allabrf.se

243290/12

20120619004993

OMBILDNINGS
KONSULTEN

Ekonomisk plan för
HSB Brf Ynglingen i Järfälla

Vasaplatsen 2-6 & Ynglingavägen 11, Jakobsberg



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i HSB Brf Ynglingen i Järfälla biträdda av Ombildningskonsulten våren 2012.

Registrerades av Bolagsverket 2012-06-20

allabrf.se

20120619044994

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar 3

2. Beskrivning av fastigheten 4

2.1 Sammanfattning fastighetsbeskrivning 5

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov 6

4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv 7

4.1 Övriga upplysningar om förvärvskalkylen 7

5. Finansieringsplan 8

5.1 Övriga upplysningar om finansieringen 8

6. Beräknade löpande kostnader 9

7. Beräknade löpande intäkter 10

7.1 Övriga upplysningar om löpande kostnader & intäkter: 10

8. Lägenhetsförteckning 11

10. Ekonomisk prognos 13

11. Ekonomisk känslighetsanalys 13

Särskilda förhållanden 14

Intyg - Boverket 15

Bilaga: Teknisk besiktning

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten
Box 3309
103 66 Stockholm
Tel. 08 – 400 268 50
info@ombildningskonsulten.se

HSB Brf Ynglingen i Järfälla
C/o Jungefors
Vasaplatsen 2
177 57 Järfälla
org: nr 769623-6624

allabrf.se

20120619050003

8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 73 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är avrundade nedåt till närmsta heltal samt uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens del i föreningens tillgångar och skulder. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %)

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel.

Lgh-ID	Yta	Insats	Andelstal vid 73 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift BR 2012	Årshyra HR 2012
1	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	109 080 kr
2	89 m²	1 014 600 kr	4,6330%	3,3610%	54 948 kr	100 092 kr
3	88 m²	1 003 200 kr	4,5809%	3,3233%	54 331 kr	99 012 kr
4	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	109 080 kr
5	89 m²	1 014 600 kr	4,6330%	3,3610%	54 948 kr	100 092 kr
6	88 m²	1 003 200 kr	4,5809%	3,3233%	54 331 kr	99 012 kr
7	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	111 972 kr
8	89 m²	1 014 600 kr	4,6330%	3,3610%	54 948 kr	100 092 kr
9	88 m²	1 003 200 kr	4,5809%	3,3233%	54 331 kr	99 012 kr
10	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	113 544 kr
11	66 m²	752 400 kr	3,4357%	2,4924%	40 748 kr	77 172 kr
12	72 m²	820 800 kr	3,7480%	2,7190%	44 452 kr	82 404 kr
13	66 m²	752 400 kr	3,4357%	2,4924%	40 748 kr	77 172 kr
14	66 m²	752 400 kr	3,4357%	2,4924%	40 748 kr	77 172 kr
15	72 m²	820 800 kr	3,7480%	2,7190%	44 452 kr	82 404 kr
16	66 m²	752 400 kr	3,4357%	2,4924%	40 748 kr	77 172 kr
17	66 m²	752 400 kr	3,4357%	2,4924%	40 748 kr	74 100 kr
18	72 m²	820 800 kr	3,7480%	2,7190%	44 452 kr	79 332 kr
19	66 m²	752 400 kr	3,4357%	2,4924%	40 748 kr	74 100 kr
20	88 m²	1 003 200 kr	4,5809%	3,3233%	54 331 kr	99 012 kr
21	89 m²	1 014 600 kr	4,6330%	3,3610%	54 948 kr	100 092 kr
22	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	107 868 kr
23	88 m²	1 003 200 kr	4,5809%	3,3233%	54 331 kr	99 012 kr
24	89 m²	1 014 600 kr	4,6330%	3,3610%	54 948 kr	100 092 kr
25	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	110 736 kr
26	88 m²	1 003 200 kr	4,5809%	3,3233%	54 331 kr	101 640 kr
27	89 m²	1 014 600 kr	4,6330%	3,3610%	54 948 kr	100 092 kr
28	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	110 736 kr
29	96 m²	1 094 400 kr	4,9974%	3,6254%	59 270 kr	112 296 kr
30	56 m²	638 400 kr	2,9151%	2,1148%	34 574 kr	65 784 kr

allabrf.se

20120619050004

Lgh-ID	Yta	Insats	Andelstal vid 73 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift BR 2012	Årshyra HR 2012
31	38 m²	433 200 kr	1,9781%	1,4350%	23 461 kr	47 004 kr
32	58 m²	661 200 kr	3,0193%	2,1903%	35 809 kr	67 860 kr
33	54 m²	615 600 kr	2,8110%	2,0393%	33 339 kr	63 432 kr
Tot:	**2 648 m²**	**30 187 200 kr**	**137,84%**	**100,00%**	**1 634 858 kr**	**3 027 672 kr**

Lokaler	Typ	Yta/antal	Årshyra 2012 (exkl fastighetsskatt)
Lokal	kontor	100 m²	67 200 kr
Tot:		**100 m²**	**67 200 kr**

Nyckeltal genomsnittslägenhet:

En genomsnittlig lägenhet i HSB Brf Ynglingen i Järfälla är 80 kvm stor och får en insats på 912 000 kr vilket motsvarar 11 400 kr/kvm.

Avgiften för samma lägenhet är 4 113 kr/månad vilket motsvarar 617 kr/kvm/år.

Motsvarande lägenhet som hyresrätt kostar med dagens hyresläge 7 620 kr/månad vilket motsvarar 1 143 kr/kvm/år.

Bostadsrättstillägg:

Utöver giltig hemförsäkring skall alla bostadsrättsinnehavare ha ett sk bostadsrättstillägg till sin försäkring.

Föreningen avser att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar och kostnaden för detta är inräknad i årsavgiften. Medlem behöver inte teckna detta tillägg på egen hand.

allabrf.se

20120619050005

10. Ekonomisk prognos

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 11 2022
Räntor	985 779 kr	985 779 kr	985 779 kr	985 779 kr	985 779 kr	985 779 kr	985 779 kr
D&U	989 280 kr	1 009 066 kr	1 029 247 kr	1 049 832 kr	1 070 828 kr	1 092 245 kr	1 205 927 kr
Yttre fond	87 600 kr	89 352 kr	91 139 kr	92 962 kr	94 821 kr	96 717 kr	106 784 kr
Fastighetsavg	49 045 kr	50 026 kr	51 026 kr	52 047 kr	53 088 kr	54 150 kr	59 786 kr
Σ	**2 111 704 kr**	**2 134 223 kr**	**2 157 191 kr**	**2 180 620 kr**	**2 204 516 kr**	**2 228 891 kr**	**2 358 275 kr**

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 11 2022
Hyror	858 491 kr	879 953 kr	901 952 kr	924 501 kr	947 613 kr	971 304 kr	1 098 941 kr
Lokaler	67 200 kr	68 544 kr	69 915 kr	71 313 kr	72 739 kr	74 194 kr	81 916 kr
Årsavgifter	1 186 013 kr	1 185 725 kr	1 185 325 kr	1 184 806 kr	1 184 164 kr	1 183 393 kr	1 177 418 kr
Σ	**2 111 704 kr**	**2 134 223 kr**	**2 157 191 kr**	**2 180 620 kr**	**2 204 516 kr**	**2 228 891 kr**	**2 358 275 kr**

Avgift/kvm/år	617 kr/m²/år	617 kr/m²/år	617 kr/m²/år	617 kr/m²/år	616 kr/m²/år	616 kr/m²/år	613 kr/m²/år
Avgift 80kvm	**4 116 kr**	**4 115 kr**	**4 114 kr**	**4 112 kr**	**4 110 kr**	**4 107 kr**	**4 086 kr**

Förutsättningar:
Antagen genomsnittsränta: 4 %.
Inflationsantagande: 2 %
Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder & 2 % för lokaler
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Kvarvarande hyresrätter har ett bedömt marknadsvärde om ca 13 800 000 kr. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

11. Ekonomisk känslighetsanalys

	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 11 2022
Årsavg enl prognos	1186013 kr	1 185 725 kr	1 185 325 kr	1 184 806 kr	1 184 164 kr	1 183 393 kr	1 177 418 kr
Årsavgift om...							
Ränta + 1%	1432458 kr	1 432 170 kr	1 431 769 kr	1 431 250 kr	1 430 609 kr	1 429 838 kr	1 423 863 kr
Ränta + 2%	1678903 kr	1 678 615 kr	1 678 214 kr	1 677 695 kr	1 677 053 kr	1 676 283 kr	1 670 308 kr
Ränta - 1%	939 568 kr	939 281 kr	938 880 kr	938 361 kr	937 719 kr	936 949 kr	930 973 kr
Inflation + 1 %	1186013 kr	1 196 313 kr	1 207 028 kr	1 218 176 kr	1 229 770 kr	1 241 828 kr	1 309 676 kr
Inflation – 1%	1186013 kr	1 175 138 kr	1 163 832 kr	1 152 084 kr	1 139 879 kr	1 127 206 kr	1 056 329 kr

allabrf.se

20120619050006

13. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna 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 en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Jakobsberg den 28 / 5 - 2012

HSB Brf Ynglingen i Järfälla

Underskrift

Leena Jungefors

Namnförtydligande

Underskrift

Lars Larsson

Namnförtydligande

Underskrift

Tuomo Puukko

Namnförtydligande

allabrf.se

Intyg

20120619050007

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Ynglingen i Järfälla, org. nr 769623-6624 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 3 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, lokalhyreskontrakt, övergripande utlåtande över tredimensionell fastighetsbildning, bedömning av separering av installationer, PM avseende underlag för tredimensionell avstyckning, ritningar avseende avstyckning samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister avseende stamfastigheten.

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

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

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

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

Stockholm 2012-05-28

.....
Ole Lien
Allhelgonagatan 7
118 58 STOCKHOLM

.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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

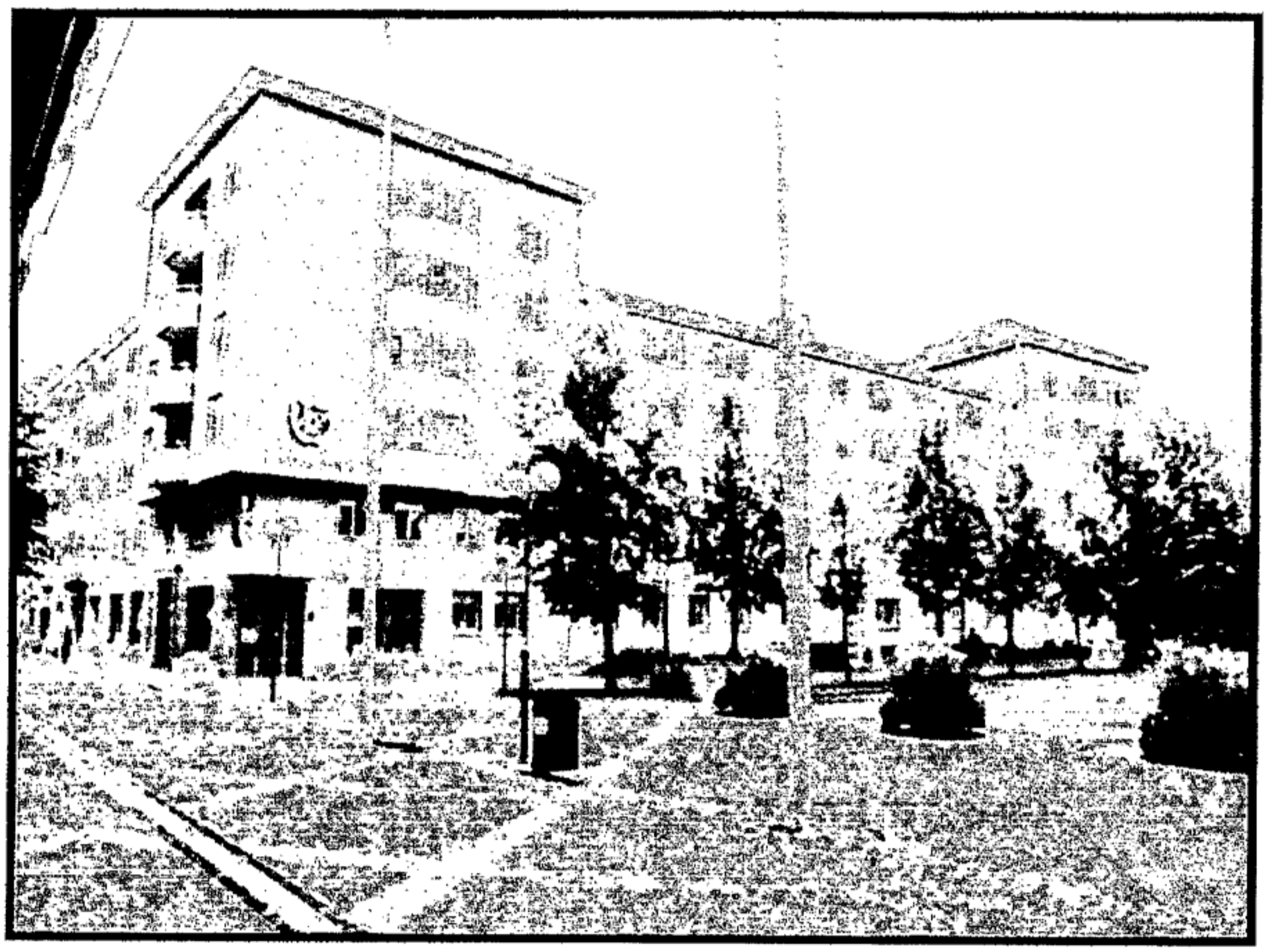
allabrf.se

20120619050008

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Del av Järfälla Jakobsberg 2:586



Jakobsbergs Centrum

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

allabrf.se

20120619050009

Stockholm 2011-10-04
LW 72 993

Teknisk utredning

Avseende del av fastigheten Järfälla Jakobsberg 2:586 i Jakobsbergs centrum .

Uppdrag

Av Brf Ynglingen har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av en del av byggnaden på rubricerad fastighet.
Fastigheten skall genomgå en tredimensionell fastighetsdelning varför delar av fastigheten inte beaktas vid besiktningen.

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

20120619050010

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är en del av ett kvarter vilket innesluter en gård. Hela kvarteret uppfördes ca 1991. Fastigheten skall nu genomgå en tredimensionell fastighetsdelning och bostadsrättsföreningen skall köpa en del av fastigheten. Byggnaden är menad att dela så att bostadsrättsföreningen köper hela källaren, del av plan 2 samt plan 3-6. Det är även meningen att bostadsrättsföreningen köper tre av trapphusen vilka går genom plan 1 och 2.
Exakt utformning av delning redovisas i Nai Svefas utlåtande.

Antal lägenheter 33 st, bostadsyta och lokalyta är ej uppmätt.

<u>Byggnaden:</u>

Huset uppfördes år:	1991
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Inga större underhåll är utförda.
Grundläggning: (bedömd)	Pålad betongplatta på lera och/eller fast mark.
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Betong
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Gården delas av flera fastigheter. Ägande förhållandet ej fastställt inför 3-D delning av fastigheten.
Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken metall
Fasader:	Tegel

allabrf.se

20120619050111

Fönster:	2+1 - glas kopplade isolerglas med yttre fönsterbågen i metall och karmen klädd utvändigt med metall.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Till bostäderna finns tre trapphus med trapp- och golvbeläggning av cementmosaik. Väggarna och taken är målade.
Hiss:	Det finns en hiss i varje trapphus, totalt 3 stycken Hissarna är hydraulhissar för 8 personer vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner varav en är grovtvätt, en torktumlare och ett torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och några på våningsplanen.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral placerad i en annan fastighet.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från fastighetsägaren.)	Mekanisk från och tilluftsventilation i bostäder OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd 2010.

allabrf.se

20120619050012

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.
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
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, frånluftsfläkt samt kyl/frys.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft.
WC	G	Plastmatta
	V	Plastmatta
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

allabrf.se

20120619049995

1. Allmänna förutsättningar

HSB Brf Ynglingen i Järfälla (org: nr 769623-6624), Järfälla kommun, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler år medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar denna rätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av (del av) fastigheten Järfälla Jakobsberg 2:591 med adress Vasaplatsen 2-6 och Ynglingavägen 11, 177 57 Järfälla. Fastigheten innehåller totalt 33 lägenheter och uppfördes år 1991.

Nuvarande fastighetsägare, HSB fastigheter i Norra Stor-Stockholm, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under sommaren 2012. Affären förutsätter att fastigheten delas genom en sk tredimensionell fastighetsindelning (se översiktsförslag sid 5). Föreningen kommer att förvärva bostadsdelen medans nuvarande fastighetsägare kommer att behålla de kommersiella ytorna för i huvudsak eget bruk.

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.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

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

Teknisk besiktning har utförts av Lars Widebäck, Densia AB, den 4 oktober 2011. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Planens offentlighet:
BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

allabrf.se

20120619050013

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2011-11-12, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 16°C.

Speciella omständigheter:
Byggnaden skall genomgå en tredimensionell fastighetsdelning.

Vid besiktningen medverkade:
Lars Larsson
Jörgen Holmgren
Leif Lindqvist

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Lägenhet 003

Bostaden var vid besiktningen ej möblerade

Följande lokaler besiktigades.

Konferenslokalen i källarplan

allabrf.se

20120619050014

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

1. Byggdel: Balkongväggarnas träpanel
Brist, fel/skada: Balkongernas sidoväggar är målad träpanel. Vatten kommer in på balkongerna och stänker upp på träpanelen vilken då måste ha ett gott skydd av målarfärg för att inte skadas. Vid besiktningen noterades att träpanelen har underhållsbehov på många ställen.
Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll och byt t eventuellt rötskadat virke.
Mängd: 26 stycken balkonger
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr

2. Byggdel: Hissarna
Brist, fel/skada: Hissarna har skjutdörrar på entréplan, dessa är nötta och kommer att behöva bytas ut / renoveras.
Hissarna skall enligt uppgift endast nyttjas av lägenhetsinnehavarna. Om lokalhyresgäster nyttjar hissarna måste dessa anpassas till nya regler för säkerhet och tillgänglighet (ca 100 000 kr/hiss)
Bedömd åtgärd: renovera skjutdörrarna på entréplan, i samband med att dörrarna renoveras kontrolleras/renoveras slagdörrarna på varje våningsplan.
Mängd: Tre hissar
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

3. Byggdel: Ventilationsanläggningen
Brist, fel/skada: Ventilationsanläggningen är från byggnadsåret. Enligt uppgift har värmeåtervinningen frusit några gånger vid mycket kall väderlek under de senaste åren.
Bedömd åtgärd: Byt ut motorer och drivning av fläktarna och modernisera styrningen. Vid mycket kall väderlek bör ventilationsflöden minskas manuellt.
Mängd: Bostädernas ventilationsanläggning.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

allabrf.se

20120619050015

4. Byggdel: Undercentralen
Brist, fel/skada: Undercentralen är placerad i grannfastigheten, centralen delas mellan flera fastigheter. Vi har inte kännedom av hur stor andel som ska belasta den del vi har besiktigat.
Bedömd åtgärd: Byt ut centralen i sin helhet. Kylaggregatet som finns i undercentralen skall bekostas av den delen av byggnaden som styckas av varför vi inte tagit med kostnader för renovering av kylanläggningen.
Mängd: Hela undercentralen
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr för hela anläggningen

5. Byggdel: Avloppssystemet
Brist, fel/skada: Det var länge sedan avloppsrören spolades rena.
Bedömd åtgärd: För att förlänga livslängden på avloppsrören och minska risken för stopp spolas avloppssystemet.
Därefter bör man spola med ca 5-10 års intervall.
Mängd: Hela avloppssystemet
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

Vem visar det gjort den gången?

6. Byggdel: Yttertaket
Brist, fel/skada: Yttertaket är belagt med betongpannor från byggnadsåret. Vi noterade några trasiga pannor och några som kommit ur läge. Vi noterade även ett mindre pågående läckage på vinden.
Bedömd åtgärd: Justera de pannor som ligger fel och byt ut trasiga pannor. Åtgärda läckaget som finns.
Mängd: Hela yttertaket
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 30 000 kr

allabrf.se

20120619050016

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	1	Ca 30 000 kr
Inom 3 år	1, 2 och 3	Ca 310 000 kr
Inom 5 år	3	Ca 100 000 kr
Inom 10 år	4	Ca 500 000 kr
Totalt		Ca 940 000 kr

Observera att hela kostnaden för undercentral är upptagen i ovanstående sammanställning.

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. I kälardelen finns utrymmen som HSB i dag nyttjar som förråd och konferenssalar. Utrymmena hyrs utan anpassning varför det är hyresgästens ansvar att ventilation, vatten, avlopp och elektriska installationer uppfyller de krav som ställs för önskad användning.

2. Enligt uppgift har fastigheten andelar i en gemensamhetsanläggning som är ett garage. Garaget skall ha eftersatt underhåll och kommer att behöva renoveras för stora kostnader. Vi vet inte hur fördelningen av gemensamhetsanläggningen skall ske vid fastighetsdelningen varför vi inte tagit hänsyn till eventuelle kostnader.

3. Det finns en gemensamhetsanläggning för gården och bastun. Vi har inte tagit med några kostnader för eventuellt underhåll eftersom vi inte vet om stamfastigheten kommer att ha någon andel i anläggningen.

allabrf.se

20120619050017

4. 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.

5. 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

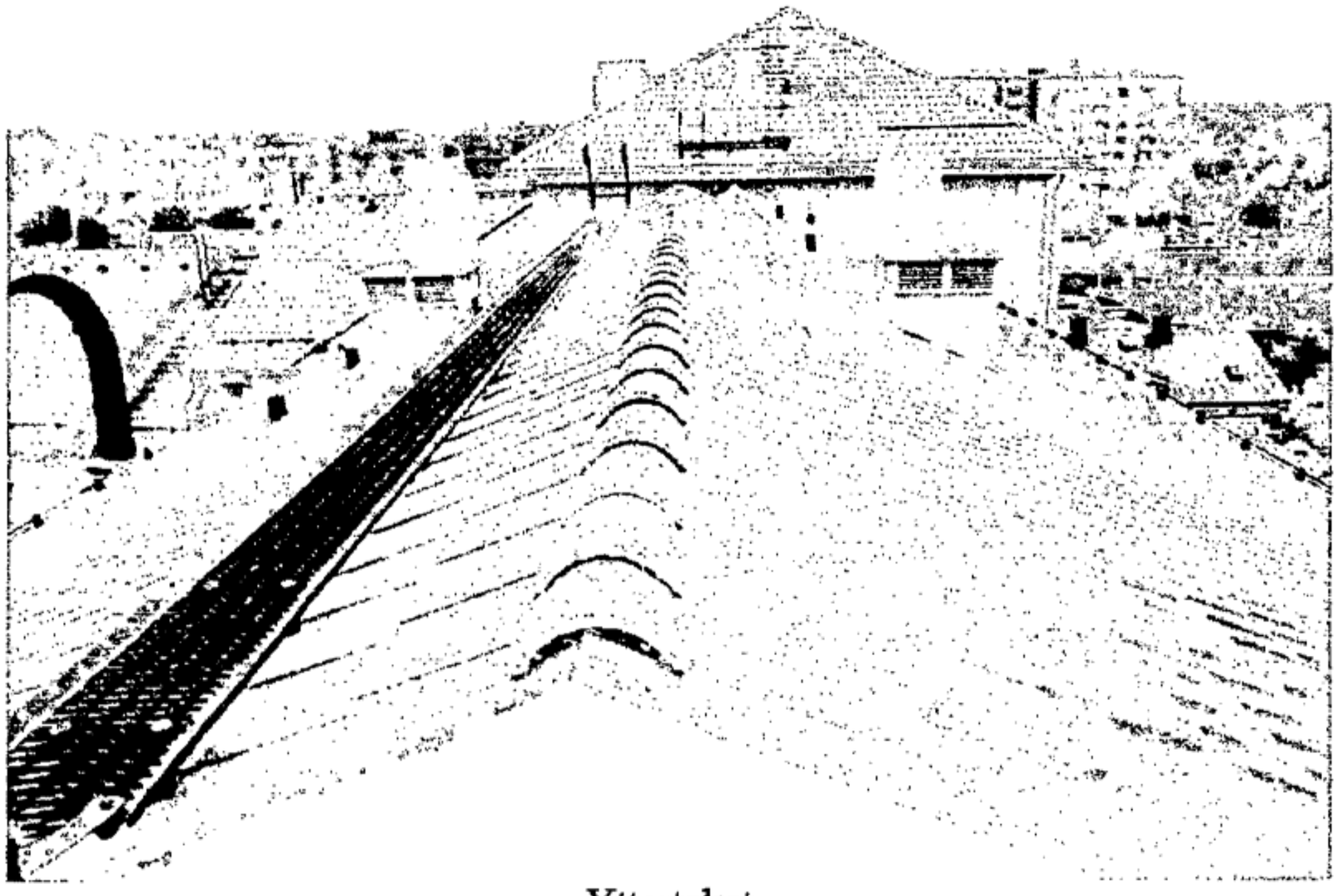
Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
Ritningar
FD-utdrag

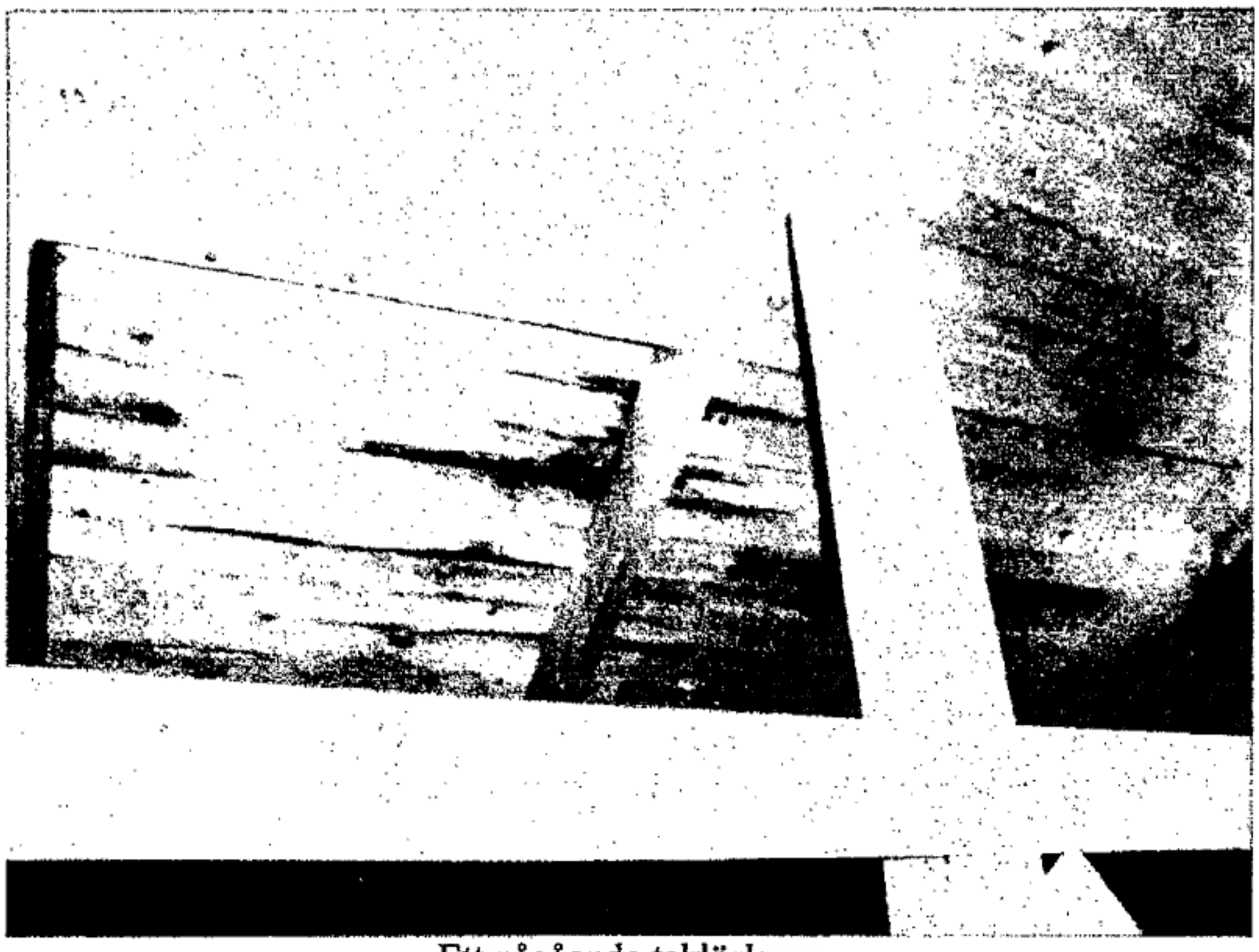
allabrf.se

20120619050018

FOTOBILAGA



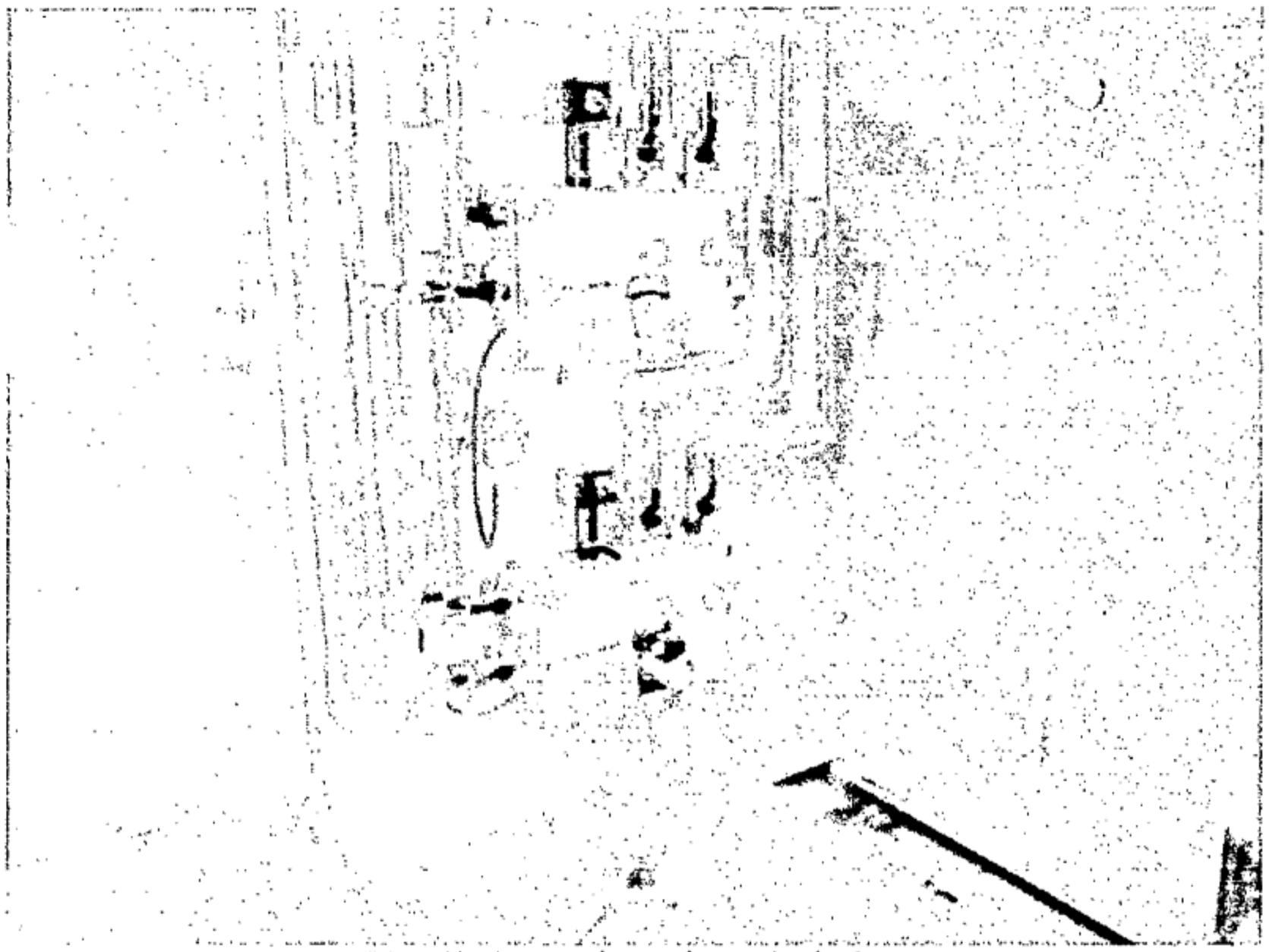
Yttertaket



Ett pågående takläckage

allabrf.se

20120619050019



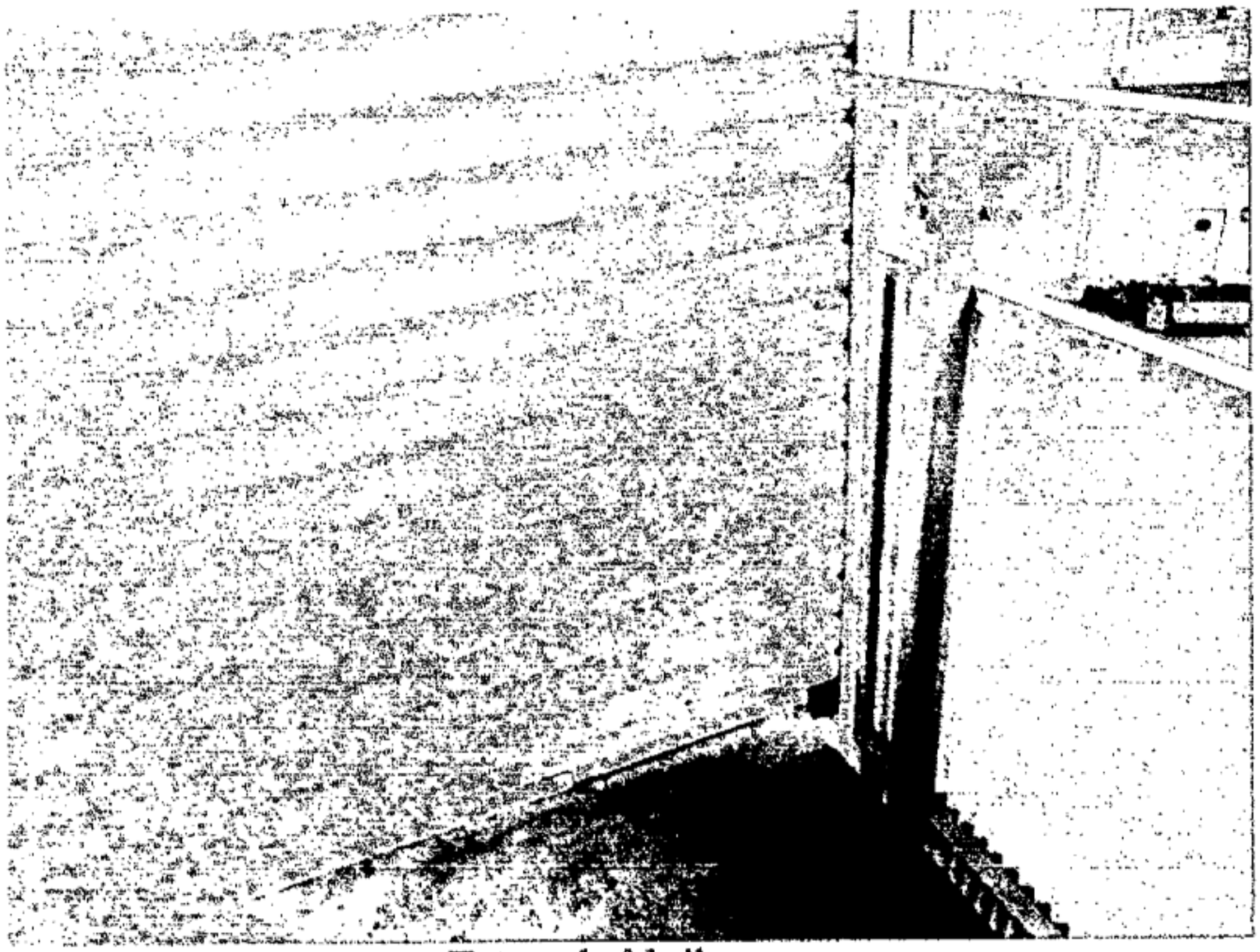
Ventilationsanläggning på vinden



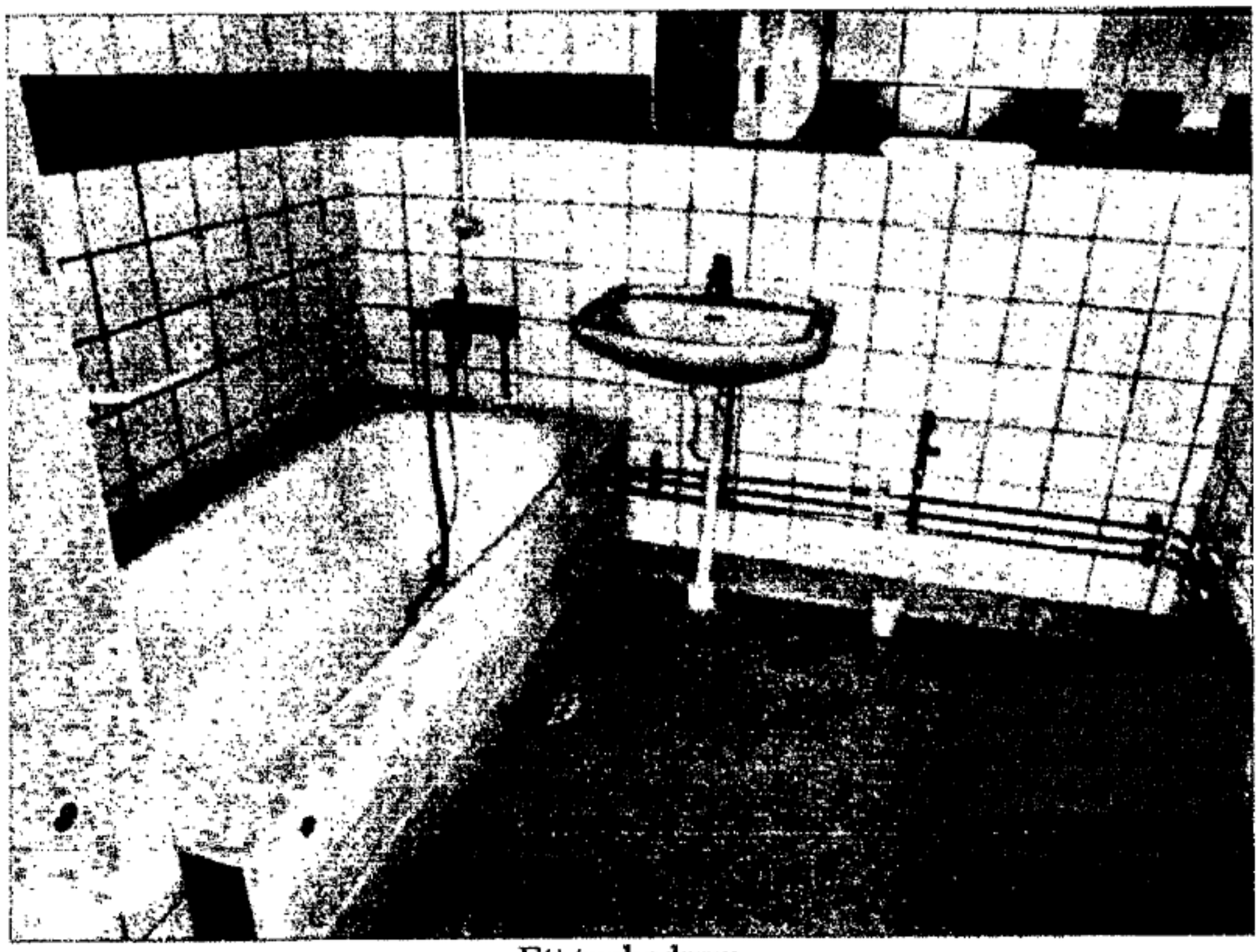
Elektriska installationer

allabrf.se

20120206190502O



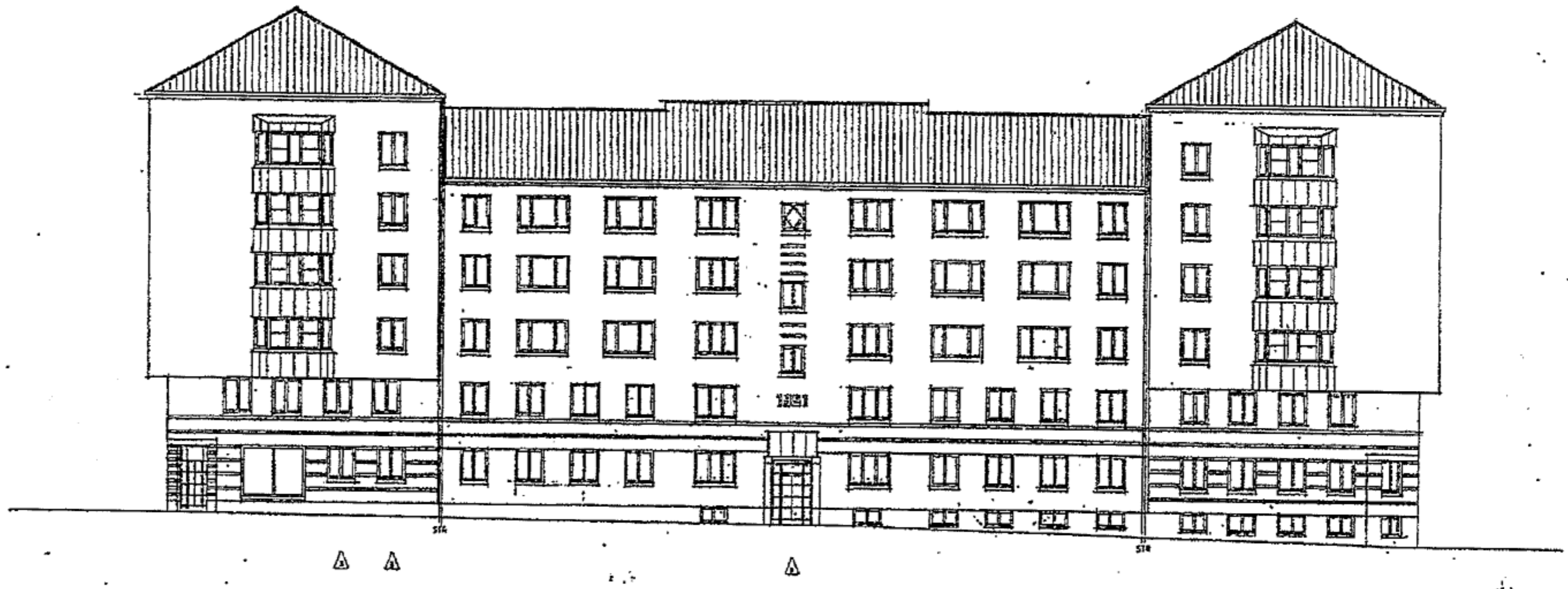
Träpanel på balkongen

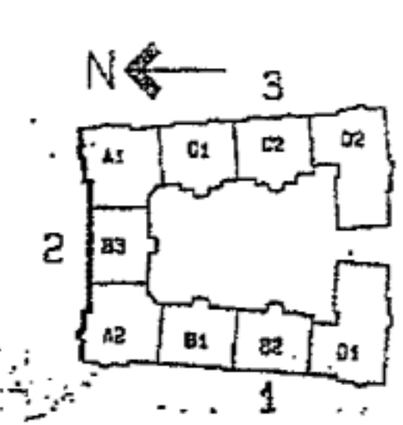


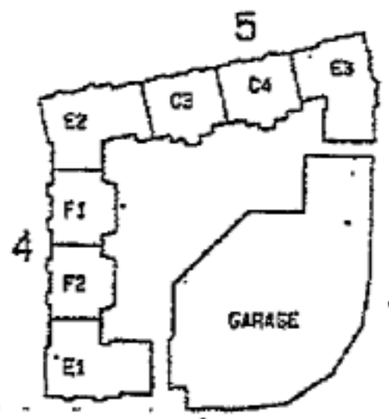
Ett typbadrum

2012061905021

allabrf.se







19

RELATIONSRITNING

BYGGNADSLOVSRITNING

Norra Stor-Stockholm

SKANSKA

ARKITEKTER

L. LINDAHL

BRF. JAKOB

JAKOBSBERG

JÄRFÄLLA

JAKOBSBERG 2:586 M.FL.

JAKOB - NORRA

FASAD MOT NORR

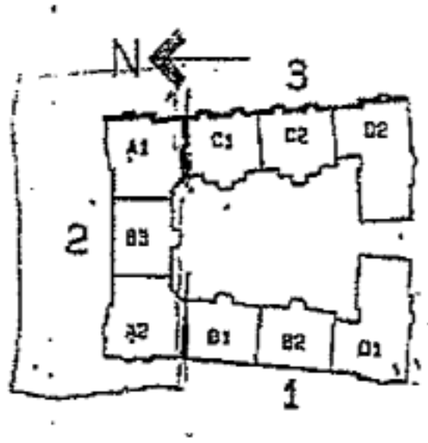
VASAPLATSEN

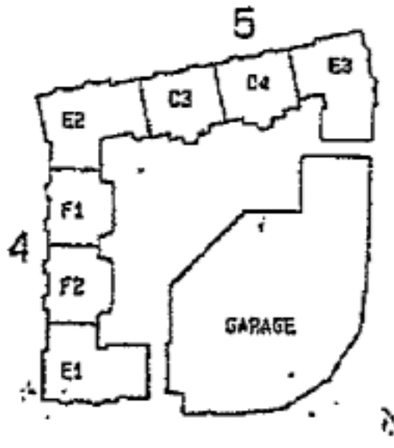
1:100 | 15453 | A01-2-40

2012061905022

allabrf.se







RELATIONSRITNING
BYGGNADSLOVSRITNING

D	RELATIONSRITNING	AK	92.05.11
C	FASTIGHETSBET.	KL	700615
B	FÖNSTERBREDD ÄNDRAD	AB	920317
A	DETAL-PM-T	LC	891115

Norra Stor-Stockholm

SKANSKA

ARKITEKTER

BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

JAKOBSBERG 2:586, M.FL.
JAKOB NORRA
FASAD MOT ÖSTER
VASAVÄGEN

1:100 | 15453 | 3001-3-10 | B

allabrf.se

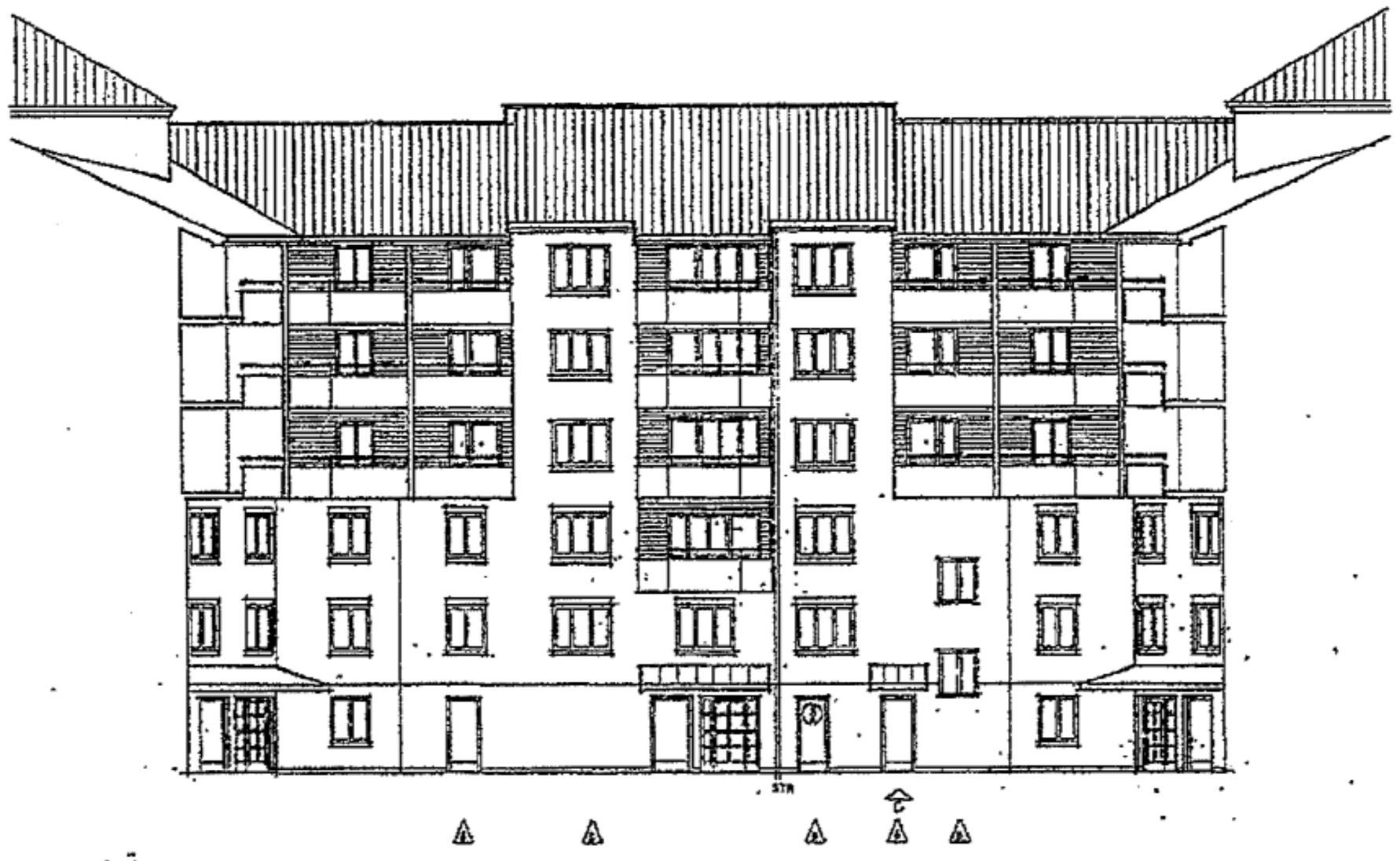
20120619004996

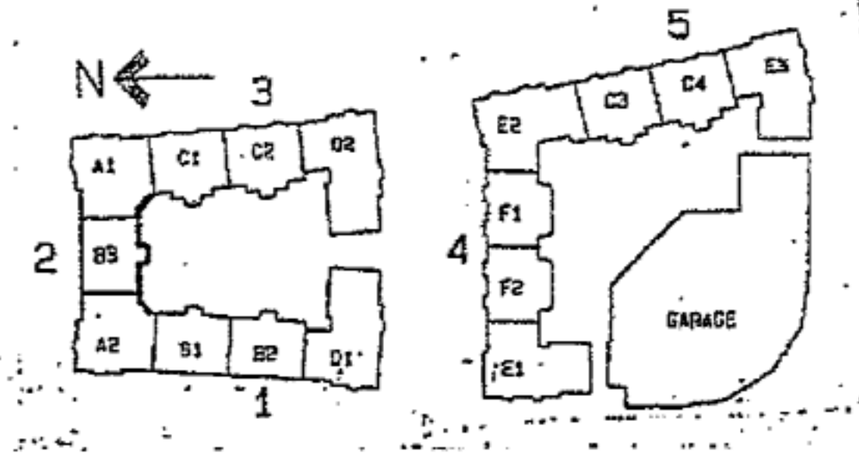
2. Beskrivning av fastigheten

Fakta om fastigheten	
Fastighetsbeteckning	(del av) Järfälla Jakobsberg 2:591
Adress	Vasaplatsen 2-6 och Ynglingavägen 11, 177 57Järfälla
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 1989-10-30. Aktnr: 0123-P89/1030
Tomtareal	1141 kvm (del i gemensamhetsanläggning, GA:7)
Area:	Bostäder: 2648 kvm. Lokal: 100 kvm
Lägenheter:	33 st (varav: 1 st 1 rok, 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 8 st 4 rok)
Byggnadsutformning	1 st flerbostadshus med 6 våningar och källare med bostäder och lokaler
Byggnadsår	1991
Andel i GA	Järfälla Jakobsberg GA:7 & Järfälla Jakobsberg GA:17
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	Prel. Beräknat till 29 200 000 kr (varav byggnad: 22 200 000 och mark: 7 000 000 kr)
Typkod	321
Gemensamma utrymmen och anordningar	Kommunalt vatten/avlopp VA-installationer Undercentral vvs (GA:7, föreningens del är 20 %) El-central Värmedistribution genom vattenradiatorer. Mekanisk till- och frånluft Källare Förråd Hissar, 3 st Fastighetstvättstuga (2 TM, 1 TT, 1 TS) Sophantering via nedkast i trapphusen Tomt: Asfalterade ytor, vissa planteringar, naturmark
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Källare: Förråd, driftsutrymmen, lokaler, tvättstuga Bottenvåning: Bostadsentré Övr vån.plan: Bostäder, förråd Trapphus: cementmosaik på golv. Målade väggar och tak. Grundläggning: Pålad betongplatta på lera och/eller fast mark Stomme och källarytterväggar: Betong

2012061905023

allabrf.se





20

D	RELATIONSRITNING	ÅA	920511
C		HL	
B		RL	
A	ENL PM 1	LL	911115

RELATIONSRITNING
BYGGNADSLOVSRITNING

Nära Stor-Stockholm
SKANSKA
ARKITEKTER
NE L LINDAHL
89.09.15

BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

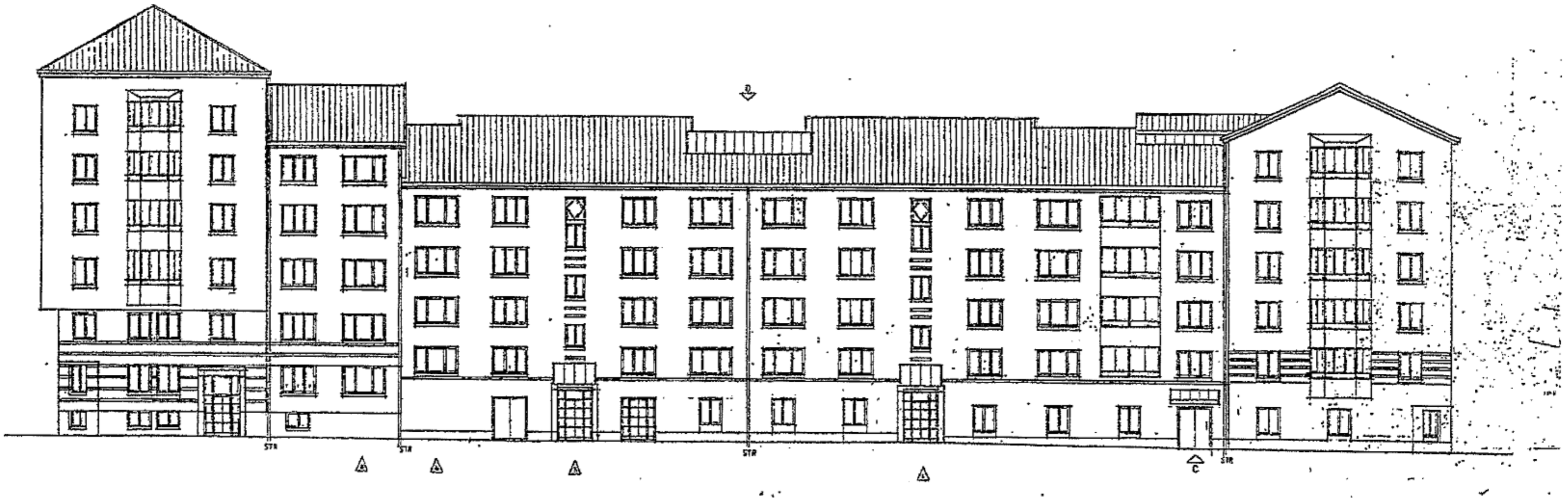
- JAKOBSBERG 2:586 MFL.
- JAKOB NORRA
- GÅRDSFASAD MOT SÖDER

1:100 | 15453 | A01-2-41 | D

2012061905024

allabrf.se

1:100



MATERIAL

FASTIGHETS

TAKDARR: TEGEL
PLÅT (SAMMANFÖRDES/SVARTMÅLAS)

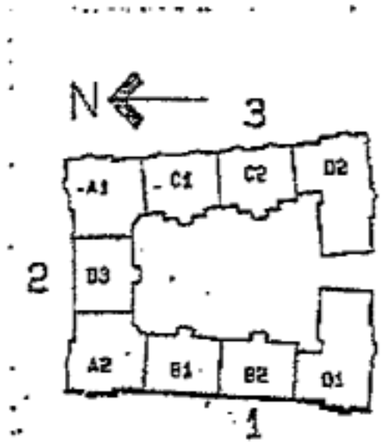
TAK: BETONGTAKPANNOR

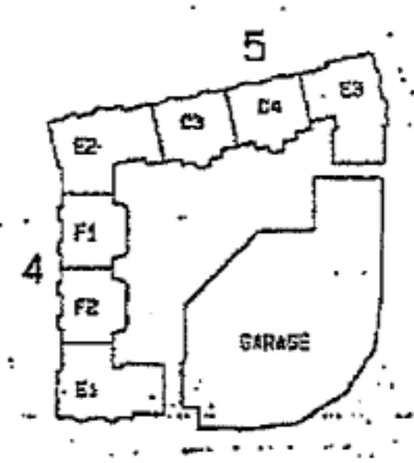
GARAGET

TAKDARR: BETONG

TAK: PLÅT

FÄRGSÄTTNINGEN UTFÖRDES I SAMRÅD MED STADSARKITEKT





8

D	RELATIONSRITNING	AA	92.05.11	
C	[illegible]	HL	92.03.25	
B	[illegible]	HL	92.03.24	
A	ENL PM	LC	89.11.15	

RELATIONSRITNING
BYGGNADSLOVSRITNING

ORIGINALFORMAT: 841 x 594 mm

Norra Stor-Stockholm

SKANSKA

ARKITEKTER

NE LINDAHL 89.09.15

BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

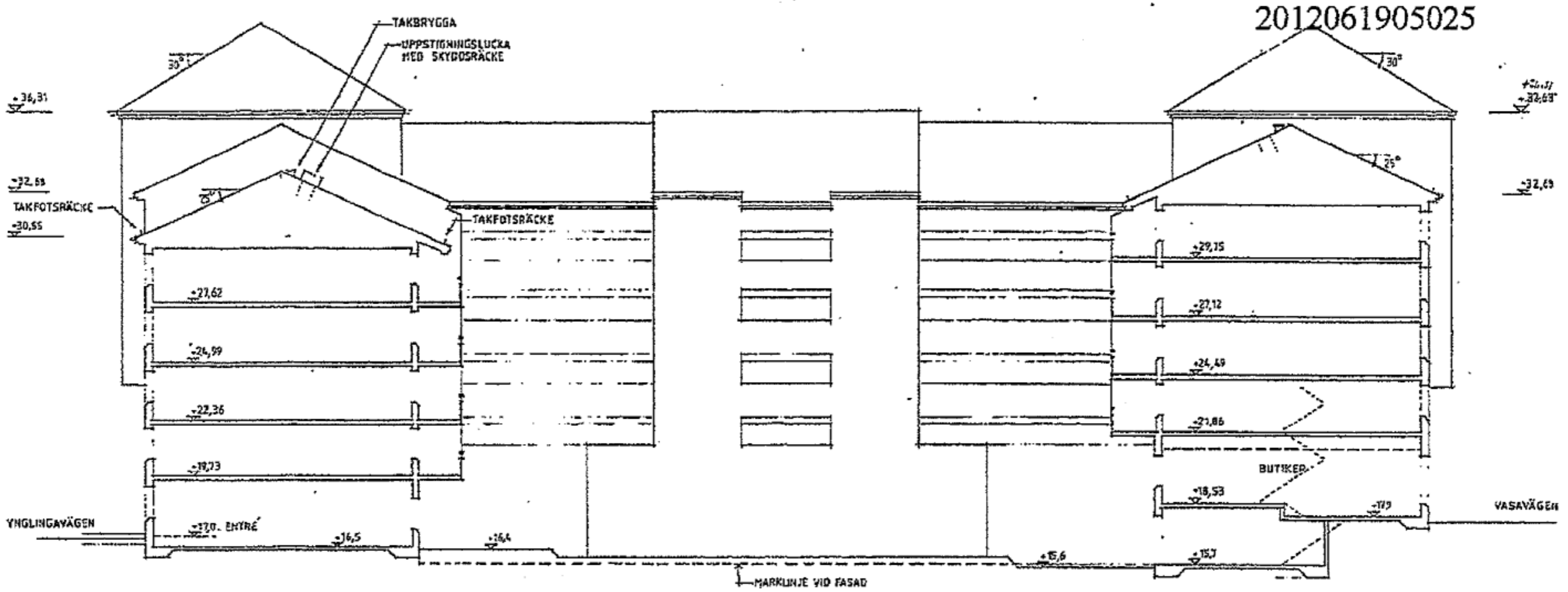
JAKOBSBERG 2:586 M FL
JAKOB NORRA
FASAD MOT VÄSTER
YNGLINGAVÄGEN

SKALA	PROJ.NR	RITN.NR	BLAD
1:100	15453	A01-1-40	D

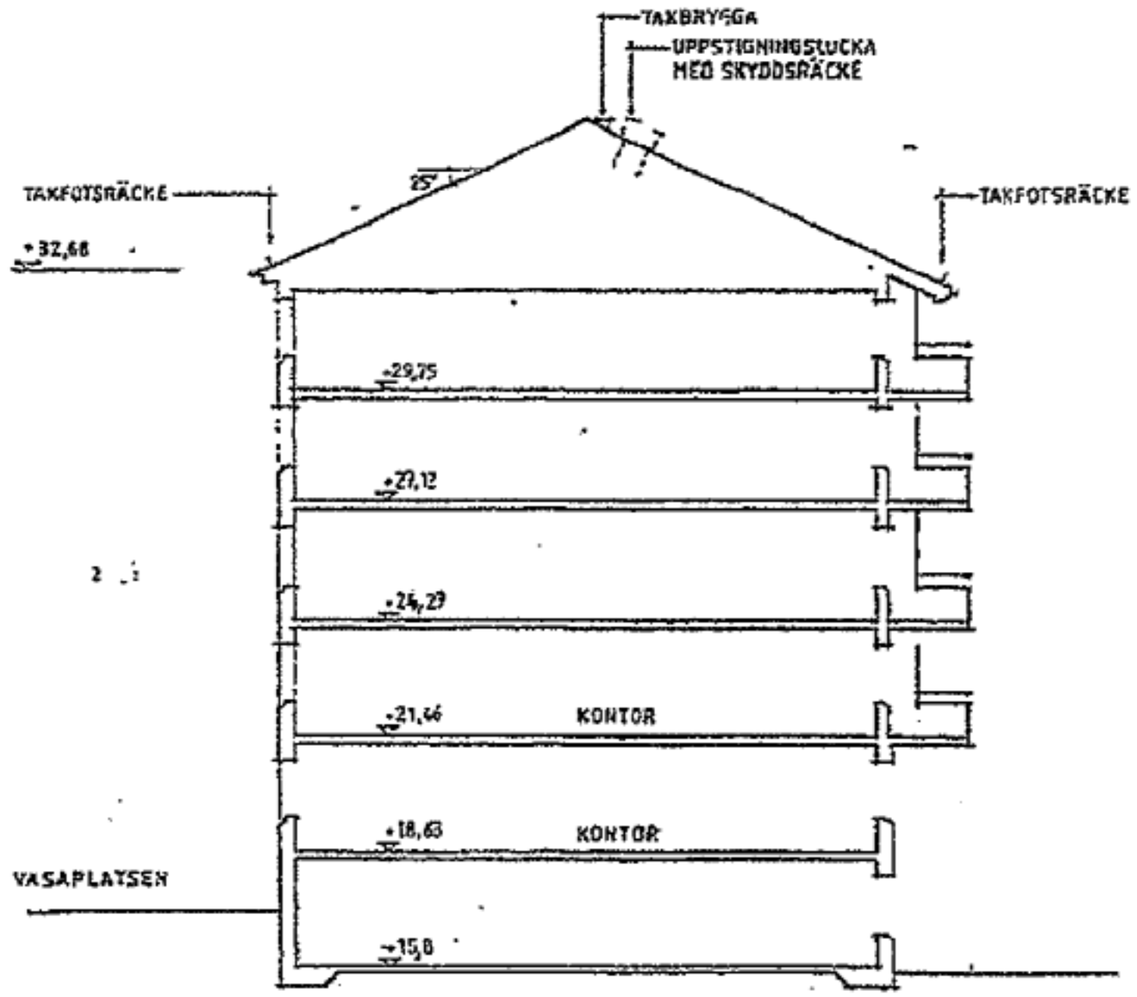
2012061905025

allabrf.se

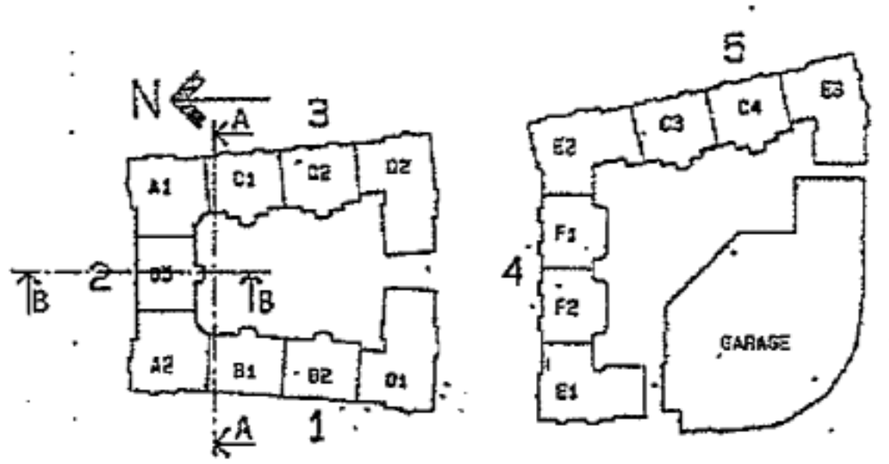
A01-0-30



SEKTION A



SEKTION B



7

RELATIONSRITNING

B RELATIONSRITNING ÅA 920511
A PLUSHÖJDER ENL. PM 1 LL 891175

BYGGNADSLOVSRITNING

ORIGINALFORMAT: 841 × 594 (mm)

Norra Stor-Stockholm
9708-31529 Box 152, 17523 JÄRFÄLLA

SKANSKA

ARKITEKTER

NE: L. LINDAHL 89.08.15

BRF JAKOB
JÄKOBSBERG
JÄRFÄLLA

JAKOBSBERG 2:586 M.FL.
JAKOB NORRA
SEKTIONER

1:100 15453 A01-0-30 B

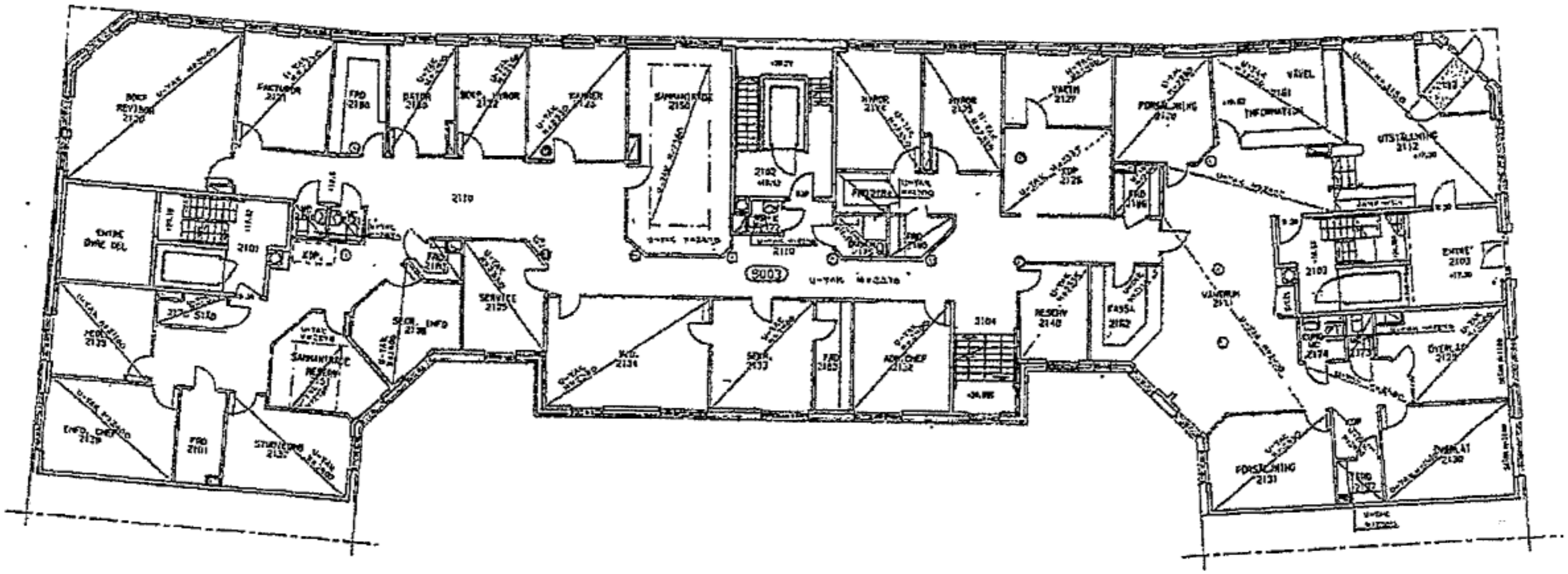
20120619050 26

A01-2-11

SKANSKA FASTIGHETER AB

SKANSKA BOSTADS

GRUNDLÄGGANDE BRANDSKYDDSKRAV:
BRANDSÄKER BYGGNAD.
VARJE LÄGENHET UTFÖRES SOM EGEN BRANDCELL OCH AVSKILJES I LÄGST BRANDKLASS BSQ
ENTRÉDÖRRAR TILL LÄGENHETER UTFÖRES I LÄGST BRANDKLASS BIS OCH MED 30 dB LJUDREDUKTION
LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR UTFÖRES MED 52 dB LJUDREDUKTION OCH GJÄLKLAG MED 53 dB

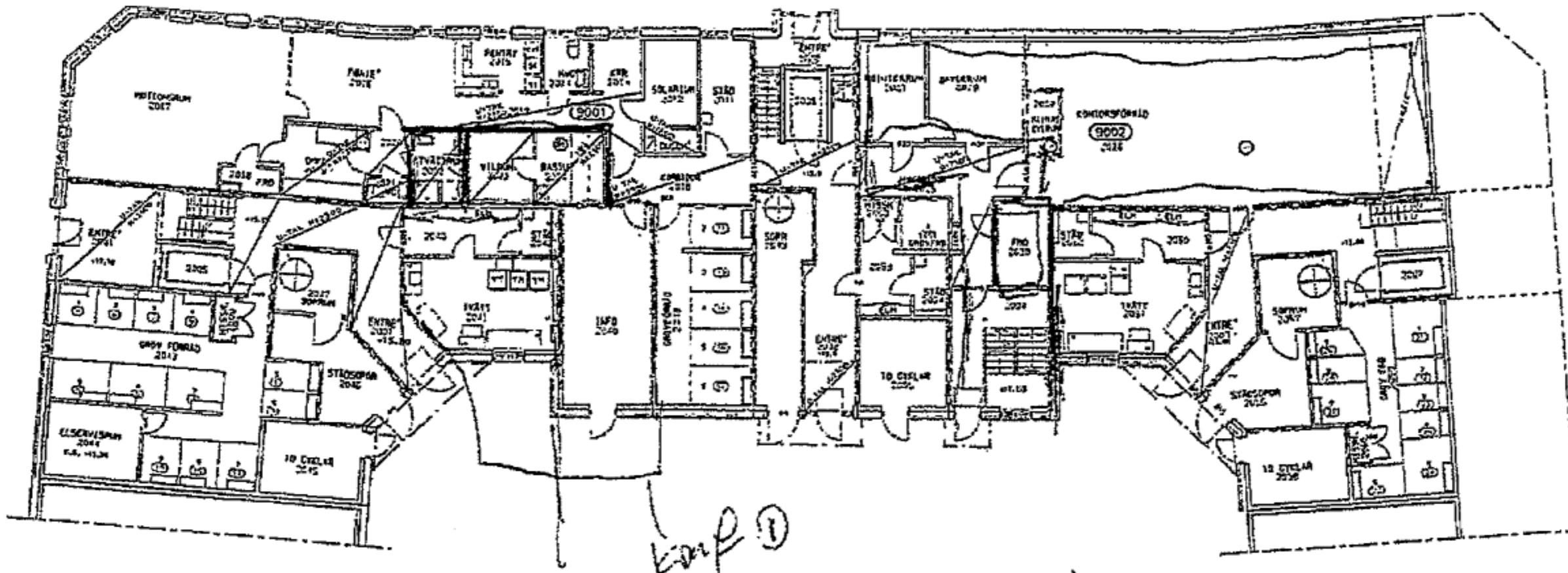

2119
2102
2110
9003
2104
2140
2152
2154
2131
2130
2112
2103
2174
2173
2101
2139
2138
2135
2133
2134
2150
2151
2127
2125
2126
2129
2128
2111
2114
2115
2116
2117
2118
2120
2121
2122
2123
2124
2136
2137
2153
2155
2156
2157
2158
2159
2160
2161
2162
2163
2164
2165
2166
2167
2168
2169
2170
2171
2172
2175
2176
2177
2178
2179
2180
2181
2182
2183
2184
2185
2186
2187
2188
2189
2190
2191
2192
2193
2194
2195
2196
2197
2198
2199
2200
2201
2202
2203
2204
2205
2206
2207
2208
2209
2210
2211
2212
2213
2214
2215
2216
2217
2218
2219
2220
2221
2222
2223
2224
2225
2226
2227
2228
2229
2230
2231
2232
2233
2234
2235
2236
2237
2238
2239
2240
2241
2242
2243
2244
2245
2246
2247
2248
2249
2250
2251
2252
2253
2254
2255
2256
2257
2258
2259
2260
2261
2262
2263
2264
2265
2266
2267
2268
2269
2270
2271
2272
2273
2274
2275
2276
2277
2278
2279
2280
2281
2282
2283
2284
2285
2286
2287
2288
2289
2290
2291
2292
2293
2294
2295
2296
2297
2298
2299
2300
2301
2302
2303
2304
2305
2306
2307
2308
2309
2310
2311
2312
2313
2314
2315
2316
2317
2318
2319
2320
2321
2322
2323
2324
2325
2326
2327
2328
2329
2330
2331
2332
2333
2334
2335
2336
2337
2338
2339
2340
2341
2342
2343
2344
2345
2346
2347
2348
2349
2350
2351
2352
2353
2354
2355
2356
2357
2358
2359
2360
2361
2362
2363
2364
2365
2366
2367
2368
2369
2370
2371
2372
2373
2374
2375
2376
2377
2378
2379
2380
2381
2382
2383
2384
2385
2386
2387
2388
2389
2390
2391
2392
2393
2394
2395
2396
2397
2398
2399
2400
2401
2402
2403
2404
2405
2406
2407
2408
2409
2410
2411
2412
2413
2414
2415
2416
2417
2418
2419
2420
2421
2422
2423
2424
2425
2426
2427
2428
2429
2430
2431
2432
2433
2434
2435
2436
2437
2438
2439
2440
2441
2442
2443
2444
2445
2446
2447
2448
2449
2450
2451
2452
2453
2454
2455
2456
2457
2458
2459
2460
2461
2462
2463
2464
2465
2466
2467
2468
2469
2470
2471
2472
2473
2474
2475
2476
2477
2478
2479
2480
2481
2482
2483
2484
2485
2486
2487
2488
2489
2490
2491
2492
2493
2494
2495
2496
2497
2498
2499
2500
2501
2502
2503
2504
2505
2506
2507
2508
2509
2510
2511
2512
2513
2514
2515
2516
2517
2518
2519
2520
2521
2522
2523
2524
2525
2526
2527
2528
2529
2530
2531
2532
2533
2534
2535
2536
2537
2538
2539
2540
2541
2542
2543
2544
2545
2546
2547
2548
2549
2550
2551
2552
2553
2554
2555
2556
2557
2558
2559
2560
2561
2562
2563
2564
2565
2566
2567
2568
2569
2570
2571
2572
2573
2574
2575
2576
2577
2578
2579
2580
2581
2582
2583
2584
2585
2586
2587
2588
2589
2590
2591
2592
2593
2594
2595
2596
2597
2598
2599
2600
2601
2602
2603
2604
2605
2606
2607
2608
2609
2610
2611
2612
2613
2614
2615
2616
2617
2618
2619
2620
2621
2622
2623
2624
2625
2626
2627
2628
2629
2630
2631
2632
2633
2634
2635
2636
2637
2638
2639
2640
2641
2642
2643
2644
2645
2646
2647
2648
2649
2650
2651
2652
2653
2654
2655
2656
2657
2658
2659
2660
2661
2662
2663
2664
2665
2666
2667
2668
2669
2670
2671
2672
2673
2674
2675
2676
2677
2678
2679
2680
2681
2682
2683
2684
2685
2686
2687
2688
2689
2690
2691
2692
2693
2694
2695
2696
2697
2698
2699
2700
2701
2702
2703
2704
2705
2706
2707
2708
2709
2710
2711
2712
2713
2714
2715
2716
2717
2718
2719
2720
2721
2722
2723
2724
2725
2726
2727
2728
2729
2730
2731
2732
2733
2734
2735
2736
2737
2738
2739
2740
2741
2742
2743
2744
2745
2746
2747
2748
2749
2750
2751
2752
2753
2754
2755
2756
2757
2758
2759
2760
2761
2762
2763
2764
2765
2766
2767
2768
2769
2770
2771
2772
2773
2774
2775
2776
2777
2778
2779
2780
2781
2782
2783
2784
2785
2786
2787
2788
2789
2790
2791
2792
2793
2794
2795
2796
2797
2798
2799
2800
2801
2802
2803
2804
2805
2806
2807
2808
2809
2810
2811
2812
2813
2814
2815
2816
2817
2818
2819
2820
2821
2822
2823
2824
2825
2826
2827
2828
2829
2830
2831
2832
2833
2834
2835
2836
2837
2838
2839
2840
2841
2842
2843
2844
2845
2846
2847
2848
2849
2850
2851
2852
2853
2854
2855
2856
2857
2858
2859
2860
2861
2862
2863
2864
2865
2866
2867
2868
2869
2870
2871
2872
2873
2874
2875
2876
2877
2878
2879
2880
2881
2882
2883
2884
2885
2886
2887
2888
2889
2890
2891
2892
2893
2894
2895
2896
2897
2898
2899
2900
2901
2902
2903
2904
2905
2906
2907
2908
2909
2910
2911
2912
2913
2914
2915
2916
2917
2918
2919
2920
2921
2922
2923
2924
2925
2926
2927
2928
2929
2930
2931
2932
2933
2934
2935
2936
2937
2938
2939
2940
2941
2942
2943
2944
2945
2946
2947
2948
2949
2950
2951
2952
2953
2954
2955
2956
2957
2958
2959
2960
2961
2962
2963
2964
2965
2966
2967
2968
2969
2970
2971
2972
2973
2974
2975
2976
2977
2978
2979
2980
2981
2982
2983
2984
2985
2986
2987
2988
2989
2990
2991
2992
2993
2994
2995
2996
2997
2998
2999
3000
3001
3002
3003
3004
3005
3006
3007
3008
3009
3010
3011
3012
3013
3014
3015
3016
3017
3018
3019
3020
3021
3022
3023
3024
3025
3026
3027
3028
3029
3030
3031
3032
3033
3034
3035
3036
3037
3038
3039
3040
3041
3042
3043
3044
3045
3046
3047
3048
3049
3050
3051
3052
3053
3054
3055
3056
3057
3058
3059
3060
3061
3062
3063
3064
3065
3066
3067
3068
3069
3070
3071
3072
3073
3074
3075
3076
3077
3078
3079
3080
3081
3082
3083
3084
3085
3086
3087
3088
3089
3090
3091
3092
3093
3094
3095
3096
3097
3098
3099
3100
3101
3102
3103
3104
3105
3106
3107
3108
3109
3110
3111
3112
3113
3114
3115
3116
3117
3118
3119
3120
3121
3122
3123
3124
3125
3126
3127
3128
3129
3130
3131
3132
3133
3134
3135
3136
3137
3138
3139
3140
3141
3142
3143
3144
3145
3146
3147
3148
3149
3150
3151
3152
3153
3154
3155
3156
3157
3158
3159
3160
3161
3162
3163
3164
3165
3166
3167
3168
3169
3170
3171
3172
3173
3174
3175
3176
3177
3178
3179
3180
3181
3182
3183
3184
3185
3186
3187
3188
3189
3190
3191
3192
3193
3194
3195
3196
3197
3198
3199
3200
3201
3202
3203
3204
3205
3206
3207
3208
3209
3210
3211
3212
3213
3214
3215
3216
3217
3218
3219
3220
3221
3222
3223
3224
3225
3226
3227
3228
3229
3230
3231
3232
3233
3234
3235
3236
3237
3238
3239
3240
3241
3242
3243
3244
3245
3246
3247
3248
3249
3250
3251
3252
3253
3254
3255
3256
3257
3258
3259
3260
3261
3262
3263
3264
3265
3266
3267
3268
3269
3270
3271
3272
3273
3274
3275
3276
3277
3278
3279
3280
3281
3282
3283
3284
3285
3286
3287
3288
3289
3290
3291
3292
3293
3294
3295
3296
3297
3298
3299
3300
3301
3302
3303
3304
3305
3306
3307
3308
3309
3310
3311
3312
3313
3314
3315
3316
3317
3318
3319
3320
3321
3322
3323
3324
3325
3326
3327
3328
3329
3330
3331
3332
3333
3334
3335
3336
3337
3338
3339
3340
3341
3342
3343
3344
3345
3346
3347
3348
3349
3350
3351
3352
3353
3354
3355
3356
3357
3358
3359
3360
3361
3362
3363
3364
3365
3366
3367
3368
3369
3370
3371
3372
3373
3374
3375
3376
3377
3378
3379
3380
3381
3382
3383
3384
3385
3386
3387
3388
3389
3390
3391
3392
3393
3394
3395
3396
3397
3398
3399
3400
3401
3402
3403
3404
3405
3406
3407
3408
3409
3410
3411
3412
3413
3414
3415
3416
3417
3418
3419
3420
3421
3422
3423
3424
3425
3426
3427
3428
3429
3430
3431
3432
3433
3434
3435
3436
3437
3438
3439
3440
3441
3442
3443
3444
3445
3446
3447
3448
3449
3450
3451
3452
3453
3454
3455
3456
3457
3458
3459
3460
3461
3462
3463
3464
3465
3466
3467
3468
3469
3470
3471
3472
3473
3474
3475
3476
3477
3478
3479
3480
3481
3482
3483
3484
3485
3486
3487
3488
3489
3490
3491
3492
3493
3494
3495
3496
3497
3498
3499
3500
3501
3502
3503
3504
3505
3506
3507
3508
3509
3510
3511
3512
3513
3514
3515
3516
3517
3518
3519
3520
3521
3522
3523
3524
3525
3526
3527
3528
3529
3530
3531
3532
3533
3534
3535
3536
3537
3538
3539
3540
3541
3542
3543
3544
3545
3546
3547
3548
3549
3550
3551
3552
3553
3554
3555
3556
3557
3558
3559
3560
3561
3562
3563
3564
3565
3566
3567
3568
3569
3570
3571
3572
3573
3574
3575
3576
3577
3578
3579
3580
3581
3582
3583
3584
3585
3586
3587
3588
3589
3590
3591
3592
3593
3594
3595
3596
3597
3598
3599
3600
3601
3602
3603
3604
3605
3606
3607
3608
3609
3610
3611
3612
3613
3614
3615
3616
3617
3618
3619
3620
3621
3622
3623
3624
3625
3626
3627
3628
3629
3630
3631
3632
3633
3634
3635
3636
3637
3638
3639
3640
3641
3642
3643
3644
3645
3646
3647
3648
3649
3650
3651
3652
3653
3654
3655
3656
3657
3658
3659
3660
3661
3662
3663
3664
3665
3666
3667
3668
3669
3670
3671
3672
3673
3674
3675
3676
3677
3678
3679
3680
3681
3682
3683
3684
3685
3686
3687
3688
3689
3690
3691
3692
3693
3694
3695
3696
3697
3698
3699
3700
3701
3702
3703
3704
3705
3706
3707
3708
3709
3710
3711
3712
3713
3714
3715
3716
3717
3718
3719
3720
3721
3722
3723
3724
3725
3726
3727
3728
3729
3730
3731
3732
3733
3734
3735
3736
3737
3738
3739
3740
3741
3742
3743
3744
3745
3746
3747
3748
3749
3750
3751
3752
3753
3754
3755
3756
3757
3758
3759
3760
3761
3762
3763
3764
3765
3766
3767
3768
3769
3770
3771
3772
3773
3774
3775
3776
3777
3778
3779
3780
3781
3782
3783
3784
3785
3786
3787
3788
3789
3790
3791
3792
3793
3794
3795
3796
3797
3798
3799
3800
3801
3802
3803
3804
3805
3806
3807
3808
3809
3810
3811
3812
3813
3814
3815
3816
3817
3818
3819
3820
3821
3822
3823
3824
3825
3826
3827
3828
3829
3830
3831
3832
3833
3834
3835
3836
3837
3838
3839
3840
3841
3842
3843
3844
3845
3846
3847
3848
3849
3850
3851
3852
3853
3854
3855
3856
3857
3858
3859
3860
3861
3862
3863
3864
3865
3866
3867
3868
3869
3870
3871
3872
3873
3874
3875
3876
3877
3878
3879
3880
3881
3882
3883
3884
3885
3886
3887
3888
3889
3890
3891
3892
3893
3894
3895
3896
3897
3898
3899
3900
3901
3902
3903
3904
3905
3906
3907
3908
3909
3910
3911
3912
3913
3914
3915
3916
3917
3918
3919
3920
3921
3922
3923
3924
3925
3926
3927
3928
3929
3930
3931
3932
3933
3934
3935
3936
3937
3938
3939
3940
3941
3942
3943
3944
3945
3946
3947
3948
3949
3950
3951
3952
3953
3954
3955
3956
3957
3958
3959
3960
3961
3962
3963
3964
3965
3966
3967
3968
3969
3970
3971
3972
3973
3974
3975
3976
3977
3978
3979
3980
3981
3982
3983
3984
3985
3986
3987
3988
3989
3990
3991
3992
3993
3994
3995
3996
3997
3998
3999
4000
4001
4002
4003
4004
4005
4006
4007
4008
4009
4010
4011
4012
4013
4014
4015
4016
4017
4018
4019
4020
4021
4022
4023
4024
4025
4026
4027
4028
4029
4030
4031
4032
4033
4034
4035
4036
4037
4038
4039
4040
4041
4042
4043
4044
4045
4046
4047
4048
4049
4050
4051
4052
4053
4054
4055
4056
4057
4058
4059
4060
4061
4062
4063
4064
4065
4066
4067
4068
4069
4070
4071
4072
4073
4074
4075
4076
4077
4078
4079
4080
4081
4082
4083
4084
4085
4086
4087
4088
4089
4090
4091
4092
4093
4094
4095
4096
4097
4098
4099
4100
4101
4102
4103
4104
4105
4106
4107
4108
4109
4110
4111
4112
4113
4114
4115
4116
4117
4118
4119
4120
4121
4122
4123
4124
4125
4126
4127
4128
4129
4130
4131
4132
4133
4134
4135
4136
4137
4138
4139
4140
4141
4142
4143
4144
4145
4146
4147
4148
4149
4150
4151
4152
4153
4154
4155
4156
4157
4158
4159
4160
4161
4162
4163
4164
4165
4166
4167
4168
4169
4170
4171
4172
4173
4174
4175
4176
4177
4178
4179
4180
4181
4182
4183
4184
4185
4186
4187
4188
4189
4190
4191
4192
4193
4194
4195
4196
4197
4198
4199
4200
4201
4202
4203
4204
4205
4206
4207
4208
4209
4210
4211
4212
4213
4214
4215
4216
4217
4218
4219
4220
4221
4222
4223
4224
4225
4226
4227
4228
4229
4230
4231
4232
4233
4234
4235
4236
4237
4238
4239
4240
4241
4242
4243
4244
4245
4246
4247
4248
4249
4250
4251
4252
4253
4254
4255
4256
4257
4258
4259
4260
4261
4262
4263
4264
4265
4266
4267
4268
4269
4270
4271
4272
4273
4274
4275
4276
4277
4278
4279
4280
4281
4282
4283
4284
4285
4286
4287
4288
4289
4290
4291
4292
4293
4294
4295
4296
4297
4298
4299
4300
4301
4302
4303
4304
4305
4306
4307
4308
4309
4310
4311
4312
4313
4314
4315
4316
4317
4318
4319
4320
4321
4322
4323
4324
4325
4326
4327
4328
4329
4330
4331
4332
4333
4334
4335
4336
4337
4338
4339
4340
4341
4342
4343
4344
4345
4346
4347
4348
4349
4350
4351
4352
4353
4354
4355
4356
4357
4358
4359
4360
4361
4362
4363
4364
4365
4366
4367
4368
4369
4370
4371
4372
4373
4374
4375
4376
4377
4378
4379
4380
4381
4382
4383
4384
4385
4386
4387
4388
4389
4390
4391
4392
4393
4394
4395
4396
4397
4398
4399
4400
4401
4402
4403
4404
4405
4406
4407
4408
4409
4410
4411
4412
4413
4414
4415
4416
4417
4418
4419
4420
4421
4422
4423
4424
4425
4426
4427
4428
4429
4430
4431
4432
4433
4434
4435
4436
4437
4438
4439
4440
4441
4442
4443
4444
4445
4446
4447
4448
4449
4450
4451
4452
4453
4454
4455
4456
4457
4458
4459
4460
4461
4462
4463
4464
4465
4466
4467
4468
4469
4470
4471
4472
4473
4474
4475
4476
4477
4478
4479
4480
4481
4482
4483
4484
4485
4486
4487
4488
4489
4490
4491
4492
4493
4494
4495
4496
4497
4498
4499
4500
4501
4502
4503
4504
4505
4506
4507
4508
4509
4510
4511
4512
4513
4514
4515
4516
4517
4518
4519
4520
4521
4522
4523
4524
4525
4526
4527
4528
4529
4530
4531
4532
4533
4534
4535
4536
4537
4538
4539
4540
4541
4542
4543
4544
4545
4546
4547
4548
4549
4550
4551
4552
4553
4554
4555
4556
4557
4558
4559
4560
4561
4562
4563
4564
4565
4566
4567
4568
4569
4570
4571
4572
4573
4574
4575
4576
4577
4578
4579
4580
4581
4582
4583
4584
4585
4586
4587
4588
4589
4590
4591
4592
4593
4594
4595
4596
4597
4598
4599
4600
4601
4602
4603
4604
4605
4606
4607
4608
4609
4610
4611
4612
4613
4614
4615
4616
4617
4618
4619
4620
4621
4622
4623
4624
4625
4626
4627
4628
4629
4630
4631
4632
4633
4634
4635
4636
4637
4638
4639
4640
4641
4642
4643
4644
4645
4646
4647
4648
4649
4650
4651
4652
4653
4654
4655
4656
4657
4658
4659
4660
4661
4662
4663
4664
4665
4666
4667
4668
4669
4670
4671
4672
4673
4674
4675
4676
4677
4678
4679
4680
4681
4682
4683
4684
4685
4686
4687
4688
4689
4690
4691
4692
4693
4694
4695
4696
4697
4698
4699
4700
4701
4702
4703
4704
4705
4706
4707
4708
4709
4710
4711
4712
4713
4714
4715
4716
4717
4718
4719
4720
4721
4722
4723
4724
4725
4726
4727
4728
4729
4730
4731
4732
4733
4734
4735
4736
4737
4738
4739
4740
4741
4742
4743
4744
4745
4746
4747
4748
4749
4750
4751
4752
4753
4754
4755
4756
4757
4758
4759
4760
4761
4762
4763
4764
4765
4766
4767
4768
4769
4770
4771
4772
4773
4774
4775
4776
4777
4778
4779
4780
4781
4782
4783
4784
4785
4786
4787
4788
4789
4790
4791
4792
4793
4794
4795
4796
4797
4798
4799
4800
4801
4802
4803
4804
4805
4806
4807
4808
4809
4810
4811
4812
4813
4814
4815
4816
4817
4818
4819
4820
4821
4822
4823
4824
4825
4826
4827
4828
4829
4830
4831
4832
4833
4834
4835
4836
4837
4838
4839
4840
4841
4842
4843
4844
4845
4846
4847
4848
4849
4850
4851
4852
4853
4854
4855
4856
4857
4858
4859
4860
4861
4862
4863
4864
4865
4866
4867
4868
4869
4870
4871
4872
4873
4874
4875
4876
4877
4878
4879
4880
4881
4882
4883
4884
4885
4886
4887
4888
4889
4890
4891
4892
4893
4894
4895
4896
4897
4898
4899
4900
4901
4902
4903
4904
4905
4906
4907
4908
4909
4910
4911
4912
4913
4914
4915
4916
4917
4918
4919
4920
4921
4922
4923
4924
4925
4926
4927
4928
4929
4930
4931
4932
4933
4934
4935
4936
4937
4938
4939
4940
4941
4942
4943
4944
4945
4946
4947
4948
4949
4950
4951
4952
4953
4954
4955
4956
4957
4958
4959
4960
4961
4962
4963
4964
4965
4966
4967
4968
4969
4970
4971
4972
4973
4974
4975
4976
4977
4978
4979
4980
4981
4982
4983
4984
4985
4986
4987
4988
4989
4990
4991
4992
4993
4994
4995
4996
4997
4998
4999
5000
5001
5002
5003
5004
5005
5006
5007
5008
5009
5010
5011
5012
5013
5014
5015
5016
5017
5018
5019
5020
5021
5022
5023
5024
5025
5026
5027
5028
5029
5030
5031
5032
5033
5034
5035
5036
5037
5038
5039
5040
5041
5042
5043
5044
5045
5046
5047
5048
5049
5050
5051
5052
5053
5054
5055
5056
5057
5058
5059
5060
5061
5062
5063
5064
5065
5066
5067
5068
5069
5070
5071
5072
5073
5074
5075
5076
5077
5078
5079
5080
5081
5082
5083
5084
5085
5086
5087
5088
5089
5090
5091
5092
5093
5094
5095
5096
5097
5098
5099
5100
5101
5102
5103
5104
5105
5106
5107
5108
5109
5110
5111
5112
5113
5114
5115
5116
5117
5118
5119
5120
5121
5122
5123
5124
5125
5126
5127
5128
5129
5130
5131
5132
5133
5134
5135
5136
5137
5138
5139
5140
5141
5142
5143
5144
5145
5146
5147
5148
5149
5150
5151
5152
5153
5154
5155
5156
5157
5158
5159
5160
5161
5162
5163
5164
5165
5166
5167
5168
5169
5170
5171
5172
5173
5174
5175
5176
5177
5178
5179
5180
5181
5182
5183
5184
5185
5186
5187
5188
5189
5190
5191
5192
5193
5194
5195
5196
5197
5198
5199
5200
5201
5202
5203
5204
5205
5206
5207
5208
5209
5210
5211
5212
5213
5214
5215
5216
5217
5218
5219
5220
5221
5222
5223
5224
5225
5226
5227
5228
5229
5230
5231
5232
5233
5234
5235
5236
5237
5238
5239
5240
5241
5242
5243
5244
5245
5246
5247
5248
5249
5250
5251
5252
5253
5254
5255
5256
5257
5258
5259
5260
5261
5262
5263
5264
5265
5266
5267
5268
5269
5270
5271
5272
5273
5274
5275
5276
5277
5278
5279
5280
5281
5282
5283
5284
5285
5286
5287
5288
5289
5290
5291
5292
5293
5294
5295
5296
5297
5298
5299
5300
5301
5302
5303
5304
5305
5306
5307
5308
5309
5310
5311
5312
5313
5314
5315
5316
5317
5318
5319
5320
5321
5322
5323
5324
5325
5326
5327
5328
5329
5330
5331
5332
5333
5334
5335
5336
5337
5338
5339
5340
5341
5342
5343
5344
5345
5346
5347
5348
5349
5350
5351
5352
5353
5354
5355
5356
5357
5358
5359
5360
5361
5362
5363
5364
5365
5366
5367
5368
5369
5370
5371
5372
5373
5374
5375
5376
5377
5378
5379
5380
5381
5382
5383
5384
5385
5386
5387
5388
5389
5390
5391
5392
5393
5394
5395
5396
5397
5398
5399
5400
5401
5402
5403
5404
5405
5406
5407
5408
5409
5410
5411
5412
5413
5414
5415
5416
5417
5418
5419
5420
5421
5422
5423
5424
5425
5426
5427
5428
5429
5430
5431
5432
5433
5434
5435
5436
5437
5438
5439
5440
5441
5442
5443
5444
5445
5446
5447
5448
5449
5450
5451
5452
5453
5454
5455
5456
5457
5458
5459
5460
5461
5462
5463
5464
5465
5466
5467
5468
5469
5470
5471
5472
5473
5474
5475
5476
5477
5478
5479
5480
5481
5482
5483
5484
5485
5486
5487
5488
5489
5490
5491
5492
5493
5494
5495
5496
5497
5498
5499
5500
5501
5502
5503
5504
5505
5506
5507
5508
5509
5510
5511
5512
5513
5514
5515
5516
5517
5518
5519
5520
5521
5522
5523
5524
5525
5526
5527
5528
5529
5530
5531
5532
5533
5534
5535
5536
5537
5538
5539
5540
5541
5542
5543
5544
5545
5546
5547
5548
5549
5550
5551
5552
5553
5554
5555
5556
5557
5558
5559
5560
5561
5562
5563
5564
5565
5566
5567
5568
5569
5570
5571
5572
5573
5574
5575
5576
5577
5578
5579
5580
5581
5582
5583
5584
5585
5586
5587
5588
5589
5590
5591
5592
5593
5594
5595
5596
5597
5598
5599
5600
5601
5602
5603
5604
5605
5606
5607
5608
5609
5610
5611
5612
5613
5614
5615
5616
5617
5618
5619
5620
5621
5622
5623
5624
5625
5626
5627
5628
5629
5630
5631
5632
5633
5634
5635
5636
5637
5638
5639
5640
5641
5642
5643
5644
5645
5646
5647
5648
5649
5650
5651
5652
5653
5654
5655
5656
5657
5658
5659
5660
5661
5662
5663
5664
5665
5666
5667
5668
5669
5670
5671
5672
5673
5674
5675
5676
5677
5678
5679
5680
5681
5682
5683
5684
5685
5686
5687
5688
5689
5690
5691
5692
5693
5694
5695
5696
5697
5698
5699
5700
5701
5702
5703
5704
5705
5706
5707
5708
5709
5710
5711
5712
5713
5714
5715
5716
5717
5718
5719
5720
5721
5722
5723
5724
5725
5726
5727
5728
5729
5730
5731
5732
5733
5734
5735
5736
5737
5738
5739
5740
5741
5742
5743
5744
5745
5746
5747
5748
5749
5750
5751
5752
5753
5754
5755
5756
5757
5758
5759
5760
5761
5762
5763
5764
5765
5766
5767
5768
5769
5770
5771
5772
5773
5774
5775
5776
5777
5778
5779
5780
5781
5782
5783
5784
5785
5786
5787
5788
5789
5790
5791
5792
5793
5794
5795
5796
5797
5798
5799
5800
5801
5802
5803
5804
5805
5806
5807
5808
5809
5810
5811
5812
5813
5814
5815
5816
5817
5818
5819
5820
5821
5822
5823
5824
5825
5826
5827
5828
5829
5830
5831
5832
5833
5834
5835
5836
5837
5838
5839
5840
5841
5842
5843
5844
5845
5846
5847
5848
5849
5850
5851
5852
5853
5854
5855
5856
5857
5858
5859
5860
5861
5862
5863
5864
5865
5866
5867
5868
5869
5870
5871
5872
5873
5874
5875
5876
5877
5878
5879
5880
5881
5882
5883
5884
5885
5886
5887
5888
5889
5890
5891
5892
5893
5894
5895
5896
5897
5898
5899
5900
5901
5902
5903
5904
5905
5906
5907
5908
5909
5910
5911
5912
5913
5914
5915
5916
5917
5918
5919
5920
5921
5922
5923
5924
5925
5926
5927
5928
5929
5930
5931
5932
5933
5934
5935
5936
5937
5938
5939
5940
5941
5942
5943
5944
5945
5946
5947
5948
5949
5950
5951
5952
5953
5954
5955
5956
5957
5958
5959
5960
5961
5962
5963
5964
5965
5966
5967
5968
5969
5970
5971
5972
5973
5974
5975
5976
5977
5978
5979
5980
5981
5982
5983
5984
5985
5986
5987
5988
5989
5990
5991
5992
5993
5994
5995
5996
5997
5998
5999
6000
6001
6002
6003
6004
6005
6006
6007
6008
6009
6010
6011
6012
6013
6014
6015
6016
6017
6018
6019
6020
6021
6022
6023
6024
6025
6026
6027
6028
6029
6030
6031
6032
6033
6034
6035
6036
6037
6038
6039
6040
6041
6042
6043
6044
6045
6046
6047
6048
6049
6050
6051
6052
6053
6054
6055
6056
6057
6058
6059
6060
6061
6062
6063
6064
6065
6066
6067
6068
6069
6070
6071
6072
6073
6074
6075
6076
6077
6078
6079
6080
6081
6082
6083
6084
6085
6086
6087
6088
6089
6090
6091
6092
6093
6094
6095
6096
6097
6098
6099
6100
6101
6102
6103
6104
6105
6106
6107
6108
6109
6110
6111
6112
6113
6114
6115
6116
6117
6118
6119
6120
6121
6122
6123
6124
6125
6126
6127
6128
6129
6130
6131
6132
6133
6134
6135
6136
6137
6138
6139
6140
6141
6142
6143
6144
6145
6146
6147
6148
6149
6150
6151
6152
6153
6154
6155
6156
6157
6158
6159
6160
6161
6162
6163
6164
6165
6166
6167
6168
6169
6170
6171
6172
6173
6174
6175
6176
6177
6178
6179
6180
6181
6182
6183
6184
6185
6186
6187
6188
6189
6190
6191
6192
6193
6194
6195
6196
6197
6198
6199
6200
6201
6202
6203
6204
6205
6206
6207
6208
6209
6210
6211
6212
6213
6214
6215
6216
6217
6218
6219
6220
6221
6222
6223
6224
6225
6226
6227
6228
6229
6230
6231
6232
6233
6234
6235
6236
6237
6238
6239
6240
6241
6242
6243
6244
6245
6246
6247
6248
6249
6250
6251
6252
6253
6254
6255
6256
6257
6258
6259
6260
6261
6262
6263
6264
6265
6266
6267
6268
6269
6270
6271
6272
6273
6274
6275
6276
6277
6278
6279
6280
6281
6282
6283
6284
6285
6286
6287
6288
6289
6290
6291
6292
6293
6294
6295
6296
6297
6298
6299
6300
6301
6302
6303
6304
6305
6306
6307
6308
6309
6310
6311
6312
6313
6314
6315
6316
6317
6318
6319
6320
6321
6322
6323
6324
6325
6326
6327
6328
6329
6330
6331
6332
6333
6334
6335
6336
6337
6338
6339
6340
6341
6342
6343
6344
6345
6346
6347
6348
6349
6350
6351
6352
6353
6354
6355
6356
6357
6358
6359
6360
6361
6362
6363
6364
6365
6366
6367
6368
6369
6370
6371
6372
6373
6374
6375
6376
6377
6378
6379
6380
6381
6382
6383
6384
6385
6386
6387
6388
6389
6390
6391
6392
6393
6394
6395
6396
6397
6398
6399
6400
6401
6402
6403
6404
6405
6406
6407
6408
6409
6410
6411
6412
6413
6414
6415
6416
6417
6418
6419
6420
6421
6422
6423
6424
6425
6426
6427
6428
6429
6430
6431
6432
6433
6434
6435
6436
6437
6438
6439
6440
6441
6442
6443
6444
6445
6446
6447
6448
6449
6450
6451
6452
6453
6454
6455
6456
6457
6458
6459
6460
6461
6462
6463
6464
6465
6466
6467
6468
6469
6470
6471
6472
6473
6474
6475
6476
6477
6478
6479
6480
6481
6482
6483
6484
6485
6486
6487
6488
6489
6490
6491
6492
6493
6494
6495
6496
6497
6498
6499
6500
6501
6502
6503
6504
6505
6506
6507
6508
6509
6510
6511
6512
6513
6514
6515
6516
6517
6518
6519
6520
6521
6522
6523
6524
6525
6526
6527
6528
6529
6530
6531
6532
6533
6534
6535
6536
6537
6538
6539
6540
6541
6542
6543
6544
6545
6546
6547
6548
6549
6550
6551
6552
6553
6554
6555
6556
6557
6558
6559
6560
6561
6562
6563
6564
6565
6566
6567
6568
6569
6570
6571
6572
6573
6574
6575
6576
6577
6578
6579
6580
6581
6582
6583
6584
6585
6586
6587
6588
6589
6590
6591
6592
6593
6594
6595
6596
6597
6598
6599
6600
6601
6602
6603
6604
6605
6606
6607
6608
6609
6610
6611
6612
6613
6614
6615
6616
6617
6618
6619
6620
6621
6622
6623
6624
6625
6626
6627
6628
6629
6630
6631
6632
6633
6634
6635
6636
6637
6638
6639
6640
6641
6642
6643
6644
6645
6646
6647
6648
6649
6650
6651
6652
6653
6654
6655
6656
6657
6658
6659
6660
6661
6662
6663
6664
6665
6666
6667
6668
6669
6670
6671
6672
6673
6674
6675
6676
6677
6678
6679
6680
6681
6682
6683
6684
6685
6686
6687
6688
6689
6690
6691
6692
6693
6694
6695
6696
6697
6698
6699
6700
6701
6702
6703
6704
6705
6706
6707
6708
6709
6710
6711
6712
6713
6714
6715
6716
6717
6718
6719
6720
6721
6722
6723
6724
6725
6726
6727
6728
6729
6730
6731
6732
6733
6734
6735
6736
6737
6738
6739
6740
6741
6742
6743
6744
6745
6746
6747
6748
6749
6750
6751
6752
6753
6754
6755
6756
6757
6758
6759
6760
6761
6762
6763
6764
6765
6766
6767
6768
6769
6770
6771
6772
6773
6774
6775
6776
6777
6778
6779
6780
6781
6782
6783
6784
6785
6786
6787
6788
6789
6790
6791
6792
6793
6794
6795
6796
6797
6798
6799
6800
6801
6802
6803
6804
6805
6806
6807
6808
6809
6810
6811
6812
6813
6814
6815
6816
6817
6818
6819
6820
6821
6822
6823
6824
6825
6826
6827
6828
6829
6830
6831
6832
6833
6834
6835
6836
6837
6838
6839
6840
6841
6842
6843
6844
6845
6846
6847
6848
6849
6850
6851
6852
6853
6854
6855
6856
6857
6858
6859
6860
6861
6862
6863
6864
6865
6866
6867
6868
6869
6870
6871
6872
6873
6874
6875
6876
6877
6878
6879
6880
6881
6882
6883
6884
6885
6886
6887
6888
6889
6890
6891
6892
6893
6894
6895
6896
6897
6898
6899
6900
6901
6902
6903
6904
6905
6906
6907
6908
6909
6910
6911
6912
6913
6914
6915
6916
6917
6918
6919
6920
6921
6922
6923
6924
6925
6926
6927
6928
6929
6930
6931
6932
6933
6934
6935
6936
6937
6938
6939
6940
6941
6942
6943
6944
6945
6946
6947
6948
6949
6950
6951
6952
6953
6954
6955
6956
6957
6958
6959
6960
6961
6962
6963
6964
6965
6966
6967
6968
6969
6970
6971
6972
6973
6974
6975
6976
6977
6978
6979
6980
6981
6982
6983
6984
6985
6986
6987
6988
6989
6990
6991
6992
6993
6994
6995
6996
6997
6998
6999
7000
7001
7002
7003
7004
7005
7006
7007
7008
7009
7010
7011
7012
7013
7014
7015
7016
7017
7018
7019
7020
7021
7022
7023
7024
7025
7026
7027
7028
7029
7030
7031
7032
7033
7034
7035
7036
7037
7038
7039
7040
7041
7042
7043
7044
7045
7046
7047
7048
7049
7050
7051
7052
7053
7054
7055
7056
7057
7058
7059
7060
7061
7062
7063
7064
7065
7066
7067
7068
7069
7070
7071
7072
7073
7074
7075
7076
7077
7078
7079
7080
7081
7082
7083
7084
7085
7086
7087
7088
7089
7090
7091
7092
7093
7094
7095
7096
7097
7098
7099
7100
7101
7102
7103
7104
7105
7106
7107
7108
7109
7110
7111
7112
7113
7114
7115
7116
7117
7118
7119
7120
7121
7122
7123
7124
7125
7126
7127
7128
7129
7130
7131
7132
7133
7134
7135
7136
7137
7138
7139
7140
7141
7142
7143
7144
7145
7146
7147
7148
7149
7150
7151
7152
7153
7154
7155
7156
7157
7158
7159
7160
7161
7162
7163
7164
7165
7166
7167
7168
7169
7170
7171
7172
7173
7174
7175
7176
7177
7178
7179
7180
7181
7182
7183
7184
7185
7186
7187
7188
7189
7190
7191
7192
7193
7194
7195
7196
7197
7198
7199
7200
7201
7202
7203
7204
7205
7206
7207
7208
7209
7210
7211
7212
7213
7214
7215
7216
7217
7218
7219
7220
7221
7222
7223
7224
7225
7226
7227
7228
7229
7230
7231
7232
7233
7234
7235
7236
7237
7238
7239
7240
7241
7242
7243
7244
7245
7246
7247
7248
7249
7250
7251
7252
7253
7254
7255
7256
7257
7258
7259
7260
7261
7262
7263
7264
7265
7266
7267
7268
7269
7270
7271
7272
7273
7274
7275
7276
7277
7278
7279
7280
7281
7282
7283
7284
7285
7286
7287
7288
7289
7290
7291
7292
7293
7294
7295
7296
7297
7298
7299
7300
7301
7302
7303
7304
7305
7306
7307
7308
7309
7310
7311
7312
7313
7314
7315
7316
7317
7318
7319
7320
7321
7322
7323
7324
7325
7326
7327
7328
7329
7330
7331
7332

20120619050027

allabrf.se

GRUNDLÄGGANDE BRANDSKYDDSKRAV.
BRANDSÄKER BYGGNAD.
VARJE LÄGENHET UTFÖRES SOM EGEN BRANDCELL OCH AVSKILJES I LÄGST BRANDKLASS EI60
ENTRÉDÖRRAR TILL LÄGENHETER UTFÖRES I LÄGST BRANDKLASS EI15 OCH MED 30 dB LJUDREDUKTION
LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR UTFÖRES MED 52 dB LJUDREDUKTION OCH BJÄLKLAG MED 53 dB

A60
B60



12

H	RELATIONSRITNING	ÅA	12.05.17
G	MYNDIGHETSANPASSNING PBV	ÅA	91.03.14
F	SAMMANFÖRING AV LGH NR 2015, 2027, 2029, 2039 SAMT DELL ENTRÉ 2026	ÅA	91.03.**
E	RELATIONS REVIDERINGEN	PS	90.09.07
D	ENLIGT PM NR 5	CJH	90.03.21
C	ENLIGT PM NR 4	CJH	90.02.14
B	ENLIGT PM NR 2	CJH	89.12.05
A	ENLIGT PM NR 1	ÅA	89.11.15

RELATIONSRITNING
BYGGLOVSRITNING

SKANSKA

ARKITEKTER

Å. ANDERSSON | LARS LINDAHL | 89-09-15

BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

JAKOBSBERG 2:586 M.FL.
NORRA DEL 2
PLAN VÅNING 0

SKALA	PROJEKTNR	RITNINGSNR	REV
1:100	15453	A01-2-10	H

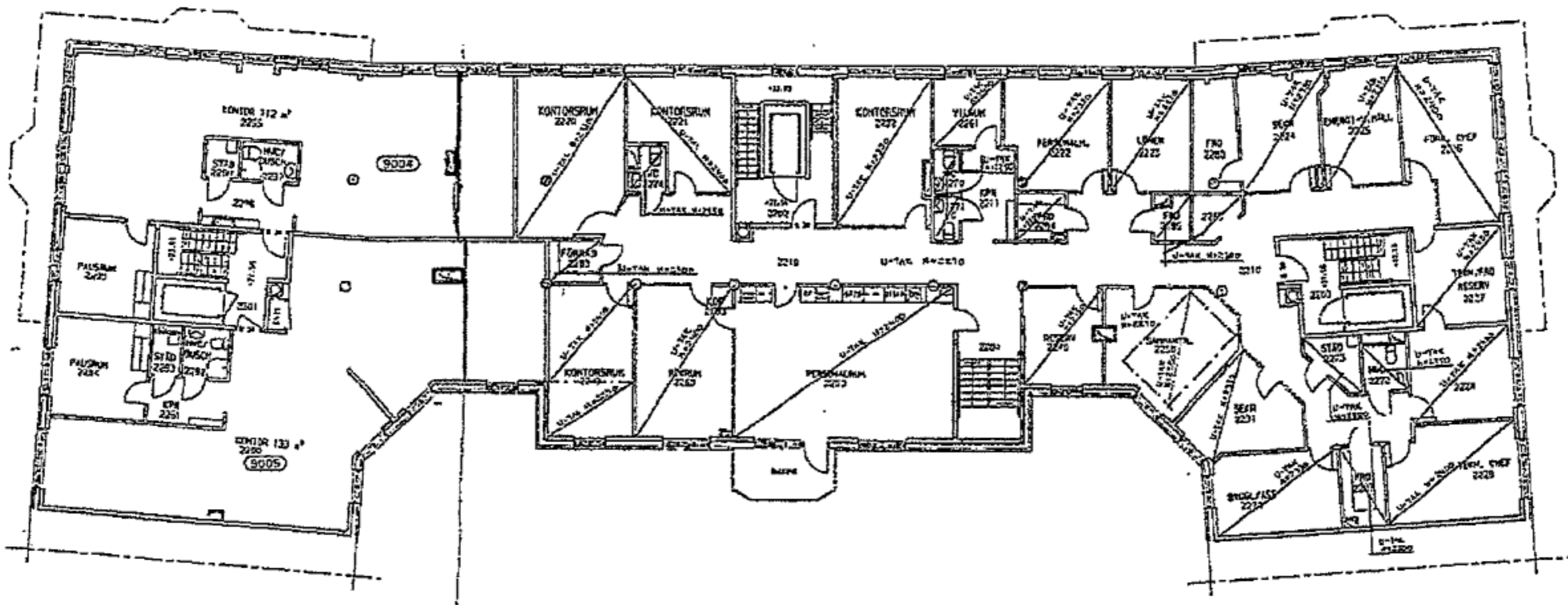
SKANSKA SOFTWARE

20120619050028

allabrf.se

GRUNDLÄGGANDE BRANDSKYDDSKRAV:
BRANDSÄKER BYGGNAD.
VARJE LÄGENHET UTFÖRES SOM EGEN BRANDCELL OCH AVSKILJES I LÄGST BRANDKLASS BS0
ENTRÉDÖRRAR TILL LÄGENHETER UTFÖRES I LÄGST BRANDKLASS BS ÖCH MED 30 dB LJUDREDUKTION
LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR UTFÖRES MED 52 dB LJUDREDUKTION OCH BJÄLKLAG MED 53 dB

A01-2-12



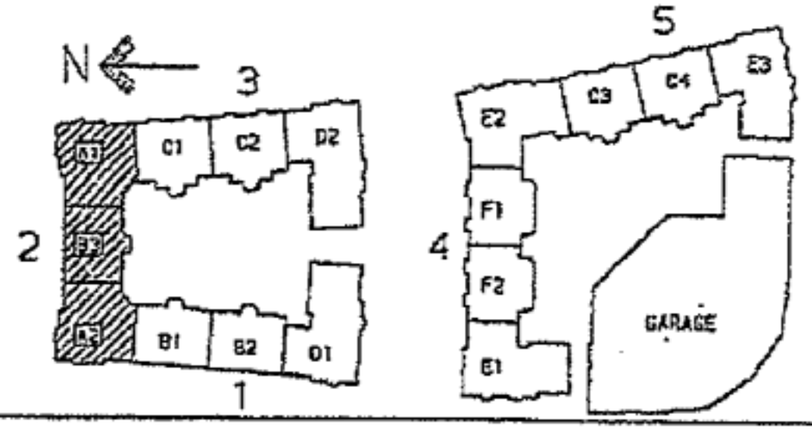
Bostäder → Lokaler

14

F	RELATIONSRITNING	AS	92.05.11
E	PLANLÖSNING/RUMSBENÄMNING	HL	91.03.19
D	PLANLÖSNING HUS-KONTOR UTVIDGAT KONTOR BADE UTGÅTT	HL	91.03.11
C	FTA I SKOG	PS	90.09.18
B	ALLMÄNNA REVISIONSMÅL	PS	90.09.07
A	ENLIGT PM NR 1	AS	89.11.15

ORIGINALFORMAT: "D4" ej 50% ökad

RELATIONSRITNING
BYGGLOVSRITNING



0758-31120 Box 362, 17523 JÄRFÄLLA
SKANSKA
ARKITEKTER
P STJÖRDIN
LARS LINDAHL
89-09-15

BRF JÄKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA.

JAKOBSBERG 2:586-MFL
NORRA DEL 2
PLAN VÅNING 2

1:100 | 15453 | A01-2-12 | F

20120619050 29

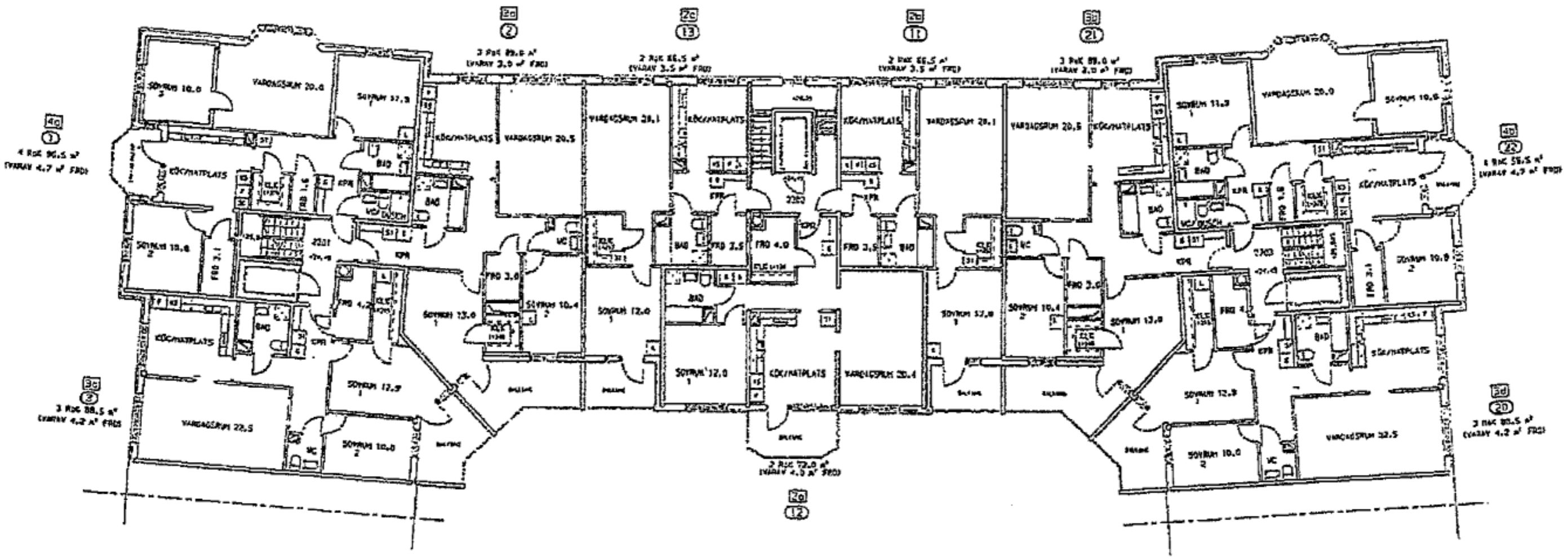
allabrf.se

GRUNDLÄGGANDE BRANDSKYDDSKRAV, BRANDSÄKER BYGGNAD.
VARJE LÄGENHET UTFÖRES SOM EGEN BRANDCELL OCH AVSKILJES I LÄGST BRANDKLASS BS0
ENTRÉDÖRRAR TILL LÄGENHETER UTFÖRES I LÄGST BRANDKLASS BIS OCH MED 30 dB LJUDREDUKTION
LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR UTFÖRES MED 52 dB LJUDREDUKTION OCH BJÄLKLAG MED 53 dB

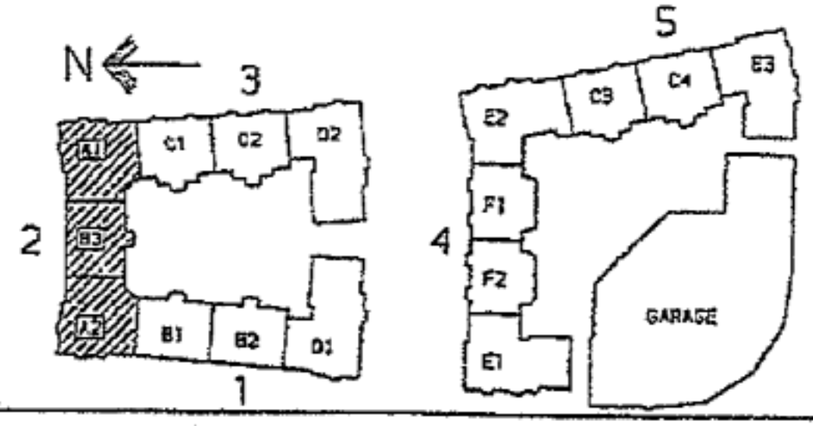
A01-2-13

SKANSKA BOSTÄDER AB

STANSKA SOVSÄCKE



15



RELATIONSRITNING
BYGGLOVSRITNING

E	RELATIONSRITNING	ÅA	92.05.11
D	NYNUMMERING	HL	91.02.14
C	ALLMÄN REVIDERING	PS	90.09.07
B	DELIST EN LGH 1	ÅA	89.11.15
A	SOVRUMSDÖRRAR, VARDAGSRUM	PS	890928

ORIGINALFORMAT: "B4" = 594 (mm)

SKANSKA

ARKITEKTER

P. SJÖHOLM | LARS LINDAHL | 89-09-15

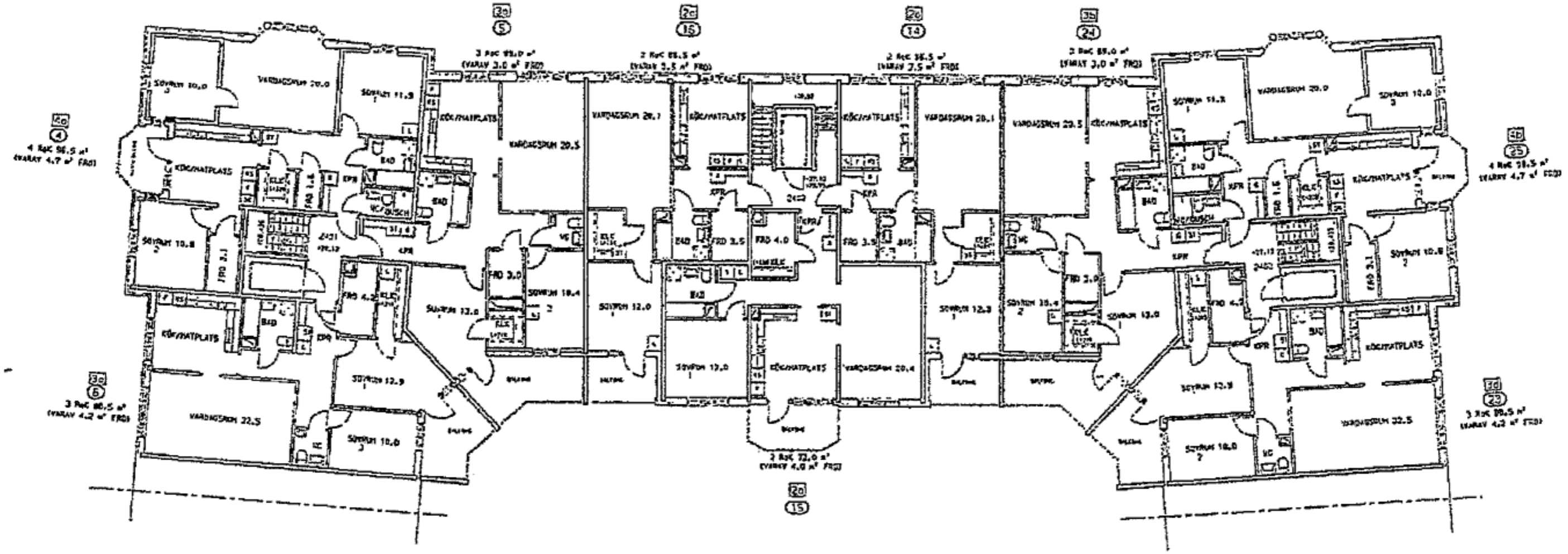
BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

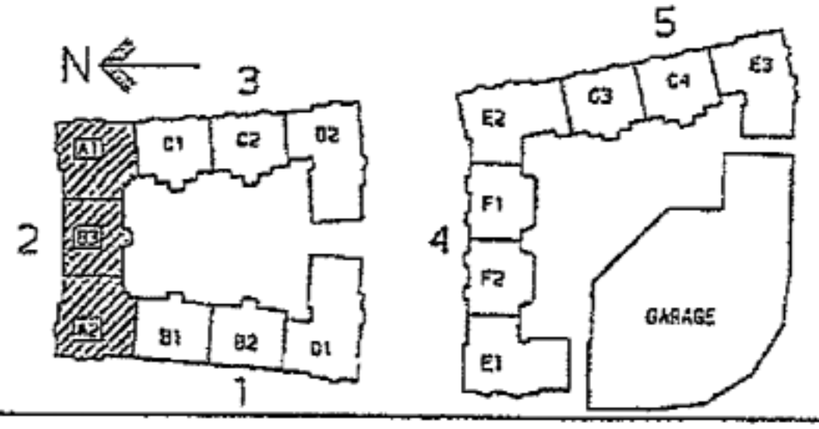
JAKOBSBERG 2:586-MFL
NORRA DEL 2
PLAN VÅNING 3

1:100 | 15453 | A01-2-13 | E

2012061905030

GRUNDLÄGGANDE BRANDSKYDDSKRAV:
BRANDSÄKER BYGGNAD.
VARJE LÄGENHET UTFÖRES SOM EGEN BRANDCELL OCH AVSKILJES I LÄGST BRANDKLASS BS0
ENTRÉDÖRRAR TILL LÄGENHETER UTFÖRES I LÄGST BRANDKLASS BIS OCH MED 30 dB LJUDREDUKTION
LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR UTFÖRES MED 52 dB LJUDREDUKTION OCH BJÄLKLAG MED 53 dB





16

E	RELATIONSRITNING	ÅA	92.05.22
D	FÖRSÄLJNINGSRITNING	HL	91.02.14
C	MINDRE REVISIONER	PS	90.08.07
B	ENLIGT PM PR 1	ÅA	89.11.15
A	GRUNDRITNING, GARDERICER	PS	890523

ORIGINALFORMAT: A0 = 841 mm

RELATIONSRITNING
BYGGLOVSRITNING

0758-371201 Box 102, 17523 JÄRFÄLLA

SKANSKA

ARKITEKTER

P SJÖHOLM | LARS LINDAHL

89-09-15

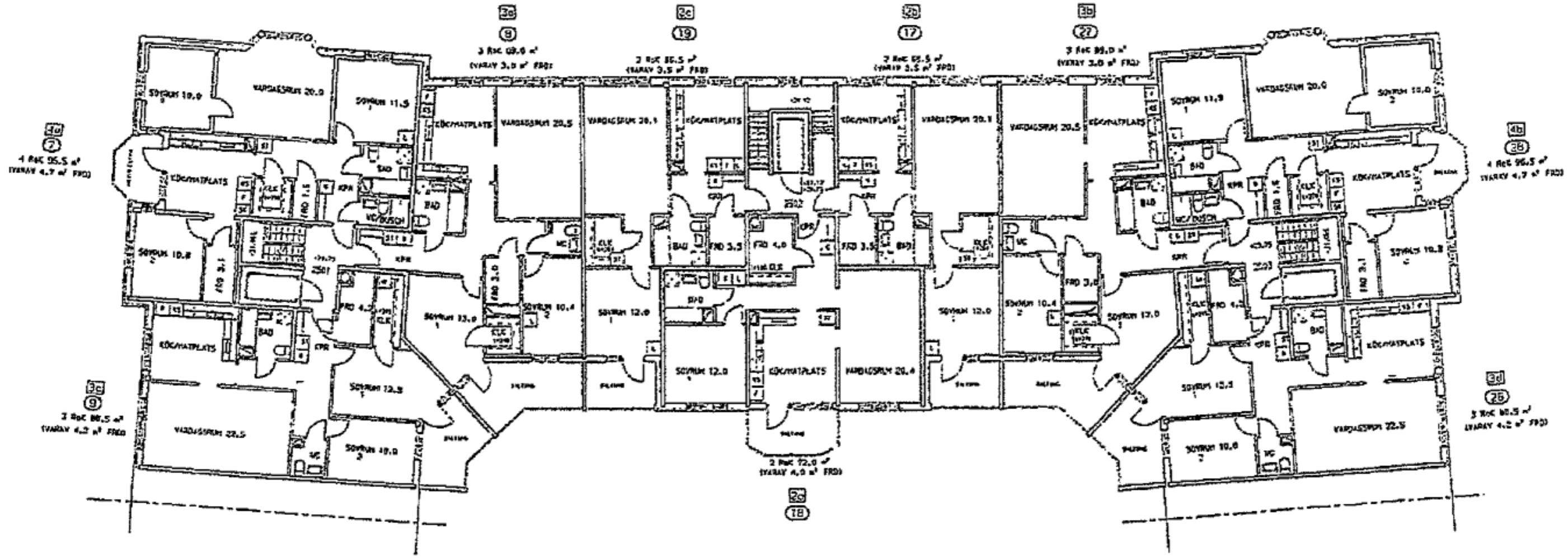
BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

JAKOBSBERG 2:586-NFL
NORRA DEL 2
PLAN VÅNING 4

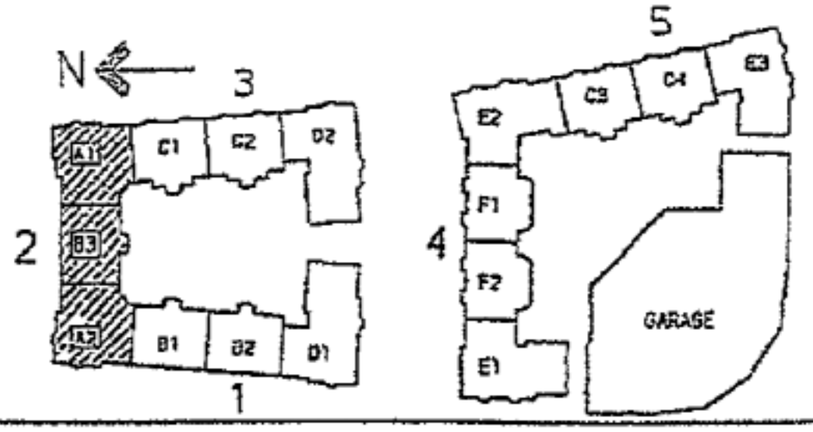
SKALA			
1:100	15453	A01-2-14	E

20120619050311

GRUNDLÄGGANDE BRANDSKYDDSKRAV:
BRANDSÄKER BYGGNAD.
VARJE LÄGENHET UTFÖRES SOM EGEN BRANDCELL OCH AVSKILJES I LÄGST BRANDKLASS BSO
ENTREDÖRRAR TILL LÄGENHETER UTFÖRES I LÄGST BRANDKLASS EIS OCH MED 30 dB LJUDREDUKTION
LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR UTFÖRES MED 52 dB LJUDREDUKTION OCH BJÄLKLAG MED 53 dB



17



E	RELATIONSRITNING	ÅA	92.05.01
D	RELATIONSRITNING	IC	91.03.14
C	KLIMATMÅ REVIDERINGAR	PS	90.09.07
B	ENLIGT PM NR 1	AA	88.11.15
A	STOMKOMPLEMENTERING, GARDEROBER	PS	830928

ORIGINALFORMAT: "841 x 594 (A2)"

RELATIONSRITNING
BYGGLOVSRITNING

SKANSKA

ARKITEKTER

P. SJÖHOLM, LARS LINDAHL

89-09-15

BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

JAKOBSBERG 2:586-MFL
NORRA DEL 2
PLAN VÅNING 5

1:100 | 15453 | A01-2-15 | E

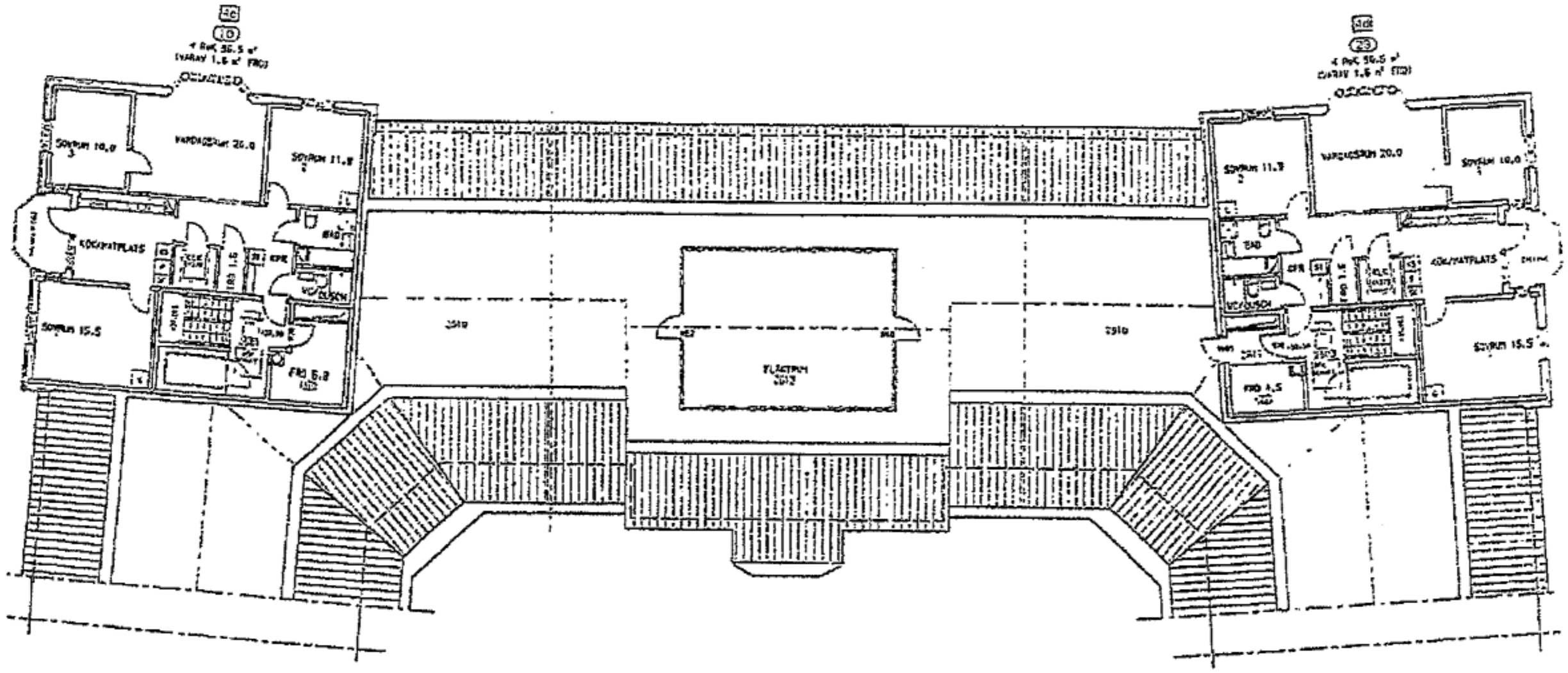
allabrf.se

2012061905032

A01-2-16

SKANSKA BYGGHUS

GRUNDLÄGGANDE BRANDSKYDDSKRAV:
BRANDSÄKER BYGGNAD.
VARJE LÄGENHET UTFÖRES SOM EGEN BRANDCELL OCH AVSKILJES I LÄGST BRANDKLASS BSD
ENTRÉDÖRRAR TILL LÄGENHETER UTFÖRES I LÄGST BRANDKLASS BIS OCH MED 30 dB LJUDREDUKTION
LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR UTFÖRES MED 52 dB LJUDREDUKTION OCH BJÄLKLAG MED 53 dB

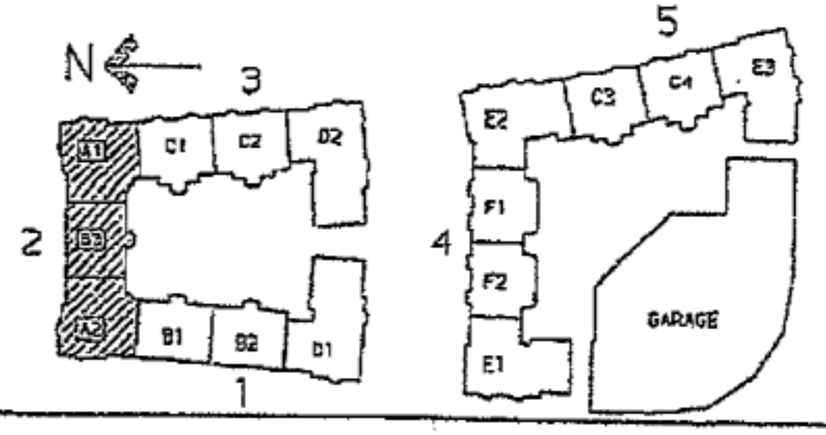


18

E	RELATIONSRITNING	ÅA	98.05.31
D	FÖRSENKNINGSRING TRAPPA TILL LÄGENHET FRÅN NEDANLIGANDE PLAN TILLKOMMER	MS	97.12.16
C	ALLMÄNNA REVIDERINGAR	MS	97.09.09
B	ENLIGT PM NR 1	ÅA	97.01.15
A	FÖRSÄLJNINGSHANDLING, SANDSKOGEN	MS	96-08-30

ORIGINALFORMAT: "DIN A1 (594 mm)"

RELATIONSRITNING
BYGGLOVSRITNING



6708-311,0 Box 192, 17523 JÄRFÄLLA

SKANSKA

ARKITEKTER

P SJÖHOLM, LARS LINDAHL, 96-09-15

BRF JAKOB
JAKOBSBERG
JÄRFÄLLA

JAKOBSBERG 2:586-MFL
NORRA DEL 2
PLAN VÅNING 6

1:100 | 15453 | A01-2-16 | E

allabrf.se

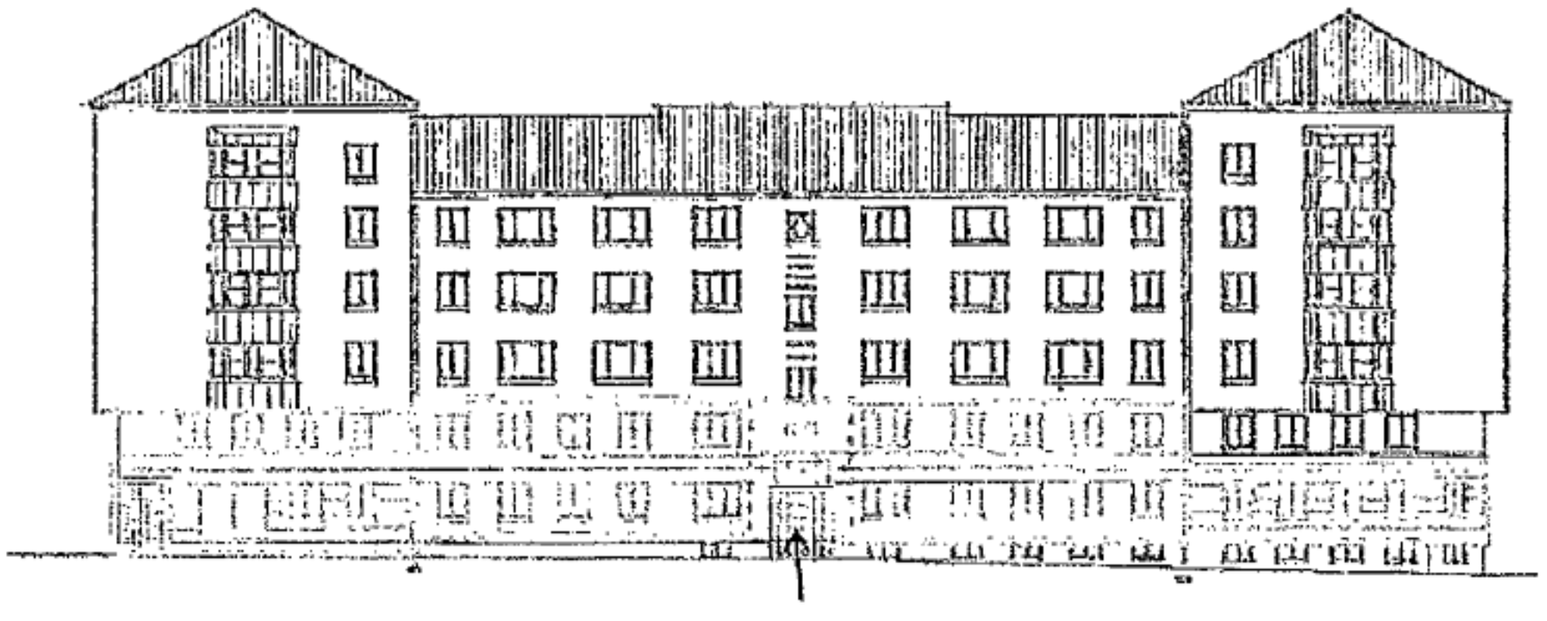
20120619004997

	Bjälklag: Betong Yttertak: Sadeltak med betongtakpannor Fasad: Tegel Balkonger: Betongplatta, räcken i metall Fönster: 2+1 -glas kopplade isolerglas med yttre fönsterbågen i metall och karmen klädd utvändigt med metall. Dörrar: Entréport i lackat trä med glasade partier. Källardörrar av stål, lägenhetsdörrar av säkerhetstyp.
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	Invändiga väggar: målade, tapetserade Invändiga tak: Målade Golv: Parkett i vardagsrum. I huvudsak linoleum i övriga rum. Köksinredning: Skåpinredning från byggnadsåret. Elspis, ugn, frånluftsfläkt, kyl/frys. Egeninstallerade DM i vissa. Badrum: Plastmattapå golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/duschhörna, wc-stol, tvättställ. Mekanisk frånluft
Övrigt	OVK: Godkänd Energideklaration: Utförd Radon: Inga uppgifter Asbest: Finns inte i fastigheten

2.1 Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Fastigheten är del av ett kvarter vilket innesluter en gård. Hela kvarteret uppfördes ca 1991. Fastigheten ska nu genomgå en tredimensionell fastighetsindelning och bostadsrättsföreningen ska köpa en del av fastigheten. Nuvarande fastighetsägare kommer att behålla de fastighetens kommersiella ytor (markerade i lila) för i huvudsak eget bruk.

Teknisk besiktning har utförts av Lars Widebäck, Densia AB, den 4 oktober 2011.



allabrf.se

20120619004998

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År: 1-5	År: 5-10
Träpanel balkong	Ommålning	60 000 kr	
Hissar	Renovera dörrar	200 000 kr	
Ventilation*	Renovering/översyn	100 000 kr	
Avlopp*	Spolning	50 000 kr	
Yttertak*	Mindre renovering	30 000 kr	
Undercentral**	Utbyte		500 000 kr
	Totalt:	**440 000 kr**	**100 000 kr**

* = Följande underhållsåtgärder har ombesörjts av fastighetsägaren innan tillträdet.

** = Undercentralen är del i en gemensamhetsanläggning (GA:7) i vilken föreningens andel kommer att vara 20 %. Således står föreningen endast för 100 000 kr av angivna 500 000 kr i underhållskostnad.

Ovanstående belopp anges exklusive moms samt entreprenadkostnader.

4.1 Övriga upplysningar om underhållsbehovet

Det av besiktningsmannen uppskattade, ännu ej utförda, renoveringsbehovet uppgår till 360 000 kr. Tillkommer moms om 90 000 kr samt entreprenadkostnad (10-15%) om ca 70 000 kr. Totalt uppskattat underhållsbehov uppgår därmed till 520 000 kr.

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 900 000 kr till fond för yttre underhåll.

Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 87 600 kr/år, totalt 959 196 kr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 30 000 kr per lägenhet till dispositionsfond i samband med förvärvet.

Besiktningsprotokoll:
BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

allabrf.se

20120619004999

4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

Förvärvskalkyl	
Köpeskilling	43 750 000 kr
Lagfart	658 250 kr
Pantbrev [1)]	0 kr
Fond för yttre underhåll [2)]	900 000 kr
Dispositionsfond [3)]	720 000 kr
Initialkostnader	515 625 kr
Totalt:	**46 543 875 kr**

1) Föreningen övertar kostnadsfritt befintliga pantbrev av nuvarande fastighetsägare.

2) Till dispositionsfond görs en avsättning om 30 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.

3) Avsättningen till dispositionsfond tillhör respektive lägenhet. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.

4.1 Övriga upplysningar om förvärvskalkylen

Förvärvet är baserat på att ca 73 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 27 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 73 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker +/- 5% från antaget 73% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

Amorteringar och avsättningar:

Enligt planen beräknas föreningen få 9 st. hyresrätter (727 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos. Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till 13 800 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

allabrf.se

20120619050000

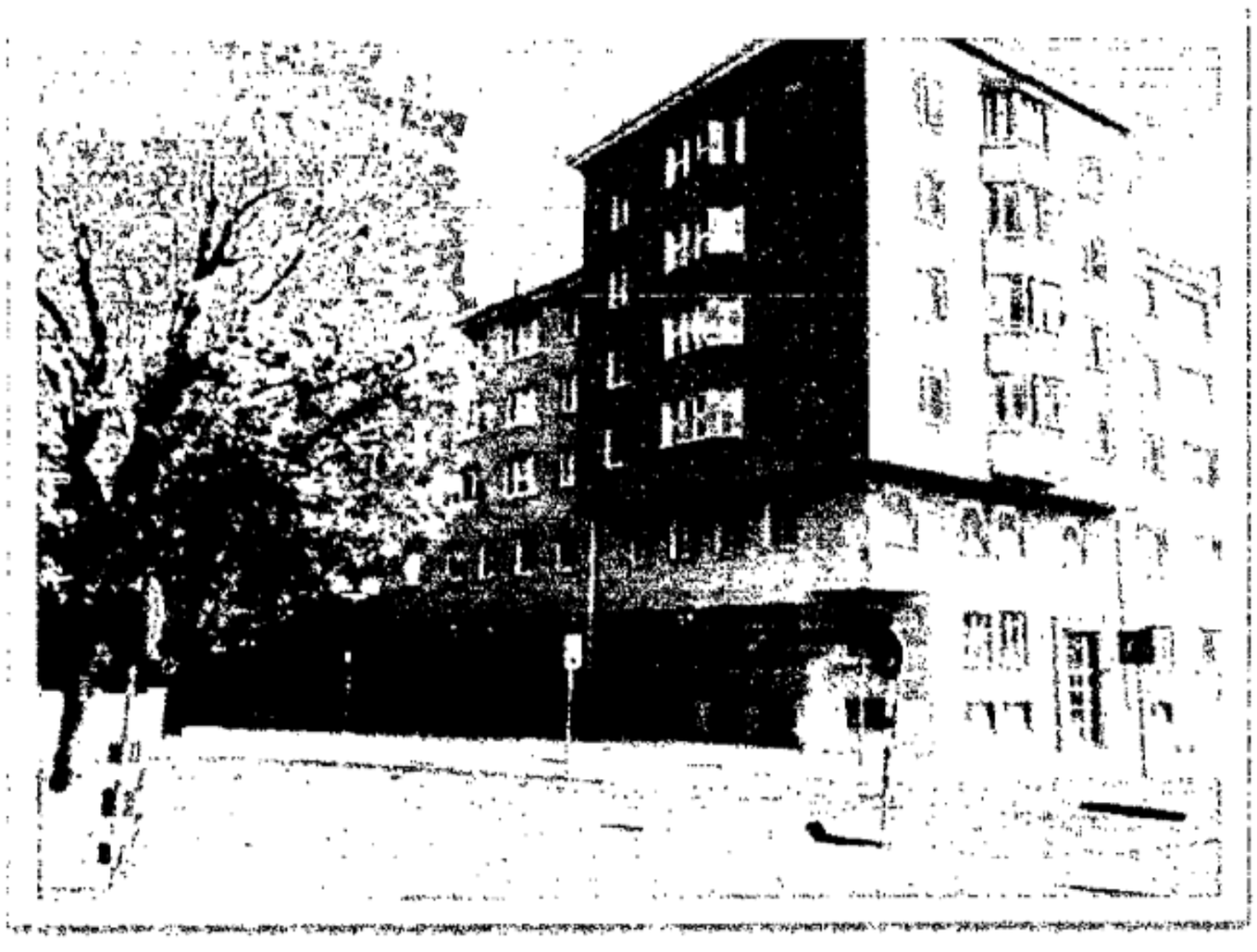
5. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Ränta	Ränta (kr)
Ny belåning i kreditinstitut	24 644 475 kr	4,00 %	985 779 kr
Insats från medlemmar	21 899 400 kr		
Totalt	**46 543 875 kr**		

5.1 Övriga upplysningar om finansieringen

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 4 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

Utifall det, mot förmodan, skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 70 kr för en genomsnittslägenhet på 80 kvm.



Föreningslån:

Inför fastighetens förvärv har gjorts en upphandling av bank till både bostadsrättsförening och samtliga boende.

allabrf.se

2012061905001

6. Beräknade löpande kostnader

Kapitalkostnader		
Räntekostnad		985 779 kr
Driftskostnader		
Löpande drift & underhåll		989 280 kr
- Administration	110 000 kr	
- Försäkring	26 480 kr	
- Värme	323 056 kr	
- Vatten	92 680 kr	
- El	105 920 kr	
- Skötsel mark	10 592 kr	
- Skötsel byggnad	22 508 kr	
- Skötsel installationer	43 692 kr	
- Reparationer	74 144 kr	
- Sophämtning	52 166 kr	
- Städning	37 072 kr	
- Övrigt	90 970 kr	
Övriga kostnader		
Kommunal fastighetsavgift[2)]		49 045 kr
Avsättning fond för yttre underhåll[3)]		87 600 kr
Totalt		**2 111 704 kr**

1) Drift och underhållskostnaderna är beräknade på den sammanlagda ytan för hyresrätter, bostadsrätter och lokaler och uppskattade till ett vägt genomsnitt om 360 kr/kvm per år.
2) Kommunal fastighetsavgift utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 1 365 kr/lägenhet. För lokalen är fastighetsavgiften bedömd till 4000 kr/år.
3) I enlighet med föreningens stadgar görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Drift & underhåll:

Beräkningen av drift och underhållskostnader bygger på av säljaren lämnade uppgifter samt jämförelser med liknande objekt. I drift och underhåll ryms bla kostnader för värme, förvaltning, löpande underhåll, vatten, sophämtning mm.

allabrf.se

2012061905002

7. Beräknade löpande intäkter

Intäkter	
Hyror bostäder	858 491 kr
Hyror lokaler och förråd	67 200 kr
Årsavgifter från medlemmar	1 186 013 kr
Totalt	**2 111 704 kr**

7.1 Övriga upplysningar om löpande kostnader & intäkter:

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 957 337 kr

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

