Upprättad 2014-10-02

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Montellsgärdet 2
Organisationsnr. 769625-6465

Kommun: Umeå

Upprättad i samarbete med

RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15

Bilaga 1 Teknisk utredning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Montellsgärdet 2, org. nr. 769625-6465, i Umeå kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-12-12

Fastighetsägaren till fastigheten Montellsgärdet 2 i Umeå kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Östra Kyrkogatan 59,59A-B,63A-B, Solvändan 2A-B,4A-B,6A-C i nedan kallad fastigheten.

Husen ligger i sådant förhållande till varandra att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Tillträde planeras till skiftet 2014/2015. Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i ett nybildat bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Umeå Montellsgärdet 2. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (”Bolagsombildning”) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Lars Widebeck, Densia AB. 2013-04-22
Uppdaterad sept 2014.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Umeå Montellsgärdet 2
Adress:	Östra Kyrkogatan 59, 59A-B, 63A-B Solvändan 2A-B, 4A-B, 6A-C
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	10 254 m²
Byggnadsår:	1947
Värdeår:	1955
Antal bostadslägenheter:	83 st
Lägenhetsarea:	4 656 m²
Antal lokaler:	1 st
Lokalarea:	219 m²
Total yta:	4 875 m²
Antal p-platser:	46 st
Antal garage:	5 st

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader:	Fastigheten är bebyggd med fyra byggnader uppförda i tre våningsplan med bostäder, källarplan samt förrådsvindar. I källarplan finns förråd, skyddsrum, teknikutrymmen, tvättstugor och några lägenheter. I tre av byggnaderna finns två trapphus och i en av byggnaderna finns tre trapphus. Fastigheten ligger i Sandbackaområdet en dryg kilometer utanför Umeå centrum med bra kommunikationer. I närområdet finns skolor, bensinstation, restaurang. I byggnaderna finns 83 bostadslägenheter och en restaurang. Det finns lägenheter med 1-4 rum och de minsta om 24 kvadratmeter har kokvrå och de övriga kök.
Planbestämmelser:	
Planer	Stadsplan 1953-08-14 Akt 2480K-P54/1953
Bestämmelser	Tomtindelning 1967-10-03 2480K-142/1967
Inskrivning:	
Rättigheter	Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Gemensamma anordningar; se även bilaga 1 teknisk utredning för detaljerad information

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning/värmedistrubution:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral och kulvertar mellan byggnaderna.
Ventilation:	Mekanisk ventilation, tilluft med spaltventiler.
Sophantering:	Separat byggnad på fastigheten.
Elinstallationer:	Elektriska installationer fram till lägenheterna är moderniserade 2012-2013.
Tomt/mark:	Hårdgjorda och asfalterade ytor till entréer m.m. Planteringar, gräsmattor och parkeringsplatser.
Tvättstugor:	Tvättstuga finns i varje byggnads källare med separata torkrum. 8 tvättmaskiner och 4 torktumlare. Klinkergolv, målade väggar, målade tak.
Källare / souterräng:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstugor och bostäder.
OVK:	OVK är utförd. Godkänd för alla adresser utom för Solvändan 6A.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.

Byggnadsbeskrivning, *se även bilaga 2 Teknisk utredning för detaljerad information*

Grundläggning:	Murar och plintar till fast mark.
Stomme:	Betong och lättbetong (blåbetong).
Källarytterväggar:	Betong.
Bjälklag:	Betong.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Fasader:	Eternitskivor på träläkt.
Balkonger:	Balkongplattor i betong. Räcken i metall med plåtskärmar.
Fönster:	3-glas isolerglas med karmar och bågar av plast. Balkongpartierna har fönster i isolerglas och balkongdörr med 2+1 glas utförda med trä i bågar och karmar.
Entréer/trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i klinker och cementmosaik, målade väggar och tak.

Lägenhetsbeskrivning *(avvikelser kan förekomma)*

Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	Klinker och parkett i flertalet rum.
Köksinredning:	Bänk- och skåpinredning, elspis, fläkt, kyl/frys och diskmaskin.
Badrum:	Badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Klinker på golv, kakel på vägg och målade tak.

Noterade brister, *se även bilaga 1 teknisk beskrivning*

Av besiktningsmannen anvigna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Utöver den tekniska utredningen är ytterligare poster upptagna då behov finns.

Kallvattenrör	Kallvattenrören utbytes, inom 5 år	1 755 000 kr
Kranar på radiatorstigare	Utbyte av kranarna mot självjusterande ventiler för jämnare inomhustemperatur och bättre värmeekonomi, inom 3 år.	337 500 kr
Golvbrunnar	Vid badrumsrenovering måste golvbrunnen bytas ut, cirka 39 brunnar. Föreningen ersätter merkostnad om 5000 kr per brunn, inom 3 år.	270 000 kr
Avloppsrör under källargolv.	Relining eller utbyte, inom 10 år.	1 350 000 kr
Ventilation	Ventilationskanaler rengörs och OVK genomförs, snarast.	135 000 kr
Kulvert värme /vattenrör	Gräva upp och byta till nya med bättre värmeisolering. Återställa markytor. Inom 10 år.	540 000 kr
Fönstersmygar	Fönstersmygar kontrolleras, tätas och byts/målas inom 3 år	540 000 kr
Balkonger	Lagning av balkonger och nya balkongräcken och skärmar. Inom 1 år.	1 620 000 kr
Summa		**6 547 500 kr**

Sammanställning:

Inom 1 år	1 755 000 kr
Inom 3 år	1 147 500 kr
Mellan 4-5 år	1 755 000 kr
Mellan 6-10 år	1 890 000 kr
Totalt	**6 547 500 kr**

Av besiktningsmannen anvigna kostnader i den tekniska utredningen är exklusive entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt. Ovan belopp inkluderar dessa kostnader. Alla belopp är angivna med cirkapris.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 12
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE ENL FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2013

Typkod: 320

	Totalt	*Bostad*	*Lokal*
Mark	11 772 000 kr	11 600 000 kr	172 000 kr
Byggnad	32 782 000 kr	32 000 000 kr	782 000 kr
Summa	**44 554 000 kr**	**43 600 000 kr**	**954 000 kr**

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	88 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	1 300 000 kr
Pantbrevskostnader	0 kr
Ombildningskostnad och kassa	3 000 000 kr
Dispositionsfond 2)	6 600 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	**98 900 000 kr**

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Dispositionsfonden täcker renoveringsbehovet de närmsta 10 åren. Övriga reparationer kommer att finansieras med nya upplåtelser av bostadsrätter eller genom att föreningen upptar nya lån.

FINANSIERINGSPLAN

	Belopp SEK	*Ränta %*	*Ränta SEK*
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	42 223 150 kr	3,00%	1 266 695 kr
Summa lån	**42 223 150 kr**		**1 266 695 kr**
Medlemmars insats	56 676 850 kr		
Upplåtelseavgift	0 kr		
Summa insatser	**56 676 850 kr**		
Summa finansiering	**98 900 000 kr**		

Finansieringen är baserad på att cirka 75 % lägenheterna förvärvas som bostadsrätt och att cirka 25 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta 3%, vilket motsvarar 10 års bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		1 266 695 kr
Summa kapitalkostnader		**1 266 695 kr**
Driftkostnader		
Administration		195 012 kr
Fastighetsskötsel		195 012 kr
Löpande underhåll		243 765 kr
Städning		121 883 kr
Renhållning		117 007 kr
Vatten		165 760 kr
Fastighetsel		156 010 kr
Värmeenergi fjv		828 801 kr
Försäkringar		87 755 kr
Övrigt		24 377 kr
Summa driftkostnader		**2 135 381 kr**
Skatt och avgäld		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		110 041 kr
Summa skatt och avgäld		**110 041 kr**
Amorteringar/avsättningar		
Amorteringar		0 kr
Avsättningar underhåll		40 703 kr
Summa amorteringar/avsättningar		**40 703 kr**
Avskrivningar		
Planenlig avskrivningar	337 195 kr	
Summa avskrivningar	**337 195 kr**	
Intäkter		
Hyresintäkter, lokaler		207 974 kr
Hyresintäkter, bostäder		1 228 613 kr
Hyresintäkter, p-platser/garage		153 636 kr
Årsavgifter från medlemmar		1 962 597 kr
Summa intäkter		**3 552 820 kr**

Kostnad för lån per 3 år	3 800 084 kr

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (337 195 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.
Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond.

Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

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

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

Enligt planen beräknas föreningen få cirka 18 st. hyresrätter (cirka 1 070 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

Försäkring
Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Bestämmelser om föreningen m.m.
BRL 9 kap.§15
Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Grundregler BRL 1 kap.§3
Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.

allabrf.se

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägen-hetsnr.	*Yta*	*Adress*	*Insats*	*Fördelningstal insats 100%*	*Fördelningstal avgift 100%*	*Årsavgift*
1	55,0 m²	Solvändan 2A	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
2	38,0 m²	Solvändan 2A	798 000 kr	1,083%	0,892%	22 665 kr
3	94,0 m²	Solvändan 2A	1 159 800 kr	1,575%	1,859%	47 224 kr
4	55,0 m²	Solvändan 2A	962 500 kr	1,307%	1,186%	30 120 kr
5	38,0 m²	Solvändan 2A	718 000 kr	0,975%	0,892%	22 665 kr
6	94,0 m²	Solvändan 2A	1 334 800 kr	1,812%	1,859%	47 224 kr
7	54,7 m²	Solvändan 2A	837 250 kr	1,137%	1,181%	29 989 kr
8	38,0 m²	Solvändan 2A	718 000 kr	0,975%	0,892%	22 665 kr
9	94,0 m²	Solvändan 2A	1 334 800 kr	1,812%	1,859%	47 224 kr
10	91,0 m²	Solvändan 2B	1 292 200 kr	1,754%	1,807%	45 908 kr
11	24,0 m²	Solvändan 2B	575 000 kr	0,781%	0,651%	16 525 kr
12	54,7 m²	Solvändan 2B	957 250 kr	1,300%	1,181%	29 989 kr
13	91,0 m²	Solvändan 2B	1 292 200 kr	1,754%	1,807%	45 908 kr
14	24,0 m²	Solvändan 2B	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
15	55,0 m²	Solvändan 2B	962 500 kr	1,307%	1,186%	30 120 kr
16	91,0 m²	Solvändan 2B	1 117 200 kr	1,517%	1,807%	45 908 kr
17	24,0 m²	Solvändan 2B	575 000 kr	0,781%	0,651%	16 525 kr
18	55,0 m²	Solvändan 2B	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
19	36,7 m²	Solvändan 4A	623 900 kr	0,847%	0,870%	22 095 kr
20	55,0 m²	Solvändan 4A	962 500 kr	1,307%	1,186%	30 120 kr
21	38,0 m²	Solvändan 4A	798 000 kr	1,083%	0,892%	22 665 kr
22	94,0 m²	Solvändan 4A	1 159 800 kr	1,575%	1,859%	47 224 kr
23	55,0 m²	Solvändan 4A	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
24	38,0 m²	Solvändan 4A	798 000 kr	1,083%	0,892%	22 665 kr
25	94,0 m²	Solvändan 4A	1 159 800 kr	1,575%	1,859%	47 224 kr
26	55,0 m²	Solvändan 4A	962 500 kr	1,307%	1,186%	30 120 kr
27	38,0 m²	Solvändan 4A	718 000 kr	0,975%	0,892%	22 665 kr
28	94,0 m²	Solvändan 4A	1 334 800 kr	1,812%	1,859%	47 224 kr
29	91,0 m²	Solvändan 4B	1 117 200 kr	1,517%	1,807%	45 908 kr
30	24,0 m²	Solvändan 4B	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
31	55,0 m²	Solvändan 4B	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
32	91,0 m²	Solvändan 4B	1 117 200 kr	1,517%	1,807%	45 908 kr
33	24,0 m²	Solvändan 4B	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
34	55,0 m²	Solvändan 4B	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
35	91,0 m²	Solvändan 4B	1 292 200 kr	1,754%	1,807%	45 908 kr
36	24,0 m²	Solvändan 4B	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
37	55,0 m²	Solvändan 4B	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
38	53,0 m²	Solvändan 6A	807 500 kr	1,096%	1,151%	29 243 kr
39	23,0 m²	Solvändan 6A	630 000 kr	0,855%	0,633%	16 087 kr
40	76,5 m²	Solvändan 6A	1 132 200 kr	1,537%	1,557%	39 549 kr
41	53,0 m²	Solvändan 6A	927 500 kr	1,259%	1,151%	29 243 kr
42	24,0 m²	Solvändan 6A	575 000 kr	0,781%	0,651%	16 525 kr
43	77,0 m²	Solvändan 6A	994 600 kr	1,350%	1,566%	39 768 kr
44	53,0 m²	Solvändan 6A	807 500 kr	1,096%	1,151%	29 243 kr
45	23,0 m²	Solvändan 6A	550 000 kr	0,747%	0,633%	16 087 kr
46	77,0 m²	Solvändan 6A	1 139 600 kr	1,547%	1,566%	39 768 kr
47	39,5 m²	Solvändan 6B	669 500 kr	0,909%	0,918%	23 323 kr
48	53,0 m²	Solvändan 6B	927 500 kr	1,259%	1,151%	29 243 kr

49	36,5 m²	Solvändan 6B	757 000 kr	1,028%	0,866%	22 007 kr
50	53,0 m²	Solvändan 6B	927 500 kr	1,259%	1,151%	29 243 kr
51	53,0 m²	Solvändan 6B	927 500 kr	1,259%	1,151%	29 243 kr
52	90,0 m²	Solvändan 6B	1 104 900 kr	1,500%	1,790%	45 470 kr
53	53,0 m²	Solvändan 6B	807 500 kr	1,096%	1,151%	29 243 kr
54	37,0 m²	Solvändan 6B	777 000 kr	1,055%	0,875%	22 226 kr
55	53,0 m²	Solvändan 6B	807 500 kr	1,096%	1,151%	29 243 kr
56	24,0 m²	Solvändan 6C	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
57	53,0 m²	Solvändan 6C	927 500 kr	1,259%	1,151%	29 243 kr
58	76,5 m²	Solvändan 6C	987 200 kr	1,340%	1,557%	39 549 kr
59	24,0 m²	Solvändan 6C	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
60	53,0 m²	Solvändan 6C	927 500 kr	1,259%	1,151%	29 243 kr
61	76,0 m²	Solvändan 6C	980 800 kr	1,332%	1,548%	39 330 kr
62	76,0 m²	Solvändan 6C	980 800 kr	1,332%	1,548%	39 330 kr
63	24,0 m²	Solvändan 6C	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
64	53,0 m²	Solvändan 6C	927 500 kr	1,259%	1,151%	29 243 kr
65	41,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	697 000 kr	0,946%	0,944%	23 981 kr
66	54,7 m²	Östra kyrkogatan 59A	837 250 kr	1,137%	1,181%	29 989 kr
67	38,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	718 000 kr	0,975%	0,892%	22 665 kr
68	94,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	1 159 800 kr	1,575%	1,859%	47 224 kr
69	55,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
70	38,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	718 000 kr	0,975%	0,892%	22 665 kr
71	94,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	1 159 800 kr	1,575%	1,859%	47 224 kr
72	91,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	1 117 200 kr	1,517%	1,807%	45 908 kr
73	55,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
74	38,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	798 000 kr	1,083%	0,892%	22 665 kr
75	94,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	1 159 800 kr	1,575%	1,859%	47 224 kr
76	55,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	962 500 kr	1,307%	1,186%	30 120 kr
77	24,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	655 000 kr	0,889%	0,651%	16 525 kr
78	55,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
79	91,0 m²	Östra kyrkogatan 59B	1 117 200 kr	1,517%	1,807%	45 908 kr
80	24,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	575 000 kr	0,781%	0,651%	16 525 kr
81	55,0 m²	Östra kyrkogatan 59A	842 500 kr	1,144%	1,186%	30 120 kr
82	61,2 m²	Östra kyrkogatan 63A	734 400 kr	0,997%	1,293%	32 839 kr
83	33,3 m²	Östra kyrkogatan 63B	552 900 kr	0,751%	0,811%	20 604 kr
	4 656,3 m²		**73 651 350 kr**	**100%**	**100%**	**2 540 021 kr**

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.
Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal/ fördelningstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv,internetanslutning, garage/p-plats m.m.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	*Lokalslag*	*Kvm*	*Årshyra*
84	Restaurang	219,0 m²	207 974 kr
		219,0 m²	**207 974 kr**

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2014	*År 2 2015*	*År 3 2016*	*År 4 2017*	*År 5 2018*	*År 6 2019*	*År 7 2020*	*År 8 2021*	*År 9 2022*	*År 10 2023*	*År 11 2024*
Lånebelopp	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr	42 223 150 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Räntor	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr	1 266 695 kr
Fastighetsskatt	110 041 kr	111 141 kr	112 253 kr	113 375 kr	114 509 kr	115 654 kr	116 811 kr	117 979 kr	119 159 kr	120 350 kr	121 554 kr
Avsättning underhåll 0,10% av taxeringsvärdet	40 703 kr	41 110 kr	41 521 kr	41 936 kr	42 356 kr	42 779 kr	43 207 kr	43 639 kr	44 076 kr	44 516 kr	44 961 kr
Driftkostnader	2 135 381 kr	2 156 735 kr	2 178 303 kr	2 200 086 kr	2 222 086 kr	2 244 307 kr	2 266 750 kr	2 289 418 kr	2 312 312 kr	2 335 435 kr	2 358 790 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	**3 552 820 kr**	**3 575 681 kr**	**3 598 771 kr**	**3 622 092 kr**	**3 645 646 kr**	**3 669 435 kr**	**3 693 463 kr**	**3 717 730 kr**	**3 742 241 kr**	**3 766 996 kr**	**3 791 999 kr**
Ej likviditetspåverkande kostnader											
Planenliga avskrivningar	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr	337 195 kr
Summa kostnader	**3 890 015 kr**	**3 912 876 kr**	**3 935 966 kr**	**3 959 287 kr**	**3 982 841 kr**	**4 006 630 kr**	**4 030 658 kr**	**4 054 925 kr**	**4 079 436 kr**	**4 104 191 kr**	**4 129 194 kr**
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	1 228 613 kr	1 253 185 kr	1 278 249 kr	1 303 814 kr	1 329 890 kr	1 356 488 kr	1 383 617 kr	1 411 290 kr	1 439 515 kr	1 468 306 kr	1 497 672 kr
Hyror lokaler	207 974 kr	210 054 kr	212 154 kr	214 276 kr	216 419 kr	218 583 kr	220 769 kr	222 976 kr	225 206 kr	227 458 kr	229 733 kr
Hyresintäkter, p-platser/garage	153 636 kr	155 172 kr	156 724 kr	158 291 kr	159 874 kr	161 473 kr	163 088 kr	164 719 kr	166 366 kr	168 029 kr	169 710 kr
Årsavgifter medlemmar	1 962 597 kr	1 957 270 kr	1 951 644 kr	1 922 390 kr	1 939 463 kr	1 932 892 kr	1 925 989 kr	1 918 746 kr	1 911 153 kr	1 903 203 kr	1 894 885 kr
Årsavgift kr/kvm	**547 kr/m²**	**546 kr/m²**	**544 kr/m²**	**536 kr/m²**	**541 kr/m²**	**539 kr/m²**	**537 kr/m²**	**535 kr/m²**	**533 kr/m²**	**531 kr/m²**	**528 kr/m²**
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 56 kvm	2 554 kr/mån	2 547 kr/mån	2 540 kr/mån	2 502 kr/mån	2 524 kr/mån	2 515 kr/mån	2 506 kr/mån	2 497 kr/mån	2 487 kr/mån	2 477 kr/mån	2 466 kr/mån
Bostadsrättsyta	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²	3 585,9 m²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	1,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader									
Hyresutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys I

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	547 kr/m²	546 kr/m²	544 kr/m²	536 kr/m²	541 kr/m²	539 kr/m²	537 kr/m²	535 kr/m²	533 kr/m²	531 kr/m²	528 kr/m²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntenivå +1%	665 kr/m²	664 kr/m²	662 kr/m²	654 kr/m²	659 kr/m²	657 kr/m²	655 kr/m²	653 kr/m²	651 kr/m²	648 kr/m²	646 kr/m²
Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	430 kr/m²	428 kr/m²	427 kr/m²	418 kr/m²	423 kr/m²	421 kr/m²	419 kr/m²	417 kr/m²	415 kr/m²	413 kr/m²	411 kr/m²
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	547 kr/m²	551 kr/m²	555 kr/m²	546 kr/m²	563 kr/m²	568 kr/m²	572 kr/m²	576 kr/m²	581 kr/m²	585 kr/m²	590 kr/m²
Dagens inflationsnivå -1%	547 kr/m²	540 kr/m²	533 kr/m²	526 kr/m²	519 kr/m²	512 kr/m²	504 kr/m²	496 kr/m²	488 kr/m²	480 kr/m²	472 kr/m²

Känslighetsanalys II	**Föreningens skulder (år 1)**	**Skuldsättning**	**Kostnader (år 1)**	**Kostnadsförändring**
Dagens ränte-, inflations och				
Dagens anslutningsgrad +10%	36 555 465	37%	3 382 789	- 170 031
Dagens anslutningsgrad -10%	47 890 835	48%	3 722 850	170 131

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 78%. Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

allabrf.se

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Montellsgärdet 2

Umeå 27/10 2014

Förnamn Efternamn

Förnamn Efternamn

Förnamn Efternamn

Förnamn Efternamn

Förnamn Efternamn

allabrf.se

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Montellsgärdet 2, org. nr 769625-6465, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2014- 10-28

…… ……

Ole Lien Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Besiktningsprotokoll och PM dat 2014-09-26
Bankoffert
Aviseringslista
Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Lokalhyreskontrakt

allabrf.se

allabrf.se

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Umeå Montellsgärdet 2



Solvändan 2 A-B, 4 A-B och 6 A-B samt Östra kyrkogatan 59 A-B.

Umeå

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556610-0169
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Telefax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Plusgiro 51 00 68-0. Bankgiro 5195-2208. Innehar F-skattsedel

Stockholm 2013-05-26
LW 74 372

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

avseende fastigheten Umeå Montellsgärdet 2

Solvändan 2 A-B, 4 A-B och 6 A-B samt Östra kyrkogatan 59 A-B.

Uppdrag

Av Brf Montellsgärdet 2 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

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

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

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

allabrf.se

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med fyra byggnader uppförda i tre våningsplan med bostäder, källarplan samt förrådsvindar. I källarplan finns förråd, skyddsrum, teknikutrymmen, tvättstugor och några lägenheter. I tre av byggnaderna finns två trapphus och i en av byggnaderna finns tre trapphus.

Antal lägenheter 83 st, bostadsyta ca. 4 656 m² samt en lokalyta om ca. 219 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år:	1947
Större om- och till-byggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhåll-na i samband med be-siktningen)	1. Lägenheter har inretts i delar av källarutrymmena år 2003. 2. Restaurangen har byggt till i ett plan.
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhåll-na i samband med be-siktningen)	1. Alla yttertak renoverade 2009-2011 2. Fönster utbytta till nya 2011 3. Stammar relinade 2011 ner till källargolven. 4. Säkerhetsdörrar monterade 2011 5. Trapphus malade 2011 6. Alla elektriska installationer fram till lägenheterna moderniserade 2012-2013 7. Ventilationsfläktar ovan tak bytta 2011 8. Undercentralen utbytt 2011 9. Entréportar nymonterade 2013. 10. Byggnad nummer 2 har dränerats och utvändigt isolerats på grund av fuktgenomslag. 11. Tvättstugorna har renoverats 12. Nya källardörrar och förrådsdörrar är monterade.
Grundläggning: (bedömd)	Murar och plintar till fast mark
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong

Stomme (bedömd):	Betong och lättbetong (blåbetong)
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Relativt plant markområde med parkeringsplatser, kör/gångvägar och gräsmattor.
Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar i plåt
Fasader:	Eternitskivor på träläkt.
Fönster:	3 - glas isolerglas med karmar och bågar av plast. Balkongpartierna har fönster i isolerglas och balkongdörr med 2+1 glas utförda med trä i bågar och karmar.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i klinker och cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i varje byggnads källare med separata torkrum.
Tvättutrustning:	Totalt finns 8 st. tvättmaskiner och 4 st torktumlare.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Separat byggnad på fastigheten.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral. Kulvertar finns mellan byggnaderna.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads-byggnadskontoret)	Mekanisk ventilation i alla lägenheter, tilluft med spaltventiler. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd men är ej godkänd.

allabrf.se

Kort rumsbeskrivning av lägenheter som inte renoverats.
De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis, i några av lägenheterna (eldningsförbud)
Sovrum	G	Plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl/frys
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Plastmatta
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ,
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

allabrf.se

Kort rumsbeskrivning av lägenheter som renoverats
De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis, i några lägenheter. Eldningsförbud.
Sovrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Modern köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt, kyl/frys och diskmaskin.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Modern badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ,
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt

allabrf.se

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2013-04-22, kl 10,00.
Vädret var klart och temperaturen ca 0°C.

Vid besiktningen medverkade:
Eva Hanson
Andre Lindström

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyra förråd.
Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:
2A Lindgren 3tr Larsson och Persson 2tr
4A Persson 3tr
4B Sandgren 1tr
6B Vikberg 2tr
6C Carlsson
59B Berggren 3tr och Öhgren 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades Del av restaurangen..
Lokalerna var inredda/i drift.

Upplysningar lämnade under besiktningen genom Andre Lindström

- Balkongerna ska bättringslagas och nya balkongräcken samt skärmar ska monteras under våren/sommaren.
- Skadade skivor på fasaderna ska ersättas med nya och fasaderna ska målas under våren/sommaren.
- Utvändiga fönstersmygar som inte är i gott skick ska bytas ut i samband med att fasaderna renoveras. Målningsunderhåll ska utföras.
- Arbeten med att byta entréportar pågår, arbetena skall vara färdigställda innan en försäljning.
- Garageportarna ska bytas till nya innan en försäljning.
- Cirka 25-30 lägenheter har renoverats under senaste åren.

allabrf.se

Noterade brister

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

1. Byggdel: Vattenrören
   Brist, fel/skada: Kallvattenrören i byggnaderna är galvade järnrör vilka inte bytts ut vid renoveringsarbetena. Galvade kallvattenrör rostar inifrån vilket medför risk för läckage och att arean på röret blir liten så att vattentrycket sjunker. Kranar på kall och varmvattenstigarna är äldre.
   Bedömd åtgärd: Kallvattenrören kommer att behöva bytas till nya. Nya rör dras i källargångar och ansluts till kulvertarna. Nya lägen för kallvattenrören måste hittas i anslutning till kök och badrum. Rören isoleras och byggs in i slitsar.
   Mängd: Ca 300 lpm i källarstråk och ca 400 lpm matning till 59 lägenheter
   Aktualitet: Inom 5 år
   Bedömd kostnad: Ca 1 300 000 kr

2. Byggdel: Kranar på radiatorstigare
   Brist, fel/skada: Kranar på radiatorstigare är från byggnadsåret. Risken är stor att läckage uppkommer om man försöker stänga kranarna.
   Bedömd åtgärd: Byt ut kranarna mot nya självjusterande ventiler vilket även medför en jämnare inomhustemperatur och bättre värmeekonomi.
   Mängd: Totalt ca 36 par kranar
   Aktualitet: Inom 3 år
   Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr

3. Byggdel: Golvbrunnar
   Brist, fel/skada: Avloppsrören har relinats ner till källargolvet. När den enskilde lägenhetsinnehavaren ska renovera sitt badrum måste nuvarande golvbrunn bytas till en ny. Jag bedömer att ca 20 lägenheter är så nyligen renoverade så att golvbrunnen är bytta, övriga 39 måste brunnen bytas i vid en renovering.
   Merkostnaden bedöms till ca 5 000 kr/badrum när renovering utförs.
   Bedömd åtgärd: När den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt badrum byts brunnen och föreningen ersätter lägenhetsinnehavaren för merkostnaden, 5 000 kr per brunn.
   Mängd: Ca 39 brunnar
   Aktualitet: Inom 3 år
   Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

4. Byggdel: Avloppsrör under källargolven
Brist, fel/skada: Avloppsrören under källargolven är från byggnadsåret och är inte bytta eller relinade.
Bedömd åtgärd: Avloppsrören har uppnått teknisk livslängd. Troligen kommer rören att behöva bytas ut eller relinas inom 10 år. Om man väntar för länge med relining är risken att rören rostar sönder och kostnaderna blir större.
Jag rekommenderar därför att man kalkylerar med en relining inom 10 år.
Mängd: Ca 200 lpm rör samt alla påstick.
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

5. Byggdel: Ventilationen i byggnaderna
Brist, fel/skada: Vid besiktningen noterades ett mycket stort undertryck i lägenheterna. Ventilationen är mekanisk frånluft där takfläktarna ersattes med nya 2011. Tilluften skall vara spaltventiler i fönstren, vilka byttes 2011. Troligen har inte ventilationen justerats in efter de stora förändringar som utförts med ventilationen.
Bedömd åtgärd: Som minsta åtgärd måste alla ventilationskanaler rengöras och systemen justeras. Därefter måste OVK göras och eventuella anmärkningar åtgärdas. Jag har inte kunnat bedöma om tilluftsventilerna är för små eller om frånflödet är för stort.
Mängd: Alla lägenheter, lokaler och tvättstugor.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr för rensning och OVK
(eventuella åtgärdskostnader ingår ej)

6. Byggdel: Kulvert för värme och vattenrör.
Brist, fel/skada: Rörkulvertarna är troligen från byggnadsåret. Livslängden på rörkulvertar varierar mycket beroende på kvalitén och på markförhållanden. Enligt uppgift vid besiktningen har inga läckage förekommit på kulvertarna.
Troligen är kulvertarna dåligt värmeisolerade varför en energibesparing sker om dessa byts mot nya.
Bedömd åtgärd: Gräv upp och byt ut befintliga kulvertar till nya med bättre värmeisolering. Återställ markytorna. När i tiden de måste bytas går ej att avgöra men man bör kalkylera med att det behöver utföras inom 10 år.
Mängd: Totalt ca 65 lpm
Aktualitet: Inom 10 år (exakt när går ej att förutse)
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

allabrf.se

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	5	Ca 100 000 kr
Inom 3 år	2 och 3	Ca 450 000 kr
Inom 5 år	1	Ca 1 300 000 kr
Inom 10 år	4 och 6	Ca 1 400 000 kr
Totalt		Ca 3 250 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Fasadskivorna är i eternit vilket innehåller asbest. Om skivorna ska demonteras kommer arbetena bli dyrare än normalt eftersom skyddsutrustning måste användas och materialet måste deponeras.

2. Det kan finnas asbest i rörisoleringen i källaren och/eller i kakelfix/fog samt i lim under mattor. När renoveringar utförs bör det kontrolleras. I mina ovanstående kostnadsbedömningar ingår saneringskostnad.

3. Grunden på byggnad 2 har enligt uppgift dränerats och utvändigt isolerats eftersom det var problem med fukt i källaren. Övriga byggnader har dränering och isolering av grundmuren från byggnadsåren. Vid besiktningen noterades endast mindre fuktgenomslag i grundmurarna vilket kan anses som normalt med tanke på byggnadens ålder. Det finns alltid en naturlig fuktvandring i betongen vilken medför att puts och färg släpper om väggarna förses med ett för tätt ytskikt. När dränering och isolering åldras ökar risken för fuktgenomslag vilket medför att dränering och isolering måste åtgärdas. När i tiden det behöver utföras går emellertid ej att avgöra.

allabrf.se

4. Vid besiktningen noterades att några balkongplattors undersida bättringslagats. Balkongerna i nummer 59 är inte bättrade och bedöms vara i dåligt skick. Det är oklart i vilken omfattning balkongerna renoveras. Enligt uppgift vid besiktningen ska alla balkonger renoveras och målas samt alla balkongräcken och skärmar bytas till nya innan en försäljning. Jag har därför inte tagit upp kostnaderna för att åtgärda balkongerna.

5. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

6. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.

7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
Ritningar
FD-utdrag

allabrf.se

DENSIA

Stockholm 2014-09-26
LW 74 372-01

P M

avseende Umeå Montellsgärdet 2

Densia har besiktigat byggnaderna på fastigheten inför en eventuell bostadsrättsombildning. Besiktningen utfördes 2013-04-22 och redovisades i ett utlåtande daterat 2013-05-26.

I samband med besiktningen fick jag information om vilka renoveringar som var utförda i byggnaderna samt vilka renoveringar som skulle utföras innan en eventuell försäljning. I mitt utlåtande är de noterade på sidan 6 under punkten " Upplysningar lämnade under besiktningen genom Andre Lindström".
Enligt uppgifter från Eva Hanson, på Restate, har nu några av punkterna åtgärdats. Det kvarstår emellertid att renovera balkongerna samt åtgärda utvändiga fönstersmygar.

Jag har nu blivit ombedd att bedöma åtgärdskostnader för att renovera balkongerna samt åtgärda fönstersmygarna. Ingen ny besiktning har utförts utan bedömningarna basseras på tidigare besiktning samt uppgifter från Eva Hanson.

Min bedömning är att balkongerna måste bättringslagas samt nya räcken monteras. Några av balkongerna var bättrade vid min besiktning.
Renoveringen bör göras inom 3 år till en kostnad av ca 1 200 000 kr exkl moms.

Fönstersmygarna har enligt uppgift inte åtgärdats i samband med att fasaderna åtgärdats. Min bedömning är att alla smygar måste kontrolleras, tätas och om nödvändigt bytas / målas.
Arbetena bör utföras inom 3 år till en kostnad av ca 300 000 kr exkl moms.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556610-0169
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Telefax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Plusgiro 51 00 68-0. Bankgiro 5195-2208. Innehar F-skattsedel