

EKONOMISK PLAN**FÖR****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UVEN STÖRRE 22****I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens årliga kostnader respektive känslighetsanalys för föreningens årliga kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter respektive känslighetsanalys för föreningens årliga intäkter samt känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

K Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen (769625-6879) som har registrerats hos Bolagsverket 2012-12-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Uven Större 22. På fastigheten finns två flerbostadshus uppfört 1929 samt ROT-renoverat under 1980-talet. Byggnaden inrymmer 55 bostadslägenheter, två oinredda råvindar samt 5 lokaler. Byggnaderna är belägna på Hornsgatan 92 samt Brännkyrkagatan 81.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna bygger dels på uppgifter från nuvarande fastighetsägare, dels på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i slutet av 2013.

Förvärvet av fastigheten planeras ske genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten, Fastigheten Vita större 22 AB (556930-2747). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Uven Större 22. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från moderbolaget Vita Uven Större AB (556930-2689). Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt. I det fall föreningen säljer fastigheten i framtiden så kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

- Fastighetsbeteckning: Uven Större 22
- Upplåtelseform: Äganderätt
- Adress: Hornsgatan 92 och Brännkyrkagatan 81, Stockholm
- Tomtens areal: 1 120 kvm
- Bostadsarea: 3006 kvm
- Lokalarea: 1 286 kvm
- Byggnad: På tomten finns två bostadshus i 6-7 plan samt källare och råvind.
- Servitut/nyttjanderätt: För fastigheten Uven Större 22 finns följande nyttjanderätter/servitut:
- | | | |
|------------------|-----------------------|---|
| Rättsförhållande | Last | T |
| Typ av rättighet | Officialnyttjanderätt | |
| Ändamål | Tunnelbana mm | |
| Aktbeteckning | 01-Im2-63/5917.1 | |
- Brandförsäkring: Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde
- Planförhållanden: Tomtindelning: Uven Större T21-22
Datum: 1928-03-31
Aktbeteckning: 0180-UTL201P41
- Stadsplan: Uven Större mm
Datum: 1966-11-29
Aktbeteckning: 0180-6355
- Ändring av detaljplan
Högalids församling, varsamhetsbestämmelse och
Upphävande av Vindsinredningsförbud
Datum: 2009-03-05
Registreringsdatum: 2009-04-22
Aktbeteckning: 0180K-P2003-11110
- Taxeringsvärde: 67 270 000 kr, varav byggnadsvärde 30 400 000 kr
- Typkod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Gemensamma anordningar och utrymmen

Källarvåning:	Hyseslokaler, diverse förvaringsutrymmen, driftsutrymmen
Gatuplan:	Lokaler, trapphusentréer
Vind:	Råvind med lägenhetsförråd och tvättstugor

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Se bifogat besiktningsprotokoll

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogat besiktningsprotokoll

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Se bifogat besiktningsprotokoll

Fastighetens skick

Se bifogat besiktningsprotokoll

Övrigt

I kostnadsanalysen i besiktningsprotokollet från den tekniska besiktningen, som utfördes den 13:e oktober 2013 framkommer det att, utöver löpande underhåll, inte finns några akuta eller exceptionella åtgärdsbehov, vare sig under åren 1-3 eller åren 4-11. Det har trots detta tagits upp 750.000 kronor i reparationsfonden som därför kommer utgöra en del av anskaffningskostnaden.

Den ekonomiska kalkylen är beräknad utifrån ett scenario där hyresgästerna inkommit med intresseanmälan efter tagit del av de ekonomiska förutsättningarna, som finns med i denna ekonomiska plan.

Som säkerhet för de lån som bostadsrättsföreningen kommer att upptaga kommer pantbrev i fastigheten Uven Större 22 utgöra säkerhet.

I avvaktan på att bostadsrättsföreningen upprättar underhållsplan har initialt avsatts 201 810:- till yttre underhåll år 1.

Vad avser bostadsrättsföreningens lån så kommer bindningstiden för detta lån mixas till en maximal angiven genomsnittsränta (3,25%).

Bostadsrättsföreningens kredittid är enligt föreslagen offert max 50 år.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget.

Brf Uven Större 22

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

2013121811931

C

Taxeringsvärde

Fördelning %

Bostäder	56 600 000	84,14%
Lokaler	10 670 000	15,86%
Summa taxeringsvärde	67 270 000	100,00%

Befintliga inteckningar	9 341 000
-------------------------	-----------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		150 000 000
Föreningsbildning		812 500
Lagfart	1,50%	1 009 875
Uppskattad reparationsfond		750 000
Pantbrev	2,00%	659 202
Totalt		153 231 577

D

FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån	42 301 080
Totalt Lån	42 301 080

Insatser

	110 930 497
Insatser	110 930 497

Totalt

	153 231 577
--	-------------

Ränta %

Ränta kr

3,25%	1 374 785
Totalt	1 374 785

Amortering

206 250
206 250

Självfinansieringsgrad

72%

Brf Uven Större 22

2013121811932

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% ränteeökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Räntor	1 374 785	1 410 177	1 445 156	1 479 723	1 513 877	1 547 619	1 580 948	1 613 865	1 646 369	1 678 460	1 710 140
Amortering	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250
Summa kapitalkostnader	1 581 035	1 616 427	1 651 406	1 685 973	1 720 127	1 753 869	1 787 198	1 820 115	1 852 619	1 884 710	1 916 390

Driftkostnader inkl moms	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Ekonomisk / administrativ förv.	96 705	98 639	100 612	102 624	104 677	106 770	108 906	111 084	113 305	115 571	117 883
Vattenförbrukning	96 705	98 639	100 612	102 624	104 677	106 770	108 906	111 084	113 305	115 571	117 883
Uppvärmning	574 704	586 198	597 922	609 880	622 078	634 520	647 210	660 154	673 357	686 824	700 561
Elförbrukning	77 364	78 911	80 490	82 099	83 741	85 416	87 124	88 867	90 644	92 457	94 306
Renhållning	59 405	60 593	61 804	63 041	64 301	65 587	66 899	68 237	69 602	70 994	72 414
Försäkringar	25 752	26 267	26 792	27 328	27 875	28 432	29 001	29 581	30 173	30 776	31 392
Fastighetsskötsel / reparationer	93 942	95 821	97 737	99 692	101 686	103 720	105 794	107 910	110 068	112 269	114 515
Städning	55 260	56 365	57 493	58 642	59 815	61 012	62 232	63 476	64 746	66 041	67 362
Summa driftkostnader	1 079 838	1 101 433	1 123 462	1 145 931	1 168 850	1 192 227	1 216 071	1 240 393	1 265 201	1 290 505	1 316 315

Yttre underhållsfond	201 810	205 846	209 963	214 162	218 446	222 815	227 271	231 816	236 453	241 182	246 005
----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Övriga kostnader

Fastighetskatt bostäder	67 760	69 115	70 498	71 907	73 346	74 813	76 309	77 835	79 392	80 979	82 599
Fastighetskatt lokaler	106 700	108 834	111 011	113 231	115 496	117 805	120 162	122 565	125 016	127 516	130 067
Summa övriga kostnader	174 460	177 949	181 508	185 138	188 841	192 618	196 470	200 400	204 408	208 496	212 666

Kostnader totalt	3 037 143	3 101 655	3 166 339	3 231 205	3 296 263	3 361 528	3 427 010	3 492 723	3 558 680	3 624 893	3 691 375
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Månadsavgifter	1 119 258	941 013	962 484	983 272	1 003 372	1 022 779	1 041 486	1 059 489	1 076 780	1 093 355	1 109 207
Hyror	1 917 885	2 160 643	2 203 856	2 247 933	2 292 891	2 338 749	2 385 524	2 433 235	2 481 899	2 531 537	2 582 168
Intäkter totalt	3 037 143	3 101 655	3 166 339	3 231 205	3 296 263	3 361 528	3 427 010	3 492 723	3 558 680	3 624 893	3 691 375

Årsavgift per m²	405 kr/m²	341 kr/m²	348 kr/m²	356 kr/m²	363 kr/m²	370 kr/m²	377 kr/m²	383 kr/m²	390 kr/m²	396 kr/m²	401 kr/m²
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyresgäster ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90% betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Föreningens: Skulder	Skuldsättning (% Kostnader år 1 (SEK))	Kostnadsökning (%)
100%	32 250 000	21%	
cirka 90%	44 250 000	29%	12%
cirka 80%	56 000 000	36%	10,60%
cirka 70%	68 000 000	46%	9,80%

Beräkningsförutsättningar:

Uteblivna insatser lånefinansieras

Oförändrad genomsnittsränta

Kostnader avser brutto, dvs före hyresinkomster

Brf Uven Större 22

G

Lgh nr	Adress	Vån	Namn	Yta	Andels- tal	Insats per kvm	Årsavg	Månads- avgift	Boendekostnad avgift + ränta avdrag	Hyra idag per mån	Förändrad boendekostnad
11001	Brännkyrkagatan 81	1	Maria Andersson	48,0 m ²	1,95%	33 739 kr/m ²	21 784	1 815	4 073	4 646	-572
11106	Brännkyrkagatan 81	2	Jan Sundström	39,0 m ²	1,63%	37 709 kr/m ²	18 298	1 525	3 575	3 813	-238
11105	Brännkyrkagatan 81	2	Jessica Hagberg Andersson	60,0 m ²	2,34%	2 262 511	26 141	2 178	5 333	5 465	-132
11104	Brännkyrkagatan 81	2	Charlotte Lindgren	45,0 m ²	1,83%	1 696 883	20 477	1 706	4 072	4 365	-293
11103	Brännkyrkagatan 81	2	Maria Kullman	43,0 m ²	1,75%	1 621 466	19 606	1 634	3 894	4 507	-613
11102	Brännkyrkagatan 81	2	Margareta Björfling	60,0 m ²	0,00%	0	0	0	0	5 542	
11101	Brännkyrkagatan 81	2	Elinor Kilegran	39,0 m ²	1,63%	1 470 632	18 298	1 525	3 575	3 940	-365
11206	Brännkyrkagatan 81	3	Witold Rogala	39,0 m ²	1,63%	1 548 034	18 298	1 525	3 683	3 865	-182
11205	Brännkyrkagatan 81	3	Ann-Christin Nilsson	60,0 m ²	2,34%	2 381 590	26 141	2 178	5 499	5 931	-433
11204	Brännkyrkagatan 81	3	Stefan Rygfeldt	45,0 m ²	1,83%	1 786 193	20 477	1 706	4 197	4 300	-103
11203	Brännkyrkagatan 81	3	Britt-Marie Ognjanovic	43,0 m ²	1,75%	1 706 806	19 606	1 634	4 013	4 072	-58
11202	Brännkyrkagatan 81	3	Jan Illerback	60,0 m ²	2,34%	2 381 590	26 141	2 178	5 499	5 465	34
11201	Brännkyrkagatan 81	3	Gunnar Holm	39,0 m ²	0,00%	0	0	0	0	3 816	
11305	Brännkyrkagatan 81	4	Johan Rosenqvist	99,0 m ²	3,11%	3 929 624	34 854	2 905	8 383	8 914	-531
11304	Brännkyrkagatan 81	4	Bengt Sandström	45,0 m ²	1,83%	1 786 193	20 477	1 706	4 197	4 248	-52
11303	Brännkyrkagatan 81	4	Paula Conzalez	43,0 m ²	1,75%	1 706 806	19 606	1 634	4 013	4 121	-107
11302	Brännkyrkagatan 81	4	Erica Sundberg	60,0 m ²	2,34%	2 381 590	26 141	2 178	5 499	6 428	-929
11301	Brännkyrkagatan 81	4	Thorbjörn Lundgren	39,0 m ²	1,63%	1 548 034	18 298	1 525	3 683	3 783	-100
11406	Brännkyrkagatan 81	5	Ingrid Sandén	39,0 m ²	1,63%	1 625 435	18 298	1 525	3 791	3 783	8
11405	Brännkyrkagatan 81	5	Ieva Landmanis	60,0 m ²	2,34%	2 500 670	26 141	2 178	5 665	5 465	200
11404	Brännkyrkagatan 81	5	Eva Rundqvist	45,0 m ²	0,00%	0	0	0	0	4 300	
11401	Brännkyrkagatan 81	5	Ulrika Wilander	142,0 m ²	3,89%	5 918 251	43 568	3 631	11 882	13 120	-1 238
11506	Brännkyrkagatan 81	6	Ulf Kamieniecki	39,0 m ²	0,00%	0	0	0	0	3 783	
11505	Brännkyrkagatan 81	6	Anders Magnusson	60,0 m ²	2,34%	2 619 749	26 141	2 178	5 831	5 672	159
11504	Brännkyrkagatan 81	6	David Magnusson	45,0 m ²	1,83%	1 964 812	20 477	1 706	4 446	4 287	159
11503	Brännkyrkagatan 81	6	Johan Berglund	43,0 m ²	1,75%	1 877 487	19 606	1 634	4 251	4 889	-638
11502	Brännkyrkagatan 81	6	Siv Ensgård	60,0 m ²	2,34%	2 619 749	26 141	2 178	5 831	5 665	166
11501	Brännkyrkagatan 81	6	Kerstin Bragby	39,0 m ²	1,63%	1 702 837	18 298	1 525	3 899	3 783	116

2013121811935

G

Lgh nr	Adress	Vän	Namn	Yta	Andels- tal	Instats- tal	Instats- per kvm	Årsavg	Månads- avgift	Boendekostnad avgift + ränta - avdrag	Nyra ldag per mån	Förändrad boendekostnad
21101	Hornsgatan 92	1	Richard Sluug	101,0 m ²	3,11%	3 407 658	33 739 kr/m ²	34 854	2 905	7 655	9 270	-1 614
21206	Hornsgatan 92	2 tr	Ove Behrens	35,0 m ²	1,52%	1 319 798	37 709 kr/m ²	16 991	1 416	3 256	3 445	-189
21205	Hornsgatan 92	2 tr	Jonas Lindgren	82,0 m ²	2,72%	3 092 098	37 709 kr/m ²	30 497	2 541	6 852	7 255	-402
21204	Hornsgatan 92	2 tr	Reidar Carlsson	25,0 m ²	1,09%	942 713	37 709 kr/m ²	12 199	1 017	2 331	2 478	-147
21202	Hornsgatan 92	2 tr	Anna Lindgren	108,0 m ²	3,11%	4 072 519	37 709 kr/m ²	34 854	2 905	8 582	9 760	-1 177
21201	Hornsgatan 92	2 tr	Johannes Wahlström	35,0 m ²	1,52%	1 319 798	37 709 kr/m ²	16 991	1 416	3 256	3 461	-205
21306	Hornsgatan 92	3 tr	Jenny Almersdotter	35,0 m ²	1,52%	1 389 261	39 693 kr/m ²	16 991	1 416	3 353	4 425	-1 072
21305	Hornsgatan 92	3 tr	Irène Flodén	82,0 m ²	2,72%	3 254 840	39 693 kr/m ²	30 497	2 541	7 079	7 114	-35
21304	Hornsgatan 92	3 tr	Anders Modén	25,0 m ²	1,09%	992 329	39 693 kr/m ²	12 199	1 017	2 400	2 506	-106
21303	Hornsgatan 92	3 tr	Mattias Iweborg	25,0 m ²	0,00%	0		0	0	0	2 478	-2 478
21302	Hornsgatan 92	3 tr	Silvia Holmstrand	83,0 m ²	2,72%	3 294 533	39 693 kr/m ²	30 497	2 541	7 135	7 220	-85
21301	Hornsgatan 92	3 tr	Kristina Hippias Eriksson	35,0 m ²	1,52%	1 389 261	39 693 kr/m ²	16 991	1 416	3 353	3 476	-123
21405	Hornsgatan 92	4 tr	Helena Sundstedt	118,0 m ²	3,31%	4 683 794	39 693 kr/m ²	37 033	3 086	9 616	10 124	-508
21404	Hornsgatan 92	4 tr	Josef Friedinger	25,0 m ²	1,09%	992 329	39 693 kr/m ²	12 199	1 017	2 400	2 478	-78
21402	Hornsgatan 92	4 tr	Ove Behrens	108,0 m ²	3,11%	4 286 862	39 693 kr/m ²	34 854	2 905	8 881	9 760	-878
21401	Hornsgatan 92	4 tr	Gregor Vesterberg	35,0 m ²	0,00%	0		0	0	0	3 544	5
21506	Hornsgatan 92	5 tr	Emanuel Almboorg	35,0 m ²	1,52%	1 458 724	41 678 kr/m ²	16 991	1 416	3 450	3 445	5
21505	Hornsgatan 92	5 tr	Rikard Rahmqvist	82,0 m ²	2,72%	3 417 582	41 678 kr/m ²	30 497	2 541	7 306	7 280	27
21504	Hornsgatan 92	5 tr	Daniel Amann	25,0 m ²	1,09%	1 041 946	41 678 kr/m ²	12 199	1 017	2 469	2 478	-8
21503	Hornsgatan 92	5 tr	Tefik Bozdog	25,0 m ²	1,09%	1 041 946	41 678 kr/m ²	12 199	1 017	2 469	2 506	-37
21502	Hornsgatan 92	5 tr	Gun Oscarsson	83,0 m ²	2,72%	3 459 260	41 678 kr/m ²	30 497	2 541	7 364	7 793	-429
21501	Hornsgatan 92	5 tr	Axel Idestrom Lindgren	35,0 m ²	1,52%	1 458 724	41 678 kr/m ²	16 991	1 416	3 450	3 397	53
21605	Hornsgatan 92	6 tr	Karl Hansson	118,0 m ²	3,31%	5 152 173	43 662 kr/m ²	37 033	3 086	10 269	10 055	214
21604	Hornsgatan 92	6 tr	Peter Hardö	25,0 m ²	1,09%	1 091 562	43 662 kr/m ²	12 199	1 017	2 538	2 478	61
21603	Hornsgatan 92	6 tr	Filip Jonsson	25,0 m ²	1,09%	1 091 562	43 662 kr/m ²	12 199	1 017	2 538	2 506	32
21602	Hornsgatan 92	6 tr	Ulla-Britt Starck	83,0 m ²	2,72%	3 623 986	43 662 kr/m ²	30 497	2 541	7 594	7 158	435
21601	Hornsgatan 92	6 tr	Åsa Tangen	35,0 m ²	1,52%	1 528 187	43 662 kr/m ²	16 991	1 416	3 547	3 356	191
1001	Brännkyrkagatan 81	0	Södermalms Stadsdelsnäm	272,0 m ²	0,00%	0		0	0	0	14 010	
1002	Brännkyrkagatan 81	0	Södermalms Stadsdelsnäm	64,0 m ²	0,00%	0		0	0	0	10 339	
2001	Hornsgatan 92	0	Teatergruppen Tribunalen	575,0 m ²	0,00%	0		0	0	0	25 214	
2104	Hornsgatan 92	0	Folkets Kebab i Sverige AB	288,0 m ²	0,00%	0		0	0	0	70 567	
2106	Hornsgatan 92	0	Folkets Kebab i Sverige AB	87,0 m ²	0,00%	0		0	0	0	16 233	
TOTALT				4 292,0 m²	100%	11 093 049,7	40 149	1 119 258	93 271	247 927	419 571	
				2 763,0 m²								

Ränta
2,39%

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända eller bedömda förutsättningar.

Stockholm 2013 - 11 - 24



Irene Flodén



Karl Hansson



Ulla-Britt Starck

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Uven Större 22, org. nr 769625-6879 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningens utlåtande, aktieöverlåtelseavtal inkl. säljarens garantier, bankoffert, lokalhyreskontrakt samt utdrag ur fastighetsregistret.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningens protokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,25 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

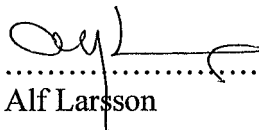
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2013-11-26



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

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

Stadgar för BRF Uven Större 22

Antagna den 2013-09-24

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Uven Större 22.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

2013102403531

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt

gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

2013121811940
2013102403532

2013121811941
2013102403533

§ 16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 17 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

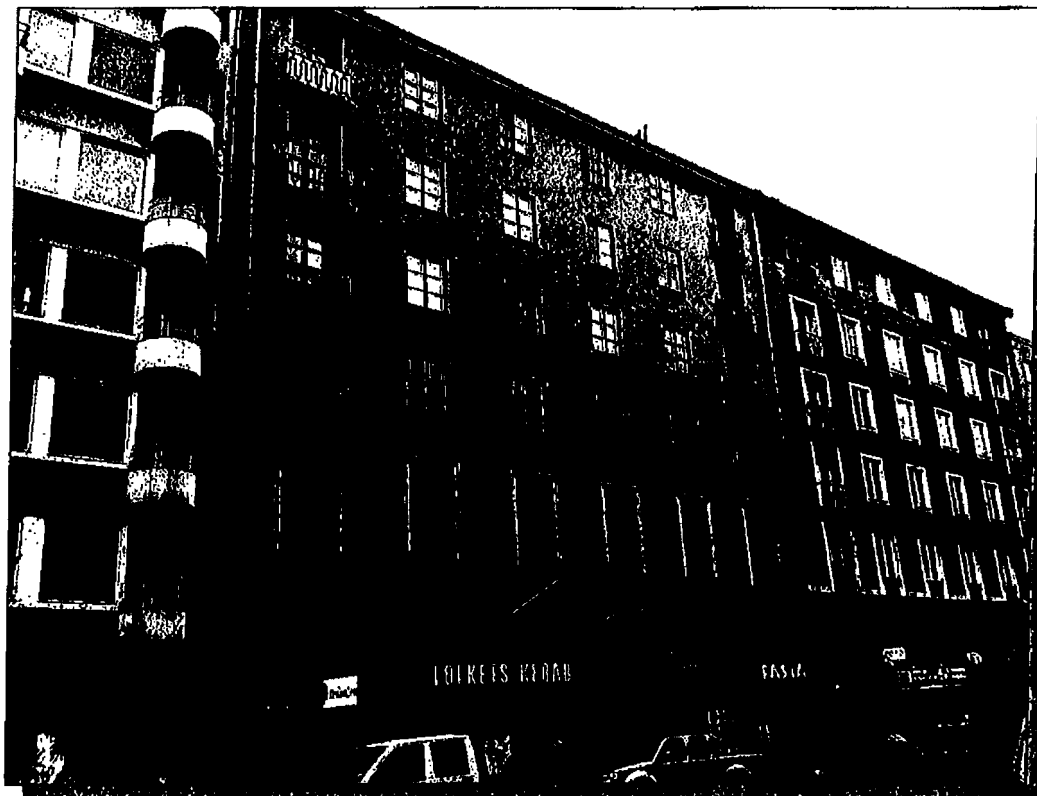
2013121811942

JÆGER & J:SON

STOCKHOLM UVEN STÖRRE 22

Hornsgatan 92, 118 21 STOCKHOLM

Brännkyrkagatan 81, 118 23 STOCKHOLM



Besiktningens utlåtande

Oktober 2013

Adress
Kärrvägen 40
177 60 JÄRFÄLLA

Telefon
08-41 00 30 40

Org nr
556469-9265

E-post
info@jjsn.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING	1
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	3
3	OBJEKTSBESKRIVNING	4
4	BYGGNADSBESKRIVNING	5
5	UPPLYSNINGAR FRÅN FASTIGHETSSKÖTARE	6
6	NOTERINGAR INVÄNDIGT	7
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	15
8	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	15
9	UNDERHÅLLSBEHOV	16
10	KOSTNADSANALYS.....	18

BILAGOR

- BILAGA I Fotografier*
- BILAGA II Fastighetsdatautdrag*
- BILAGA III Adresskarta*
- BILAGA IV Tomtkarta*
- BILAGA V Fasadritning*
- BILAGA VI Planritning*

1 UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

Besiktningsprotokollet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuellt förvärv.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Uven Större 22
Adress:	Hornsgatan 92, 118 21 STOCKHOLM Brännkyrkagatan 81, 118 23 STOCKHOLM
Kommun:	Stockholm
Kommundel:	Södermalm
Upplåtelseform:	Äganderätt

ALLMÄNT

Byggnadsår:	1929 enligt fastighetsdatautdrag
Ombyggnadsår:	1987-88
Byggnadstyp:	Två flerbostadshus gatuhus om 6-7 våningar samt källare och oinredd vind
Taxeringskod:	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Ägare:	Fastigheten Vita Uven Större 22 AB
Kontaktperson:	Car-Henrik Ageman, Bjurfors Näringsliv, 08-728 22 52
Förvaltare:	George Söderback, 070-763 44 20

BESTÄLLARE

Namn:	Bjurfors Näringsliv
Adress:	Box 23146, 104 35 STOCKHOLM
Kontaktperson:	Carl-Henrik Ageman

BESIKTNINGSMAN**Namn:** Jan Persson**Adress:** Jæger & J:son AB
Box 145
182 12 DANDERYD**Telefon/fax:** 08-41 00 30 40**NÄRVARANDE**Carl-Henrik Ageman
Jan Jedenborg (del av tid), Bjurfors Näringsliv,
08-728 22 65
George Söderback
Kalle Hansson, brf, 070-746 70 20**BESIKTNINGSDAG** 2013-10-23**VÄDERLEK** Ca +12° C och mulet/regnigt

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Besiktningen är utförd som okulär besiktning från gatuplan och invändigt i tillgängliga allmänna utrymmen.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsverksamhet av år 2009.

Tak besiktigades från tackluckor och gångbryggor.

Av byggnadens 54 bostäder besiktigades 5 stycken.

Av byggnadens 5 lokaler besiktigades 3 stycken.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation m.m.). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Den utförda besiktningen är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen eller material i byggnaden, exempelvis asbest eller PCB, är inte kontrollerade och har inte tagits hänsyn i upprättad kostnadsanalys.

Besiktningsmannen ikläder sig inte ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, bostadsrättsförening, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

3 OBJEKTSBESKRIVNING**TOMT OCH AREOR**

Tomt:	1 120 m ²
Bostadslägenheter:	54 stycken om totalt 3 010 m ²
Lokaler:	5 stycken om totalt 1250 m ²

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Källarvåning:	Hornsgatan 92:	Utrymmen tillhörande teater Tribunalen såsom toaletter, förrådsutrymmen, verkstad m.m. I övrigt förrådsutrymmen, elcentral, undercentral.
Källarvåning:	Brännkyrkagatan 81:	Utrymmen tillhörande Stockholms stad såsom omklädningsrum, förrådsutrymmen m.m.
Gatuplan:	Hornsgatan 92:	Teaterlokal med tillhörande utrymmen såsom toaletter, foajé, kostymförråd m.m.
Gatuplan:	Brännkyrkagatan 81:	Utrymmen tillhörande Stockholms stad såsom lunchrum, wc, kontor konferensrum m.m.
Vind:	Hornsgatan 92:	Tvättstuga, vindsförråd, torkvind, hissmaskinrum
Vind:	Brännkyrkagatan 81:	Tvättstuga, vindsförråd, torkvind, hissmaskinrum

4 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongsulor
Källarväggar/grundmurar:	Betong
Ytterväggar:	Tegel
Bjälklag:	Betong, stålbalkar
Yttertak:	Målad falsad galvplåt
Fasader:	Puts
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster, karmar och bågar i trä. Extra ljudisolerande ruta mot Hornsgatan.
Balkonger:	Vädringsbalkonger i trapphus
Trapphus:	Golv: Marmor Väggar: Målade
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Äldre radiatorer med moderna termostater. Öppna spisar i vissa lägenheter.
Ventilation:	Självdagsventilation i bostäder. Tilluft genom springventiler. Separat mekanisk ventilation i lokaler
Hiss:	En hiss i varje trapphus, avsedda för 3 personer eller 240 kg, gallergrind
Tvättstuga:	Två tvättstugor, en på vindar i varje vind
Gård:	Plan hårdgjord gård
Sophantering:	Lösa kärl på gården
Övrigt:	El, gas samt vatten och avlopp från och till stadens nät.

5 UPPLYSNINGAR FRÅN FASTIGHETSSKÖTARE

Utbyte av vatten- och avloppsstammar 1987-88.

El-installationer utbytta och uppdaterade över tid och vid behov.

Hiss renoverad 2007.

Fönster löpande underhållna, senast utvändigt målade 2010.

Ytskikt på balkonger bytta och renoverade för ca 10 år sedan.

Räcken och beläggningar till franska balkonger i lägenheter bytta och renoverade för ca 10 år sedan.

Undercentral för fjärrvärme bytt 2011.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning) skall utföras under hösten 2013.

Yttertak ommålat 2013.

Fasadputs applicerad för ca 30 år sedan.

Gårdens ytskikt applicerat för ca 30 år sedan och därefter löpande underhållet.

Betongpelare i teaterlokal förstärkta.

Restauranglokal i byggnad mot Hornsgatan har brunnit och sanerings- och renoveringsarbeten pågår.

6 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Inom ramen för detta uppdrag inspekterade sex stycken lägenheter. Dessa bedöms utgöra ett representativt urval för objektet.

Brännkyrkagatan 81 1tr, lägenhetsnummer 1105, 60 m²

Rums- fördelning	Hall, badrum, sovrum, allrum, kök
Kök	Utrustning: Gasspis, kolfilterfläkt, kyl/frys Snickerier: Moderna snickerier med släta fabrikslackade luckor Golv: Laminat Väggar: Målade Tak: Målad puts
Badrum	Utrustning: WC, tvättställ, badkar, handdukstork Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor
Ytskikt övrigt	Golv: Parkett Väggar: Målad glasfiberväv Tak: Målad puts

Brännkyrkagatan 81 1tr, lägenhetsnummer 1101, 39 m²

Rums- fördelning	Hall, kök, vardagsrum, klädkammare, duschrum
Kök	Utrustning: Gasspis, kyl/frys Snickerier: Standardsnickerier med släta målade luckor samt äldre platsbyggda snickerier med släta målade luckor Golv: Trä Väggar: Målade Tak: Målad puts
Duschrum	Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork, duschmöjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor Övrigt: Renoverat 1988
Ytskikt övrigt	Golv: Parkett Väggar: Målade, tapet Tak: Målad puts

Brännkyrkagatan 81 4tr, lägenhetsnummer 1406, 39 m²

Rums- fördelning	Hall, kök, vardagsrum, klädkammare, duschrum
Kök	Utrustning: Gasspis, kolfilterfläkt, kyl/frys Snickerier: Standardsnickerier med släta målade luckor samt äldre platsbyggda snickerier med släta målade luckor Golv: Trä Väggar: Tapet Tak: Målad puts
Duschrum	Utrustning: WC, tvättställe, handdukstork, duschmöjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor Övrigt: Våtmatta bytt
Ytskikt övrigt	Golv: Parkett Väggar: Målade, tapet Tak: Målad puts

Hornsgatan 92 4tr, lägenhetsnummer 1402, namn, 108 m²

Rums- fördelning	Hall, badrum, 2 klädkammare, allrum, kök, vardagsrum, rum, sovrum, tvättstuga, duschrum, hall
Kök	Utrustning: Gasspis, kolfilterfläkt, diskmaskin, kyl/frys Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor Golv: Trä Väggar: Målade Tak: Målad puts
Badrum	Utrustning: WC, tvättställ, badkar Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor Övrigt: Renoverat 1988
Duschrum	Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork, duschköjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade puts
Tvättstuga	Utrustning: Tvättmaskin, torktumlare Snickerier: Äldre platsbyggda snickerier med målade spegelluckor Golv: Våtmatta Väggar: Målade Tak: Målad puts
Ytskikt övrigt	Golv: Parkett Väggar: Tapet, målade Tak: Målad puts
Balkong	Fransk balkong i vardagsrum
Övrigt	Öppen spis med insats i allrum

Hornsgatan 92 6tr, lägenhetsnummer 1604, 25 m²

Rums- fördelning	Hall, pentry, rum
Pentry	Utrustning: Lös bänkspis Snickerier: Standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor Golv: Plastmatta Väggar: Målade Tak: Målad puts
Duschrum	Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork, duschmöjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor
Ytskikt övrigt	Golv: Trä, parkett Väggar: Målade Tak: Målad puts
Övrigt	Kyl med frysöverdel i rum

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Källare Hornsgatan:		Elcentral med äldre installationer Torkning efter brand av förrådsutrymme under restaurang pågår. Undercentral med anläggning från 2011. Avvikande lukt från fettavskiljare förekommer.
Tvättstuga	Utrustning:	2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, elmangel, tvättbänk/ho
Horns- gatan 92:	Golv:	Klinker
	Väggar:	Målade
	Tak:	Målad puts
	Övrigt:	Åldersvarierad maskinpark. En ny tvättmaskin.
Tvättstuga	Utrustning:	2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, elmangel, tvättbänk/ho
Brännkyrka- gatan 81:	Golv:	Klinker
	Väggar:	Målade
	Tak:	Målad puts
	Övrigt:	Åldersvarierad maskinpark. En ny tvättmaskin.
Trapphus:		Vädringsbalkonger under tak. Smidesräcken.
Vind Hornsgatan:		Hissmaskinrum med maskiner och installationer från 2009. Lägenhetsförråd med träväggar.
Vind Brännkyrkagatan:		Hissmaskinrum med maskiner och installationer från 2009. Lägenhetsförråd med träväggar.
Hiss:		Hissar för tre personer eller 240 kg, gallergrindar. Besiktigade och godkända till och med maj 2014.

LOKALER (HORNSGATAN)

TYP AV LOKAL:	Advokatkontor
BESKRIVNING:	Hall, kök, duschrum, rum, förråd
NOTERINGAR:	Kök med gasspis Duschrum med duschmöjlighet lika bostadslägenheter (stockholmsdusch)
TYP AV LOKAL:	Teater
BESKRIVNING:	Gatuplan Teatersalong, foajé, grovkök, kostymförråd, 2 wc 1tr Kontor, loge, 2 wc, 2 duschrum, förråd, lunchrum, förråd, 2 verkstadsutrymmen
NOTERINGAR:	Grovkök med diskmaskin och tvättmaskin samt elcentral Duschrum med väggbeklädnad av skivor, renoveringsbehov Wc i anslutning till lunchrum med renoveringsbehov Lunchrum med trinette-kök

LOKALER (BRÄNNKYRKAGATAN)

TYP AV LOKAL:	Stockholms kommun
BESKRIVNING:	Gatuplan Entré, kontor, förråd, skafferi, wc, lunchrum Omklädningsrum dam, duschplats, wc, Källare förråd, omklädningsrum herr, tvättavdelning, duschplats
NOTERINGAR:	Wc-utrymmen med varierande standard Lunchrum med viss köksinredning Förråd med varuhiss för 175 kg Tvättavdelning med 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp
TYP AV LOKAL:	Stockholms kommun (konferens)
BESKRIVNING:	Konferensrum, 2 förråd, rum, wc, pentry
NOTERINGAR:	Pentry med kyl/frys

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

- El:** Åldersvarierade installationer. Äldre säkringsskåp i vissa lägenheter. Äldre elstigare och inkommande elinstallation.
- VA:** Samtliga VA-Installationer bytta 1987-88
- Ventilation:** Självdragsventilation med tilluft genom springventiler och naturliga otätheter
- Värme:** Vattenburet fjärrvärmesystem med modern undercentral. Äldre rörledningar och radiatorer. Moderna termostatventiler.

8 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

- Mark/gård:** Hårdgjord innergård ovan teaterlokal. Äldre ytskikt utan synliga skador.
- Fasader:** Putsade fasader där lagningar har skett vid franska balkonger.
- Fönster:** Kopplade 2-glasfönster med bågar och karmar i trä vilka underhållits över tid.
- Balkonger:** Vådringsbalkonger under tak i trapphus.
- Tak:** Yttertak klätt med äldre falsad målad galvplåt. Yttertaket målat 2013.
- Övrigt:** Värmeliedningar samtliga stuprör.

9 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samtliga lägenheter är inte besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses som representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Kök: Inspekterade kök med blandad standard och åldersvarierad inredning och maskinpark. Framtida underhållsbehov förutsätts åligga varje enskild bostadsrättsinnehavare.
4. Våtrum: Inspekterade våtrum med blandad standard och åldersvarierad inredning och ytskikt. Framtida underhållsbehov förutsätts åligga varje enskild bostadsrättsinnehavare.
Framtida underhållsbehov avseende våtrum i lokaler förutsätts åligga de enskilda hyresgästerna i samråd med bostadsrättsföreningen.
5. Avloppsstammar/
vattenledningar: Samtliga VA-installationer bytta 1987-88. Huvdelen av installationer kvarstår från denna tidpunkt. Endast normalt löpande underhåll.
6. Radiatorer/
värmesystem: Äldre radiatorer med moderna termostater.
Vattenburen fjärrvärme med undercentral från 2011.
Endast normalt löpande underhåll.
7. Elinstallationer: Åldersvarierade elinstallationer vilka uppdaterats och kompletterats över tid och vid behov. Fortsatta uppdateringar och kompletteringar bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet.
8. Ventilation: Självdragsventilation. Förestående obligatoriska ventilationskontroll (OVK-besiktning) förutsätts utföras och bekostas av nuvarande fastighetsägare.
Separata mekaniska ventilationssystem i lokaler förutsätts underhållas av och åtgärder bekostas av varje enskild hyresgäst.
Endast normalt löpande underhåll.

- 9. Källare:** Uttorkning av fukt i källare under restauranglokal i byggnad på Hornsgatan pågår.
Utrymmen tillhörande lokaler förutsätts omfattas av de enskilda hyresgästernas ansvar.
Gemensamma utrymmen med endast normalt löpande underhåll.
- 10. Vind:** Gemensamma utrymmen med endast normalt löpande underhåll.
- 11. Tvättstuga:** Tvättstugor med åldersvarierade maskinparker. Ytskikt i gott skick. Endast normalt löpande underhåll.
- 12. Hiss:** Hissar i gott skick. Sedvanlig besiktning skall ske kontinuerligt. Endast normalt löpande underhåll.
- 13. Fasader:** Putsade fasader i gott skick. Trots ålder endast normalt löpande underhåll.
- 14. Yttertak:** Putsade fasader i gott skick. Trots ålder endast normalt löpande underhåll.
- 15. Fönster:** Kopplade 2-glasfönster med bågar och karmar i trä. Väl underhållna över tid. Endast normalt löpande underhåll.
- 16. Balkonger:** Vädringsbalkonger i trapphus med endast normalt löpande underhåll.
Franska balkonger i lägenheter i gott skick. Endast normalt löpande underhåll.

10 KOSTNADSANALYS

I nedan upprättad kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, utöver normalt löpande underhåll. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Wikells Sektionsfakta, Repabs Underhållskostnader samt Bygganalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

Akuta behov som bedöms åtgärdas inom den närmaste 3-års-perioden förutom löpande underhåll.

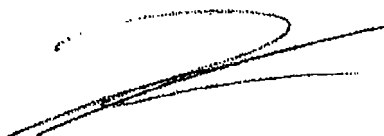
Inga akuta eller exceptionella åtgärdsbehov bedöms föreligga inom den aktuella perioden förutom det normala löpande underhållet.

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år förutom löpande underhåll.

Inga exceptionella åtgärdsbehov bedöms föreligga inom den aktuella perioden förutom det normala löpande underhållet.

Järfälla 2013-10-20

JÆGER & J:SON



Jan Persson
Byggingenjör SBR

