

**EKONOMISK PLAN 2008 05 07
FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLEN 27 I STOCKHOLM
org nr 769606 – 2830**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader med ekonomisk prognos
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Inkomstskatt
 - d) Fastighetsskatt
 - e) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

Tel: 08 - 34 05 02
Telefax: 08 - 729 00 56
Email: urban.wiman @ tele2.se



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skålen 27 i Stockholm, registrerades den 30 oktober 2000 med organisationsnummer 769606-2830. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomiska plan.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningen har, efter gjord intresseanmälan, av Svenska Bostäder AB erbjudits förvärva tomträtten fastigheten Stockholm Skålen 27 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärvet har förevarande ekonomiska plan upprättats. För det fall erforderlig majoritet erhålls på föreningsstämma avser föreningen genomföra affären enligt villkoren i planen.

Inflyttning

Inflyttning har skett i samtliga lägenheter utom hyresgästlokalerna varför tillträde skett.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Affären planeras genomföras under andra eller tredje kvartalet 2008 då tomträtten tillträdes. I anslutning till tillträdet upplåts bostadsrätt till de hyresgäster som så önskar.

Särskilt om tomträtten

Nu gällande tomträttsavtal löper ut den 30 september 2015. Planen har upprättats med utgångspunkt i den nu gällande avgäld. Tomträttsavgälden har i prognosen räknats upp med antagen inflation 2,5 % per år eftersom kännedom saknas idag av hur villkoren skulle se ut hösten 2015.

Avskrivning

Föreningen skall enligt bokföringslagen i sin bokföring göra avskrivning med 0,5-2,0% på byggnadens anskaffningsvärde. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. I förevarande plan har med stöd av bostadsrättsförordningen inte tagits hänsyn till avskrivningen.



2. Beskrivning av fastigheten**OBJEKT**

Fastighet	Skålen 27
Adress	Norra Stationsgatan 111 och 113, 113 64 Stockholm
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

MARK

Area	1.538 m2
Planbestämmelser	Detaljplan, f d stadsplan, fastställd 1981 04 10 0180-7246
Vatten och avlopp	Ansluten till kommunens allmänna nät
Värme	Kommunens fjärrvärmenät
Dispositionsrätt	Tomträtt
Läge, område	Belägen i Vasastaden, vid Norra Stationsområdet
Service o kommunikationer	All kommersiell och allmän service samt allmänna kommunika- tioner finns inom gångavstånd
Attraktivitets- bedömning	Bra bostadsläge

BYGGNAD

Hus	2 Huskroppar – ett gatuhus i 7 våningsplan med källare och garage samt ett gårdshus med 7-våningsplan och källare. Huskropparna sammanbinds med underbyggd gård.
Byggnadsår	1985-86

Forts ...



... forts **beskrivning av byggnad**

Uthyrningsbar area	Här hänvisas till sammanställning över bostäder och lokaler under punkt 10 nedan.
Gård, gårdsutrustning	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor
Källarutrymme	Värmecentral, el-central, lokaler, förråd och garage
Grundläggning	Murar och eller plintar på berg
Källarytterväggar	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Över källare: Betong Våningsbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Yttertak	Låglutande tak med takbeläggning av plåt
Takrännor	Målad plåt
Stuprör	Målad plåt
Fönsterbleck	Målad plåt
Fasadbehandling Gata/gård	Puts, avfärgad
Fönster	3-glas kopplade isolerglas Karmar och bågar av aluminium utvändigt och trä invändigt
Entréer	2 huvudentréer
Trapphus	2 trapphus med plan- och stegbeläggningar av betongmosaik. Väggar och tak målad betong. Ljudabsorbenter i tak.

Forts...

... forts **beskrivning av byggnad**

Hiss	1 personhiss i vardera trapphus
Tvättstuga	1 gemensamm tvättstuga i källaren med modern utrustning
Lägenhetsförråd	I källaren
Uppvärmning	Vattenburen centralvärme med fjärrvärmecentral och varmtappvatten i samtliga lägenheter
Sophantering	Sopsuganläggning med sopnedkast i trapphus
Anslutningar	Va till allmänna nätet El allmänna nätet
Installationer	Va och avlopp Växelström Centralantenn och Kabel-TV
Ventilation	Mekanisk frånluftsystem i bostäderna med värmeåtervinning
El-utrustning	Lägenheterna har växelström
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och bastu
Gemensamhetsanläggningar	Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning föreligger ej
Servitut	Fastigheten är inte belastad med kända servitut mer än vad som framgår av utdrag ur fastighetsregister, bilaga A. Tjänande servitut saknas.

Forts...



... forts **beskrivning av byggnad - Inredning lägenheter****Lägenheter inredning**

Planlösning	God
Standard	Från byggnadsåret
Underhållsskick (Inre)	Varierande, normalt
Väggar - inner	Målade ytor/tapeter
Tak - inner	Målade ytor
Golv	Varierande trä/linoleum vardagsrum, hall och sovrum Linoleum i kök Våtrumsmatta i badrum/WC
Kök - inredning	Standard och utrustning från byggnadsåret Rostfri diskbänk/insatslåda, kyl o frysskåp, elspis samt skåpinredning med målade luckor.
Bad / Duschrum/Wc	Golv - Våtrumsmatta Väggar - Målad puts/kakel Inredning - Fristående badkar alternativt dusch, tvättställ, wc-stol.
Balkong	Golv – betong Räcke - metall

Forts...



3. Renoveringsbehov

Föreningen har genom Densia AB den 10 april 2008 låtit besiktiga fastigheten och tillhörande byggnad med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 17 april 2008 avgivit utlåtanden häröver, bilaga B.

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de angivna tidsintervaller om det inte efter tillträdet av fastigheten visar sig att annan tidsplan kan tillämpas. De uppskattade kostnaderna härför skall täckas av den renoveringsfond som reserveras i anskaffningskostnaden under punkt 6 samt av den årliga avsättningen till reparationsfonden. För den händelse fonderade medel ej skulle räcka till avser föreningen ta upp ytterligare lån.

Ingen del av renoveringsfond avser renovering av lägenheterna.

Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

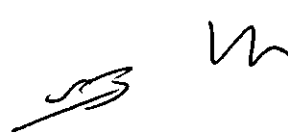
Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Föreningen uppmanar bostadsrättshavare att till sin hemförsäkring teckna så kallat bostadsrättstillägg.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

5. TAXERINGSVÄRDE 2007

		Bostäder	Lokaler
Byggnad	32 771 000	31 000 000	1 771 000
Mark	30 342 000	30 000 000	342 000
SUMMA	63 113 000	61 000 000	2 113 000

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	98 000 000	Pris/kvm= 26 938
Lagfart	1 470 825	
Disp medel	1 000 000	(Ombildningskostn, likviditet)
Utgjänningsfond	4 500 000	
Pantbrev	420 000	
Fond	2 500 000	(Reparationer)
SUMMA	107 890 825	

7. FINANSIERINGSPLAN

		Insatsnivå	28 000
Insatser	89 764 141	Insatser	98 588 000
Upplåtelseavg		Ins 2008	89 764 141
Lån	9 302 825	Ej uppl	8 823 859
Lån	8 823 859		
SUMMA	107 890 825		

Förteckning lån

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort	
Lån 1	9 302 825	5,00%	465 141		0 Fast ränta cirka 2 år
Lån 2 *	8 823 859	5,00%	441 193		0 Rörlig ränta
Summa	18 126 684		906 334		

Belåning per kvm uthyrd yta: 4 983

* Lån för att kompensera insatser för ej upplåtna lägenheter.

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

År	1	2	3	4	5	6	11
a) Kapitalkostnader							
Räntor	906 334	906 334	906 334	906 334	906 334	906 334	906 334
Amort/avskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	331 000	331 000	331 000	331 000	331 000	331 000	400 000
b) Drift o underhåll							
Underhåll							
Förvaltning, ek							
Fast skötsel							
Arvoden							
Försäkring							
Renhållning							
Ventilation							
Värme							
Vatten							
Städning							
Avgifter							
El							
Hissar							
Oförutsett							
Inkomsskatt							
Delsumma	1 273 300	1 305 133	1 337 761	1 371 205	1 405 485	1 440 622	1 629 932
Drift o underh	350 per kvm						
c) Fast skatt	73 930	75 778	77 673	79 615	81 605	83 645	94 637
d) Fond avs yttre	63 113	64 691	66 308	67 966	69 665	71 407	80 790
SUMMA	2 647 677	2 682 936	2 719 076	2 756 119	2 794 089	2 833 008	3 111 692

Inflationen beräknas till 2,5% per år

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	962 153	1 070 486	1 169 230	1 268 396	1 377 992	1 478 027	2 254 135
Bostadshyror	307 608	316 836	326 341	336 132	346 216	356 602	413 399
Utgjämningsskatt	770 000	730 000	700 000	670 000	630 000	600 000	
Lokalhyror	307 916	315 614	323 504	331 592	339 882	348 379	394 159
Ränteintäkter	300 000	250 000	200 000	150 000	100 000	50 000	50 000
SUMMA	2 647 677	2 682 936	2 719 076	2 756 119	2 794 089	2 833 008	3 111 692
Årsavgift per kvm-genomsnitt	299	333	363	394	428	459	701
Bostadshyror höjs med 3 % per år							
Lokalhyror ökar med 2,5 % per år							
LIKVIDITET	661 113	725 804	792 112	860 078	929 743	1 001 149	1 385 869
per 31/12	1	2	3	4	5	6	11
exklusive utjämnings- och reparationsfond							
Behållning utjämningsfond per 31/12	3 730 000	3 000 000	2 300 000	1 630 000	1 000 000	400 000	0

Handwritten signature and initials.

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vån	Omfattning	Yta kvm	Andels- tal	Insatser alla borätt	Insatser borätt 2008	Årsavgift	Årsavgift per mån	Hyra	
N:a Stg 111										
1	1	2 RoKB/D	74,0	2,149	2 118 598	2 118 598	22 709	1 892	94 716	
2	1	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	0	0	0		
3	2	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
4	2	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
5	3	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
6	3	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
7	4	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
8	4	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
9	5	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
10	5	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
11	6	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
12	6	4 RoKB/D	95,0	2,621	2 584 160	2 584 160	27 699	2 308		
13	7	1 RoKB/D	64,0	1,819	1 793 164	1 793 164	19 220	1 602		
14	7	2 RoKB/D	75,0	2,094	2 064 905	2 064 905	22 133	1 844		
N:a Stg 113										
15	Bv	1 RoKB/D	71,0	2,051	2 022 016	1 819 814	19 506	1 626	74 112	
16	Bv	3 RoKB/D	82,0	2,324	2 291 138	2 062 024	22 102	1 842		
17	1	3 RoKB/D	82,0	2,324	2 291 138	2 291 138	24 558	2 046		
18	1	2 RoKB/D	60,0	1,786	1 761 079	1 761 079	18 876	1 573		
19	1	3 RoKB/D	77,0	2,233	2 201 758	2 201 758	23 600	1 967		
20	1	3 RoKB/D	78,0	2,253	2 220 747	2 220 747	23 803	1 984		
21	1	2 RoKB/D	71,0	2,051	2 022 016	2 022 016	21 673	1 806		
22	2	3 RoKB/D	82,0	2,324	2 291 138	2 291 138	24 558	2 046		
23	2	2 RoKB/D	60,0	1,790	1 764 353	1 764 353	18 912	1 576		
24	2	3 RoKB/D	77,0	2,233	2 201 758	2 201 758	23 600	1 967		
25	2	3 RoKB/D	78,0	2,253	2 220 747	2 220 747	23 803	1 984		
26	2	2 RoKB/D	71,0	2,091	2 061 958	2 061 958	22 101	1 842		
27	3	3 RoKB/D	82,0	2,324	2 291 138	2 291 138	24 558	2 046		
28	3	2 RoKB/D	60,0	1,790	1 764 353	1 764 353	18 912	1 576		
29	3	3 RoKB/D	77,0	2,233	2 201 758	2 201 758	23 600	1 967		
30	3	3 RoKB/D	78,0	2,253	2 220 747	2 220 747	23 803	1 984		
31	3	2 RoKB/D	71,0	2,051	2 022 016	0	0	0		
32	4	3 RoKB/D	82,0	2,324	2 291 138	2 291 138	24 558	2 046		
33	4	2 RoKB/D	60,0	1,790	1 764 353	0	0	0		
34	4	3 RoKB/D	77,0	2,281	2 248 903	2 248 903	24 105	2 009		
35	4	3 RoKB/D	78,0	2,253	2 220 747	2 220 747	23 803	1 984		
36	4	2 RoKB/D	71,0	2,051	2 022 016	0	0	0		
37	5	3 RoKB/D	82,0	2,324	2 291 138	2 291 138	24 558	2 046		
38	5	2 RoKB/D	60,0	1,790	1 764 353	1 764 353	18 912	1 576		
39	5	3 RoKB/D	77,0	2,233	2 201 758	2 201 758	23 600	1 967		
40	5	3 RoKB/D	78,0	2,253	2 220 747	2 220 747	23 803	1 984		
41	5	2 RoKB/D	71,0	2,047	2 018 087	2 018 087	21 631	1 803		
42	6	4 RoKB/D	120,0	3,082	3 038 262	3 038 262	32 566	2 714		
43	6	3 RoKB/D	82,0	2,324	2 291 138	2 291 138	24 558	2 046		
44	6	2 RoKB/D	68,0	1,991	1 963 084	1 963 084	21 042	1 753		
			3 521,0	100,000	98 588 000	89 764 141	962 153	80 179	307 608	
Lokaler										
L 1		Lokal	96,0	Atelje					142 500	
L 2		Lokal	8,0	Förråd					3 776	
L 3		Lokal	12,0	Förråd					5 316	
L 4		Lokal	1,0	Antenn					0	
		Garage				16 platser			156 324	
					13+3					
Summa			117,0							307 916
Total			3 638,0							

Handwritten signature and initials

11. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi.

Hyrorna antas följa inflationen.

Kalkylräntan antas vara oförändrad.

Ändrad inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-1%	962 153	1 062 537	1 153 047	1 243 682	1 344 445	1 435 337	2 160 773
0%	962 153	1 070 486	1 169 230	1 268 396	1 377 992	1 478 027	2 254 135
1%	962 153	1 078 434	1 185 573	1 293 598	1 412 537	1 522 419	2 356 081
2%	962 153	1 086 382	1 202 074	1 319 292	1 448 099	1 568 564	2 467 309

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna räntenivån får för föreningens ekonomi.

Inflationsnivån är oförändrad.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-1%	780 886	889 219	987 963	1 087 129	1 196 725	1 296 760	2 072 868
0%	962 153	1 070 486	1 169 230	1 268 396	1 377 992	1 478 027	2 254 135
1%	1 143 420	1 251 752	1 350 497	1 449 663	1 559 259	1 659 294	2 435 401
2%	1 324 687	1 433 019	1 531 764	1 630 930	1 740 526	1 840 561	2 616 668

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

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

I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten.

- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt nu gällande stadgar göras med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. I planen har avsättning gjorts med 0,1 %. Det vilket förutsätter att stadgarna ändras.

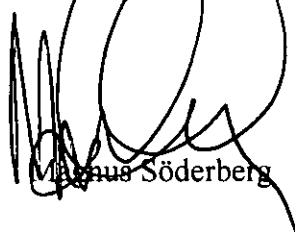
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

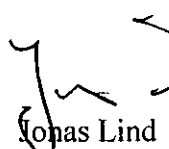
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

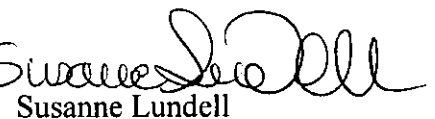
Stockholm den 7 maj 2008

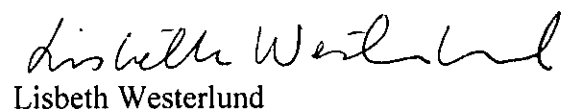
Brf Skålen 27 i Stockholm


Eva-Lill Holm Khalid


Magnus Söderberg


Jonas Lind


Susanne Lundell


Lisbeth Westerlund



12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2008 05 07 för Bostadsrättsföreningen Skålen 27 i Stockholm, får härmed avge följande intyg.

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

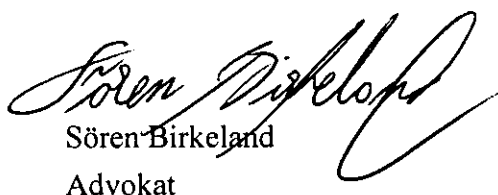
Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts, registreringsbevis, stadgar, hyreslista, fastighetsdatautdrag, köperbudande, tomträttsavtal samt utlåtande över besiktning av fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Stockholm den 8 maj 2008


Sören Birkeland
Advokat


Kjell Karlsson
Advokat

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

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Skålen 27 Nyckel: 010438344 Fastigheten är upplåten med tomträtt	1985-08-02	2004-10-29	2008-04-16
Församling S:T Matteus Anmärkning: Motsvarar tomt			

Adress

Adress
Norra Stationsgatan 111, 113
113 64 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Lokalt: L)	E (Lokalt: L)	Registerkarta
1	6582263.5	672283.2	80323.9	98577.1	35C

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 538 kvm	1 538 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556043-6429 AB Svenska Bostäder Box 95 162 12 Vällingby Upplåtelse (tomträtt): 1985-08-29	1/1	1985-09-18	58970

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1985-09-18	58969	1985-10-01
Ändamål Bostäder m m	Avgäld 331.000 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1985-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2045-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld mm 95/40244, ny avgäld 04/27475

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun C/O Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Köp: 1883-07-01 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	1884-12-29	13
Anmärkning: Anm 84/18570			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt (769606-2830 brf skålen 27 i stockholm)	2000-11-30	87524

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 21.035.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.000.000 SEK Innehavare: 87/13053 Bofab Box 16166 103 24 Stockholm	1987-02-19	13052
2	16.035.000 SEK Innehavare: 87/13055 Sv Fastighetskredit AB Box 7370 103 91 Stockholm	1987-02-19	13054

Inskrivningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv skålen mm	1981-04-10	0180-7246
	Genomf. slut: 1992-06-30	Arkivplats: A1
Tomtindelning: Skålen t 26-27	1984-11-28	0180-B38/1984
		Arkivplats: A2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 407927-8	2007	2007
Omfattar hel registerfastighet		
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
63.113.000 SEK	32.771.000 SEK	30.342.000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
556043-6429	1/1	Övriga aktiebolag
AB Svenska Bostäder		Ägandetyp
Box 95		Tomträtt
162 12 Vällingby		
Värderingsenhet bostadsmark 003789044.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
30.000.000 SEK	0180150	
Byggrätt ovan mark	Klassificering av byggnadsrätt	Riktvärde byggrätt
4 207 kvm	Uppgift saknas	7.200 SEK/kvm
Värderingsenhet lokalmark 003790044.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
342.000 SEK	0180150	
Byggrätt ovan mark	Klassificering av byggnadsrätt	Riktvärde byggrätt
114 kvm	Uppgift saknas	3.000 SEK/kvm
Värderingsenhet bostäder 003787044.		
Taxeringsvärde	Bostadsyta	
31.000.000 SEK	3 521 kvm	
Artal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	3.600.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1985		1986
Värderingsenhet lokaler 003788044.		
Taxeringsvärde	Lokalyta	
1.771.000 SEK	410 kvm	
Artal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	281.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1985		1986

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1985-08-02	0180-A92/1985

Ursprung

Stockholm Skålen 1

© Lantmäteriet 2008

Stockholm 2008-04-17
GG 67 995

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

avseende fastigheten, tomträtten, Stockholm, Skålen 27, Norra Stationsgatan 111-113,
Vasastaden.

Uppdrag

Av Juristfirman Urban Wiman AB har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

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 fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett gathus och ett gårdshus och innehåller bostäder, garage samt några lokaler.

Antal lägenheter 44 st, bostadsyta ca. 3 520 m². Antal lokaler 1 st samt fastighetsskötarlokal, lokalyta ca. 410 m²

Gatuhuset och gårdshuset:

Husen uppfördes år: 1986

Större underhåll som på Yttertaken har målats om.
senare tid har utförts: 3 tvättmaskiner har bytts ut.

Grundläggning: Murar och eller plintar på berg.
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong

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

Gård, gårdsutrustning: Gård med planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.

Balkonger: Balkongplattor: Betong
Räcken: Metall

Fasader: Putsade.

Fönster: 3 - glas kopplade isolerglas.
Karmar och bågar av aluminium utvändigt och trä invändigt.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av plåt.

Entréer, trapphus: Trapp- och golvbeläggning av cementmosaik, väggar målade,
tak målat och försedda med ljudabsorbenter.

Hiss:	En hiss i vardera trapphus.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	3 st. tvättmaskiner, 1 centrifug, 2 torktumlare, 1 mangel, 1 torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopsuganläggning med sopnedkast i trapphusen.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation: (Uppgifter erhållna från stadsbyggnadskontoret)	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. OVK (<u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) är utförd 2006. En återstående mindre anmärkning kategori 2 finns. Se Noteringar och upplysningar.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Tilluftsdon för mekanisk tilluft.
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Tilluftsdon för mekanisk tilluft.
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, ugn, spiskåpa med möjlighet till forsering, kyl med frysack. Många kök är kompletterade med diskmaskin och frys.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation mekanisk frånluft. Tilluft via överluft. Plats finns för tvättmaskin/torktumlare.
WC	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2008-04-10 kl 09.00. Vädret var disigt. Temperaturen ca 0 °C.

Vid besiktningen medverkade: Urban Wiman, Johan Lind och Max Dymling.
Kontakt har också tagits med Otis Hiss, DJ Vent AB och Stadsbyggnadskontoret.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom några källarutrymmen.
Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom hissmaskinrummen.

Följande bostäder besiktigades:
Lägenheterna. "Dymling, Ekström/Nyberg, Sandberg, Piedade/Kuisijoki och Lind".

Följande lokaler besiktigades:
Lokalen för grafisk produktion.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade, lokalen var i drift.

Noterade brister

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

1. Bygghet: Mjukfogar i fasaderna.
 Brist, fel/skada: Fogar som är utsatta för solljus är nedbrutna i varierande omfattning.
 På enstaka ställen har rörelser skett i fogarna så att intilliggande ytor av betong eller puts mm. har skadats.
 Spår av läckage syns på fasader under balkonger och loftgångar.
 PCB förekom i fogmassor fram till början på 1980-talet. Mht. att detta hus är byggt 1986 bedömer vi att PCB ej finns i dessa fogar.
 Bedömd åtgärd: Mjukfogarna i fasaderna bör bytas ut.
 Skadade ytor i anslutning till fogarna bör lagas.
 Omfattning: Samtliga fogar.
 Mängd: Ca. 900 löpmeter.
 Aktualitet: På grund av den varierande nedbrytningen kan utbytet delas upp i etapper. Föreningen bör kalkylera med att byta ut ca. 50 % av fogarna inom 3 år och resterande ca. 50 % inom 10 år.
 Bedömd kostnad: Inom 3 år ca. 175 000 kr
 Inom 10 år ca. 200 000 kr.

2. Bygghet: Garaget / gården.
 Brist, fel/skada: Spår av läckage syns i garagetaket. En garageplats är skyddad med en plåt under garagetaket på grund härav. Vi bedömer att det mest sannolika är att läckaget härrör från gårdsbrunnen över den garageplatsen.
 Bedömd åtgärd: Restaurera läckagespårerna i garaget, ta bort plåten, kontrollera om läckaget har upphört.
 Vid pågående-läckage skall tättskiktets anslutning till brunnen kontrolleras och brunnen eventuellt bytas ut.
 Omfattning: -.
 Mängd: -.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca. 20 000 kr.
 Se också noteringar och upplysningar nedan.

3. Bygghet: Trapphus
 Brist, fel/skada: Ytskikten är slitna, framförallt i gårdshuset.
 Sprickor och mindre skador förekommer.
 Bedömd åtgärd: Sprickor och skador lagas.
 Trapphusen bör målas om.
 Hörnskydd bör monteras på utsatta hörn.
 Omfattning: Bägge trapphusen i samtliga plan.
 Mängd: Ca. 17 plan.
 Aktualitet: Inom 10 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 300 000 kr.

4. Bygghet: Tvättstugan.
 Brist, fel/skada: Normalt slitage på maskiner och inredning.
 Slitna ytskikt på väggar och i tak
 Bedömd åtgärd: Maskinerna bör bytas ut efter normal livslängd.
 Ytskiktsrenovera väggar och tak.
 Omfattning: -.
 Mängd: 2 torktumlare och 1 torkskåp
 Aktualitet: Inom 3 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr.

5. Bygghet: Bastu, dusch, wc, korridor.
 Brist, fel/skada: Ytskikten är slitna.
 Bedömd åtgärd: Ytskiktsrenovera
 Omfattning: Golv, väggar och tak i dessa utrymmen.
 Mängd: Ca. 18 m² totalt.
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca. 60 000 kr.

6. Bygghet: Värmeanläggningen
 Brist, fel/skada: Värmeväxlarna och radiatortermostaterna är från byggåret.
 Teknisk livslängd är ca. 20-30 år.
 Bedömd åtgärd: Värmeväxlarna och termostaterna bör bytas ut.
 Anläggningen inregleras.
 Omfattning: Hela anläggningen.
 Mängd: Värmeväxlare för värme och varmvatten samt ca. 250 termostater.
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca. 425 000 kr.

-
7. Bygghet: Hissar
Brist, fel/skada: Normalt slitage.
Teknisk livslängd på styrsystem och maskin är ca 30 år.
Bedömd åtgärd: Byt hissmaskin och styrsystem.
Renovera hisskorgen.
Montera nytt säkerhetssystem enligt nya bestämmelser.
Omfattning: -.
Mängd: 2 st hissar.
Aktualitet: Inom 10 år.
Bedömd kostnad: Ca. 700 000 kr.
8. Bygghet: Takfot över balkong lgh, Sandberg
Brist, fel/skada: I lägenheten:
I taket mot ytterväggen, under takfoten, har färgen flagnat
något. En fuktindikering gav ett litet förhöjt utslag där färgen
flagnat.
Utvändigt:
Spår av fukt syns i takfoten.
Bedömd åtgärd: Åtgärda uppkomna skador i takfoten.
Utred om läckaget är pågående.
Vi pågående läckage skall läckaget lokaliseras och åtgärdas.
Omfattning: Berörd del av takfoten.
Mängd: -.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca. 25 000 kr inklusive åtgärd.
(osäker kostnadsbedömning)
-

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2, 8	45 000
Inom 3 år	1, 4	275 000
Inom 5 år	5	60 000
<u>Inom 10 år</u>	<u>1, 3, 6, 7</u>	<u>1 625 000</u>
Totalt		2 005 000

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. Sprickor och mindre skador finns i fasadputsen på utsatta ställen. I övrigt, på släta ytor, är putsen i normalt skikt med hänsyn till ålder. Normal teknisk livslängd för en tunnputs är ca. 35 – 40 år. En omputsning under normala omständigheter skulle således utföras inom ca. 20 år. Med hänsyn till sprickbildningarna och skadorna i fasaderna kan det vara aktuellt att tidigarelägga omputsningen. En omputsning med avfärgning och målning av takfötter, fönsterbleck och övriga fasaddetaljer bedöms kosta ca. 3,5 till 4,0 mkr. Skador i sockeln lagas samtidigt. Befintliga lokala putssläpp bör lagas tidigare.
2. Sprickor förekommer i muren mot grannfastigheten. Det bör klargöras vem som ansvarar för lagning av sprickorna.
3. Sprickor, troligen pga. sättningar, förekommer. Vi bedömer att de är av mindre betydelse under oförändrade omständigheter. Vissa sprickor kan behöva åtgärdas av estetiska skäl. Det finns dock risk för att de kan återuppstå efter lagning.
4. Lägenheten i port 113: 6 tr, Lundberg. Sprickor finns i anslutning till takkupan.
5. Enligt uppgift kommer nuvarande utrymme för grovsopor, som nyttjas gemensamt med andra fastigheter, att frånträdas fastigheten vid en bostadsrättsombildning. Det kan då ersättas med grovsoprummet på plan 2 i gathuset eller att ett separat miljöhus byggs på gården.
6. Skulle läckaget till garaget fortgå efter det att brunnen bytts ut, enligt pkt. 2 under-Noterade-brister-är-det-sannolikt-att-tätskiktet-i-"blomlådan"-över-läckaget-
är bristfälligt. En tömning av blomlådan, anläggandet av ett nytt tätskikt och återställande av lådan bedöms kosta ca. 30 000 kr.
7. Påkörningsskador finns på garageporten.
8. Fasaden mot Norra Stationsgatan är nedsmutsad pga. trafiken.



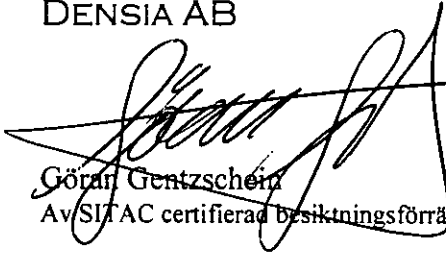
9. Dålig lukt noterades i en förrådsställare i gathuset. Fuktuppsug noterades också nedtill på väggar i närheten. Orsaken är sannolikt att dräneringsvatten kontinuerligt rinner ut på golvet, bredvid brunnen, i rummet intill förråden. Åtgärdas genom att vattnet leds ned i brunnen och att bjälklaget får själv-torka. Torkningen kan förkortas med mekanisk torkning. Tätningen mellan brunn och bjälklag bör förbättras.
10. Balkongen vid bastun. Vatten från taket rinner ut på balkongen och skall rinna ned i en brunn på balkongen. Avrinningen på balkongen till brunnen är dålig. Detta ökar fuktbelastningen på bjälklaget och kan på sikt påskynda uppkomsten av fuktskador. Fuktbelastningen kan minskas om takvattnet leds direkt till brunnen.

Fasadpanelen mot balkongen har begynnande fuktskador/torrspäckor nedtill. Panelen bör målas om inom något år.
11. Många diskmaskiner saknar skvallerplåtar. Detta fördröjer upptäckten av eventuellt läckage.
12. Lokalen för grafisk produktion. Ventilationen är dålig enl. innehavaren. Kök saknar kåpa. WC saknar tilluft.
13. 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.
14. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.

Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
15. 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.

16. Pkt. 4.1 i OVK- protokollet, luftflödesprotokoll L1, L2, skall åtgärdas. Bör kunna justeras i befintligt system.

DENSIA AB



Göran Gentzschein
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 OVK-protokoll
 FD-utdrag

