

Ekonomisk plan för Brf Obligationen 4

Sparbanksvägen 64-72, Hägersten

Bostadsrättsföreningen Obligationen 4, 129 30 Hägersten, org. nr: 769612-8078

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter och lokaler
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Obligationen 4 med org. nr: 769612-8078 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos PRV den 26 juli år 2005 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med STN Förvaltning AB förhandlat om ett tomträttsförvärv. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för tomträttsförvärvet på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutgiltiga kostnaden för tomträttsförvärvet.

Tomträttsförvärvet kommer att ske genom en s.k. bolagsaffär, d.v.s. bostadsrättsföreningen Obligationen 4 kommer att förvärva aktierna i aktiebolaget STN Debox AB som i sin tur äger tomträtten Obligationen 4. Tomträtten Obligationen 4 kommer efter bostadsrättsföreningens förvärv av det ägande aktiebolaget att föras över i bostadsrättsföreningen Obligationen 4. Därefter kommer aktiebolaget att likvideras.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till Tomträtten på samma sätt som om Tomträtten hade förvärvats direkt från STN Förvaltning AB. För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktierna i aktiebolaget en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på tomträtten Obligationen 4:s taxeringsvärde som uppgår till 11 656 tkr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda tomträtten senast den 30 november år 2006 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Alla lägenheter utom tre är för närvarande uthyrda.

Föreningen innefattar tomträtten Obligationen 4.

På tomträtten finns en byggnad. Byggnaden har fem trapphus. Byggnaden inrymmer 30 bostadslägenheter, 3 hyreslokaler och i övrigt förråds- och driftsutrymmen. Samtliga bostadslägenheter utom 3 st (lgh nr. 68113, 70119 samt lgh nr. 68318) är uthyrda. Vid förvärvet förväntas bostadsrättsföreningen sälja de 3 vakanta lägenheterna på den öppna marknaden varvid en förväntad vinst på c:a 800 000 kr tillförs bostadsrättsföreningens reparationsfond.

Finansieringen av de tre lägenheterna 68113, 70119 och nr. 68318 kommer att ske genom ett tillfälligt rörligt lån som löses i samband med försäljningarna av lägenheterna. Räntekostnader för det tillfälliga lånet är ej medräknade i denna ekonomiska plan eftersom föreningen kommer att lösa lånet inom snar framtid.

Samtliga hyreslokaler är uthyrda.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av tomträtten och byggnaden

Fastighetsbeteckning:	Obligationen 4
Adress:	Sparbanksvägen 64-72, 129 30 Hägersten
Tomtens areal:	2 204 kvm
Bostadsarea:	1 428 kvm (30 lgh)
Lokalarea:	<u>196 kvm</u> (3 enheter)
	1 624 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Tomträtten är bebyggd med en byggnad. Byggnaden är uppförd omkring 1944 och löpande underhåll är utfört. Inga genomgripande renoveringar genomförda.

Byggnaden inrymmer bottenvåning/ källarplan, bottenvåning samt 2 våningsplan. Byggnaden inrymmer krypvind. Lägenhetsförråd finns i källarplan. Byggnaden saknar hiss.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Undercentral belägen i källaren.

Ventilation: Självdragsventilation.

El: Trefas. Elmätare för bostäder är belägna i respektive lägenhet. Hyresgästerna har egna elabonnemang avseende hushållsel.

Soppantering: Hantering av hushållssopor sker på gården bakom byggnaden i för sopor avsedda behållare. Grovsoprum i källarplan.

Installationer: Tomträtten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt till UPC kabel TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Inom föreningen finns en tvättstuga. Tvättstugan är belägen i källarplan. Totalt inrymmer tvättstugan 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, torkrum med torkaggregat samt 1 torkskåp.

Cykelutrymme: Utrymme för cyklar finns i källaren.

Skyddsrum: F.d. skyddsrum finns i källarplan dock ej i bruk.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård: Grusparkering på byggnadens baksida med 14 st parkeringsplatser för bilar.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Tomträtten belastas inte av några servitut.

Tomträtten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelser

Tomtindelning: Obligationen t 1-11, 1944-09-16, 0180-B226/1944 Arkivplats: P 0180-3244

Stadsplan: Stadsdelen Västberga, 1946-07-06, Arkivplats: R3,10, 0180 E88/1946

Tomt / tomträttsavgäld

Tomträtt om 2 204 kvm. Avgäldsperioden är 10 år och löper f.r.o.m 2005-01-01. Avgälden uppgår till 69 300 kr.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsdisposition

Källare Källarplan inrymmer undercentral, elcentral och cykelrum, f.d. skyddsrum, grovsoprum, tvättstuga.

Bottenvåning: Bostäder.

Vån 1-2: Bostäder.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.
Källarytterväggar:	Källarytterväggar av betong.
Stomme:	Bärande väggar och ytterväggar av murat tegel. Källarväggar av betong.
Bjälklag (bedömda):	Bärande bjälklag av konstruktionsbetong, fyllnadslager, samt överbetong.
Trapphus entré:	Naturstens- eller klinkergolv. Målade väggar och tak.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Fasadbehandling:	Fasadtegel samt putsad sockel.
Fönster:	Inåtgående 2-glasfönster med kopplade träbågar.
Balkonger:	Balkonger av påhängstyp, takaltan över lokalerna i källarplan.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Undercentral belägen i källaren.
Ventilation:	Självdraagsventilation. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är ej godkänd, säljaren av tomträtten garanterar dock att besiktning utförs samt att OVK godkänns inför försäljningen.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källarplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt: Skicket på lägenheterna är normalt. En del lägenheter har anpassats av hyresgäster och eller av hyresvärd. Några lägenheter har badrum renoverade i samband med vattenskada.

Lägenheterna har parkett eller linoleum/plastmatta i rummen. Väggar är målade eller tapetserade.

Köksinredningar: Trägolvet alternativt plastmatta på golvet. Köksutrustningen består generellt av gasspis, kolfilterfläkt, diskbänk samt kyl/frys. Diskmaskin är installerad i några lägenheter.

Badrum: Klinker eller plastmatta på golv samt kakel på väggar och målade tak. Utrustningen består av dusch/badkar samt wc.

Försäkringar

Tomträtten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av HIFAB Byggprojektledaren AB. Besiktningen som utfördes 2005-06-10 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till totalt 7 020 000 kr varav 220 000 kr avser brister som bör åtgärdas om ca 7 år.

En avsättning till reparationsfonden på 6 300 000 kr görs direkt vid anskaffningen av tomträtten. Utöver detta kommer försäljningsvinsten i samband med att lägenhet 68113, 70119 samt lgh nr. 68318 säljes, att tillskjutas renoveringsfonden. Vinsten uppskattas till ca 800 000 kr.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>		
Köpeskilling för fastigheten		23 400 000 kr
Lagfart	1,5%	175 000 kr *
Pantbrev	2%	31 000 kr **
Ombildningskostnad		337 500 kr
Reservavsättning till reparationsfond		<u>6 300 000 kr ***</u>
Totala anskaffningskostnader:		30 243 500 kr 30 243 500 ****

*Lagfarten är baserad på fastighetens taxeringsvärde.
 **Pantbrev finns upp till: 10 500 000 kr Pantbrevskostnaden täcker även tillfälligt lån för finansiering av föreningens 3 vakanta lägenheter.
 ***Försäljningsvinst avseende de 3 lägenheterna kommer att tillskjutas fonden. Vinsten uppskattas till ca 800 000 kr.
 ****Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt</u>		
	Taxeringsvärde	Fastighetsskatt
Bostäder	10 841 000 kr	0,5% 54 205 kr
Lokaler	<u>815 000 kr</u>	<u>1,0% 8 150 kr</u>
Totalt	11 656 000 kr	62 355 kr

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>							
Grundlån (100% uppslutning)	xxbanken			9 375 485 kr			
Tillkommer finansiering uteblivna insatser	xxbanken			<u>833 354 kr</u>			
				10 208 839 kr			
	<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>
	xxbanken	3 402 946 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,75%	0 kr
	xxbanken	3 402 946 kr	Pantbrev	3 år	3 år	4,25%	0 kr
	xxbanken	<u>3 402 946 kr</u>	Pantbrev	6 år	6 år	4,75%	0 kr
		10 208 839 kr					
<u>Summa lån</u>							10 208 839 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				20 868 015 kr			
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 833 354 kr</u>			
				20 034 661 kr			
<u>Summa insatser</u>							<u>20 034 661 kr</u>
Totala skulder och eget kapital							30 243 500 kr

*Föreningen kommer utöver ovanstående lånebelopp att låna upp ytterligare 1 827 581 kr för att finansiera de vakanta lägenheterna. Detta föranleder en räntekostnad på 71 580 kr per år. Lånet kommer dock att lösas efter försäljningen.
 * Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	399 846 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	399 846 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	50 000 kr
Elförbrukning	40 000 kr
Vattenförbrukning	40 000 kr
Uppvärmning	260 000 kr
Sophämtning	35 000 kr
Städning	35 000 kr
Försäkring	35 000 kr
	545 000 kr

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (i enlighet med årlig besiktning))	35 000 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	62 355 kr
Tomträttsavgäld	69 300 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	- kr
	166 655 kr

Summa kostnader 1 111 501 kr

Årsavgifter		
1372 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	609 kr	835 661 kr *
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		51 516 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		176 444 kr
Hyresintäkter garageplatser		- kr
Hyresintäkter parkeringsplatser		47 880 kr
		275 840 kr

* Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.

Summa intäkter 1 111 501 kr

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	10 208 839 kr										
Räntor	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr	399 846 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ävgar räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	545 000 kr	558 625 kr	572 591 kr	586 905 kr	601 578 kr	616 617 kr	632 033 kr	647 834 kr	664 030 kr	680 630 kr	697 646 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	35 000 kr	35 875 kr	36 772 kr	37 691 kr	38 633 kr	39 599 kr	40 589 kr	41 604 kr	42 644 kr	43 710 kr	44 803 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	62 355 kr	63 914 kr	65 512 kr	67 150 kr	68 828 kr	70 549 kr	72 313 kr	74 121 kr	75 974 kr	77 873 kr	79 820 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr	69 300 kr
Summa årliga kostnader	1 111 501 kr	1 127 560 kr	1 144 020 kr	1 160 892 kr	1 178 186 kr	1 195 912 kr	1 214 081 kr	1 232 704 kr	1 251 793 kr	1 271 360 kr	1 291 415 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	51 516 kr	53 061 kr	54 653 kr	56 293 kr	57 982 kr	59 721 kr	61 513 kr	63 358 kr	65 259 kr	67 217 kr	69 233 kr
Hyror lokaler	176 444 kr	176 444 kr	176 444 kr	179 973 kr	179 973 kr	179 973 kr	183 572 kr	183 572 kr	183 572 kr	187 244 kr	187 244 kr
Hyror garageplatser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror parkeringsplatser	47 880 kr	47 880 kr	47 880 kr	50 274 kr	50 274 kr	50 274 kr	52 788 kr	52 788 kr	52 788 kr	55 427 kr	55 427 kr
Årsavgifter medlemmar	835 661 kr	850 175 kr	865 043 kr	874 352 kr	889 957 kr	905 944 kr	916 208 kr	932 986 kr	950 174 kr	961 472 kr	979 511 kr
Summa årliga intäkter	1 111 501 kr	1 127 560 kr	1 144 020 kr	1 160 892 kr	1 178 186 kr	1 195 912 kr	1 214 081 kr	1 232 704 kr	1 251 793 kr	1 271 360 kr	1 291 415 kr
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan							3,91%				
Inflationsantagande							2,50%				
Hyresförhandlingar bostadslägenheter							3,00%				

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 28 kr/kvm/år i ökad årsavgifter med hänsyn taget till sänkt inkomstskatt. Samma relation gäller om föreningen löser lån till motsvarande belopp då hänsyn måste tas till inkomstskatt. Hyresintäkter för kommersiella lokaler, garage samt parkeringsplatser har ej indexuppräknats. Hyrona uppräknas dock med 2% vart tredje år.

Den statliga inkomstskatten sjunker i takt med att årsavgifterna stiger. Med anledning av svårigheten att uppskatta dess storlek har vi i denna prognos utgått från att den ej förändras.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<p>Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenä</p>											
	835 661 kr	850 175 kr	865 043 kr	874 352 kr	889 957 kr	905 944 kr	916 208 kr	932 986 kr	950 174 kr	961 472 kr	979 511 kr
<p><u>Årsavgifter om:</u></p>											
<p>Dagens inflationsnivå och</p>											
1. Dagens genomsnittsräntenä + 1 %	937 750 kr	952 263 kr	967 131 kr	976 441 kr	992 046 kr	1 008 032 kr	1 018 297 kr	1 035 075 kr	1 052 263 kr	1 063 560 kr	1 081 599 kr
2. Dagens genomsnittsräntenä - 1 %	762 158 kr	776 671 kr	791 539 kr	800 849 kr	816 454 kr	832 440 kr	842 705 kr	859 483 kr	876 671 kr	887 968 kr	906 007 kr
<p>Dagens räntenä och</p>											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	835 661 kr	856 598 kr	878 276 kr	894 797 kr	918 035 kr	942 094 kr	960 892 kr	986 683 kr	1 013 386 kr	1 034 723 kr	1 063 347 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	835 661 kr	843 751 kr	851 939 kr	854 303 kr	862 690 kr	871 177 kr	873 652 kr	882 342 kr	891 135 kr	893 721 kr	902 721 kr

3,91%

2,50%

Dagens genomsnittsräntenä

Dagens inflationsnivå

I. Särskilda förhållanden

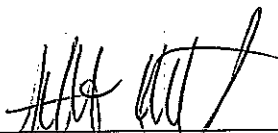
Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Obligationen 4's förvärv av tomträtten Obligationen 4 via förvärv av aktier i aktiebolaget STN Debox AB. Medlemmarna har att vid föreningsstämman ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av tomträtten via förvärv av aktier i aktiebolaget STN Debox AB med denna ekonomiska plan som grund.

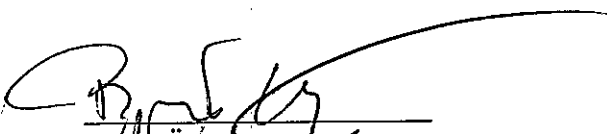
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.


Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående tomträtten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 5 september 2006.
Bostadsrättsföreningen Obligationen 4


Albert Boqvist


Björn Österman


Graham Maryon

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Obligationen 4 (org nr 769612-8078) får härmed avge följande intyg.

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

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,92 % vilket motsvarar en bindningstid av ca 3 år. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret, kommunens beslut om att inte utöva förköpsrätten vid överlåtelse till bostadsrättsförening samt teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte vidtagit en jämförelse av uppgivna hyresnivåer, med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Säljaren har utfäst sig att bekosta ventilationskontroll innan överlåtelse av tomträtten. Detta är ännu ej utfört och bör bevakas av blivande medlemmar. Vi noterar att föreningen reserverat medel dels i en fond dels genom försäljning av tre tomma lägenheter vilket tillsammans täcker redovisade underhållskostnader.

Vi noterar att huvudparten av lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätter till hyresgäster som redan bor i dessa lägenheter och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Säljaren garanterar att föreningen skall gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Som intygsgivare har vi inte fått ta del av denna garanti och ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

I föreningen finns 30 bostadslägenheter av vilka 29 bedöms upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. I föreningen finns också 3 lokaler vilken kommer att fortsätta att upplåtas med hyresrätt. Föreningens hus består av en byggnad, varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

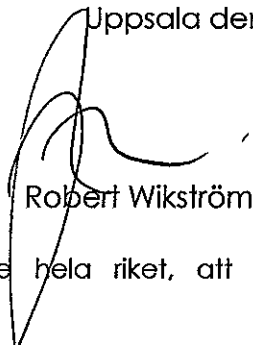
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 5 september 2006



Lennart Fällström

Uppsala den 6 september 2006



Robert Wikström

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



Kv. Obligationen 4, Hägersten

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 4 juli 2005 (rev)

Hifab Byggprojektledaren AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hillar Trouberg", written over a horizontal line that extends to the right.

Hillar Trouberg

Obligationen 4, Hägersten - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

CB Richard Ellis

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 10 juni 2005 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Därutöver besöktes 3 av fastighetens uthyrningslokaler. 1 uthyrningslokal var ej tillgänglig. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 16 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Björn Österman, boende
- Kristina Esbjörnsson, boende
- Jerry Danielsson, boende
- Camilla Murray, CB Richard Ellis
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Calle Johansson, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Hifab, besiktningsman

Ett återbesök utfördes 29 juni 2005 för att kontrollera stambytes- och badrumsstatus i ett antal lägenheter. Vid denna besiktning närvarade Graham Marion, boende, Niklas Samuelsson, CBRE, Tryggve Norin, nuvarande fastighetsägare, Niklas Anderberg, Orwab Förvaltning och Calle Johansson, Öhlin & Fellingner.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

4. Utlåtande

4.1 Byggnad

4.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Källarytternivåer av betong. Omdraineringsåtgärder har utförts, oklart när. Ingen fuktinträning noterades. Tillfredsställande marklutning från byggnaden på tre sidor. På baksidan lutar omgivande mark mot huset (dock ej närmast huset). Bevakning av att fuktinträning ej sker rekommenderas.

Tomten är i huvudsak bevuxen med gräsmatta eller naturmark med begränsade planteringar.

Hårdgjorda ytor finns till entréerna, betongplattor, och i fastighetens markparkering, grusad yta.

Inget akut åtgärdsbehov avseende mark och tomt.

4.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i förhållandevis begränsad och normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning noterades i den putsade sockeln.

Icke bärande mellanväggar av murad slagsten.

4.1c Fasad

Putsad sockel samt fasadtegel. Fasadteglet är i behov av partiell omfogning inom några år.

Putsad sockel i behov av partiell omputsning inom några år.

4.1d Tak / takavvattning

Yttertaket belagt med betongtakpannor. Yttertaket är omlagt för bedömningsvis ca 10 år sedan och genomgående i gott skick. Någon sprucken takpanna noterades. Nockplåtar och andra plåtdetaljer på taket i gott skick.

Vinden är tilläggsisolerad med lösull.

Takavvattningssystem i genomgående gott skick.

Takstegar och gångbryggor i erforderlig mängd och i gott skick. Takrasskydd saknas.

Taktillgänglighet via lucka i trapphus ok.

Plåtbeklädda skärmtak ovan entréer i tillfredsställande skick.

Inget åtgärdsbehov utöver takrasskydd.

4.1e Balkonger

Balkonger av påhängstyp, enligt uppgift påhängda 1985 och i gott skick.

Räcken till balkongerna i gott skick.

Inget åtgärdsbehov på minst 15 år.

Takaltan över lokaler. Betongyttskikt med underliggande membranisolering. En antydan till läckage inne i en av lokalerna. Renovering av yt- och tätskikt bedöms föreligga inom ca 6-7 år. Smidesräcken i behov av ommålning inom något år. Skärmar mellan altandelarna byts eller renoveras i samband med tätskiktsrenoveringen.

4.1f Fönster

2-glas inåtgående fönster med kopplade träbågar.

Fönsterbleck i hyggligt skick.

Fönster och fönsterdörrar till balkonger i behov av ommålning och partiell renovering inom nära framtid.

Flera badrumsfönster i behov av renovering.

Skyltfönster till lokaler i behov av ommålning / renovering inom nära framtid.

Trapphusfönster. Utvändig målning inom några år rekommenderas.

4.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus: Naturstens- eller klinkergolv och målade väggar och tak.

Sprickbildning förekommer i liten och högst normal omfattning. Träräcken / handledare i behov av översyn och uppfästning / komplettering på några platser. Smidesräcke på översta våningsplanet i gott skick.

Entrépartier av lackat trä och glas i genomgående gott skick. Kodlås med enligt uppgift god funktion. Källarentredörr av stål i gott skick.

Tvättstuga: 3 TM, gamla, 1 TT, gammal, 1 TS (ur funktion) samt en tvättbänk. Målade betong på golv, målade väggar och målat tak. Slitet skick på ytskikten. Maskinparken behöver bytas ut snarast. Bedömt otillfredsställande frånluftsventilation.

Torkrum: Slitna ytskikt. Aerotemper fungerar ej. Utbytesbehov snarast.

Källarförråd: Normalt / slitet skick. Trä- / hönsnätsväggar och dörrar. Slitet.

Cykelrum: Slitna ytskikt. I övrigt normalt och förväntat skick.

Installationsutrymmen i källare. Byggmässigt i normalt och förväntat skick.

Källargångar i normalt skick. Begränsad belysning.

Sophantering sker med utvändigt placerade sopkärl. Grovsoprum finns i källaren.

Fd skyddsrum ej längre i bruk.

4.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Gasspisar i huvudsak, elspis i någon, kyl / frys, diskbänk (låg i många), kolfilterfläkt i en del. Diskmaskiner (egeninstallerade) i några. Snickerier av blandad ålder, vitvaror av blandad årgång. Plastmatta alternativt trä på golv, målade väggar och tak. Genomgående bristande frånluftsventilation.

Badrum: Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak. Blandad ålder på ytskikt. Några badrum renoverats i samband med att vattenskador inträffat. Huruvida VA-stammar utbyts i sådan omfattning att dessa badrum kan sparas vid ett kommande stambyte kräver en mera omfattande inventering. Utförd okulär syn tyder dock på att så ej är fallet. Porslin och sanitetsarmaturer av blandad ålder. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer och har fönster. Yt- och tätskikt liksom sanitetsporslin och sanitetsarmaturer byts i huvudsak ut i samband med rekommenderat stambyte som utförs snarast. Bristande eller näst intill ingen frånluft i badrummen. Fukt i tak noterades i badrum. Egeninstallerade tvättmaskiner finns i några lägenheter.

Vid återbesöket besöktes 7 lägenheter (av totalt 9 angivna) med under senare år renoverade ytskikt i badrummen. Uppenbara bevis att avloppsstammar är utbytta på sådant sätt att badrummen går att klara vid ett stambyte framkom ej och kan ej fastställas utan förstörande provning. I ett par lägenheter kunde med säkerhet konstateras att stammar ej är bytta. Kall- och varmvattenstammar är ej bytta i "osäkra" lägenheter. I kostnadssammanställningen nedan har totalbeloppet för stambytet delats mellan "stambytesingreppet" som sådant och kostnader för renovering av badrummens ytskikt, tätskikt och utbyte av sanitetsporslin.

Övriga rum: Ytskikt av blandad ålder. Parkett alt plastmattor / linoleum på golv, tapet eller målning på vägg och målade tak.

Snickerier i huvudsak från byggnadsåret.

Säkerhetsdörrar i gott skick har installerats i samtliga lägenheter.

4.1i Lokaler

Inom fastigheten finns 4 st uthyrningslokaler i bottenplanet. En av dessa var ej tillgänglig vid besiktningstillfället.

Solarium:

Klinkergolv, målad väv på vägg, målade tak. Ytskikt i gott skick. WC / dusch i gott skick. Modern elinstallation. Bedömt bristande frånluftsventilation. Fukt i tak vid entré, sannolikt beroende på ett smärre tätskiktsgenombrott i ovanliggande altan.

Hårsalong:

Klinker- resp trägolv, målade väggar och tak. Gammalt wc. Delvis omträdad el. Begränsad frånluft.

Syateljé:

Trägolv, målade väggar och tak. Utbytta elinstallationer. Bristande ventilation.

Video-Butik:

Ej tillgänglig.

Det förutsätts generellt att respektive lokalinnehavare i hyreskontraktet har eget ansvar för inre underhåll.

4.2 VVS-anläggning

4.2a Värmeproduktion

Fjärrvärme med värmeväxlare från 2003. Övrigt utrustning från samma år. Normal livslängd på värmeväxlarenheter är ca 25-30 år. Inget åtgärdsbehov.

4.2b Värmedistribution

I all huvudsak ursprunglig installation från byggnadsåret. Stamregleringsventiler av ursprunglig typ i behov av utbyte. Radiatorventiler i lägenheter i huvudsak utbytta för ca 10 år sedan. Alla stammar och ledningar från byggnadsåret. I samband med utbyte av VA-stammar utförs utbyte av de värmestammar som hör ihop med badrumsradiatorerna likväl som badrumsradiatorerna samt radiator- och stamregleringsventilerna byts ut. Värmesystem i övrigt har väsentligt längre livslängd än andra installationer.

Enligt uppgift fungerar värmen tillfredsställande. En injustering av värmesystemet utförs parallellt med stambytesentreprenaden.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I all huvudsak ursprunglig installation från byggnadsåret. Frekventa rostutslag på avlopp noterades. Komplet utbyte rekommenderas snarast. Möjligen kan partiella delar sparas. Detta går dock ej att fastställa utan grundlig inventering.

Tappkallvatten- och tappvarmvatten i galvaniserat stål resp. koppar från ursprungsåret. Smärre delar är utbytta. Tappvarmvattnet saknar cirkulationsslinga till lägenheterna. Kall- och varmvatteninstallationerna utbytes parallellt med avloppsstammarna samt kompletteras med varmvattencirkulationsslinga.

Samtidigt med stambytet utförs även renovering av yt- och tätskikt i badrum och utbyte av sanitetsporcelain samt erforderligt utbyte av köksinredning som blir en nödvändig följd av utbyte avloppsstammar till kök.

4.2d Ventilation

Frånluft: Självdragsventilation med utsugspunkter i badrum och kök. Vid besiktningstillfället var funktionen genomgående dålig.

Tilluft: Ventilatorer under fönster i rum från byggnadsåret samt i förekommande fall sk skafferiventilation.

Det rekommenderas att sätta in spaltventilatorer för tilluft i fönsterbågar i rum.

Godkänd OVK-besiktning saknas. En besiktning måste snarast utföras.

4.3 El-anläggning

Elservis nyligen utbytt. Uppsäkrad 200 A. Elinstallationer i övrigt av blandad ålder. I några lägenheter har hela installationen omdragits och jordats. Elinstallationer till tvättstuga och värmeväxlare också nyligen utbytta.

Det rekommenderas att all äldre installation byts ut parallellt med kommande stambyte.

4.4 Övrigt

4.4a Sophantering

Sopbehållare på gården. Grovsoprum i källaren.

5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge 05-06)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

5.1 Byggnad

5.1c Fasad

Partiell omfogning av fasadtegel, ca 2010 150 kkr
Omputsning av sockel, ca 2010 70 kkr

5.1d Tak

Montering av takrasskydd, snarast 60 kkr

5.1e Altan

Omläggning av yt- och tätskikt, räcken, ca 2012 220 kkr

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Målning, reovering fönster, fönsterdörrar etc, ca 2007 360 kkr

5.1g Gemensamma utrymmen

Tvättstuga: utbyte maskinpark, yt-skikt, ca 2006 180 kkr

5.2 VVS-anläggning

5.2b Värmedistribution och produktion

Injustering värmesystem, ca 2006 50 kkr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2006 80 kkr

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stambyten inklusive nytt yt- och tätskikt i badrum, samt nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, erforderliga återställningsarbeten i kök mm. Ca 2006 5 100 kkr
Av beloppet utgör 2 500 kkr badrumsunderhåll.

(beloppet är beräknat utifrån att samtliga enheter byts ut)

5.2d Ventilation

OVK-besiktning, bör utföras av säljaren

Brister som framkommer vid OVK-besiktning åtgärdas före köp.

5.3 El-anläggning

Utbyte av återstående äldre installationer, ca 2006 bedömt 750 kkr

Sammanfattning:

Fastighet bebyggd 1944 i normalt underhållsskick. Tekniska brister finns framförallt i uttjänta vatten- och avloppsinstallationer, badrummens tätskikt, vissa elinstallationer samt ventilation. Övriga åtgärder föreslagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Sammanställning av kostnader för åtgärder:

Inom 3 år

ca 6 600 kkr