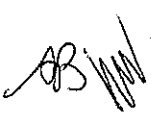


EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
ORG.NUMMER 716420-1787

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Fastighetens reparationsbehov.
4. Försäkring.
5. Taxeringsvärde.
6. Förvärvskostnader.
7. Finansieringsplan.
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader:
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftskostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Denna ekonomiska plan har upprättats
med biträde av:
Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Briggen 1, Stockholms län, Lidingö kommun, som registrerats hos Bolagsverket (f d Patent- och registreringsverket) 1988-01-25 med organisationsnummer 716420-1787 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsskatten för den aktuella fastigheten är 0,5 % av taxeringsvärdets bostadsdel och 1 % av taxeringsvärdets lokaldel.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheten Lidingö Briggen 1 för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Fastigheten avses tillträdas under fjärde kvartalet 2005.

Inflyttning

Samtliga lägenheter utom en är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under fjärde kvartalet 2005.

Besiktningsutlåtande / fastighetens underhållsbehov

Densia AB, Anders Ejermark, har 2005-05-31 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet 2005-06-16 bifogas den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt § 13 i föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

173 MW

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Lidingö Briggen 1.
Adress	Bodalsvägen 22.
Kommun	Lidingö.
Kommundel	Bodal.
Församling	Lidingö församling.
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Areal	1 920 kvm.
Stadsplan	1958-03-14, aktbeteckning 0186-3/1959D.
Tomtindelning	1958-06-24, aktbeteckning 0186-46/1958B

Gård

Markförhållanden	Gräsmattor och planteringar.
------------------	------------------------------

Byggnad

Byggnad	Punkthus i 12 våningar, 2 källarvåningar och delvis inredd vind.
Byggnadsår	1960.
Lägenheter	51 st bostadslägenheter. Total bostadsyta är 5 235 kvm.
Lokaler	3 st lokaler om totalt 223 kvm, 2 st lager om totalt 20 kvm.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.
Grundläggning	Betongmurar på berg (bedömd)
Källarytterväggar	Betong (bedömd).
Stomme	Betong och lättbetong (bedömd).
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Balkonger	Balkongplattor av betong med ytskikt av epoxiplast. Räcken av betongelement.

MB
78B

Fasader	Puts.
Fönster	2-glas kopplade fönster.
Yttertak	Låglutande tak med takbeläggning av kopparplåt. Taket har invändig avvattning.
Trapphus	Ett trapphus med trapp- och golvbeläggning av marmor samt väggar och tak av målad puts.
Hiss	Två hissar för 4 och 6 personer.
Tvättstuga	En tvättstuga finns i källaren och är utrustad med 2 st tvättmaskiner, 1 st centrifug, 1 st torktumlare och 1 st rostfri tvättth. Separat mangelrum med elmangel. Separat torkrum med torkskåp.
Lägenhetsförråd	Finns i källaren.
Sophantering	Sopnedkast i trapphuset. Grovsoprum i källaren.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral installerad 1978.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i lägenheterna. Mekanisk till- och frånluftsventilation i lokalerna och trapphuset. OVK. (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd och godkänd år 2001 både för bostäder och lokaler.
Vind	Fläkt- och hissmaskinrum. En del av vinden är inredd som en lägenhet med wc, dusch och pentry.
Installationer i övrigt	Kommunalt fjärrvärme-, el-, vatten, - och avloppssystem.

Bostadslägenheterna

Kök	Golv Väggar Tak Inredning	Plastmatta. Tapet / målade väggar. Målat. Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, köksfläkt, kyl / frys och diskmaskin. Mekanisk frånluftsvent.
Badrum	Golv Väggar Tak Inredning	Keramiska plattor. Kakel. Målat. Normal badrumsinredning med badkar, wc och tvättställ. Ventilation genom mekanisk frånluft och tilluft genom dörr.
Wc	Golv Väggar Tak Inredning	Keramiska plattor. Målat Målat Normal wc-inredning med wc / tvättställ.

Handwritten signature/initials

Vardagsrum	Golv Väggar Tak	Parkett. Tapet. Målat.
Sovrum	Golv Väggar Tak	Plastmatta. Tapet. Målat.
Balkonger	Golv Räcke	Betong med epoxiplast. Förtillverkade betongbarriärer.
Gemensamma anordningar	Tvättstuga.	
Servitut	Servitut ledning m m, 1940-10-23, akt nr 4003449.	
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.	

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har Anders Ejermark (av SITAC certifierad besiktningsförrättare), Densia AB, 2005-05-31 besiktigt fastigheten och därvid noterat nedanstående underhållsbehov enligt besiktningsutlåtande bifogat till den ekonomiska planen.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad</i>
Snarast		
Soprum	Översyn av ventilation	20 000
Balkonger	Översyn av tätskikt m m på några balkonger med tecken på läckage.	50 000
Inom 3 år		
Fönstersnickerier	Tätning och målning	340 000
Fjärrvärmecentral	Utbyte av värmeväxlare, expansionskärl, Pumpar och motordrivna ventiler	200 000
Centralutrustning för Ventilation	Utbyte av fläktmotorer	50 000
Inom 5 år		
Stammar för vatten och avlopp	Utbyte av alla rör för vatten och avlopp	4 300 000
Fasaden	Reparation av mindre delar av fasaden och ommålning av hela fasaden	400 000
Summa exklusive mervärdeskatt		5 360 000
Summa inklusive mervärdeskatt		6 700 000

Handwritten signature/initials

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av fastigheten framkommer att annan tidsplan är lämpligare.

De uppskattade renoveringskostnaderna täcks av den renoveringsfond om 20 000 000 kr som framgår under punkt 6 i planen.

I renoveringsfonden har även avsatts medel för renovering av badrum och wc i alla lägenheter i samband med stambyte liksom utbyte av elledningar och elinstallationer i samtliga lägenheter. Vidare har avsatts ytterligare medel för omputsning av fasaden om så skulle erfordras.

Kostnaden för sedvanligt årligt löpande underhåll av fastigheten bedöms ligga inom ramen för årsavgiften till bostadsrättsföreningen.

Lägenheternas inre

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavaren för underhåll av lägenheternas inre.

För kvarvarande hyreslägenheter har föreningen såsom hyresvärd ansvar för sedvanligt underhåll. Kostnaden härför bedöms ligga inom ramen för årliga löpande underhållskostnader som upptagits under punkt 8 i planen.

4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad. Allframtidsförsäkring finns hos Brandkontoret.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

103 MW

5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 2005

		Bostad	Lokal
Byggnad	22 232 000	21 600 000	632 000
Mark	19 466 000	19 200 000	266 000
Summa	41 698 000	40 800 000	898 000

Schablonintäkt 1 250 940

6. FÖRVARVSKOSTNAD

Köpeskilling	86 000 000				
Lagfart	1 290 000				
Avsättning till reparationer	20 000 000				
Pantbrevskostnad	620 000	Uttagna pb	13 100 000	Allframtid	4 000 000
Dispositionsfond inkl. ombildningskostnader	700 000				
Summa	108 610 000				

7. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Räntesats %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån 1	10 000 000	3,30	330 000	100 000	7 år
Lån 2	8 000 000	3,30	264 000	0	7 år
Lån 3	8 000 000	3,30	264 000	0	7 år
Lån 4	5 610 000	3,30	185 130	0	7 år
Lån 5 (insatser kvarstående hyresrätter)	4 442 025	3,30	146 587	0	7 år
Summa	36 052 025		1 189 717	100 000	

Insatser vid fastighetsköpet

Summa lån och insatser

	72 557 975		
	108 610 000		
		Ränta och amort.	
Lån avseende allframtidförsäkring	4 000 000	7,00	292 000 (varav 12 000 kr i amort.)
Utdelning år 2004 (skattefri)			188 000
Nettokostnad (ränta-amort.-utdelning)			104 000

8. ÅRLIGA KOSTNADER

Räntor	1 189 717
Amortering	100 000
Nettokostnad Allframtidförsäkring	104 000
Fastighetsskatt	212 980
Inkomstskatt	0
Fjärrvärme	580 000
Vatten och avlopp	110 000
El	85 000
Sophämtning	105 000
Kabel-tv	41 000
Fastighetsförsäkring m h t allframtidförs.	30 000
Löpande underhåll	125 000
Hiss besiktning, underhåll	25 000
Städning av trapphus	125 000
Teknisk förvaltning	60 000
Fastighetsskötsel	150 000
Ekonomisk förvaltning	65 000
Övrigt, arvoden och oförutsett	140 000
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	140 000
Summa	3 387 697

Noteringar

Drift och underhåll	1 641 000 kr
Drift och underhåll kr / kvm	300 kr / kvm

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 954 338
Lokalhyror inklusive fastighetsskatt m m	182 034
Bostadshyror	251 325
Summa	3 387 697

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vånings- plan	Antal rum	Utformn.	Yta	Insats alla	Insats initialt	Andelstal	Årsavgift	Årsavgift per mån.	Hyra inkl. fast.skatt
1	bv	4	rok	109	1 603 247	1 603 247	2,210	65 279	5 440	
2	bv	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
3	bv	4	rok	91	1 338 491	0	0,000	0	0	73 606
4	bv	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
11	1	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
12	1	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
13	1	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
14	1	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
15	2	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
22	2	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
23	2	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
24	2	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
31	3	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
32	3	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
33	3	4	rok	91	1 338 491	0	0,000	0	0	74 598
34	3	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
41	4	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
42	4	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
43	4	4	rok	92	1 353 200	1 353 200	1,865	55 098	4 592	
44	4	4	rok	92	1 353 200	1 353 200	1,865	55 098	4 592	
51	5	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
52	5	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
53	5	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
54	5	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
61	6	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
62	6	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
63	6	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
64	6	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
71	7	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
72	7	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
73	7	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
74	7	4	rok	91	1 338 491	0	0,000	0	0	75 423
81	8	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
82	8	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
83	8	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
84	8	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
91	9	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
92	9	5	rok	138	2 029 799	2 029 799	2,797	82 647	6 887	
93	9	3	rok	78	1 147 278	1 147 278	1,581	46 714	3 893	
94	9	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
101	10	5	rok	125	1 838 586	1 838 586	2,534	74 862	6 238	
102	10	4	rok	110	1 617 956	1 617 956	2,230	65 878	5 490	
103	10	1	rokv	29	426 552	0	0,000	0	0	27 698
104	10	3	rok	77	1 132 569	1 132 569	1,561	46 115	3 843	
105	10	4	rok	91	1 338 491	1 338 491	1,845	54 499	4 542	
111	11	8	rok	248	3 647 755	3 647 755	5,027	148 525	12 377	
112	11	1	rokv	29	426 552	426 552	0,588	17 368	1 447	
113	11	3	rok	77	1 132 569	1 132 569	1,561	46 115	3 843	
114	11	4	rok	86	1 264 947	1 264 947	1,743	51 505	4 292	
115	11	1	roks	18	264 756	264 756	0,365	10 780	898	
116	vind	1	r o pentry	39	573 639	573 639	0,791	23 357	1 946	
3001	bv	0	kontor	106	0	0	0,000	0	0	87 331
3002	bv	0	kontor	67	0	0	0,000	0	0	54 203
3003	bv	0	kontor	50	0	0	0,000	0	0	32 500
0	nedre källpl.	0	lager	15	0	0	0,000	0	0	6 000
0	övre källpl.	0	lager	5	0	0	0,000	0	0	2 000
0	källpl.	1	fast.kontor							0
				5 478	77 000 000	72 557 975	100,000	2 954 338		433 359
varav bostäder				5 235						
lokaler				243						
										Bostäder 251 325

11. EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).
 Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation på 1 % och oförändrad ränta och amortering
 på föreningens lån. Taxeringsvärdet räknas upp med 1 % per år. I kalkylen har inte beaktats ränteintäkter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	2010	År 2015
Årliga kostnader							
Räntor	1 189 717	1 186 417	1 183 117	1 179 817	1 176 517	1 173 217	1 156 717
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Nettokostnad Allframtidförsäkring	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000
Fastighetsskatt	212 980	215 110	217 261	219 434	221 628	223 844	235 262
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fjärrvärme	580 000	585 800	591 658	597 575	603 550	609 586	640 681
Vatten och avlopp	110 000	111 100	112 211	113 333	114 466	115 611	121 508
El	85 000	85 850	86 709	87 576	88 451	89 336	93 893
Sophämtning	105 000	106 050	107 111	108 182	109 263	110 356	115 985
Kabel-tv	41 000	41 410	41 824	42 242	42 665	43 091	45 290
Fastighetsförsäkring m h t allframtidförs.	30 000	30 300	30 603	30 909	31 218	31 530	33 139
Löpande underhåll	125 000	126 250	127 513	128 788	130 076	131 376	138 078
Hiss besiktning, underhåll	25 000	25 250	25 503	25 758	26 015	26 275	27 616
Städning av trapphus	125 000	126 250	127 513	128 788	130 076	131 376	138 078
Teknisk förvaltning	60 000	60 600	61 206	61 818	62 436	63 061	66 277
Fastighetsskötsel	150 000	151 500	153 015	154 545	156 091	157 652	165 693
Ekonomisk förvaltning	65 000	65 650	66 307	66 970	67 639	68 316	71 800
Övrigt, arvoden och oförutsett	140 000	141 400	142 814	144 242	145 685	147 141	154 647
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	140 000	126 345	127 608	128 884	130 173	131 475	138 182
Summa	3 387 697	3 389 282	3 405 970	3 422 859	3 439 949	3 457 243	3 546 846
Årliga intäkter							
Årsavgifter	2 954 338	2 951 589	2 963 901	2 976 369	2 988 994	3 001 779	3 068 148
Lokalhyror inklusive fastighetsskatt m m	182 034	183 854	185 693	187 550	189 425	191 320	201 079
Bostadshyror	251 325	253 838	256 377	258 940	261 530	264 145	277 619
Summa	3 387 697	3 389 282	3 405 970	3 422 859	3 439 949	3 457 243	3 546 846
Taxeringsvärde							
Bostad	40 800 000	41 208 000	41 620 080	42 036 281	42 456 644	42 881 210	45 068 583
Lokal	898 000	906 980	916 050	925 210	934 462	943 807	991 951
Total	41 698 000	42 114 980	42 536 130	42 961 491	43 391 106	43 825 017	46 060 533
Schablonintäkt	1 250 940	1 263 449	1 276 084	1 288 845	1 301 733	1 314 751	1 381 816

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgiften

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).
 Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.
 Fasta priser år 1. I kalkylen har inte beaktats ränteintäkter.

Dagens inflationsnivå 1 % och	Årsavgift År 1 År 2005	Årsavgift År 2 År 2006	Årsavgift År 3 År 2007	Årsavgift År 4 År 2008	Årsavgift År 5 År 2009	Årsavgift År 6 År 2010	Årsavgift År 11 År 2015
Dagens räntenivå	2 954 338	2 951 589	2 963 901	2 976 369	2 988 994	3 001 779	3 068 148
Dagens räntenivå + 1 %	3 314 858	3 307 809	3 315 821	3 323 989	3 332 314	3 340 799	3 385 668
Dagens räntenivå + 2 %	3 675 378	3 667 329	3 674 341	3 681 509	3 688 835	3 696 319	3 736 188
Dagens räntenivå -1 %	2 711 906	2 711 004	2 725 197	2 739 582	2 754 160	2 768 934	2 845 801

Dagens räntenivå och

Dagens inflationsnivå + 1 %	2 954 338	2 991 194	3 026 572	3 062 723	3 099 664	3 137 409	3 338 783
Dagens inflationsnivå + 2 %	2 956 574	3 011 078	3 067 287	3 124 353	3 183 184	3 243 832	3 576 296
Dagens inflationsnivå -1%	2 954 338	2 969 104	2 966 728	2 964 352	2 961 976	2 959 600	2 947 720

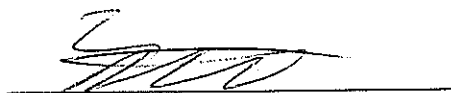
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen eller när förutsättningar ges med intäkter från bostadsrättsupplåtelser av lägenheter.

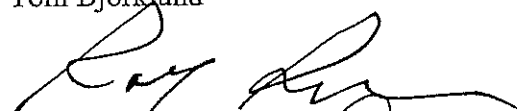
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

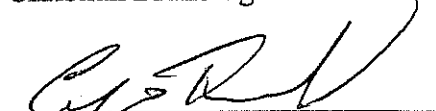
Lidingö 2005-11-03

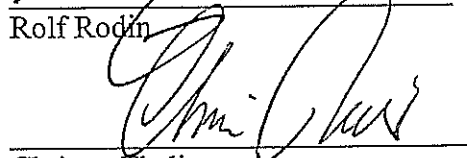
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1


Tom Björklund


Christian Brunberg


Rolf Rodin


Göran Tennfors


Christer Thelin



14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Briggen1, org.nummer 716420-1787, 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.

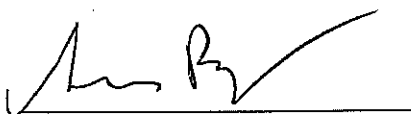
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgåts:

Registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, Fastighetsdatautdrag för fastigheten, besiktningsutlåtande, taxeringsbevis för fastigheten, förteckning över driftskostnader för värme, vatten och el, lokalhyresavtal, hyresgästförteckning, offerter avseende finansiering, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring,

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 och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2005-10 -12

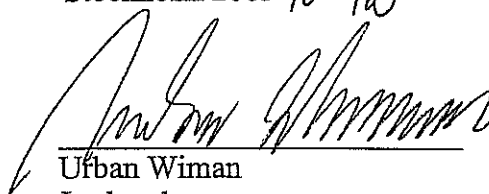


Anders Berg
Jur kand

Berg Fastighetsjuridik AB
Grev Turegatan 7
114 46 Stockholm

Telefon 08-678 44 50

Stockholm 2005-10 -12



Urban Wiman
Jur kand

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm

Tel 08-34 05 02

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

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Lidingö Briggen 1



Bodalsvägen 22

Bodal

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556512-0424
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Telefax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Postgiro 172 04 43-9. Bankgiro 5024-2650. Innehar F-skattsedel

AB MW

Stockholm 2005-06-16
AE 66149

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

avseende fastigheten Lidingö Briggen 1, Bodalsvägen 22 i Bodal

Uppdrag

Av Advokatfirman Sören Birkeland AB har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utreddningen 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 11 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 ligger med adress Bodalsvägen 22 i Bodal på Lidingö. Området utgörs i huvudsak av flerbostadshus från 1960-talet.

Tomten har en areal av 1 920 m² och har förutom byggnaden gräsmattor och planteringar.

På tomten står ett punkthus i 12 våningar samt 2 källarvåningar och en delvis inredd vind. Byggnaden är uppförd 1960 och innehåller 5 bostadslägenheter om totalt ca 5 196 m² boarea samt 3 lokaler om totalt ca 253 m² lokalarea.

Beskrivning av byggnaden:

Huset uppfördes år: 1960

Större om- och till-
byggnader som på
senare tid har utförts:
(enligt uppgifter erhåll-
na i samband med be-
siktningen)

Större underhåll som på
senare tid har utförts:
(enligt uppgifter erhåll-
na i samband med be-
siktningen)

VA-rör utbyta i liten omfattning
Fönstersnickerier kompletterade med utvändig plåtbeklädnad
Fasadputsen putsades om 1975 och har sedan reparerats i
mindre omfattning

Grundläggning:
(bedömd)

Betongmurar på berg

Källarytterväggar:
(bedömda)

Betong

Stomme (bedömd):

Betong och lättbetong

Bjälklag (bedömda):

Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning:

På tomten finns gräsytor och planteringar

Balkonger:

Balkongplattor betong med ytskikt av epoxiplast
Räcken av betongelement

Fasader:

Puts

Fönster:

2 - glas kopplade fönster.
Karmar av trä, bågar av trä. Utsidan klädd med lackad plåt

Yttertak:

Låglutande tak med takbeläggning av kopparplåt. Taket har
invändig avvattning.

Entréer, trapphus:	1 trapphus med trapp- och golvbeläggning av marmor, väggar av målad puts, tak av målad puts.
Hiss:	2 hissar för 4 och 6 personer. Vid besiktningen pågick omfattande renovering av den mindre hissen. Även den större skall renoveras nu.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 centrifug, 1 torktumlare, 1 rostfri tvättho Separat mangelrum med elmangel Separat torkrum med torkskåp
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset. Grovsoprum i källaren
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en fjärrvärmecentral installerad 1978
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i lägenheterna Mekanisk till och frånluftsventilation i lokalerna och trapphuset OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för bostäder är utförd 2001. Anläggningen godkändes. OVK för lokaler är utförd 2001. Anläggningen godkändes.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat

103 NW

Kök	G	Plastmatta
	V	Tapet / målat
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, köksfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Ventilation genom mekanisk frånluft
Badrum.	G	Keramiska plattor
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ Ventilation genom mekanisk frånluft, tilluft genom dörr.
WC	G	Keramiska plattor
	V	Målat
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ
Balkonger	G	Betong med epoxiplast
	Räcke	Förtillverkade betongbarriärer

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2005-05-31. Vid besiktningen medverkade uppdragsgivaren, fastighetsskötaren samt representanter för fastighetsägaren och hyresgästerna. Alla allmänna utrymmen och tekniska utrymmen var besiktningsbara. Vid besiktningen besöktes 7 lägenheter. Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge. Eventuell projekteringskostnad ingår inte.

- Byggsdel: Stammar för vatten och avlopp
Brist, fel/skada: Ledningarna är till större delen från byggåret 1960. På några ställen är rör som gått sönder utbytta. De ursprungliga ledningarna är generellt så gamla att de uppnått sin sannolika livslängd. Det finns synliga begynnande läckage på några avloppsrör.
Bedömd åtgärd: Genomför en total stamreovering med utbyte av alla rör för vatten och avlopp i byggnaden. Samtidigt är det lämpligt att

- byta ut rören från takavloppet som går i samma sträckning.
- Omfattning: Hela byggnaden
 Mängd: 14 våningsplan med 6 stammar och takavlopp
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 4 300 000 kr. Under perioden fram till total renovering utförs kommer sannolikt mindre punktinsatser att behöva utföras där ledningar går sönder.
 Observera noteringen under Noteringar och upplysningar, punkt 1, nedan.
2. Bygghet: Fönstersnickerier
 Brist, fel/skada: Färgen på snickerierna har börjat flaga. Flera av fönsterna har inläckage av vatten vid kraftig vind med samtidigt regn.
 Bedömd åtgärd: Justera fönsternas tätning och måla snickerierna
 Omfattning: Alla fönster måste ses över men behöver sannolikt olika åtgärder vad avser justering/tätning. Målningen avser synliga träytor mellan rutorna. Utsidan förutsätts vara skyddad, insidan förutsätts ingå i bostadsrättsinnehavarens åtagande.
 Mängd: Ca 340 enheter
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 340 000 kr
3. Bygghet: Fjärrvärmecentral
 Brist, fel/skada: Centralen är från 1978, flera enheter i centralen har därmed uppnått sin sannolika livslängd. Några mindre delar har bytts ut.
 Bedömd åtgärd: Vi bedömer att man kommer att behöva byta ut ytterligare delar såsom värmeväxlare, expansionskärl, några pumpar och motordrivna ventiler
 Omfattning: Den värmecentral som finns
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
4. Bygghet: Centralutrustning för ventilation
 Brist, fel/skada: Fläktarna är gamla och har överskridit sin sannolika livslängd. Vi har inte uppfattat att någon är bytt ännu.
 Bedömd åtgärd: Byt fläktmotorer. Denna åtgärd vidmakthåller det ursprungliga ventilationssystemets funktion. Om ett modernare system önskas måste en projektering utföras för att kunna bedöma kostnaderna
 Omfattning: Alla centrala fläktar
 Mängd: 5 st enligt vad vi kunnat se
 Aktualitet: Inom 3 år

103 mm

Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

5. Bygghet: Soprum för hushållssopor
 Brist, fel/skada: Soprummet upplevdes vid besiktningen ha dålig ventilation.
 Bedömd åtgärd: Förbättra ventilationen genom separat fläkt eller injustering av det befintliga systemet
 Omfattning: Det soprum för hushållssopor som finns
 Aktualitet: Inom 1 år
 Bedömd kostnad: Ca 20 000 kr

6. Bygghet: Balkonger
 Brist, fel/skada: Vid besiktningen noterades att det fanns några få balkonger som verkar ha dålig täthet. Vi bedömer att dessa balkonger har någon skada i tätskiktet men att skadorna är begränsade till ett fåtal balkonger
 Bedömd åtgärd: Lokalisera vilka balkonger som har dessa tecken på läckage, undersök närmare orsaken och reparera tätskiktet om det är detta som orsakat skadan. Reparera synliga skador på undersidan
 Omfattning: Endast ett fåtal balkonger
 Mängd: Vi bedömer att det är högst ca 5 balkonger som har dessa skador
 Aktualitet: Inom 1 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

7. Bygghet: Fasadputs
 Brist, fel/skada: Det finns skador i fasadputsen i form av lossade partier av puts. Fasaden putsades om 1975 och har för några år sedan behövt repareras då ett parti av putsen ramlade ner.
 Bedömd åtgärd: Vi bedömer att putsen kommer att behöva repareras bitvis under de närmaste 11 åren. Vi bedömer det inte som nödvändigt att putsa om hela fasaden. Om man vill ha ett bättre utseende på fasaden måste den målas om. Vi bedömer att detta kommer att vara aktuellt inom perioden. Kostnaden nedan innefattar därför reparation av mindre delar av fasaden samt ommålning av hela fasaden
 Omfattning: Hela fasaden
 Mängd: Ca 2 600 m² fasad exklusive fönster o.d.
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr



Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge. Eventuell projekteringskostnad ingår inte.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	5 och 6	70 000
Inom 3 år	2, 3 och 4	590 000
Inom 5 år	1 och 7	4 700 000
<u>Inom 11 år</u>	-	0
Totalt		5 360 000

Lägenhets - och lokalreparationer är inte inräknat. Se speciellt punkt 1 nedan.

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

Noteringar och upplysningar

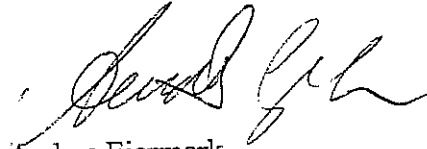
Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Badrummen i lägenheterna är med några få undantag från byggnadsåret 1960. De har därmed med stor marginal passerat sin sannolika livslängd vad avser fukttäthet i golv och väggar. Det har enligt hyresgästerna förekommit flera vattenskador i lägenheterna under senare år. Badrummen måste renoveras så snart som möjligt för att undvika en accelererad skadekostnad. Vi bedömer att varje badrum kommer att kosta ca 40 000 kr att renovera till normal enkel standard i helkaklat utförande och med nya vitvaror. Åtgärden förutsätter samordning med stamrenoveringen ovan. Om åtgärden inte samordnas blir kostnaden väsentligt högre. Vi har inte tagit med renovering av de separata toaletterna i denna bedömning, vi förutsätter att bostadsrättsinnehavarna kommer att ansvara för detta. Om kostnad för detta skall tas med uppskattar vi denna till ca 10 000 kr per toaletterum om åtgärden
2. Elinstallationerna är från byggåret 1960. Vår bedömning är att ledningarna fortfarande har godtagbar säkerhet i sig men att kapaciteten är något klen. Det saknas dessutom generellt jordade uttag i lägenheterna vilket i dag är standard. Om lägenhetsinnehavarna kräver större kapacitet måste ledningarna från huvudcentralen, elstigarna, dras om med större kapacitet. Samtidigt bedömer vi att huvudcentralen då byts ut. Om fler uttag och jordade uttag önskas i lägenheterna måste även installationerna i lägenheterna moderniseras. Vi bedömer att nya stigare inklusive ny huvudcentral kostar ca 150 000 kr och att omdragning i

lägenheterna kostar ca 25 000 kr per lägenhet inklusive gruppcentral.

3. Det finns betydande sprickor i några mellanväggar och ytterväggarnas innerbeklädnad. Vår bedömning är att sprickorna uppstått vid svängningar i den höga huskroppen genom åren och att de inte utgör några tecken på betydande brister i byggnadens hållfasthet. Vi bedömer att de är att betrakta som skönhetsfel som avhjälpas genom renovering av ytskikten. Sannolikt kommer sprickorna att komma tillbaka efter en tid, hur länge kan vi inte avgöra. Om tidsintervallet blir oacceptabelt kort måste rörelsefogar som kan ta upp de små rörelserna ordnas i väggarna.
4. I flera lägenheter finns ett något eftersatt underhåll vad avser ytskikt. Bland annat behöver fönstersmygar målas. Vi bedömer att det invändiga underhållet av denna karaktär helt faller på bostadsrättsinnehavarna.

DENSIA AB



Anders Ejermark
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Tomtkarta
 OVK-protokoll från ägarens objektbeskrivning
 FD-utdrag

DENSIA AB

