

769607-0288

2001-11-01

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HALVMILEN 2**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc
- F. Besiktningsprotokoll
- G. Särskilda förhållanden
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Halvmilen 2 (769607-0288) har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att förvärva fastigheten Halvmilen 2 i Stockholm och åt sina medlemmar upplåta lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

På fastigheten befintlig byggnad, uppfördes 1932, och innehåller 51 bostadslägenheter samt 7 lokaler.

Enligt förhandsundersökning önskar minst två tredjedelar av nuvarande hyresgäster få lägenheterna upplåtna med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt till befintliga bostadshyresgäster skall göras så snart sådan upplåtelse lagligen kan ske.

Fastighetsförvärvet förutsätter att Stockholms kommun avstår från sin förköpsrätt. Framställningar om beslut i berörda avseende skall inges inom kort.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Halvmilen 2
Adress:	Götgatan 96, Stockholm
Tomtens areal:	930 kvm, fri och egen grund
Byggnadens utformning:	7 våningsplan samt vind

Byggnaden är ansluten till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme.

Enligt inskrivningsmyndighetens anteckningar betr rättigheter/belastningar finns noterat att servitutsutredning ej verkställd.

Gemensamma anordningar

Kodlås

Ventilationssystem

Trapp- och ytterbelysning

2 st hissar

TV-nät

Undercentral för värme och varmvatten

Elcentral

Vattenmätare

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor på tomtmark

Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråd belägna på vinden

I övrigt hänvisas till besiktningsprotokoll under rubriken F.**C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

Köpeskilling för föreningens fastighet	52 000 000
Lagfarts, pantbrevs- och föreningsbildningskostnader	1 600 000
Avsättning till yttre reparationsfond*	1 000 000
Slutlig anskaffningskostnad, summa kronor:	<u>54 600 000</u>

Anskaffningskostnaden är **total och slutligt känd**.

Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde.

Vid fastighetstaxering har fastigheten för år 2001 åsatts ett taxeringsvärde om kr 27.748.000:- varav kr 19.592.000:- avser bostäder och kr 8.156.000:- avser lokaler.

* Avser avsättning i samband med förvärvet. För stambyte m.m. behövs ytterligare ett kapitaltillskott å ca 6,5 Mkr. Beträffande detta se pkt E under kapitalkostnader/kapitalintäkter för 2:a och 3:e verksamhetsåret.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Långgivare	Belopp,kr	Ränte- sats, %	Räntekost- nad, kr	Amortering kr	Kapitalkost- nad, kr
Säljarrevers*	6 000 000	2,5	150 000	-	150 000
Nytt lån**	7 000 000	5,55	388 500	-	388 500
Nytt lån***	7 000 000	4,95	346 500	-	346 500
Nytt lån****	<u>7 008 991</u>	4,50	<u>315 405</u>	-	<u>315 405</u>
Summa	27 008 991		1 200 405	-	1 200 405

Totala lån	27 008 991
Insatser	<u>27 591 009</u>
Summa	54 600 000

Kapitalkostnad 1:a året kr 1 200 405. Avrundat till 1 201 000

-
- * Ränta bunden i 5 år. Amorteringsfritt. Förfaller till betalning om 5 år.
 ** Ränta bunden i ca 4 år. Amorteringsfritt i minst tre år
 *** Ränta bunden i ca 2 år. Amorteringsfritt i minst tre år
 **** Rörlig ränta. Amorteringsfritt i minst tre år.

Transport kapitalkostnad 1:a året 1 201 000

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar
(minst 0,3 % av taxeringsvärdet för
föreningens hus)

140 000

Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre
hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick

Driftskostnader

Fastighetsskatt* 180 000

Löpande underhåll som ombesörjs
och bekostas av föreningen 50 000

Fastighetsskötsel inkl sotning 50 000

Renhållning 45 000

Städning 45 000

Vattenförbrukning 100 000

Elförbrukning 50 000

Värme 350 000

Administration:

Föreningen (arvode till revisorer
och övriga föreningskostnader) 25 000

Förvaltning (arvode till förval-
tare) 100 000

Försäkringar 25 000

Schablonbeskattning -

Övrigt 10 000

Summa driftskostnader, kr 1 030 000

Summa beräknade årliga kostnader
(kapitalkostnader, avsättningar och
driftskostnader), kr

2 371 000

* $19\,592\,000 \times 0,5\% + 8\,156\,000 \times 1\% = 179\,520$. Avrundas till 180 000.

I budgetpropositionen föreslås en sänkning av fastighetsskatten från 0,7% till
0,5% betr. bostadsdelen.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter mm - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelstal i den ekonomiska planen.

Förräntning av föreningens normala kassabehållning pga förskottsbetalda hyror och avgifter samt del av reparationsfonden som ej behöver tas i anspråk om- gående	10 000
Uthyrningsinkomster lokal inkl. fastighetsskatt exkl. moms	1 036 836
Uthyrningsinkomster bostäder	379 785
Årsavgifter*	<u>944 379</u>
Summa intäkter	2 371 000

*Förutsatt att bostadsrättsupplåtelser sker i tillräcklig omfattning före utgången av föreningens räkenskapsår, kommer föreningen att schablonbeskattas för sitt fastighetsinnehav. Schablonintäkt (3% av taxeringsvärdet) med tillägg för intäktsräntor och med avdrag för utgiftsräntor ger ett skattemässigt underskott, varför således ingen inkomstskatt uppkommer. Skulle så inte ske kommer konventionell beskattning att ge en löpande skattekostnad för föreningen som är marginell och för de flesta bostadsrättshavarna överstiger de avdragsgilla kostnaderna de skattepliktiga intäkterna.

**KAPITALKOSTNADER/KAPITALINTÄKTER FÖR 2:A OCH 3:E
VERKSAMHETSÅRET**

Kapitalintäkter för 2:a resp 3:e verksamhetsåret förväntas vara oförändrade. Kostnader för stambyte m.m. å ca 6,5 Mkr under år 2 eller 3 finansieras genom upptagande av lån i bostadsrättsföreningen (i det fall finansinstitutet accepterar säkerheten) och/eller kapitaltillskott i form av höjda insatser från bostadsrättshavarna. I det fall finansiering sker uteslutande med lån i bostadsrättsföreningen torde det med dagens ränteläge ge ökade räntekostnader med ca kr 325.000:-/år, vilket i sin tur torde innebära en höjning av årsavgiften med ca kr 140:-/kvm och år. Naturligtvis kommer hyrorna att höjas för de lägenheter som då är kvar med hyresrätt, vilket i sin tur reducerar beloppet med vilket årsavgifter behöver höjas. Troligast är dock att viss finansiering sker genom nyupplåtelse med bostadsrätt av en eller flera av de lägenheter som i planen är upptagna såsom hyresrätter varvid insats och eventuell upplåtelseavgift inflyter till föreningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR INSATSER:

Fördelning av insatserna efter kvm med justering för höjd över havet enligt i huvudsak nedanstående modell:

	<u>96</u>	<u>och</u>	<u>96 A</u>	i förhållande till genomsnittsansatsen.		
1 tr avdrag/tillägg med	-7,75 %					
2 tr "- "	-4,75 %	"-	-7,75%	"-	"-	"-
3 tr "- "	-1,75 %	"-	-4,75%	"-	"-	"-
4 tr "- "	+1,25 %	"-	-1,75%	"-	"-	"-
5 tr "- "	+3,75 %	"-	+0,75%	"-	"-	"-
6 tr "- "	+6,25%	"-	+3,25%	"-	"-	"-
Balkongtillägg:	kr 20.000:-					

FÖRUTSÄTTNINGAR ÅRSAVGIFTER:Lägenhetsstorlek

ca 21-28 kvm	ca 446 kr / kvm och år
ca 33-35 kvm	ca 427 kr / kvm och år
ca 48 kvm	ca 421 kr / kvm och år
ca 65-74 kvm	ca 404 kr / kvm och år
ca 124 kvm	ca 384 kr / kvm och år

OBS! Både fördelning av insatser och årsavgifter har skett enligt huvudprincipen att samtliga lägenheter skulle ha upplåtits med bostadsrätt, varför beräkningen i det enskilda fallet marginellt kan avvika något från ovanstående principer.

Redovisning av insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostäder	Port	Tr	Yta	Insats	Andelstal årsavgift %	Årsavg	Hyra
1001		96	1	68,0	737 956	2,91%	27 472	
1002		96	2	28,0	313 746	1,32%	12 488	
1003		96	2	74,0				54 755
1004		96	2	74,0	849 186	3,17%	29 896	
1005		96	2	48,0	557 850	2,14%	20 208	
1006		96	2	124,0	1 409 446	5,04%	47 565	
1007		96	2	48,0				36 320
1008		96	3	28,0	323 628	1,32%	12 488	
1009		96	3	74,0	855 302	3,17%	29 896	
1010		96	3	74,0	875 302	3,17%	29 896	
1011		96	3	48,0	574 790	2,14%	20 208	
1012		96	3	124,0	1 453 208	5,04%	47 565	
1013		96	3	48,0				36 970
1014		96	4	28,0	333 509	1,32%	12 488	
1015		96	4	74,0	881 418	3,17%	29 896	
1016		96	4	74,0				54 797
1017		96	4	48,0	591 730	2,14%	20 208	
1018		96	4	124,0	1 496 970	5,04%	47 565	
1019		96	4	48,0	571 730	2,14%	20 208	
1020		96	5	28,0	341 744	1,32%	12 488	
1021		96	5	74,0	903 181	3,17%	29 896	
1022		96	5	74,0	923 181	3,17%	29 896	
1023		96	5	48,0	605 847	2,14%	20 208	
1024		96	5	124,0	1 533 439	5,04%	47 565	
1025		96	5	48,0				36 320
1026		96	6	28,0	349 979	1,32%	12 488	
1027		96	6	74,0	924 945	3,17%	29 896	
1028		96	6	74,0	944 945	3,17%	29 896	
1029		96	6	48,0	619 964	2,14%	20 208	
1030		96	6	124,0	1 569 907	5,04%	47 565	
1031		96	6	48,0	599 964	2,14%	20 208	
Transportsumma				2048,0	21 142 866	75,01%	708 361	219 162

forts redovisning av insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostäder	Port	Tr	Yta	Insats	Andelstal årsavgift %	Årsavg	Hyra
	transportsumma			2048,0	21 142 866	75,01%	708 361	219 162
1032	96A	2		35,0	379 830	1,58%	14 945	
1033	96A	2		65,0				47 749
1034	96A	2		33,0	358 126	1,49%	14 091	
1035	96A	2		21,0	227 898	0,99%	9 366	
1036	96A	3		35,0	392 182	1,58%	14 945	
1037	96A	3		65,0				47 749
1038	96A	3		35,0	392 182	1,58%	14 945	
1039	96A	3		21,0	235 309	0,99%	9 366	
1040	96A	4		33,0	381 418	1,49%	14 091	
1041	96A	4		65,0	751 278	2,78%	26 260	
1042	96A	4		35,0	404 535	1,58%	14 945	
1043	96A	4		21,0				17 420
1044	96A	5		33,0	391 124	1,49%	14 091	
1045	96A	5		65,0				47 705
1046	96A	5		35,0	414 828	1,58%	14 945	
1047	96A	5		21,0	248 897	0,99%	9 366	
1048	96A	6		33,0	400 829	1,49%	14 091	
1049	96A	6		65,0	789 511	2,78%	26 260	
1050	96A	6		35,0	425 122	1,58%	14 945	
1051	96A	6		21,0	255 073	0,99%	9 366	
	Summa bostäder			2820,0	27 591 009	100,00%	944 379	379 785
	Lokaler:							
	Titov & Suhel			35,0				103 000
	Vingresor AB			105,0				205 012
	Folke o Eva Nilsson			42,0				86 100
	Fotomax Scan. AB			32,0				93 116
	Göta Fisk & Fukt AB			83,0				171 160
	Nordemo AB			117,0				178 542
	AB Södermalm Red byrå			131,0				199 906
	Summa lokaler			545,0				1 036 836
	Summa bostäder och lokaler			3365,0				1 416 621

F. BESIKTNINGSPROTOKOLL

Se Bilaga 1.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm.

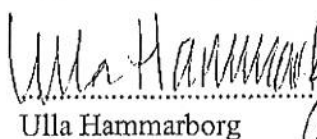
Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt ekonomisk plan kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

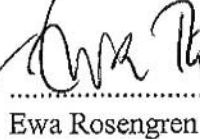
Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

2. Några förelägganden avseende fastigheten från myndighets sida föreligger ej.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 15 oktober 2001


Ulla Hammarborg


Ewa Rosengren


Bengt Sundelin

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Se Bilaga 2.

H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Halvmilen 2*, org nr 769607-0288, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

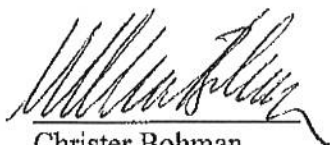
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Enl föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas "insatser". Fördelningsgrunden enl planen är dock andelstalen. Vi förutsätter att stadgeändring sker så att andelstalen istället utgör fördelningsgrund för årsavgifterna.

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

Stockholm 2001-10-22,



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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

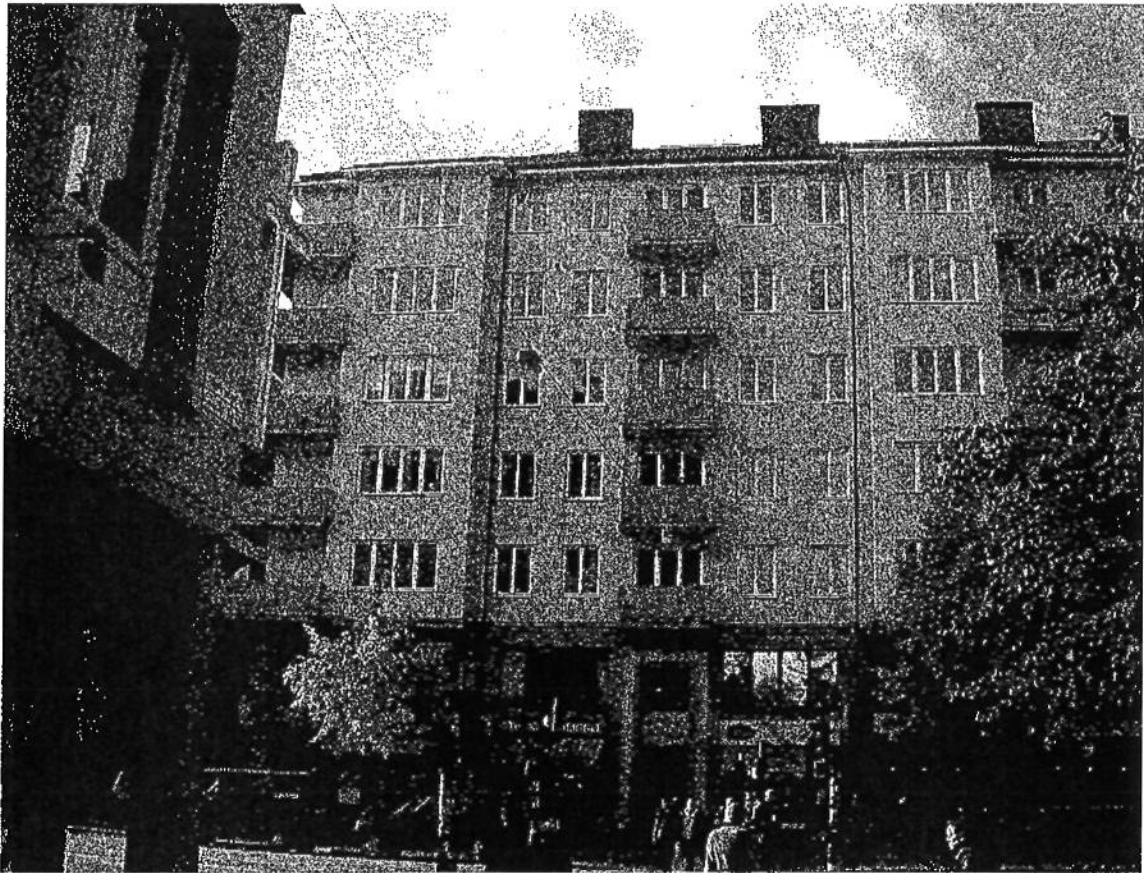


Bilaga 1

THOMAS GROMER AB
BYGG- & OVK-BESIKTNINGAR

**BESIKTNINGSUTLÅTANDE
AVSEENDE HALVMILEN 2, STOCKHOLMS STAD**

2001-10-11



FIRMA
Thomas Gromer AB

POSTADRESS
Box 70396
107 24 Stockholm

SÄTE
Stockholm

TELEFON
08 50 63 63 60

FAX
08 618 04 00

POSTGIRO
13 26 07 - 3

CERT. NR
CFFABN007

ORG.NR. & F-SKATTEBEVIS NR.
556474-1873

BESIKTNINGSUTLÅTANDE AVSEENDE KV HALVMILEN 2, STOCKHOLMS STAD

På uppdrag av Söderlund Bostadsförvaltning AB genom Bernt Söderlund upprättas besiktningsutlåtande för bebyggelsen inom fastigheten.

Besiktningsutlåtandet grundas på en översiktlig besiktning av fastigheten och avses bifogas föreningens ekonomiska plan.

Till grund för utlåtandet ligger besiktning 2001-10-09 varvid 7 lägenheter, två lokaler och tillgängliga gemensamma utrymmen och teknikutrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken. Besiktningsmannen tar inte ansvar för uppgifter lämnade av fastighetsägare eller hyresgäster ej heller för uppgifter inhämtade av myndighet eller motsvarande officiella inrättningar/dokument.

Närvarande vid besiktningen: Bengt Sundelin hyresgäst
Helene Thedvall, SRF Iris AB
Thomas Gromer, besiktningsman

Byggnadsår / Ombyggnadsår	1934 / -
Byggnadstyp	Flerbostadshus, hörnfastighet i 7 våningsplan, varav två plan i suterräng samt vind.
Gatuadress	Götgatan 96 och 96A, Dalslandsgatan 9 Stockholm
Upplåtelseform	Fri grund – äganderätt
Uthyrningsbar area	Totalt 3 349 m ² BRA varav bostäder 2 820 m ² och lokaler 529 m ² .
Bostadslägenheter	51 st om totalt 2 820 m ²
Lokaler	9 st om 529 m ² . Butikshyresgäster är Tobaksaffär, Resebyrå, Ramaffär, Fotobutik och Fiskaffär. Övriga lokaler är lager m.m. kopplade till butikerna. Resebyrå, Ving har klinkergolv och aluminiumpartier med isolerglas mot gatan, undertak samt målade väggar. Personalutrymmen med pentry och wc. Till- och frånluftsventilation.



Lokalen ger ett fräscht intryck och har nyligen renoverats. Övriga butiker har kvar ursprunglig standard med golv av linoleummattor alt klinker, partier i trä med enkel- eller tvåglasfönster. Självdragsventilation.

Gemensamma utrymmen

Bottenvåning: Elcentral, undercentral fjärrvärme, soprum, fläktrum (Vings) och telerum
1 tr uppgång 96A: Tvättstuga, cykelrum,
Vind: Lägenhetsförråd, och hissmaskinrum.
(Mangel- och torkrum kvar på vinden efter att tvättstugan flyttats)

Lägenhetsutrustning

Bostadslägenheterna har olika utrustningsstandard. Viss renovering har skett efterhand.
I lägenhet nr 1049, Majlard, 2 rok , 5 tr noterades följande:
Kök: Gasspis 4 lågor fabrikat Arthur Martin, Whirlpool kylskåp snickerier troligen från 40-talet, rostfri diskbänk med 2-greppsblandare och stänkskydd i laminat, plastmatta på golv och tapetserade väggar och målade tak. Inåtgående 2-glasfönster med spanjolett och fönsterbänk i kalksten. Radiator med ursprunglig ventil. Gasmätaren sitter kvar. Självdragsventilation.
Badrum: Fristående badkar, wc-stol och tvättställ, plastmatta på golv med ursprunglig golvbrunn, väggar klädda med kakel 10 skift i övrigt målad puts. Radiator samt s.k. stockholmsventilation (till- och frånluftsventiler med självdrag)
Bostadsrum: Ekparkett och tapetserade väggar 2-glasfönster lika kök, radiatorer med ursprungliga ventiler. Garderob. Ursprunglig elinstallation.
Övrigt: Lägenheten saknar balkong. Balkonger finns endast i uppgång 96 mot Götgatan. Vädringsbalkonger finns dock i trapphusen.

Uppvärmningssystem

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Värmeväxlare fabrikat Parca Norrahammar från 1984. Tvillingpumpar Vadstena till radiatorkretsen, WVC-pump samt slutet expansionssystem fabrikat Pneumatex automat besiktigad 1997. Styr- och reglerutrustning av fabr. Landis & Gyr typ Sigmagyr. Utrustningen, som placerats i gamla

	pannrummet är avskild med nätvägg och dito grind. Utrymmet i övrigt används som förråd för resebyrån Ving.
Elinstallationer	Ny servisledning och huvudfördelning installerad i elcentralen. Ursprungliga stigare till lägenheter liksom el i lägenheter. Byte har dock skett i c:a 10 – 20% av lägenheterna.
VA-installationer	I huvudsak är de gamla rörstammarna kvar. Enligt uppgift har rör i golv i badrum inkl stammar bytts i ett 10-tal lägenheter.
Ventilation	Självdraagsventilation med tilluft via badrum, stockholmsventilation samt ventiler i fönster. Resebyrån har fläktstyrd till- och frånluftsventilation. Övriga butiker har självdrag. Efter kontroll med Stadsbyggnadskontoret är OVK-besiktning genomförd, anläggningen är godkänd.
Undergrund	Berg (Synligt berg bl.a. i cykelrum)
Ytterväggar	Ytterväggar och bärande stomme av tegel. Någon undersökning beträffande radonhaltigt material har inte skett.
Yttertak	Tegel mot gatan, plåt mot gården. Teglet omlagt 1999, plåt delvis omlagt samtidigt. En remsa om c:a 3 m av den ursprungliga plåten, utefter takfoten, är inte bytt. Stegar och bryggor monterade på taket.
Fasader	Putsade. Bottenvåning och 1 tr mot gatan i grå puts i övrigt gulbrun. Balkongplattor har gjutits om under 1999.
Fönster	2-glas kopplade 2- och 4-lufts träbågar, inåtgående med spanjolett alt vred. Utvändig målning av fönster i lägenheter har nyligen genomförts. Dock har inte alla fönster mot gården målats. Skyltfönster till butiker i aluminium eller trä.
Trapphus och entréer	Två trapphus med raka trapplöp och planer i marmor, väggar putsade och målade.



Dekormålningar i tak. Handledare. Fönsterdörrar mot vädringsbalkonger. En hiss i varje trapphus. Dörrparti mot gården i trä och glas. Ny entrédörr mot Götgatan i bruneloxerad aluminium och glas. Väggar har marmorbröstningar till c:a 1,5 m. Plastmatta på golvet. Entrén mot Dalslandsgatan i ursprungligt utförande i trä och glas. Entrén hålls f.n. stängd.

Tvättstuga

Utrustad med 2 st tvättmaskiner fabr. Wascator W75 och W75MP c:a 10 år gamla. 1 st torktumlare TT200. 1 st torkskåp Wascator TS 100 samt 1 st centrifug. Mangel KM80 fabr. Wascator. En äldre tvättmaskin fabr. Podab. Tvättbänk och golvbrunn. Klinkergolv och 6 skift kakel på vägg. 1 fönster. Separat wc. Tvättstugan renoverades för c:a 2 år sedan.

På vinden finns en gammal Antonssons stenmangel samt torkrummet kvar.

Hissar

Hissmaskinerier av ursprungligt utförande. Motorer och elutrustning bytt 1979. Linhissar. Hissarna går i alla bostadsplan och entré, ej vind. Godkända för 3 personer. Nästa besiktning mars 2002.

Sophantering

Nytt soprum med ingång från korridor mellan trapphusen. Rummet är utrustat med kärl för hushållssopor och grovsopor. Vatten, avlopp och ny ventilation installerad (fungerar dock ej). Det gamla soprummet används för kylkompressorer till fiskaffären.

Gård

Delvis överbyggd gård, med en igenlagd lanternin till trapphuset i uppgång 96. Planteringar. Räcke i smidesstål omger gården.

Övrigt

El, vatten och avlopp från stadens nät. Entré försedd med kodlås. Kabel-TV, operatör Tele 2.



Teknisk status

Underhållet är eftersatt vad avser bostadslägenheterna samt gemensamma installationer. Standarden får anses normal för byggnadsåret.

Vid besiktningen noterades följande. Redovisade brister och fel är hänförliga till byggnadens skick som sådan.

Yttertak

Delar av plåttaket som inte lagts om bör målas.

Fasader

Gårdsfasaden har en trasig ventilationskanal som bör renoveras eller rivas. Återstående ej målade fönster målas. Putsade ytor är skadade mot bl.a. gårdsentrén.

Vind

Den gamla stenmangeln bör tas om hand så att utrymmet kan nyttjas för annat. (Löpande underhåll)

Värmesystem

Stam- och regleringsventiler bytes och systemet injusteras. Radiatorer i lägenheter bör rensas och förses med termostatventiler. Rörisolering ses över (den gamla innehåller sannolikt asbest). Någon kontroll i övrigt av värmesystemets tekniska status har inte genomförts.

Ventilation

Ventilationen i soprummet ordnas.

Elinstallationer

Stigare samt el i lägenheter huvudsakligen från byggnadsåret. Ett utbyte bör genomföras i de lägenheter som har ursprunglig installation inom 5 år. En särskild elbesiktning i samband med upphandling rekommenderas.

Va-stammar

Avlopps- och vattenrören är i dåligt skick. Stammarna har lappats och lagats när skador inträffat. Generellt stambyte är inte utfört. Byte bedöms akut och bör genomföras inom 2 år.

Gemensamma utrymmen

fordningställande av gemensamma ytor i källaren och på vind är nödvändigt. Golv och väggar lagas och målas. Belysning kompletteras. Plastmattan i entrén tas bort och undergolvet ställs i ordning. (marmor?) Utvändig yta vid entrén mot Dalslandsgatan inkl gårdsbrunn rensas från skräp.

Ytan kan ev. användas för uteplats?

Gas

Gasmätarna i lägenheter tas bort efter hand.
(Löpande underhåll)

Hiss

Hissen i uppgång 96 skramlar. Gejdrar behöver troligen justeras.

Lokaler

Brister i lokalerna bl. a. avseende stammar, som skall åtgärdas av föreningen, förutsätts finansieras genom hyresuttag.

Lägenheter

Det inre underhållet är eftersatt men beaktas inte eftersom de blivande bostadsrättshavarna skall svara för detta själva.



Ett avhjälpande av ovan angivna brister kan grovt kostnadsuppskattas enligt nedan. Angivna normalkostnader exkluderar moms och kan endast användas för överslagsmässiga bedömningar. För mer exakta kostnadsuppgifter krävs upprättande av programhandlingar och anbudsförfarande.

Åtgärd	Uppskattad kostnad kkr	Behovs- horisont
Målning del av tak	60	- 2 år
Nya stammar för VA inkl badrum och kök I c:a 40 lägenheter, utförande enl bilaga	4 800	- 2 år
Nya elstigare till lägenheter inkl gruppcentral	320	- 2 år
Omtrådning el i lägenheter (end. byte bef.)	300	- 2 år
Målning av c:a 30 fönster	30	- 2 år
Byte av stam- och regleringsventiler på värme	40	- 2 år
Ventilation av soprum	20	- 2 år
Lagning av putsskador och målning av bv / källare	60	- 5 år
Byte och renovering av golv i entré	270	- 5 år
Oförutsett och avrundning		

Totalt exkl. moms kkr **5 900**

Totalt inkl. moms kkr **7 375**

Eftersatt underhåll i övrigt inom lägenheter och lokaler har inte beaktats.

Stockholm den 11 oktober 2001

BYGG- & OVK-BESIKTNINGAR

THOMAS GRÖMER AB

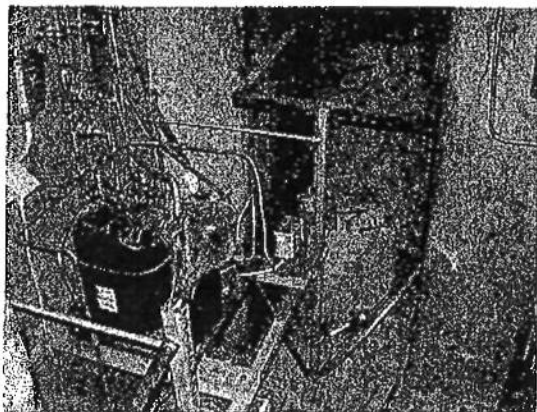


Thomas Grömer

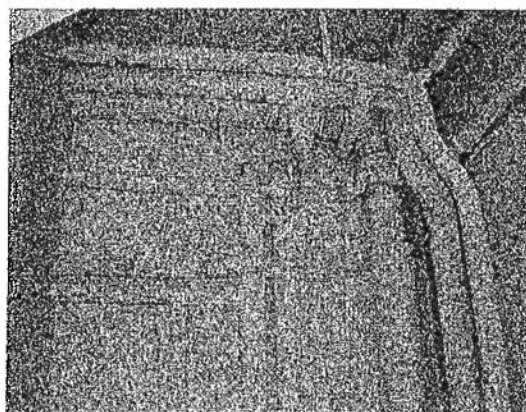
Byggnadsingenjör



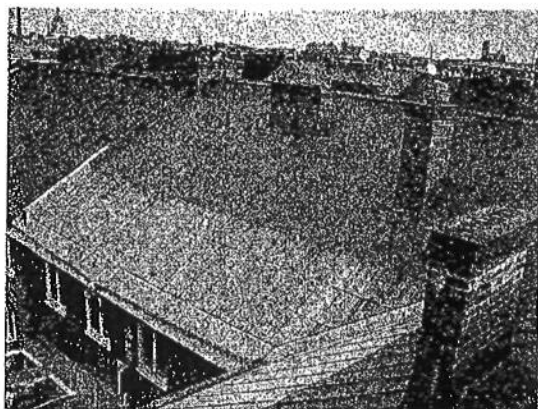
Fotobilaga



Gamla soprummet



Stam- och regleringsventiler på värmerör



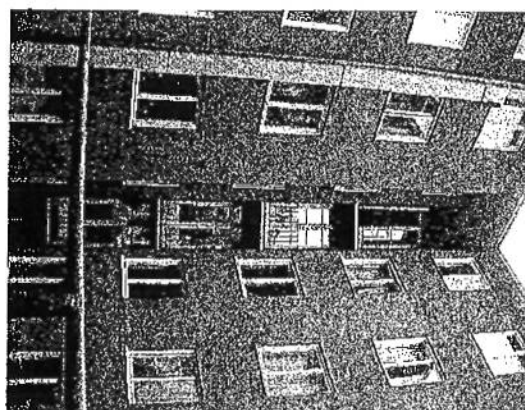
Plåt på takfoten ej omlagd



Ventilationskanal på gårdsfasaden, trasig



Fasad mot Dalslandsg



Gårdsfasad, fönster målas



THOMAS GROMER AB

BYGG- OCH OVK-BESIKTNINGAR

Bilaga typbadrum och kök

Nedanstående utförande av badrum kök vid renovering och stambyte ingår i uppskattad kostnad:

Badrum

- Nya varm- och kallvattenrör samt rör för varmvattencirkulation
- Ny avloppsstam inkl nya avloppsrör i golv s.k. groda inkl ny golvbrunn
- Nya tätskikt
- Elvärmegolv som ersättning för radiator (tillägg)
- Klinker på golv
- Nytt badkar alt duschskärm samt ettgreppsblandare och duschgarnityr
- Kakel på vägg till 2,1 m inkl ev. fönstersmyg
- Ny wc-stol och nytt tvättställ i vitt standardutförande (alt återmontering)
- El handdukstork (tillägg)
- Tvättmaskinsanslutning (om plats finns)
- Förstärkt ventilation i mörka badrum (om ej centralfläkt).
- Synliga rör på vägg förnicklade
- Helmålning samt beslagning

Kök

- Nya varm- och kallvattenrör samt rör för varmvattencirkulation
- Föravstängningar på kv och vv
- Ny avloppsstam
- Nytt vattenlås
- Ny ettgreppsblandare
- Vid låga diskbänkskåp byte till 90 cm skåp samt nytt diskbänksbeslag.

01-10-02

FIRMA
Thomas Gromer AB

ADRESS
Box 70396 World Trade Center
107 24 Stockholm

TELEFON
08 656 92 40

FAX
08 618 04 00

CERT.NR
CFFABN007

PÖSTGIRO
13 26 07 - 3

ORG.&F-SKATTENR
55 64 74 - 18 73