

Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8  
organisationsnummer 769617-0377

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

**Registrerades av Bolagsverket 2009-10-22**

## 1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län och är registrerad hos Bolagsverket med organisationsnummer 769617-0377. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser att förvärva fastigheterna Stockholm Mörsaren 7 och 8, innehållande totalt 72 stycken bostadslägenheter och 4 verksamhetslokaler och några garage.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla den 1 september 2009. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt. En lokal kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Av bostäderna kommer 20 stycken att under en övergångsperiod användas som evakueringslägenheter av Svenska Bostäder, säljaren. Svenska Bostäder har förbehållit sig rätten att hyra ut dessa fram till den 1 juli 2010. Bostadsrättsföreningen avser att skriva bindande kontrakt med köpare för dessa inför tillträdet för insatsbeloppet med ett tillägg om 11 000 kronor per kvadratmeter.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Lars Widebeck, Densia AB, se bilaga.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

## 2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Mörsaren 7 & 8.
Kommun:	Stockholm.
Församling:	Oscar.
Adress:	Rindögatan 12 och 14.
Markareal:	1 517 kvadratmeter.
Bostadsarea:	2 271 kvadratmeter.
Lokalarea:	145 kvadratmeter + garage 144 kvadratmeter.
Dispositionsrätt:	Äganderätt.
Planer:	Stadsplan 0180-1962, 1937-11-12. Stadsplan 0180-7656, 1986-02-27. Fastighetsplan 0180K-P2006-11002, 2007-01-19.
Servitut/gemensamhetsanl.:	Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån, 01-IM2-39/189.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån, 01-IM2-39/194.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån, 01-IM2-39/199.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån, 01-IM2-39/204.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån/Last, 01-IM2-39/211.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån/Last, 01-IM2-39/217.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån, 01-IM2-39/222.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån, 01-IM2-39/228.1. Vattenledning mm, Avtalsservitut: Förmån/Last, 01-IM2-39/2321.1. Gårdsplan, Avtalsservitut: Förmån, 01-IM2-39/287.1.

För vidare beskrivning av fastigheten hänvisas det det bifogade besiktningsprotokollet.

## 3. Försäkring.

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

## 4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2007.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	18 800 000 kr	23 200 000 kr	42 000 000 kr
Lokaler	2 145 000 kr	0 kr	2 145 000 kr
Totalt	20 945 000 kr	23 200 000 kr	44 145 000 kr

## 5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

### **Kostnader för förvärv**

Köpesumma:	59 000 000 kr
Lagfartskostnad	885 000 kr
Pantbrevsavgift:	370 000 kr
Delsumma:	60 255 000 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel:	500 000 kr
Utjämningsfond	
hyresrätter:	1 760 000 kr
Reparationsfond:	17 531 250 kr
<b><u>Summa</u></b>	<b><u>80 046 250 kr</u></b>

## 6. Finansieringsplan.

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Amortering</u>	<u>Räntekostnad/år</u>
Räntekorg med rörlig samt 3- och 5-årig bunden ränta.	20 805 387 kr	pantbrev	4,00%	0 kr år 1-11	832 215 kr
Summa lån brf	20 805 387 kr				832 215 kr
Insatser	59 240 863 kr				
Summa finansiering	80 046 250 kr				

(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)

## 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

antagen inflation 2 %

<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		1 338 516	1 348 642	1 488 971	1 499 506	1 672 752	1 683 712	1 744 643
Hyror lägenheter		271 984	277 424	282 972	288 632	294 404	300 293	331 547
Hyror lokaler		269 000	274 380	279 868	285 465	291 174	296 998	327 909
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 879 500</b>	<b>1 900 446</b>	<b>2 051 811</b>	<b>2 073 603</b>	<b>2 258 330</b>	<b>2 281 003</b>	<b>2 404 100</b>
<b><u>Direkta kostnader</u></b>								
Städkostnad		-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Elkostnad		-60 000	-61 200	-62 424	-63 672	-64 946	-66 245	-73 140
Värme kostnader		-300 000	-306 000	-312 120	-318 362	-324 730	-331 224	-365 698
Vattenkostnader		-60 000	-61 200	-62 424	-63 672	-64 946	-66 245	-73 140
Sophämtning		-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Fastighetsförsäkring		-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Kabel-TV		-37 000	-37 740	-38 495	-39 265	-40 050	-40 851	-45 103
Övrigt		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
<b>S:a direkta kostnader</b>		<b>-627 000</b>	<b>-639 540</b>	<b>-652 331</b>	<b>-665 377</b>	<b>-678 685</b>	<b>-692 259</b>	<b>-764 310</b>
<b>Bruttovinst</b>		<b>1 252 500</b>	<b>1 260 906</b>	<b>1 399 480</b>	<b>1 408 225</b>	<b>1 579 645</b>	<b>1 588 744</b>	<b>1 639 791</b>
<b><u>Personalkostnader</u></b>								
Styrelsearvode		-30 000	-30 600	-31 212	-31 836	-32 473	-33 122	-36 570
<b>S:a Personalkostnader</b>		<b>-30 000</b>	<b>-30 600</b>	<b>-31 212</b>	<b>-31 836</b>	<b>-32 473</b>	<b>-33 122</b>	<b>-36 570</b>
<b><u>Förvaltningskostnader</u></b>								
Ek förvaltningskostnader mm		-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-70 000	-71 400	-72 828	-74 285	-75 770	-77 286	-85 330
<b>S:a Förvaltningskostnader</b>		<b>-150 000</b>	<b>-153 000</b>	<b>-156 060</b>	<b>-159 181</b>	<b>-162 365</b>	<b>-165 612</b>	<b>-182 849</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 072 500</b>	<b>1 077 306</b>	<b>1 212 208</b>	<b>1 217 208</b>	<b>1 384 808</b>	<b>1 390 010</b>	<b>1 420 372</b>
<b><u>Finansiella kostnader</u></b>								
Räntekostnader		-832 215	-832 215	-962 215	-962 215	-1 124 715	-1 124 715	-1 127 465
<b>S:a Finansiella kostnader</b>		<b>-832 215</b>	<b>-832 215</b>	<b>-962 215</b>	<b>-962 215</b>	<b>-1 124 715</b>	<b>-1 124 715</b>	<b>-1 127 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>240 285</b>	<b>245 091</b>	<b>249 993</b>	<b>254 992</b>	<b>260 092</b>	<b>265 294</b>	<b>292 906</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>								
Avsättning rep.fond/Yttre fond		-132 435	-135 084	-137 785	-140 541	-143 352	-146 219	-161 438
<b>Resultat före skatt</b>		<b>107 850</b>	<b>110 007</b>	<b>112 207</b>	<b>114 451</b>	<b>116 740</b>	<b>119 075</b>	<b>131 469</b>
<b><u>Skatt</u></b>								
Fastighetsskatt		-107 850	-110 007	-112 207	-114 451	-116 740	-119 075	-131 469
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a Skatt</b>		<b>-107 850</b>	<b>-110 007</b>	<b>-112 207</b>	<b>-114 451</b>	<b>-116 740</b>	<b>-119 075</b>	<b>-131 469</b>
<b>Redovisat resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Upplösning av utjämningsfonden för hyresrätterna ingår i årsavgiften med 160 000 kronor årligen.

## 8. Redovisning av lägenheterna.

Lgh nr	Rindögatan	Vån.	Rum	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslutningsgrad 88,5%	Årsavgift vid antagen anslutningsgrad 88,5%	Årsavgift per månad vid antagen anslutningsgrad 88,5%	Årshyra om hyresrätt
101	12	1N	1 KV	30,0	861 741 kr	28 725 kr	1,485%	17 498 kr	1 458 kr	28 740 kr
102	12	1N	1 KV	26,0	752 700 kr	28 950 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	24 912 kr
103	12	1N	1 KV	26,0	752 700 kr	28 950 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 512 kr
104	12	1N	1 KV	30,0	861 741 kr	28 725 kr	1,485%	17 498 kr	1 458 kr	29 196 kr
111	12	BV	2 RK	51,0	1 392 574 kr	27 305 kr	2,376%	27 997 kr	2 333 kr	46 800 kr
112	12	BV	1 KV	26,0	760 227 kr	29 240 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	26 040 kr
113	12	BV	1 KV	26,0	760 227 kr	29 240 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	24 972 kr
114	12	BV	1 RK	35,0	1 005 463 kr	28 728 kr	1,715%	20 214 kr	1 685 kr	47 676 kr
115	12	BV	1 KV	22,0	648 275 kr	29 467 kr	1,106%	13 033 kr	1 086 kr	22 392 kr
121	12	1	1 RK	24,0	711 454 kr	29 644 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	23 916 kr
122	12	1	1 RK	36,0	1 034 090 kr	28 725 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	34 488 kr
123	12	1	1 KV	26,0	767 754 kr	29 529 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	44 556 kr
124	12	1	1 KV	26,0	767 754 kr	29 529 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 644 kr
125	12	1	1 RK	36,0	1 034 090 kr	28 725 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	51 288 kr
126	12	1	1 KV	24,0	711 454 kr	29 644 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	23 868 kr
131	12	2	1 KV	24,0	718 429 kr	29 935 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	25 908 kr
132	12	2	1 RK	36,0	1 044 228 kr	29 006 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	34 476 kr
133	12	2	1 KV	26,0	775 281 kr	29 819 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 716 kr
134	12	2	1 KV	26,0	775 281 kr	29 819 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	26 220 kr
135	12	2	1 RK	36,0	1 044 228 kr	29 006 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	35 232 kr
136	12	2	1 KV	24,0	718 429 kr	29 935 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	23 868 kr
141	12	3	1 KV	24,0	725 404 kr	30 225 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	24 216 kr
142	12	3	1 RK	36,0	1 054 366 kr	29 288 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	49 008 kr
143	12	3	1 KV	26,0	782 808 kr	30 108 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 860 kr
144	12	3	1 KV	26,0	782 808 kr	30 108 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 836 kr
145	12	3	1 RK	36,0	1 054 366 kr	29 288 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	34 488 kr
146	12	3	1 KV	24,0	725 404 kr	30 225 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	24 168 kr
151	12	4	1 KV	24,0	732 379 kr	30 516 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	24 264 kr
152	12	4	1 RK	36,0	1 064 504 kr	29 570 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	34 536 kr
153	12	4	1 KV	26,0	790 335 kr	30 398 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 644 kr
154	12	4	1 KV	26,0	790 335 kr	30 398 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 716 kr
155	12	4	1 RK	36,0	1 064 504 kr	29 570 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	34 848 kr
156	12	4	1 KV	24,0	732 379 kr	30 516 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	26 628 kr
161	12	5	1 KV	24,0	739 354 kr	30 806 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	24 276 kr
162	12	5	1 RK	36,0	1 074 642 kr	29 851 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	34 752 kr
163	12	5	1 KV	26,0	797 862 kr	30 687 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	26 160 kr
164	12	5	1 KV	26,0	797 862 kr	30 687 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	39 444 kr
165	12	5	1 RK	36,0	1 074 642 kr	29 851 kr	1,747%	20 586 kr	1 716 kr	36 900 kr
166	12	5	1 KV	24,0	739 354 kr	30 806 kr	1,202%	14 163 kr	1 180 kr	25 728 kr
201	14	1N	1 KV	27,0	780 129 kr	28 894 kr	1,344%	15 841 kr	1 320 kr	26 040 kr
202	14	1N	1 KV	27,0	780 129 kr	28 894 kr	1,344%	15 841 kr	1 320 kr	26 676 kr
203	14	1N	1 KV	27,0	780 129 kr	28 894 kr	1,344%	15 841 kr	1 320 kr	25 992 kr
211	14	BV	1 KV	29,0	842 996 kr	29 069 kr	1,438%	16 948 kr	1 412 kr	40 884 kr
212	14	BV	1 KV	27,0	787 931 kr	29 183 kr	1,344%	15 841 kr	1 320 kr	25 968 kr

Lgh nr	Rindögatan	Vån.	Rum	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslutningsgrad 88,5%	Årsavgift vid antagen anslutningsgrad 88,5%	Årsavgift per månad vid antagen anslutningsgrad 88,5%	Årshyra om hyresrätt
213	14	BV	1 KV	25,0	732 410 kr	29 296 kr	1,249%	14 725 kr	1 227 kr	24 672 kr
214	14	BV	1 RK	39,0	1 087 095 kr	27 874 kr	1,855%	21 856 kr	1 821 kr	36 264 kr
215	14	BV	1 KV	23,0	676 434 kr	29 410 kr	1,154%	13 599 kr	1 133 kr	22 512 kr
221	14	1	3 RK	70,0	1 890 086 kr	27 001 kr	3,193%	37 627 kr	3 136 kr	67 536 kr
222	14	1	1 KV	26,0	767 754 kr	29 529 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 164 kr
223	14	1	1 KV	25,0	739 661 kr	29 586 kr	1,249%	14 725 kr	1 227 kr	24 672 kr
224	14	1	1 RK	39,0	1 097 858 kr	28 150 kr	1,855%	21 856 kr	1 821 kr	37 200 kr
225	14	1	1 KV	23,0	683 131 kr	29 701 kr	1,154%	13 599 kr	1 133 kr	22 548 kr
231	14	2	3 RK	70,0	1 908 616 kr	27 266 kr	3,193%	37 627 kr	3 136 kr	60 984 kr
232	14	2	1 KV	26,0	775 281 kr	29 819 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	26 076 kr
233	14	2	1 KV	25,0	746 913 kr	29 877 kr	1,249%	14 725 kr	1 227 kr	24 864 kr
234	14	2	1 RK	39,0	1 108 622 kr	28 426 kr	1,855%	21 856 kr	1 821 kr	36 492 kr
235	14	2	1 KV	23,0	689 828 kr	29 993 kr	1,154%	13 599 kr	1 133 kr	24 948 kr
241	14	3	3 RK	70,0	1 927 146 kr	27 531 kr	3,193%	37 627 kr	3 136 kr	61 356 kr
242	14	3	1 KV	26,0	782 808 kr	30 108 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 164 kr
243	14	3	1 KV	25,0	754 164 kr	30 167 kr	1,249%	14 725 kr	1 227 kr	24 864 kr
244	14	3	1 RK	39,0	1 119 385 kr	28 702 kr	1,855%	21 856 kr	1 821 kr	36 492 kr
245	14	3	1 KV	23,0	696 526 kr	30 284 kr	1,154%	13 599 kr	1 133 kr	24 864 kr
251	14	4	3 RK	70,0	1 945 677 kr	27 795 kr	3,193%	37 627 kr	3 136 kr	88 740 kr
252	14	4	1 KV	26,0	790 335 kr	30 398 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 140 kr
253	14	4	1 KV	25,0	761 416 kr	30 457 kr	1,249%	14 725 kr	1 227 kr	24 276 kr
254	14	4	1 RK	39,0	1 130 148 kr	28 978 kr	1,855%	21 856 kr	1 821 kr	36 492 kr
255	14	4	1 KV	23,0	703 223 kr	30 575 kr	1,154%	13 599 kr	1 133 kr	22 512 kr
261	14	5	3 RK	70,0	1 964 207 kr	28 060 kr	3,193%	37 627 kr	3 136 kr	62 112 kr
262	14	5	1 KV	26,0	797 862 kr	30 687 kr	1,297%	15 284 kr	1 274 kr	25 164 kr
263	14	5	1 KV	25,0	768 668 kr	30 747 kr	1,249%	14 725 kr	1 227 kr	24 264 kr
264	14	5	1 RK	39,0	1 140 912 kr	29 254 kr	1,855%	21 856 kr	1 821 kr	39 936 kr
265	14	5	1 KV	23,0	709 921 kr	30 866 kr	1,154%	13 599 kr	1 133 kr	23 520 kr
<b>Summa</b>				<b>2271</b>	<b>66 288 828 kr</b>		<b>110,619%</b>	<b>1 303 660 kr</b>	<b>108 638 kr</b>	<b>2 318 280 kr</b>

Lokaler										
4				26,0						39 000 kr
200				61,0	650 000 kr	10 656 kr	2,841%	29 509 kr	2 459 kr	
6				18,0						33 000 kr
7				40,0						24 000 kr
Garage										173 000 kr
<b>Summa</b>				<b>145</b>	<b>650 000 kr</b>		<b>2,841%</b>	<b>29 509 kr</b>	<b>2 459 kr</b>	<b>269 000 kr</b>

Summanlagd 2416 66 938 828 kr 113,460% 1 333 168 kr 111 097 kr 2 587 280 kr

88,5% av bostäderna antas upplåtas med bostadrätt och 11,5% med hyresrätt. Föreningens sammanlagda insatser respektive årsavgifter beräknas därför uppgå till 88,5% av ovan angivna sammanlagda insatser och årsavgifter. Föreningens sammanlagd bostadshyror beräknas uppgå till 11,5% av ovan sammanlagda bostadshyror.

## 9. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Dagens räntenivå		1 338 516	1 348 642	1 488 971	1 499 506	1 672 752	1 683 712	1 744 643
2. Dagens räntenivå + 1%		1 546 570	1 556 696	1 729 525	1 740 060	1 953 931	1 964 891	2 026 510
3. Dagens räntenivå + 2%		1 754 624	1 764 750	1 970 079	1 980 614	2 235 109	2 246 070	2 308 376
4. Dagens räntenivå + 3%		1 962 678	1 972 804	2 210 632	2 221 168	2 516 288	2 527 249	2 590 242
5. Dagens räntenivå - 1%		1 130 462	1 140 588	1 248 417	1 258 952	1 391 573	1 402 534	1 462 777
6. Dagens räntenivå - 2%		922 409	932 535	1 007 863	1 018 398	1 110 394	1 121 355	1 180 911
7. Dagens räntenivå - 3%		714 355	724 481	767 309	777 844	829 215	840 176	899 044
Dagens räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%		1 338 516	1 353 705	1 499 350	1 515 464	1 694 561	1 711 657	1 807 891
9. Antagen inflationsnivå + 2%		1 338 516	1 358 768	1 509 830	1 531 735	1 717 016	1 740 708	1 876 914
10. Antagen inflationsnivå - 1%		1 338 516	1 343 579	1 478 693	1 483 858	1 651 574	1 656 843	1 686 737
11. Antagen inflationsnivå - 2%		1 338 516	1 338 516	1 468 516	1 468 516	1 631 016	1 631 016	1 633 766

## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Säljaren, Svenska Bostäder AB, förbehåller sig rätten att under tiden från tillträdet t.o.m. 2010-07-01, hyra ut 20 lägenheter som evakueringslägenheter i samband med att stambyte utförs i Svenska Bostäders övriga bestånd. Dessa lägenheter kommer enligt köpekontraktet mellan bostadsrättsföreningen och Svenska Bostäder att hyras ut utan besittningsskydd. Föreningen ska betala en tilläggsköpeskillning motsvarande 11 000 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Tilläggsköpeskillningen är tänkt att motsvara 75% av skillnaden mellan lägenhetens insats och marknadsvärdet. Svenska Bostäder har aviserat att evakueringslägenheterna kan komma att friställas tidigare. Föreningen avser att skriva upplåtelseavtal med senarelagt tillträdesdatum för dessa lägenheter före datumet för föreningens förvärv. Dessa lägenheter betraktas som bostadsrätter i denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen avser att under perioden fram till dess att lägenheterna friställs låna ett belopp motsvarande insatsen samt Svenska Bostäders tilläggsköpeskillning för dessa lägenheter. Denna summa beräknas uppgå till 25,4 miljoner kronor. Föreningen kommer att avvakta med att påbörja det egna stambytet under tiden evakueringslägenheterna hyrs ut. Vidare kommer föreningen från tillträdesdagen endast att behöva låna upp till en del av hyresrättsutjämningsfonden. Föreningen kommer därför att från tillträdesdagen låna upp 19 miljoner kronor mindre för dessa delar på tillträdesdagen. Sammantaget innebär detta att föreningen beräknas behöva låna 6,4 miljoner kronor utöver det i denna ekonomiska plan angivna beloppet om ca 20,8 miljoner kronor på tillträdesdagen.



Räntekostnaden för det tillfälliga extra lånet om 6,4 miljoner kronor beräknas på årsbasis uppgå till ca 200 000 kronor. Under tiden evakueringslägenheterna hyrs ut kommer emellertid föreningen att ha extra intäkter, utöver de i denna ekonomiska plan angivna intäkterna, motsvarande skillnaden mellan hyresintäkten för evakueringslägenheterna och årsavgiften för samma lägenheter. Denna extra intäkt överstiger räntekostnaden varför föreningen ekonomiska situation under tiden från tillträdet till dess att evakueringslägenheterna återlämnas till bostadsrättsföreningen torde bli lika god eller något bättre än den angivna i denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen bör betraktas som s.k. äkta bostadsrättsförening redan vid första deklarationstidpunkten och avser att deklarerar som sådan. De långsiktiga förhållandena avgör om en bostadsrättsförening ska betraktas som skattemässigt "äkta" (privatbostadsföretag) eller s.k. "oäkta" och då evakueringslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt någon gång mellan tillträdesdagen och första juli 2010 bör bostadsrättsföreningen betraktas som "äkta" vid första deklarationstidpunkten.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

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

## 11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Lars Widebeck, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningsprotokollet bifogas denna ekonomiska plan.

På sidan 10 i besiktningsprotokollet finns de punkter uppräknade som besiktningsmannen vid besiktningen menade borde ingå i underhållsbehovet.

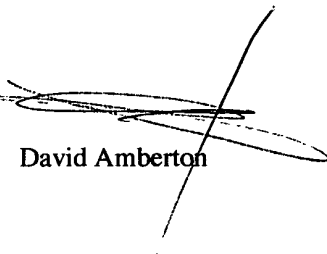
Kostnaden för underhållsbehovet år 1 täcks av upptaget lån i samband med förvärvet. Kostnaden för underhållsbehovet år 2-3 täcks av ett extra upptaget lån år 3. Kostnaden för underhållsbehovet år 4-5 täcks av ett extra upptaget lån år 5. Kostnaden för underhållsbehovet år 6-10 täcks av ett extra upptaget lån år 10.

Stockholm den 3 juli 2009

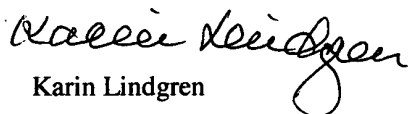
Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8



Håkan Al Fakir



David Amberton



Karin Lindgren

## 12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Mörsaren 7 & 8, 769617-0377, får härmed avge följande intyg.

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

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

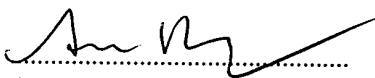
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

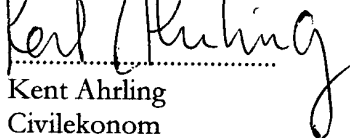
Stockholm 2009-07-23



Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB  
Jakobs Torg 3  
111 52 Stockholm

Stockholm 2009-07-23



Kent Ahrling  
Civilekonom

Björkhagsvägen 2  
172 75 Sundbyberg

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

### **Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.**

Registreringsbevis, stadgar, fastighetsdatautdrag, debiteringslista, protokoll teknisk utredning, köpekontrakt

# TEKNISK UTREDNING

Stockholm Mörsaren 7 och 8



Rindögatan 12 och 14

Gärdet

Stockholm 2008-09-19  
LW 70 174

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

avseende fastigheterna  
Stockholm Mörsaren 7 och 8, Rindögatan 12 och 14 på Gärdet.

---

### **Uppdrag**

Av Brf Mörsaren 7 och 8 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheterna samt vid underhållsplanering i fastigheterna. 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.

### Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med ett gathus vardera, Mörsaren 8 är ett gavelhus medan Mörsaren 7 ligger mellan två byggnader. Byggnaderna är uppförda samtidigt och likvärdig standard. Byggnaderna är uppförda i fem våningsplan med bostäder, ett bottenplan med lokaler och bostäder samt två våningsplan med källare och lokaler. Mörsaren 7 har även en nedre källare under en del av byggnaden.

Antal lägenheter ca 72 st, totala bostadsyta är ca. 2 271 m<sup>2</sup> , antal lokaler 5 st och garage 6 st, lokalyta ca. 282 m<sup>2</sup>

#### Byggnaden:

Huset uppfördes år: Ca 1939

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

1. Inga tillbyggnader är utförda

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Fasaden är tvättat på 90 talet
2. Ena hissens motor och delar av styrsystemet utbytt ca 1990.
3. Enstaka badrum renoverade då fuktskador uppkommit
4. Yttertaken renoverade troligen på -90 talet.

Grundläggning: Murar till berg.  
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong  
(bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong  
Mellanbjälklag: Trä, metall och betong  
Vindsbjälklag: Trä och metall

Gård, gårdsutrustning: Infart till garage samt gräsmatta.

---

Balkonger:	Balkongplattor är i betong mellan utkragade järnbalkar. Räcken i metall med skärmar.
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en hiss i varje byggnad.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren på båda byggnaderna.
Tvättutrustning:	Totalt finns 4 st. tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 2 st mangel och 2 st torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i på vinden.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus till kärl på hjul.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från två separata undercentraler, från 1976 och slutet -60 talet
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) skulle varit utförd 2007-12.31 men har inte utförts. Anläggningarna är därmed ej godkända.

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Marmor
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis, ej i alla lägenheter
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl (frys ej i alla lägenheter). Ventilationen är frånluft
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Enkel badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.



### **Besiktningförhållanden**

Besiktningen utfördes 2008-09-15, kl 09,00.  
Vädret var mulet och temperaturen ca 12°C.

Vid besiktningen medverkade:  
Ulla Al Fakir

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd och lokaler.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara utom hissarnas maskinrum.

Följande bostäder besiktigades:

Rindögatan 14:  
Bergholm 1tr  
Jerkemo 2tr  
Al Fakir 3tr  
Orlovski 4tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades tomma lokaler i källarplan.

Lokalerna utrymda

**Noterade brister**

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

1. Bygghet: Hissarna  
Brist, fel/skada: Hissen i Mörsaren 7 är original, driftstörningar förekommer regelbundet. Hissen i Mörsaren 8 är delvis renoverad med ny maskin och delvis ny styrning, driftstörningar är inte lika vanliga som i Mörsaren 7.  
Bedömd åtgärd: Renovera hissarna, Mörsaren 7 helrenoveras med ny maskin, styrning, dörrlås mm. Mörsaren 8 med ny styrning och dörrlås mm. I samband med renoveringarna anpassas hissarna till de nya reglerna för säkerhet och tillgänglighet.  
Mängd: Två hissar.  
Aktualitet: Snarast och inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr och ca 250 000 kr
  
2. Bygghet: Vatten och avloppsstammar samt badrum, separata WC, kök och trapphus.  
Brist, fel/skada: Vatten, avlopp och badrummens yt- och tätskikt är uttjänta på grund av ålder. Det har uppkommit fuktskador i badrum vilka då renoverats. Kökens standard är från byggnadsåret med låga arbetsbänkar.  
Bedömd åtgärd: Utför ett traditionellt stambyte med nya vatten och avloppsrör samt nya yt- och tätskikt i badrummen. Standard i badrummen bör vara kakel och klinker samt normalt porslin. Diskbänkskåp och diskbänk byts till ny, övriga moderniseringsarbeten i köken bör bekostas av den enskilde lägenhetsinnehavaren.  
Mängd: 72 st badrum, 72 st kök, 5 st separata WC och två trapphus. Totalt finns 8 stammar för badrum och 7 stammar för kök.  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 10 000 000 kr
  
3. Bygghet: Ventilationen  
Brist, fel/skada: OVK är inte utförd i byggnaderna.  
Bedömd åtgärd: Rensa kanalerna, justera flöden samt utför OVK  
Mängd: Alla bostäder, lokaler samt tvättstugorna  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr, eventuella kostnader för andra åtgärder som framkommer vid OVK är ej medtagna.

- 
4. Byggdela: Elinstallationer i allmänna utrymmen, inkommande el samt stigare till lägenheterna.
- Brist, fel/skada: Elinstallationerna är till största del från byggnadsåret, stigarna är underdimensionerade för ett modernt boende.
- Bedömd åtgärd: Renovera elinstallationerna i byggnaderna med nya inkommande ledningar, huvudcentraler, gruppcentraler, mätartavlor vilka är placerade i källaren samt installationer i alla gemensamma utrymmen
- Mängd: 2 st huvudcentraler med inkommande ledningar. 77 st stigare, 77 st gruppcentraler, 77 st mätartavlor samt allmänna utrymmen.
- Aktualitet: Snarast, i samband med stambyte.
- Bedömd kostnad: Ca 2 500 000 kr
5. Byggdela: Fönsterbågar och karmar samt balkongdörrar och garageportar
- Brist, fel/skada: Fönsterbågar, karmar, dörrar och portar har eftersatt underhåll. Färgen flagar och troligen finns rötskador i ett antal karmar, bågar och portar.
- Bedömd åtgärd: Utför underhåll, bågar och dörrar renoveras på verkstad medan karmarna renoveras på plats.
- Mängd: Ca 220 fönsterluft, 74 balkongdörrar och 9 garageportar.
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr
6. Byggdela: Fasadens putsade yta
- Brist, fel/skada: Fasaden är smutsig och sprickor finns på ett antal ställen. Vi kunde inte notera några större putssläpp men sådana kan uppkomma snabbt då sprickor finns.
- Bedömd åtgärd: Fasaderna måste hållas under uppsikt och om putsen släpper måste all lös puts tas ner i det området för att minska risken för skador när putsen faller ner på marken. Det är omöjligt att förutsäga när i tiden putsen kommer att släppa men fasaden kan klara sig i upp till 10 år till innan en totalrenovering med nedknackning av all lös puts samt färgning av fasaden måste utföras.
- Mängd: Ca 2 100 kvm
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 2 500 000 kr

- 
7. Bygghet: Piskbalkongerna  
Brist, fel/skada: Piskbalkongernas yt- och tätskikt är renoverat, årtal oklart. Det finns sprickor i vägg/golvvinklarna vilka tätats med mjukfog. Det har enligt uppgift inte förekommit några läckage ner till underliggande lägenheter. Yt- och tätskikten kommer dock att behöva renoveras inom 10 år.  
Bedömd åtgärd: Renovera piskbalkongerna med nya yt – och tätskikt.  
Mängd: 2 balkonger ca 30 kvm  
Aktualitet: Inom 10 år  
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
8. Bygghet: Balkongplattorna och balkongernas skärmar  
Brist, fel/skada: Det finns fuktgenomslag i balkongernas plattor, järnbalkarna har börjat rosta. Skärmarnas färg flagnar och räcket är ej 1,1 meter högt.  
Bedömd åtgärd: Yt- och tätskikt behöver göras om, balkarna blåstras och rostskyddsmålas. Vi bedömer att de plattor som är i sämst skick, ca 20%, behöver gjutas om. Räckerna höjs och skärmar demonteras, blåstras och målas.  
Mängd: Ca 74 balkonger  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 1 500 000 kr
9. Bygghet: Yttertakens plåtarbeten.  
Brist, fel/skada: Färgen på takens och piskbalkongernas plåtarbeten flagnar.  
Bedömd åtgärd: Rengör och utför målningsunderhåll på samtliga plåtarbeten på båda taken.  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
10. Bygghet: Undercentraler, kranar på radiatorstigarna samt termostatventiler i lägenheterna.  
Brist, fel/skada: Undercentralerna har uppnått teknisk livslängd. Kranarna och ventilerna är gamla, om justering eller avstängning görs är risken stor att kranarna börjar läcka.  
Bedömd åtgärd: Vi rekommenderar att undercentralerna ersätts med en central som placeras i en av fastigheterna. Kranar och ventiler byts mot nya justerbara. Justering av hela systemet utförs.  
Mängd: En undercentral, ca 220 termostatventiler och ca 30 justerbara kranar.  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

- 
11. Bygghet: Tvättstugornas ytskikt och maskinella utrustning  
Brist, fel/skada: Tvättstugornas ytskikt är gamla och slitna. Maskinerna är av varierande ålder och kommer delvis att behöva bytas ut inom 10 års perioden.  
Bedömd åtgärd: Måla väggar och tak samt lägg klinker på golven. Ytskikten skall renoveras efter det att vatten och avloppsstammar är bytta i byggnaderna. Ersätt de maskiner som kommer att uppnå teknisk livslängd.  
Mängd: Två tvättstugor med angränsande rum. 2 st torktumlare, 2 st tvättmaskiner och ett torkskåp.  
Aktualitet: Inom 5 år, enstaka maskiner troligen tidigare.  
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
12. Bygghet: Garagens tätskikt, golvbrunnar och bjälklag.  
Brist, fel/skada: Under tre av garagen i Mörsaren 7 finns en källare, vi noterade fukt genom bjälklaget i anslutning till golvbrunnarna.  
Bedömd åtgärd: Byt ut golvbrunnar, blästra och renovera bjälklaget där skador finns och applicera ett körbart tätskikt på golven och nedre del av väggarna i garagen.  
Mängd: Tre garage  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 75 000 kr
13. Bygghet: Stenläggningen på baksidan av byggnaden.  
Brist, fel/skada: Tillfartsvägen till garagen är stenlagd, marken har sjunkit varför större partier med lågpunkter bildats.  
Bedömd åtgärd: Ta upp stenläggningen lokalt, justera höjder och fall mot brunnen. Spola brunnen och montera lövsil.  
Mängd: Ca 100 kvm  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

**Sammanställning.**

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1, 2, 3, 4 och 12	Ca 13 025 000 kr
Inom 3 år	5, 8 och 10	Ca 2 500 000 kr
Inom 5 år	1, 6, 9, 11 och 13	Ca 3 150 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>7</u>	<u>Ca 50 000 kr</u>
Totalt		Ca 18 725 000 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. I samband med att elinstallationerna i byggnaderna moderniseras kommer de lägenheter som inte har moderna installationer att behöva moderniseras med nya ledningar och eluttag. Vi har inte tagit med kostnaden för detta eftersom det bör bekostas av den enskilde lägenhetsinnehavaren. Om föreningen väljer att bekosta modernisering av installationerna bedömer vi kostnaden till ca 1 000 000 kr exkl moms.
2. Det har diskuterats att dränering och utvändig isolering av grunden under marknivå bör åtgärdas. Vår bedömning är att det behöver utföras om de lokaler som ligger i suterräng skall hyras ut. Vi anser inte att det är nödvändigt i där källarutrymmen finns på insidan av grundmuren, i dessa utrymmen bör man kunna acceptera en viss fuktvandring i murarna.
3. Det finns en lokal som är placerad i suterrängplan i fastigheten Mörsaren 8. Lokalen hyrs inte ut i dagsläget. Vi noterade en klar lukt av mögel i lokalen och bedömer att golvkonstruktionen, uppreglat trägolv på fuktig betong, troligen är den största orsaken till lukten. Vi indikerade förhöjd fukt i väggen som är placerad under marknivå varför även detta måste åtgärdas om lokalen skall hyras ut.
4. Eldstäderna i byggnaderna är belagda med eldningsförbud eftersom rökkanalerna läcker. Om eldstäderna skall nyttjas måste renovering och provtryckning utföras. Kostnaden är inte upptagen i ovanstående sammanställning.
5. Ytterportar och fönsterpartier vid lokaler är i metall, troligen från 1990. Det har förekommit diskussioner om att byta dessa mot tidsenliga portar och partier men vi bedömer inte att detta behöver göras inom 10 år.
6. 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.
7. Om någon av lägenheterna kvarstår som hyresrättslägenhet bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll. Arbeten som kommer att behöva utföras i många av lägenheterna inom 5 år är, målning och tapetsering av väggar / tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt samt utbyte av vitvaror. Vi bedömer totala kostnaden till ca 100 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet, och hur stor den är, kvarstår som hyreslägenhet.

8. Det finns ingen energideklaration utförd i byggnaden. En deklaring måste vara utförd senast 1 januari 2009 varför detta bör göras. Kostnad ca 25 000 kr.
9. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning 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.
10. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. 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 anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

## DENSIA AB

Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.  
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor:           Fotografier  
                  Ritningar  
                  OVK-protokoll  
                  FD-utdrag