 090	0

WA R

1543	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1544	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1551	3ROK	79,0	707 074	707 074	0,47879	42 114	0
1552	2ROK	57,2	528 360	528 360	0,37483	32 970	0
1553	1RKV	26,4	254 848	254 848	0,19187	16 877	0
1554	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1561	3ROK	78,6	710 786	710 786	0,48889	43 003	0
1562	2ROK	57,2	522 547	522 547	0,36485	32 092	0
1563	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1564	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1571	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1572	2ROK	57,2	523 072	523 072	0,36575	32 172	0
1573	1RKS	26,4	254 920	254 920	0,19199	16 888	0
1574	3ROK	78,6	707 215	707 215	0,48276	42 463	0
1581	3ROK	79,0	707 851	707 851	0,48013	42 232	0
1582	2ROK	57,2	522 534	522 534	0,36483	32 090	0
1583	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1584	3ROK	78,6	707 994	707 994	0,48409	42 581	0
1601	2ROK	68,8	585 819	585 819	0,41847	36 808	0
1602	3ROK	77,8	661 495	661 495	0,47148	41 471	0
1621	2ROK	64,3	579 287	579 287	0,39619	34 849	0
1622	1RKV	26,4	252 858	252 858	0,18845	16 576	0
1623	1RKV	37,0	334 765	334 765	0,23043	20 269	0
1624	3ROK	79,0	711 763	711 763	0,48684	42 823	0
1631	2ROK	64,3	580 841	580 841	0,39886	35 084	0
1632	1RKS	26,4	248 999	248 999	0,18183	15 993	0
1633	1RKV	36,0	332 013	332 013	0,23501	20 672	0
1634	3ROK	78,6	703 974	703 974	0,47719	41 974	0
1641	2ROK	64,0	579 120	579 120	0,39870	35 070	0
1642	1RKV	26,0	251 957	251 957	0,19063	16 768	0
1643	1RKV	36,0	329 571	329 571	0,23082	20 303	0
1644	3ROK	79,0	713 677	713 677	0,49013	43 112	0
1651	2ROK	64,0	579 121	579 121	0,39870	35 070	0
1652	1RKV	26,4	250 566	250 566	0,18452	16 230	0
1653	1RKV	36,0	329 571	329 571	0,23082	20 303	0
1654	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1661	2ROK	64,3	587 202	587 202	0,40979	36 045	0
1662	1RKS	26,0	247 167	247 167	0,18240	16 044	0
1663	1RKV	36,0	328 764	328 764	0,22944	20 181	0
1664	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47888	42 123	0
1671	2ROK	64,3	587 115	587 115	0,40964	36 031	0
1672	1RKS	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1673	1RKV	36,0	329 571	329 571	0,23082	20 303	0
1674	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1681	2ROK	64,0	579 121	579 121	0,39870	35 070	0
1682	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1683	1RKV	36,0	329 571	329 571	0,23082	20 303	0
1684	3ROK	78,0	700 624	700 624	0,47702	41 959	0
1701	3ROK	77,8	662 005	662 005	0,47240	41 552	0
1702	1RKS	25,0	241 084	241 084	0,18127	15 944	0
1703	3ROK	81,0	690 789	690 789	0,49464	43 509	0
1721	3ROK	79,0	705 849	705 849	0,47669	41 929	0
1722	2ROK	57,2	526 344	526 344	0,37137	32 666	0
1723	1RKV	26,4	247 996	247 996	0,18010	15 842	0
1724	3ROK	79,0	705 849	705 849	0,47669	41 929	0
1731	3ROK	79,0	706 865	706 865	0,47843	42 083	0
1732	2ROK	57,2	521 518	521 518	0,36309	31 937	0
1733	1RKV	26,4	249 012	249 012	0,18185	15 995	0

1734	3ROK	78,6	709 887	709 887	0,48734	42 867	0
1741	3ROK	78,6	710 009	710 009	0,48755	42 885	0
1742	2ROK	57,2	522 534	522 534	0,36483	32 090	0
1743	1RKS	26,4	254 920	254 920	0,19199	16 888	0
1744	3ROK	78,6	710 873	710 873	0,48904	43 016	0
1751	3ROK	79,0	713 765	713 765	0,49028	43 125	0
1752	2ROK	57,2	521 757	521 757	0,36350	31 973	0
1753	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1754	3ROK	78,6	710 786	710 786	0,48589	43 003	0
1761	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1762	2ROK	57,2	522 534	522 534	0,36483	32 090	0
1763	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1764	3ROK	78,6	707 994	707 994	0,48409	42 581	0
1771	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1772	2ROK	57,2	522 534	522 534	0,36483	32 090	0
1773	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1774	3ROK	78,6	704 971	704 971	0,47890	42 124	0
1781	3ROK	78,6	705 498	705 498	0,47981	42 204	0
1782	2ROK	57,2	528 360	528 360	0,37483	32 970	0
1783	1RKS	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1784	3ROK	78,6	710 797	710 797	0,48891	43 004	0
1801	3ROK	77,8	667 112	667 112	0,48163	42 364	0
1802	2ROK	68,8	585 819	585 819	0,41847	36 808	0
1821	3ROK	79,0	705 072	705 072	0,47535	41 812	0
1822	1RKV	36,0	326 732	326 732	0,22595	19 874	0
1823	1RKV	26,4	250 082	250 082	0,18369	16 157	0
1824	2ROK	64,3	585 694	585 694	0,40720	35 817	0
1831	3ROK	78,6	708 068	708 068	0,48422	42 592	0
1832	1RKV	36,0	328 524	328 524	0,22902	20 145	0
1833	1RKV	26,4	253 874	253 874	0,19020	16 730	0
1834	2ROK	64,3	580 333	580 333	0,39799	35 007	0
1841	3ROK	78,6	711 324	711 324	0,48981	43 084	0
1842	1ROK	36,0	334 433	334 433	0,23917	21 037	0
1843	1RKV	26,4	253 067	253 067	0,18881	16 608	0
1844	2ROK	64,3	587 127	587 127	0,40966	36 033	0
1851	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1852	1RKV	36,0	329 571	329 571	0,23082	20 303	0
1853	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1854	2ROK	64,3	581 289	581 289	0,39963	35 152	0
1851	3ROK	79,0	707 851	707 851	0,48013	42 232	0
1852	1RKV	36,0	334 433	334 433	0,23917	21 037	0
1853	1RKS	26,4	255 358	255 358	0,19275	16 954	0
1854	2ROK	64,3	580 484	580 484	0,39825	35 030	0
1871	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1872	1RKV	36,0	330 079	330 079	0,23169	20 380	0
1873	1RKV	26,4	250 037	250 037	0,18361	16 150	0
1874	2ROK	64,3	587 115	587 115	0,40964	36 031	0
1881	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1882	1RKV	36,0	329 571	329 571	0,23082	20 303	0
1883	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1884	2ROK	64,3	580 512	580 512	0,39830	35 034	0
1901	3ROK	80,9	684 482	684 482	0,48417	42 588	0
1902	1RKS	26,0	249 895	249 895	0,18709	16 456	0
1903	3ROK	77,8	661 495	661 495	0,47148	41 471	0
1921	3ROK	78,6	709 322	709 322	0,48637	42 781	0
1922	2ROK	57,0	524 969	524 969	0,37087	32 622	0
1923	1RKV	26,0	249 966	249 966	0,18721	16 467	0
1924	3ROK	79,0	705 849	705 849	0,47669	41 929	0

1931	3ROK	78,6	703 974	703 974	0,47719	41 974	0
1932	2ROK	57,2	527 969	527 969	0,37416	32 911	0
1933	1RKV	26,4	249 012	249 012	0,18185	15 995	0
1934	3ROK	78,6	703 974	703 974	0,47719	41 974	0
1941	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1942	2ROK	57,2	523 072	523 072	0,36575	32 172	0
1943	1RKV	30,5	284 989	284 989	0,20546	18 072	0
1944	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1951	3ROK	78,6	704 182	704 182	0,47755	42 005	0
1952	2ROK	57,2	521 758	521 758	0,36350	31 973	0
1953	1RKV	26,0	250 633	250 633	0,18835	16 568	0
1954	3ROK	79,0	707 851	707 851	0,48013	42 232	0
1961	3ROK	78,0	699 847	699 847	0,47569	41 842	0
1962	2ROK	57,0	526 915	526 915	0,37421	32 916	0
1963	1RKV	26,4	254 848	254 848	0,19187	16 877	0
1964	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1971	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1972	2ROK	57,0	521 626	521 626	0,36513	32 117	0
1973	1RKV	26,0	245 698	245 698	0,17988	15 822	0
1974	3ROK	78,6	704 960	704 960	0,47889	42 123	0
1981	3ROK	78,6	705 498	705 498	0,47981	42 204	0
1982	2ROK	57,2	522 534	522 534	0,36483	32 090	0
1983	1RKV	26,4	250 058	250 058	0,18364	16 153	0
1984	3ROK	78,6	711 662	711 662	0,49039	43 135	0
Summa		16 116,3	145 046 700	145 046 700	100,00000	8 795 983	0

Övrigt

Lokal	124 411
P-plats (Car-park)	84 000
Lager, förråd	31 868

Årsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Handwritten signature

9. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapitalkostnader</i>	3 883 435	4 231 720	4 220 004	4 208 288	4 556 572	4 544 856	5 170 278
Låneräntor	3 174 998	3 523 282	3 511 566	3 499 851	3 848 135	3 836 419	4 461 840
Avskrivningar	708 437	708 437	708 437	708 437	708 437	708 437	708 437
<i>Driftskostnader</i>	4 370 152	4 457 555	4 546 706	4 637 640	4 730 393	4 825 001	5 327 191
Driftskostnader	4 370 152	4 457 555	4 546 706	4 637 640	4 730 393	4 825 001	5 327 191
<i>Övriga kostnader</i>	314 150	320 433	326 842	333 378	340 046	346 847	382 947
Kommunal fastighetsavgift	314 150	320 433	326 842	333 378	340 046	346 847	382 947
<i>Intäkter exkl årsavgifter</i>	-124 411	-126 899	-129 437	-132 026	-134 666	-137 360	-151 656
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, p-platser mm	-124 411	-126 899	-129 437	-132 026	-134 666	-137 360	-151 656
<i>Amorteringar/avsättningar</i>	708 437	717 808	727 365	737 114	747 059	757 201	811 041
Amorteringar lån	239 912	239 912	239 912	239 912	239 912	239 912	239 912
Avsättningar underhåll	468 525	477 896	487 453	497 202	507 147	517 289	571 129
<i>Prognosförutsättningar</i>							
Låneräntor, viktat medel	3,36%	3,74%	3,74%	3,74%	4,12%	4,12%	4,85%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	16 116	16 116	16 116	16 116	16 116	16 116	16 116
<i>Netto före årsavgifter</i>							
Nettokostnader	8 443 326	8 882 808	8 964 114	9 047 281	9 492 345	9 579 345	10 728 759
Nettoutbetalningar	8 443 326	8 892 179	8 983 042	9 075 958	9 530 966	9 628 109	10 831 363
<i>Nödvändig nivå på årsavgifter</i>							
Löpande penningvärde, totalt	8 443 326	8 892 179	8 983 042	9 075 958	9 530 966	9 628 109	10 831 363
Löpande penningvärde/kvm	524	552	557	563	591	597	672
Fast penningvärde, totalt	8 277 771	8 546 884	8 464 922	8 384 782	8 632 490	8 549 485	8 711 265
Fast penningvärde/kvm	514	530	525	520	536	530	541

14/4 70

9. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapitalkostnader</i>	3 883 435	4 231 720	4 220 004	4 208 288	4 556 572	4 544 856	5 170 278
Låneräntor	3 174 998	3 523 282	3 511 566	3 499 851	3 848 135	3 836 419	4 461 840
Avskrivningar	708 437	708 437	708 437	708 437	708 437	708 437	708 437
<i>Driftskostnader</i>	4 370 152	4 457 555	4 546 706	4 637 640	4 730 393	4 825 001	5 327 191
Driftskostnader	4 370 152	4 457 555	4 546 706	4 637 640	4 730 393	4 825 001	5 327 191
<i>Övriga kostnader</i>	314 150	320 433	326 842	333 378	340 046	346 847	382 947
Kommunal fastighetsavgift	314 150	320 433	326 842	333 378	340 046	346 847	382 947
<i>Intäkter exkl årsavgifter</i>	-124 411	-126 899	-129 437	-132 026	-134 666	-137 360	-151 656
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, p-platser mm	-124 411	-126 899	-129 437	-132 026	-134 666	-137 360	-151 656
<i>Amorteringar/avsättningar</i>	708 437	717 808	727 365	737 114	747 059	757 201	811 041
Amorteringar lån	239 912	239 912	239 912	239 912	239 912	239 912	239 912
Avsättningar underhåll	468 525	477 896	487 453	497 202	507 147	517 289	571 129
<i>Prognosförutsättningar</i>							
Låneräntor, viktat medel	3,36%	3,74%	3,74%	3,74%	4,12%	4,12%	4,85%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsråtsarea	16 116	16 116	16 116	16 116	16 116	16 116	16 116
<i>Netto före årsavgifter</i>							
Nettokostnader	8 443 326	8 882 808	8 964 114	9 047 281	9 492 345	9 579 345	10 728 759
Nettoutbetalningar	8 443 326	8 892 179	8 983 042	9 075 958	9 530 966	9 628 109	10 831 363
<i>Nödvändig nivå på årsavgifter</i>							
Löpande penningvärde, totalt	8 443 326	8 892 179	8 983 042	9 075 958	9 530 966	9 628 109	10 831 363
Löpande penningvärde/kvm	524	552	557	563	591	597	672
Fast penningvärde, totalt	8 277 771	8 546 884	8 464 922	8 384 782	8 632 490	8 549 485	8 711 265
Fast penningvärde/kvm	514	530	525	520	536	530	541

10. Känslighetsanalys I

Fast penningvärde SEK

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	
<i>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</i>								
Nettokostnader	8 277 771	8 537 878	8 447 085	8 358 289	8 597 509	8 506 184	8 628 745	
Nettoutbetalningar	8 277 771	8 546 884	8 464 922	8 384 782	8 632 490	8 549 485	8 711 265	
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	514	530	524	519	533	528	535	
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	514	530	525	520	536	530	541	
<hr/>								
<i>Huvudalternativ men låneränia +1 procentenhet</i>								
Nettokostnader	9 202 811	9 442 475	9 331 684	9 223 326	9 443 412	9 333 370	9 368 305	
Nettoutbetalningar	9 202 811	9 451 481	9 349 520	9 249 819	9 478 392	9 376 671	9 450 825	
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	571	586	579	572	586	579	581	
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	571	586	580	574	588	582	586	
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	11,2%	10,6%	10,5%	10,3%	9,8%	9,7%	8,5%	
<hr/>								
<i>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</i>								
Nettokostnader	8 197 404	8 417 053	8 291 314	8 169 572	8 362 241	8 239 075	8 173 425	
Nettoutbetalningar	8 197 404	8 421 469	8 313 097	8 199 469	8 399 930	8 284 246	8 251 674	
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	509	522	514	507	519	511	507	
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	509	523	516	509	521	514	512	
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-1,0%	-1,5%	-1,8%	-2,2%	-2,7%	-3,1%	-5,3%	


11 P

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader.
3. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar 5 §.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
5. Föreningen avser att ändra stadgarna på så sätt att bostadsrättsupplåtelse avseende lokal samt medlemskap för juridiska personer blir möjliga.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund 2008-03-19

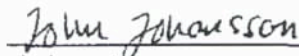
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLGLITTRET



Birgitte Hammer



Robert Regi



John Johansson



Anders Lilja



Sofia Tota

Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Solglittret, org nr 769616-6177, och får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifter som lämnats är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

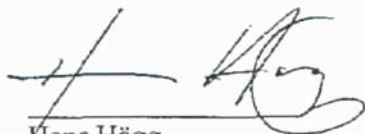
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen,
Stadgar,
Fastighetsfakta,
Ränteoffert 08-03-13
Driftkostnadstatistik
Protokoll över genomförd besiktning

Vidare intygas att förutsättningarna i 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.

Malmö 2008-03-20



Hans Hägg
Banérgatan 14 B
211 48 MALMÖ



Pauline Berglund
Parkit
Erikslustvägen 10 A
217 73 MALMÖ

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

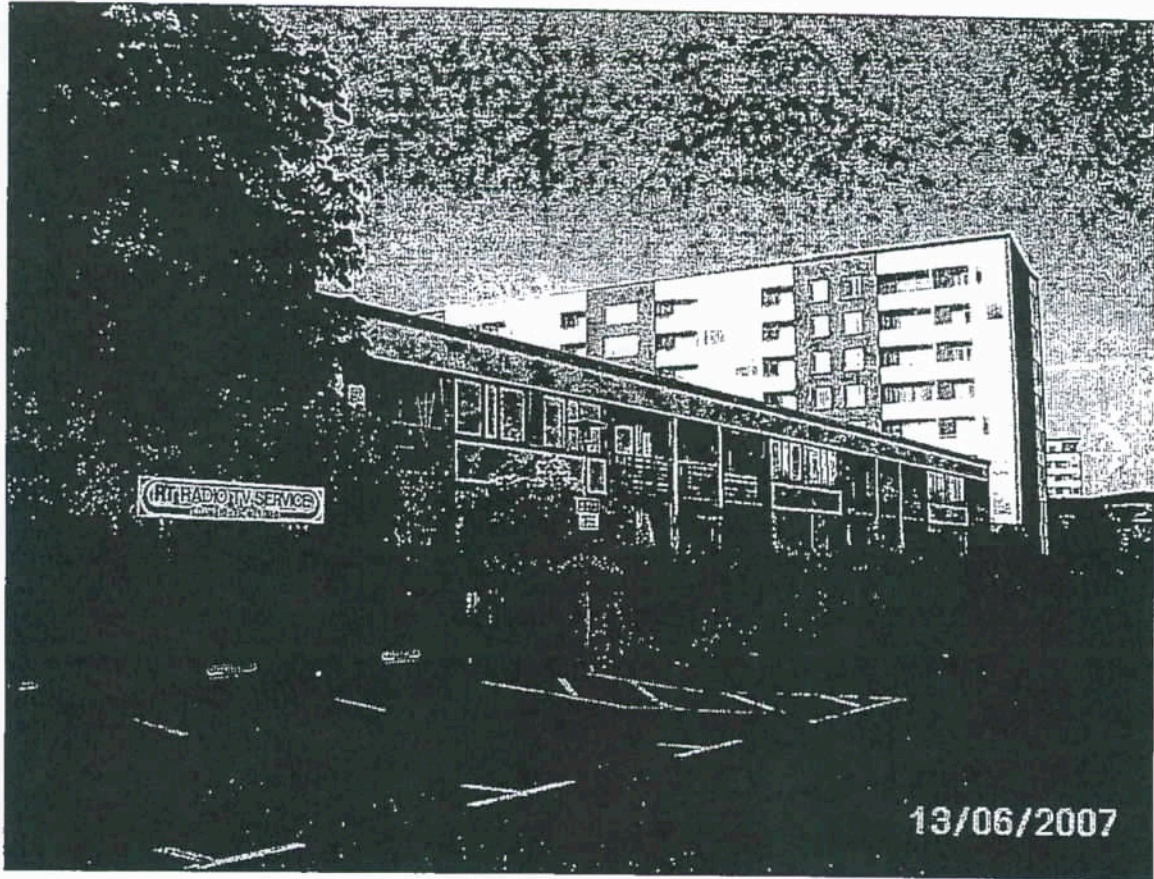
FASTIGHETSBSIKTNING

BRF. Solglittret

Adress: Sunnaväg 6A-P

Lund





Besiktningens utlåtande och kostnadsberäkning
upprättade av

Johnny Möller
JMB

Malmö 2007-07-23

Besiktningssrapport Solglittret

Besiktningssrapport består av delarna

- 1 Besiktningssuppdraget
- 2 Byggnadsbeskrivning
- 3 Protokoll från besiktning
- 4 Kostnadsuppskattning

1 BESIKTNINGSSUPPDRAGET

Fastighetsbeteckning: Solglittret 21:79
Adress: Sunnaväg 6A-P
Församling:
Kommun: Lund

Besiktningssuppdraget

Teknisk besiktning för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Besiktningssförutsättningar

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Besiktningssmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register. Uppdraget enligt ABK 96 § 6 begränsas till arvodets storlek.

Uppdragsgivare

Brf. Solglittret

Besiktningen omfattning

Husen är uppförda ca 1964. Tomten är bebyggd med två fristående 8 våningshus+ källarplan samt ett vinkelhus i 2 våningsplan. Fastigheten har 253 lägenheter och 2 hyreslokaler samt har 15 trapphus. Fastigheten har fått ny takbeläggning på 2 våningshusen år 2000-2002. Höghuset har fått sina gavlar förankrade efter storm ca 2005. Fastigheten har bytat yttre fönsterbågen till aluminium, dock har inte balkongens fönster bytats. Hissmaskiner samtliga utbytade år 2004. Vid besiktningen har lägenheter samt radiohandlarens lokal besökts. Besiktning har utförts av trapphus, miljöhus, allmänna källarutrymmen med bl.a. tvättstuga. Taket har besiktigats från takplan och fasader har besiktigats från markplan. Vid besiktningen noterade anmärkningar samt överslagsmässigt angivna kostnader för avhjälpande av konstaterade brister.

Närvarande

Robert Regi, Bo Karlsson Brf. Solglittret. Stefan Strand Akelius Philip Wallgren CBRE
Johnny Möller, JMB.

Besiktningssdag

Torsdagen den 14 juni 2007.
Malmö 2007-07-23

Johnny Möller

2 BYGGNADSBESKRIVNING

Tomt	Tomt om 14.019 kvm
Byggnad	
Byggnadstyp	Tomten är bebyggd med två fristående 8 våningshus+ källarplan samt ett vinkelhus i 2 våningsplan + källarplan. Fastigheten har 253 lägenheter och 2 hyreslokaler samt har 15 trapphus.
Bruksarea	Bostäder ca 16.317 kvm inkl lokaler
Källare	Husets källare innehåller fjärrvärmecentral i 6 L, elcentral, skyddsrum i 6L & 6K, gemensamma förvaringsutrymmen, källarförråd, tvättstugor, toalett 6G, Källaren har full ståhöjd samt gjutet målat betonggolv i korridorer, målade betongväggar.
Vind	Kryputrymme, fläkt- och hissmaskinrum på tak.
Grundläggning	Husen är grundlagda med betong.
Bärande stomme	Betong och tegel
Våningsbjälklag över bottenvåning	Betong
Ej bärande innerväggar	Betong, tegel, siporex, trästomme med gips
Vindsbjälklag	Betong
Yttertak	Takstolar av trä samt spontad panel platta pappklädda tak. Kopparplåt ar på hissmaskinrummen.
Utv beslagning	Plastisol
Hängrännor/stuprör	Plastisol
Balkonger	Betongplatta, balkongfronter av betongelement på höghusen och stålräcke med trä på låghusen.
Fönster	Balkongers fönster har kvar de gamla fönsterna av trä med 1+1+1-glas. Höghus yttre båge aluminium 1-glas och inre båge med 1+1-glas.Låghus yttre båge aluminium 1-glas och inre båge av trä med 2-glas isolerglas.
Dörrar/port	Dörrar till trapphus av trä med glas. Lägenhetsdörrar med rakt blad.
Fasader	Höghus med tegel samt plåt vid fönster, låghus med tegel samt träpanel vid fönster.

Trapphus	Trapplöp och planer i cementterazzo samt marmor i entré. Tegelväggar i entré övriga väggar målade i två färger.		
Gård/utemiljö	Gräsmatta, planteringsytor, asfalt samt lekredskap.		
Hiss	Linhissar av fabrikat Otis 8 st, besiktigade tillmars 2008.		
El	Fastighetens el original. Lägenheter saknar jordfelsbrytare och bör uppgraderas till modern standard. Fastigheten har grundutbud kabel TV Com Hem men saknar porttelefon.		
Tvättstuga	Tvättutrustningen består av:		
	Tvättstuga trappa 6K I Klinker och målade väggar		
	<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
	2 st Tvättmaskiner	Wascator WE 65MP/LE	1993
	1 st Torktumlare	Wascator T 3190	2004
	1 st Torkskåp	Wascator TS 3121	2002
	1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
	Luddlåda finns		
	Tvättstuga trappa 6K II Klinker och målade väggar		
	<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
	2 st Tvättmaskiner	Wascator WE 65MP/LE	1993
	1 st Torktumlare	Wascator T 3190	2004
	1 st Torkskåp	Wascator TS 3121	2002
	1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
	Luddlåda finns		
	Tvättstuga trappa 6K III Klinker och målade väggar		
	<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
	2 st Tvättmaskiner	Wascator W 365H	2003
	1 st Torktumlare	Wascator T 3190	2004
	1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
	Luddlåda finns		
	Tvättstuga trappa 6L I Klinker och målade väggar		
	<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
	2 st Tvättmaskiner	Wascator WE 65MP/LE	ca 1993
	1 st Torktumlare	Wascator TT 165	ca 1993
	1 st Torkskåp	Wascator T 3120	ca 1987
	1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
	Luddlåda finns		
	Tvättstuga trappa 6L II Klinker och målade väggar		
	<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
	2 st Tvättmaskiner	Wascator W 365H	2003
	1 st Torktumlare	Wascator T 3190	2006
	1 st Torkskåp	Wascator TS 120	ca 1987
	1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
	Luddlåda finns		

Tvättstuga trappa 6L III Klinker och målade väggar

<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
2 st Tvättmaskiner	Wascator W 365H	2003
1 st Torktumlare	Wascator TT 165	1994
1 st Torkskåp	Wascator TS 3121	2002
1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
Luddlåda finns		

Tvättstuga trappa 6L III Klinker och målade väggar

<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
1 st Tvättmaskin	Wascator WE 65MP/LE	1993
1 st Tvättmaskin	Nortec	2006
1 st Torktumlare	Wascator TT 165	1994
1 st Torkskåp	Wascator TS120	ca 1987
1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
Luddlåda finns		

Tvättstuga trappa 6 D II Klinker och målade väggar

<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
2 st Tvättmaskiner	Wascator WE 65MP/LE	1993
1 st Torktumlare	Wascator TT 3190	2004
1 st Torkskåp	Wascator TS 4121	2004
1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
Luddlåda finns		

Tvättstuga trappa 6 A Klinker och målade väggar

<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
2 st Tvättmaskiner	Wascator WE 65MP/LE	1993
1 st Torktumlare	Wascator TT 3190	2004
1 st Torkskåp	Wascator TS 120	ca 1987
1 st Kallmangel	Wascator KM 80	ca 1987
Luddlåda finns		

Golvbrunn hål in i sida, ej tät.

Mangelrum 1 st låghus 1 st höghus

Sophantering

Miljörum i alla höghusets trappor, källsortering plastkärl.

Garage

Finns inget

Uppvärmning

Fastigheten har fjärrvärmecentral i 6L. Två st plattvärmväxlare Cetetherm år 1994 Cirkulationspump samt shuntar ca 1993-94. Expansionskärl år 1993. Styrenhet med nattsänkning. Inga tecken på läckage.

Ventilation

Mekanisk frånluft, filterbyte 2ggr/år
OVK besiktningen (obligatorisk ventilationskontroll) nästa kontroll 2009-06-22

Stamledningar för vatten och avlopp.

Avloppsstammar är av gjutjärn. Tappvattenrör av galvade rör och koppar.

3 PROTOKOLL FRÅN BESIKTNING

Byggdelen

Noteringar

Källare

Mangelrum 6D avloppsrör rostangripet byte inom 1 år
Mangelrum 6 K yttervägg släpper in vatten, baksida hus 6K, 6J, 6H vägg tättningsbehov med platonmatta eller likvärdigt inom 1 år.
Låghus 6G gavel putsbom i källarnedgång inom 2 år
Radiohandlarelokal: Sniglar kommer upp från golvbrunn, börja med att rensa golvbrunnen, men det kan vara så att gatuledning ligger för högt inom 1 år. Källarnedgång 6A fukt i vägg vid källardörr, rensa brunn inom 1 år
Källarnedgång 6D fukt i vägg, fuktmätare gav fullt utslag.
Samtliga källarbrunnar bör rensas.

Tak

Insektsnät saknas vid takfot på höghuset utföres lämpligen ihop med tegelfogarbeten inom 2 år.
Ny takpapp på höghuset inom 11 år.

Hängrännor/stuprör

Inga noteringar

Fasad

Tegelfogar-balkar är dåliga vid bl.a. innergårdsida 6H vån 6-7, 6J vån 6-7, 6M vån 3-6, 6N vån 5-7, 6O vån 5-8. 6P vån 6-7. Baksida 6L tegelfog h sida under 1 vån vid tvättstugeutsläpp samt ljusbrunn skyddsgaller. En översyn av tegelfogar måste göras när man ändå har lift eller likv. på plats inom 2 år.
Låghus fogkomplettering på mindre ställen ex vid balkong 6FG. Det är svårt att bedöma fogomfattningen för att kunna göra en rättvis kostnadsbedömning då det skulle krävas en lift. Min kostnadsbedömning anser jag är rimlig.
Utbyte av träpanel, isolering samt skivmaterial på låghus vid fönster samt under takfot inom 3 år. Utbyte av isolering samt skivmaterial på balkongers fasad inom 3 år, då det är dåligt isolerat samt stora glipor mellan balkongskivor och balkongers sidoväggar på höghuset.
6P gavel nät saknas i nedre tegelfog, sockeln vid 6P har putsbom. 6K tegelfog höger entré gårdsida samt vid 6J & 6H, samt 6 H mot gavelhörn. Sockelputs 6C-6D.

Balkonger/Altaner

Höghus: Fog balkongplatta trästolpar har röta i underkant, byte av rötskadat trä byte inom 2 år i samband med tegelfogning.
Balkongplattor behandla översida med t.ex. Sto Betaflex gäller samtliga balkongplattor inom 5 år.
Låghus: Måla stålräcke samt trä inom 3 år. Träspalje till låghus gårdsida byte trä samt behandling inom 3 år.
Trappusräcke låghus måla inom 5 år.

Fönster	Inga noteringar
Dörrar	Trapphusdörr 6O nedre rutor sönder inom 1 år. Trapphusdörrar behandling inom 5 år.
Trapphus	Inga noteringar
Hissar	Linhissar Otis besiktigade till mars 2008. Säkerhetsspärr saknas kostnad ca 122.000:- i år. Inom 11 år får man räkna med löpande servicekostnader och dessa är inte upptagna.
Gård/utemiljö	Inga kostnader har tagits upp, räkna med löpande underhåll.
El	Lägenheter saknar jordfelsbrytare.
Tvättstuga	Utbyte av tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare, kallmangel efter hand.
Sopphantering	Soprum 6L saknar ventilationsutsug. Fastighetens sophus målning och byte av rötskadat trä inom 5 år. Containerplats vid 6L rötskador förekommer på nedre träpanel utbyte inom 1 år. Sophus vid 6H & 6A målning samt ev utbyte av rötskadat trä inom 3 år. Sophus 6H nät saknas.
Uppvärmning	Fastigheten har fjärrvärmecentral i 6L. Två st plattvärmväxlare Cetetherm år 1994 Cirkulationspump samt shuntar ca 1993-94. Expansionskärl år 1993. Styrenhet med nattsänkning. Inga tecken på läckage. Byte av pumpar och shuntar inom 11 år normalt underhåll. Susningar i radiatorer kan förekomma, troligen luftningsbehov. Radiatorrör mindre utbyte inom 11 år.
Ventilation	Mekanisk frånluft, filterbyte 2ggr/år kostnader räkna som löpande kostnader. OVK besiktningen (obligatorisk ventilationskontroll) nästa kontroll 2009-06-22
Stamledningar för Vatten och avlopp	Spolning av stammar inom 3 år. Stammbyte inom 11 år med kakel och klinker

4 KOSTNADSBEDÖMNING INOM 3 ÅR

Åtgärd	Kostnad	Tidperiod
Källare: avloppsrör, väggtätning, puts	270.000 kr	inom 1 år
Tak: insektsnät	48.000 kr	inom 2 år
Fasad: tegelfogning	346.000 kr	inom 2 år
Träpanel, skivor	1.052.000 kr	inom 3 år
Balkonger/altaner: balkongträ högh	90.000 kr	inom 2 år
Stål trä balk, träspaljé lågh	86.000 kr	inom 3 år
Dörrar: trapphusdörr rutor 60	2.000 kr	inom 1 år
Hissar: säkerhetsspärrar	122.000 kr	inom 1 år
Tvättstugor: 11 tvättmaskin, 9 kallmanglar		
4 torkskåp, golvbrunn 6A	442.000 kr	inom 1 år
1 torktumel	17.000 kr	inom 2 år
2 torktumel	34.000 kr	inom 3 år
Sophantering: 6L vent, 6Lträpanel	15.000 kr	inom 1 år
Sophus 6H, 6Aträ, måln	10.000 kr	inom 3 år
Ventilation: OVK-kontroll	76.000 kr	inom 3 år
Stamledningar för		
Vatten och avlopp: spolning avlopp	64.000 kr	inom 1 år
Summa år 1:	915.000 kr	
år 2	501.000 kr	
år 3	1.258.000 kr	
Summa	2.674.000 kr	
Kostnader inom 5 år:		
Balkongplattor måln samtl. trapphusräcke låghus	172.000 kr	
Trapphusdörrar	76.000 kr	
Sophus fast trä måln	10.000 kr	
Summa	258.000 kr	
Kostnader inom 11 år:		
Tak takpapp höghus	646.000 kr	
7 tvättm, 3 torksk	221.000 kr	
Fjärrvärmecentr slitage	40.000 kr	
Radiatorrör mindre utbyte	60.000 kr	
Avlopp relining*	7.590.000 kr	
Summa	8.557.000 kr	
Summa totalt för 11 år	11.489.000 kr	

*Tillkommer Kakel o klinker per lgh räkna med 40.000-50.000kr/lgh + sanitetsporlin.
Ett komplett byte med VA-stammar kakel klinker samt normalt sanitetsporlin kostnad ca 120.000kr/lgh

Kostnader är grovt beräknade exkl. moms samt i dagens prisläge. Lägenheters reparationer är inte medtagna.

Beskrivning av lägenheter: Lägenheter större än eller lika med 3 ROK har två toaletter.

Hall: plastmatta

Kök: plastmatta, elspis, 1964-års skåpsnickerier.

Wc: klinker och väggar halvkaklat, övre del målad väv på gipsskiva.(Siporexväggar på låghus)

Bad: klinker och väggar halvkaklat

Sovrum: plastmatta

Vardagsrum: parkett

Enskilda lägenheters och lokals behov av renovering ingår ej i besiktningen och dess kostnader.

Bilder nr 005,008,010,011,012,013

Besiktning av några lägenheter har utförts för att bilda en uppfattning hur statusen kan se ut:

Lgh 1381 Kronqvist. Olsson 6 J 8 vån

Insektsnät saknas vid takföt.

Lgh Nyberg 6H 7 vån

Fog balkongplatta trästolpe har röta i underkant.

Fogglipa balkong mellan fasadskiva och tegelvägg.

Kök fuktskada vänster hörn mot tak.

Lgh 1151 Eva Håkansson 1 vån låghus

Träpanel behöver bytas under och över fönster inom 3 år

Träspalje 2m x 2m rötskadad

Stålräcke 2 vån måla rost inom 3 år

Toalett kallvattenrör läckage in i vägg. Höga fuktvärden i klädkammare.

Tätning runt wc stol samt tvättställ anslutning mot golv dåligt.

Kök siliconfog mellan diskbänk och vägg saknas, vatten rinner ner i diskbänkskåp.

Lgh 1863 Levin 6 vån

Dusch hörn hål i vägg samt bom bakom kakel.

Radiohandlare Lokal

Sniglar kommer upp från golvbrunn.

Golv slitet samt målningsbehov i lokalen.