

# **Ekonomisk plan**

för

## **Bostadsrättsföreningen Valkyriavägen**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

### **Innehåll**

1. Allmänna förutsättningar .....	2
2. Beskrivning av fastigheten .....	2
3. Taxeringsvärde .....	4
4. Förvärvskostnad .....	4
5. Finansiering .....	5
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter .....	6
7. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys .....	8
8. Lägenhetsförteckning .....	9
9. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser .....	11

Bilagor:

1. Besiktningsprotokoll enligt 9 kap 20 § bostadsrättslagen
2. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

KF  
AB

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valkyriavägen som har sitt säte i Sundbyberg har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-12 med organisationsnummer 769616-7969. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt sina medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärvet på köpeskilling med tillägg enligt försäljningserbjudande och tillkommande kostnader och grundar sig angående fastigheten, byggnadens utförande samt beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader och intäkter på kända eller bedömda förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande.

Den ekonomiska planen ska ligga till grund för beslut enligt 9 kap 19-20 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen tillträtt fastigheten efter det att föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och efter det att denna plan registrerats hos Bolagsverket. Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Räfsan 3
Kommun	Sundbyberg
Församling	Sundbyberg
Adress	Valkyriavägen 7
Tomtareal	2 020 m <sup>2</sup>
Ägandestatus	Äganderätt
Taxeringsvärde	21 104 000 kr
Försäkring	Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde vid tillträdet

### Gemensamhetsanläggningar och servitut

#### Andel i gemensamhetsanläggningar

Sundbyberg Sundbyberg GA:1

Sopsuganläggning (Förmån utrymme i Skvadronen 12, Sundbyberg 2:26).

Delägare i gemensamhetsanläggningen är Artilleristen 1-4, Batteriet 1-3, Lien 1, 3, Divisionen 1-4, Dragonen 1, Skvadronen 1-8, Vikingen 1-7, Solskiftet 1, 4, Räfsan 2-3, 5-6 och Spaden 1-2, samtliga i Sundbybergs kommun. Andel för Räfsan 3 är 1/37.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rissne Samfällighetsförening.

Sundbyberg Räfsan GA:1

Parkeringsanläggning och kvarterslokal (Förmån utrymme i Solskiftet 2, Räfsan 4).

Delägare i gemensamhetsanläggningen är Räfsan 2-3, 5-6. Andelen för Räfsan 3 är 1/4.

Försäljningen av Räfsan 3 till bostadsrättsföreningen medför att samliga deläggande fastigheter inte längre har samma ägare. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen torde en samfällighetsförening behöva skapas.

KL  
AB

**Ekonomi för gemensamhetsanläggningarna:**

Fastighetsägaren äger de i gemensamhetsanläggningarna Sundbyberg Sundbyberg GA:1 (sopsuganläggning) och Sundbyberg Räfsan GA:1 (kvarterslokal och parkeringsplats) ingående fastigheterna. På grund av det har driftskostnader för dessa inte särredovisats. Det har därför inte varit möjligt att få fram tillräckligt specificerade uppgifter om drift- och underhållskostnader (DoU) för gemensamhetsanläggningarna.

För Sundbyberg Sundbyberg GA:1 har på fastigheten Räfsan 3 belöpande driftskostnad bedömts motsvara normal kostnad för sophantering. Den kostnaden ingår i under p. 6 nedan (Årliga kostnader) bedömd DoU per m<sup>2</sup> för fastigheten.

För Sundbyberg Räfsan GA:1 har fastighetsägaren uppgivit att hyresintäkterna är 319 476 kr/år. Överskottet för den 1/4 som belöper på Räfsan 3 efter avdrag för kostnader enligt schablon har bedömts ligga i intervallet 20 000 - 50 000 kr/år. Av försiktighetsskäl har dessa kostnader och intäkter inte beaktats i beräkningen av föreningens årliga kostnader och intäkter som anges i p. 6 nedan.

**Servitut**

Räfsan 3 innehåller idag en undercentral som försörjer även Räfsan 2 och Räfsan 4. I samband med köpet kommer säljaren att bygga en ny undercentral i Räfsan 2. Ett servitutsavtal för leverans av värme från Räfsan 3 till Räfsan 4 kommer att upprättas.

**Areor**

Lägenhetstyp	Antal	Area m <sup>2</sup>	Andel av area
Bostäder BR	32	2 423	80%
Bostäder HR	8	589	20%
	<b>40</b>	<b>3 012</b>	<b>100%</b>

**Lägenhetstyper**

Storlek, m <sup>2</sup>	Antal
49	1
52	8
65	8
77	14
99	7
127	1
129	1
<b>Summa</b>	<b>40</b>

**Reparationsbehov**

Teknisk besiktning av fastigheten har utförts, se Bilaga 1 Besiktningsprotokoll. Reparationsbehovet för de närmaste 10 åren har bedömts uppgå till ca 910 000 kr exkl. moms och tillkommande kostnader. Med tillägg för kostnad för projektering, upphandling och kvalitetsansvar om 10% och med tillägg för moms bedöms kostnaden bli 1 250 000 kr. Föreningen har avsatt medel för detta i en reparationsfond under p. 4 Förvärvskostnad.

**Byggnads- och lägenhetsbeskrivning**

Byggnadsbeskrivning och lägenhetsbeskrivning, se bilaga 1 Besiktningsprotokoll.

Kf  
103



### 3. Taxeringsvärde

#### Taxvärde 2007

	Totalt	Bostäder	Lokaler
Byggnad	16 200 000	16 200 000	0
Mark	4 904 000	4 904 000	0
<b>Summa</b>	<b>21 104 000</b>	<b>21 104 000</b>	<b>0</b>

Taxeringsvärdet för år 2007 är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2010.

Typkod: 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

### 4. Förvärvskostnad

Förvärvskostnad	kr
Köpeskilling	43 000 000
Lagfartskostnad (1,5%)	645 000
Köpeskilling vakanta ytor (117 m <sup>2</sup> x 2 000 kr)	234 000 <sup>1)</sup>
Tilläggsköpeskilling för undercentral Räfsan 2	185 000 <sup>2)</sup>
Stämpelavgift för nya pantbrev (2%)	104 000
<i>Befintliga pantbrev, 1 st</i> <i>14 000 000 kr</i>	
Reparationsfond	1 250 000
Dispositionsfond	100 000
Ombildningskostnad	453 750
<b>S:a förvärvskostnad</b>	<b>45 971 750</b>

1) När föreningen köper fastigheten kommer två lägenheter om tillsammans 117 m<sup>2</sup> att vara vakanta, se p. 8 Lägenhetsförteckning. Fastighetsägaren har föreskrivit att föreningen skall utge en tilläggsköpeskilling för vid överlåtelsen av fastigheten eventuella vakanta lägenheter. Tilläggsköpeskillingen skall uppgå till 2 000 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen har avsatt medel för detta enligt ovan. Efter fastighetsförvärvet avser föreningen upplåta dessa lägenheter med bostadsrätt. Tillkommande insatser och upplåtelseavgifter kommer att förstärka föreningens ekonomi och minska lånebehovet vilket kan ge utrymme för en senare sänkning av avgiften.

2) Säljaren har föreskrivit att föreningen skall utge ett belopp om 185 000 kr till säljaren för byggande av en ny undercentral i Räfsan 2.

Kf  
AB



## 5. Finansiering

Långgivare	Belopp kr	Bindningstid år	Räntesats	År 1		Summa kr
				Ränta kr	Amortering kr	
Handelsbanken	6 400 000	rörligt	4,69%	300 160	0	300 160
Handelsbanken	6 400 000	2 år	4,98%	318 720	0	318 720
Handelsbanken	6 400 000	3 år	5,02%	321 280	0	321 280
<b>Summa lån år 1</b>	<b>19 200 000</b>	<b>Snittränta</b>	<b>4,90%</b>	<b>940 160</b>		<b>940 160</b>

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid senare omläggning av lånen begära att de fortsatt skall vara amorteringsfria.

	kr
Föreningens lån	19 200 000
Insatser	26 771 750
Upplåtelseavgifter	0
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>45 971 750</b>

1/4  
BB

## 6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

### ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader för föreningens lån 940 160

Drift och Underhåll (DoU) 962 500

Typ av ytor	m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr
Medlemsytor, bostäder	2 423	300	726 900
Hysesytor, bostäder	589	400	235 600
<b>Summa</b>	<b>3 012</b>		<b>962 500</b>

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt schablonbaserade erfarenhetsvärden.

I DoU ingår inte kostnader för drift och underhåll av fastighetens del i gemensamhetsanläggningarna med undantag för sophantering, se p. 2 Ekonomi för gemensamhetsanläggningarna.

### Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder 48 000

För bostäder tas en kommunal fastighetsavgift ut med det lägsta beloppet av 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder eller 1 200 kr per bostad. För lokaler tas en fastighetsskatt ut med 1% på taxeringsvärdet på lokaler.

I årliga kostnader har inte fastighetens andel i kostnader för gemensamhetsanläggningarna beaktas, se p. 2 Gemensamhetsanläggningar.

**SUMMA KOSTNADER ÅR 1 1 950 660**

AB KH

## ÅRLIGA INTÄKTER

**Hyresintäkter** 636 942

Intäktsslag	kr
Hyror bostäder	590 592
Hyra basstation	46 350
<b>Summa</b>	<b>636 942</b>

Hyror bostäder, se p. 8 Lägenhetsförteckning.

Hyra basradiostation Tele 2 AB, area 0, årshyra inkl indextillägg.

I årliga intäkter har inte fastighetens andel i hyresintäkter från gemensamhetsanläggningarna beaktas, se p. 2 Ekonomi för gemensamhetsanläggningar.

### Övriga intäkter

Ränta på likvida medel efter avdrag för 28% skatt 19 440

**Årsavgifter** 1 294 278

**SUMMA INTÄKTER ÅR 1** 1 950 660

AB KA



## 7. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

### Ekonomisk prognos

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflations-  
antagande om 2% per år. Tabellen visar utvecklingen av årsavgiften under prognosperioden, både  
totalt och per m<sup>2</sup>.

De kostnader och intäkter som påverkas av inflationen är drift- och underhåll, fastighetsavgiften och  
hyresintäkterna.

	år 1 2008	år 2 2009	år 3 2010	år 4 2011	år 5 2012	år 6 2013	år 11 2018
Ränta	940 160	940 160	940 160	940 160	940 160	940 160	940 160
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
DoU	962 500	981 750	1 001 385	1 021 413	1 041 841	1 062 678	1 173 282
Avsättn un- derh.	0	0	0	0	0	0	0
Fast.avg	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
Fast.skatt	0	0	0	0	0	0	0
Hyresint.	-636 942	-649 681	-662 674	-675 928	-689 447	-703 235	-776 429
Övriga int.	-19 440	-15 264	-15 264	-15 264	-8 352	-1 440	0
<b>Årsavgifter</b>	<b>1 294 278</b>	<b>1 305 925</b>	<b>1 313 546</b>	<b>1 321 319</b>	<b>1 336 159</b>	<b>1 351 158</b>	<b>1 395 525</b>
Årsavgift / m <sup>2</sup>	534	539	542	545	551	558	576

### Känslighetsanalys

Nedan redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiften

1. Vid antagen inflationsutveckling men där räntenivån varierar med +/- 1-3%
2. Med antagen räntenivå men där inflationstakten varierar med +/- 1-2%.

	år 1 2008	år 2 2009	år 3 2010	år 4 2011	år 5 2012	år 6 2013	år 11 2018
<b>1. Dagens inflationsnivå fast och dagens räntenivå varierad +/- 1-3%</b>							
+/- 0%	534	539	542	545	551	558	576
+1%	534	618	621	625	631	637	655
+2%	534	697	701	704	710	716	734
+3%	534	777	780	783	789	795	814
-1%	534	460	463	466	472	478	497
-2%	534	380	384	387	393	399	417
-3%	534	301	304	308	314	320	338
<b>2. Dagens räntenivå och dagens inflationstakt varierad +/- 1-2%</b>							
+1%	534	542	545	548	551	554	572
-1%	534	539	542	545	548	551	568
+2%	534	543	546	549	553	556	573
-2%	534	537	540	543	546	549	566

24  
AB

## 8. Lägenhetsförteckning

### Bostäder

Lgh. Nr	Typ/Antal	Area, m <sup>2</sup>	Andel	Årsavgift		Insats	Insats kr/m <sup>2</sup>	Årshyra
				Årsavgift	kr/m <sup>2</sup>			
71-30-1-001	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-002	BR	65	2,683%	34 721	534	718 186	11 049	0
71-30-1-003	BR (vakant)	52	2,146%	27 776	534	574 548	11 049	0
71-30-1-101	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-102	BR	65	2,683%	34 721	534	718 186	11 049	0
71-30-1-103	BR	99	4,086%	52 882	534	1 093 852	11 049	0
71-30-1-104	BR	65	2,683%	34 721	534	718 186	11 049	0
71-30-1-105	HR	52	0,000%	0	0	0	0	54 036
71-30-1-201	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-202	HR	65	0,000%	0	0	0	0	64 512
71-30-1-203	BR	99	4,086%	52 882	534	1 093 852	11 049	0
71-30-1-204	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-205	BR	52	2,146%	27 776	534	574 548	11 049	0
71-30-1-301	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-302	BR	65	2,683%	34 721	534	718 186	11 049	0
71-30-1-303	BR	99	4,086%	52 882	534	1 093 852	11 049	0
71-30-1-304	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-305	BR	52	2,146%	27 776	534	574 548	11 049	0
71-30-1-401	HR	77	0,000%	0	0	0	0	85 452
71-30-1-402	BR (vakant)	65	2,683%	34 721	534	718 186	11 049	0
71-30-1-403	BR	99	4,086%	52 882	534	1 093 852	11 049	0
71-30-1-404	HR	77	0,000%	0	0	0	0	77 136
71-30-1-405	BR	52	2,146%	27 776	534	574 548	11 049	0
71-30-1-501	HR	77	0,000%	0	0	0	0	75 216
71-30-1-502	HR	65	0,000%	0	0	0	0	65 616
71-30-1-503	BR	99	4,086%	52 882	534	1 093 852	11 049	0
71-30-1-504	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-505	BR	52	2,146%	27 776	534	574 548	11 049	0
71-30-1-601	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-602	BR	65	2,683%	34 721	534	718 186	11 049	0
71-30-1-603	BR	99	4,086%	52 882	534	1 093 852	11 049	0
71-30-1-604	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-605	BR	52	2,146%	27 776	534	574 548	11 049	0
71-30-1-701	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-702	BR	99	4,086%	52 882	534	1 093 852	11 049	0
71-30-1-703	BR	77	3,178%	41 131	534	850 774	11 049	0
71-30-1-704	BR	52	2,146%	27 776	534	574 548	11 049	0
71-30-1-801	HR	127	0,000%	0	0	0	0	117 528
71-30-1-802	BR	129	5,324%	68 907	534	1 425 322	11 049	0
71-30-1-803	HR	49	0,000%	0	0	0	0	51 096
	<b>40</b>	<b>3012</b>	<b>100,000%</b>	<b>1 294 278</b>		<b>26 771 750</b>		<b>590 592</b>

MB KA

Följande typer av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavarna och ska betalas direkt till leverantör: Kabel-TV, hushållsel och hemförsäkring.

Andelstal och insats har bestämts utgå i relation till respektive lägenhets yta i förhållande till samtliga med bostadsrätt upplåtna ytor. Eventuella olikheter i lägenheternas läge, utrustning och underhåll har inte beaktats.

BB K4




## 9. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

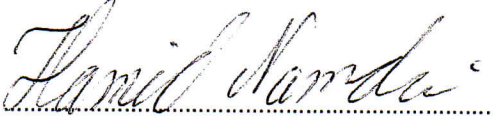
- A. Medlem till vilken bostadsrätt upplåts skall erlagga insats som angivits ovan och årsavgift med belopp som likaledes angivits ovan eller som styrelsen annorledes beslutar. Föreningens löpande kostnader samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen som fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
- C. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.  
Om bostadsrättsföreningen upplöses skall föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

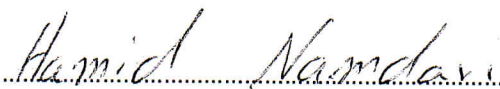
Sundbyberg den 7/5 2008

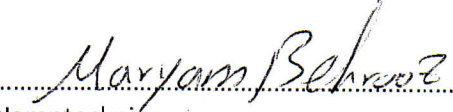
Bostadsrättsföreningen Valkyriavägen

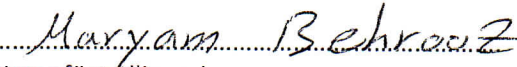
  
Namnteckning

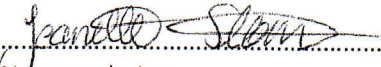
  
Namnförtydligande

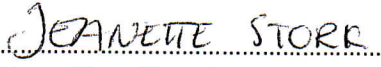
  
Namnteckning

  
Namnförtydligande

  
Namnteckning

  
Namnförtydligande

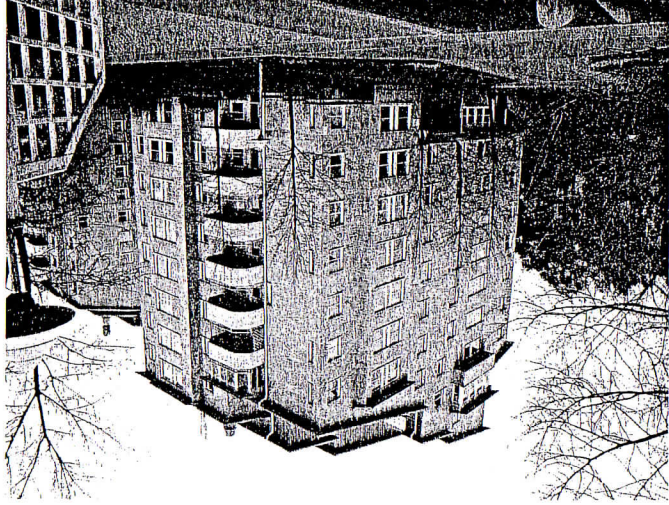
  
Namnteckning

  
Namnförtydligande

MB 10/

TEKNISK UTREDNING

Sundbyberg Råfsan 3



Valkyriavägen 7

Rissne

Uppdrag

Av Brf Valkyriavägen har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden 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.

Utlandet 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.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus uppfört i bottenplan samt 8 våningsplan. Under byggnaden finns källare.

Antal lägenheter 40 st, bostadsyta ca. 3 018 m<sup>2</sup>, ingen lokalyta finns taxerad.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1987

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: Inga större tillbyggnader är utförda  
(enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

Större underhåll som på senare tid har utförts: 1. Tvättstugan moderniserad 2004  
(enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

2. Hissen delvis ombyggd 1996

Grundläggning: Murar till berg

Källarytterväggar: (bedömda) Betong

Stomme (bedömd): Betong

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong  
Mellanbjälklag: Betong  
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Asfalterade gångytor samt gräsmatta

Balkonger: Balkongplattor i Räckan i metall

Fasader: Tegel

AD KF

Fönster: 2+1 - glas kopplade med karmar och bågar av trä, utvändigt i plåt.

Yttertak: Sadel och pulpettak med takbeläggning av betongpannor.

Entréer, trapphus: Trapp- och golvbelaäggning klinker/cementmosaik, väggar och taken är målade

Hiss: Det finns en hiss för 8 personer.

Tvättstuga: Tvättstuga finns i markplan.

Tvättutrustning: 2 st. tvättmaskiner, 1 st grovträtt, 1 st torktumlare och mangel Separat torkrum med torkaggregat.

Lägenhetsförråd: Finns i källaren och på bottenplan.

Sophantering: Sopnedkast i trapphuset till sopsugsanläggning.

Uppvärmning: Vattenburen värme från fjärrvärmecentral (1987), gemensam med andra fastigheter.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluftsventilation. OVK (Öbligatorisk Ventilationskontroll) är ej utförd varför erhållna från Stadsbyggnadskontoret)

AD KF



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

Hall  
G Linoleum  
V Tapet / målade  
T Målät

Vardagsrum  
G Parkett  
V Tapet  
T Målät

Sovrum  
G Linoleum  
V Tapet  
T Målät

Kök  
G Plastmatta / linoleum  
V Tapet / målade  
T Målät

Badrum.  
G Plastmatta, enstaka med klinker  
V Kake  
T Målät  
Ö Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättstall. Ventilationen är frånluft. Plats för tvättmaskin finns.

Balkonger  
G Räcke Metall.  
G Betong

AS KF

Besiktningsoförhållanden

Besiktningen utfördes 2008-03-14, kl 9,00.  
Vädrret var mulet och temperaturen ca 6°C.

Vid besiktningen medverkade:

Thord Eriksson  
Lars Karlsson  
Jan-Henrik Norden  
Karin Norden

Alla allmänna utrymmen var besiktningsoförhållanden.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsoförhållanden.

Följande bostäder besiktningsoförhållanden:

Bv Ledig lägenhet 003  
Bv Namdar  
1tr Sörensen  
1tr Bäckström  
2tr Nilsson  
3tr Andersson  
4tr Ledig lägenhet 401

De lediga bostäderna var tomma övriga bostäder var vid besiktningen möblerade

AS KF

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

1.

Bygghet:

Brist, fel/skada:

Bedömd åtgärd:

Mängd:

Aktualitet:

Bedömd kostnad:

Ventilationen

OVK är inte utförd och enligt uppgift är luftflödena från

lägenheterna ojämnt i byggnaden. Det var länge sedan

ventilationsskanalen rengjordes.

Rensa alla kanaler, rensa samt justera frånluftsaagregaten,

justera luftflöden samt utför OVK.

Hela byggnadens ventilationssystem

Snarast

Ca 150 000 kr Inga kostnader för eventuella förbättringar av

systemet ingår.

2.

Bygghet:

Brist, fel/skada:

Bedömd åtgärd:

Mängd:

Aktualitet:

Bedömd kostnad:

Avloppsstammar och golvbrunnar.

Avloppsstammarna är från 1987 och bedöms hålla i minst 20

år till. Stämmer bör emellertid rensas med ca 10 års

intervall, detta för att ge ett bra flöde samt förlänga livslängden

på stämman.

Några av badrummen är renoverade med nya yt- och tätskikt

på golven, de badrum som inte är renoverade kommer troligen

att behöva renoveras inom en 10 årsperiod. Kostnaden bör den

ensklide lägenhetsinnehavaren stå för. För att en godkänd

anslutning till golvbrunnen skall kunna utföras måste brunnen

bytas ut vilket förningen bör stå för.

Spola alla stämman samt byt golvbrunnarna i samband med att

renovering av yt- och tätskikt görs i de enskilda badrummen.

6 stycken stämman i 8 våningsplan samt ca 35 golvbrunnar

Snarast och inom 5 år

Ca 60 000 kr och ca 200 000 kr

3.

Bygghet:

Brist, fel/skada:

Bedömd åtgärd:

Mängd:

Aktualitet:

Bedömd kostnad:

Undercentralen

Undercentralen är 20 år gammal, normal teknisk livslängd är

ca 20-25 år.

Byt ut undercentralen då driftstörningar uppkommer.

En komplett undercentral

Inom 5 år

Ca 150 000 kr

4.

Bygghet:

Brist, fel/skada:

Bedömd åtgärd:

Mängd:

Aktualitet:

Bedömd kostnad:

Hissen

Hissen är från 1987 men delvis moderniserad 1996, enligt

uppgift från de boende uppkommer driftstörningar ofta. Enligt

Otis som sköter hissen finns fortfarande reservdelar till hissens

maskin och styrning men bedömnigen är att dörrarnas

styrning, styrsystem samt knappsats kommer att behöva

bytas ut om 5-10 år.

Renovera hissen med nya styrskenor till dörrarna, nya las, nya

knappsats och nytt styrsystem.

En hiss

Ca 350 000 kr

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

Åktualitet		Kostnad kr	
Snarast	1 och 2	Ca 210 000 kr	
Inom 3 år	-	-	
Inom 5 år	2, 3 och 4	Ca 700 000 kr	
Inom 10 år	-	-	
Totalt		Ca 910 000 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. Enligt uppgift från fastighetsägaren är skyddsrummet besiktigt för ca 6 år sedan. Skyddsrum skall besiktigas med ca 12-15 års intervall.

2. Efter vår besiktning av fastigheten har vi fått reda på att fastigheten äger 25% av en gemensamhetslokal på Valkyrivägen 9. Vi har inte besiktigt byggnaden men kommer att göra en kompletterande besiktning under vecka 15. Om byggnaden har ett större renoveringsbehov är 200 000 kr (50 000 kr per delägare) kommer en komplettering av detta utlåtande att göras.

3. 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.

DB KT

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 byggleddning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylerna med minst 10 %.
5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anställs eller tar ansvar för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.  
Av SITAC certifierad besiktningsförtätare  
Fotografier  
Ritningar  
OVK-protokoll  
FD-utdrag

Bilagor:

DB KT



P M

avseende fastigheten Sundbyberg Råfsan 3

Densia AB har utfört en Teknisk utredning avseende fastigheten Sundbyberg Råfsan 3. Vid besiktningen av fastigheten hade vi inte tillgång till byggnaden som ägs gemensamt genom gemensamhetsanläggningen Sundbyberg Råfsan GA 1.

Vi noterade detta i vårt utlåtande under:

Noteringar och upplysningar punkt 2.

Efter vår besiktning av fastigheten har vi fått reda på att fastigheten äger 25% av en gemensamhetslokal på Valkyriavägen 9. Vi har inte besiktigt byggnaden men kommer att göra en kompletterande besiktning under vecka 15. Om byggnaden har ett större renoveringsbehov är 200 000 kr (50 000 kr per delägare) kommer en komplettering av detta utlåtande att göras.

Efter att ha besiktigt byggnaden 2008-04-14 bedömer vi att byggnaden inte kommer att behöva renoveras för mer än 200 000 kr under den kommande 10 års perioden.

I denna summa ingår ej löpande underhåll, lokalkomplexioner, normala driftskostnader eller oförutsedda kostnader.

DENSIA AB



Lars Widebeck

Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Av SBR godkänd och av SITAC certifierad besiktningsförrättare

AB KF

# INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap.2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ovanstående ekonomiska plan för

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAVÄGEN, 769616-7969**

med adress Valkyriavägen 7 i Sundbyberg, får härmed avge följande intyg.

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

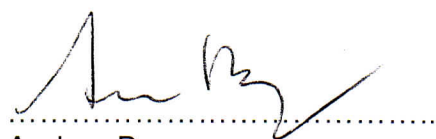
De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

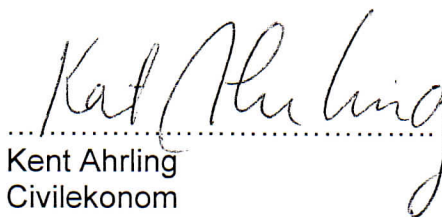
Enligt vår mening är de förutsättningar för registrering som anges i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen uppfyllda.

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

Stockholm den 19 maj 2008



Anders Berg  
Fastighetsjurist



Kent Ahrling  
Civilekonom

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

Granskningen har baserats på bl a följande handlingar: Registreringsbevis, stadgar, bankofferter, CFD-utdrag, försäljningserbjudande inklusive värdering.