

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen
Byalaget 16***

Registrerades av Bolagsverket 2010-12-20

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bostadsrättsföreningen Byalaget 16, Östersund kommun, Jämtlands län

Organisationsnummer 769621-2260

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
 - B. Beskrivning av fastigheten/erna**
 - C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv av fastigheten m.m.**
 - D. Preliminär finansieringsplan**
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
 - F. Redovisning av lägenheterna**
 - G. Övriga upplysningar**
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**
- Bilaga 3 Utdrag ur fastighetsregistret**
- Bilaga 4 Besiktningsprotokoll**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2010-03-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Denna ekonomiska plan ligger till grund för beslut om förvärv av fastigheten Byalaget 16 i Östersund. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos BV. Detta kan ske efter hyresgästernas beslut om förvärv av fastigheten Byalaget 16 i Östersund. Samtliga bostadsrätter avses att upplåtas för bostadsändamål.

Fastighetsägaren till Byalaget 16, Fastighetsfirman Nordhem HB har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde i december 2010.

I enlighet med vad som stadgas i i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på 75 %. Denna ekonomiska plan grundar sig på en 75 % anslutning.

Bostadsrättsföreningen kommer att registreras för att redovisa moms.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Östersund Byalaget 16

Adress: Eriksbergsvägen 18 A-C, 831 43 Östersund
Genvägen 15 A-E, 831 43 Östersund
Stenstigen 2 A-C, 831 43 Östersund

Tomtarea: 9 012 m²

Bostadsarea: 3 746 m²

Lokalarea: 710 m²

Byggnadsår: 1962

Byggnadernas antal

och utformning: Tre st flerbostadshus i två våningar och källare med gemensam gård med lekplats mellan husen.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Jämtkraft AB.

Undercentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källarplan, Stenstigen 2.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Centralantenn för radio och kabel-TV

Gemensamma utrymmen

2 st tvättstugor belägna i källarplan, Eriksbergsvägen 18 C.

2 st skyddsrum för sammanlagt 211 personer, belägna i källarplan på Stenstigen 2 C (81 pers) och Genvägen 15 E (130 pers) vars fredstida användning är cykelförråd samt lägenhetsförråd (Stenstigen 2 C) och förråd/lager (Genvägen 15 E fn uthyrt till Butik Strandloppan).

1 st grovsoprum

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut

Se bilaga 3, utdrag från fastighetsregistret.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundmurar av betong till berg. Pålad betongplatta på del av byggnade
Stomme	Betong
Yttervägg	Mexitegel. Förrådsvägg i träpanel.
Yttertak	Korrugerad plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i källarplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv Linoleum

Vardagsrum

Golv Parkett

Sovrum

Golv Linoleum

Klädkammare/Förråd

Golv Linoleum

Kök

Golv Plastmatta / Linoleum

Utrustning Skåpinredning, diskbänk, elspis, kyl/frys och

Badrum

Golv Klinker

Utrustning Handfat, WC, duschutrustning samt badkar/duschkörna.

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande. Avvikelse mellan lägenheterna förekommer.

Nödändigt underhållsbehov

Se bilaga 4, besiktningsprotokoll.

Försäkringar

Fastigheten är/avses bli fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv av fastigheten m.m.

Köpeskilling för föreningens fastighet.	36 000 000 kr
Övriga kostnader (lagfart, ombildningskostnader m.m.)	1 347 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	37 347 000 kr
Räntekostnadsreserv	200 000 kr
Engångsfond, inre underhåll	2 700 000 kr
Bedömt underhållsbehov år 0 - 5.	9 100 000 kr
SUMMA	49 347 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder (Värdeår 1972) 23 800 000 kr.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (Värdeår 1972) 1 701 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats %	Bindningstid c:a år	Amort plan
1	6 449 000 kr	Pantbrev	2,12	3-mån rörlig	40-årig serie
2	6 449 000 kr	Pantbrev	3,4	2	40-årig serie
3	6 449 000 kr	Pantbrev	4,5	5	40-årig serie
4	7 500 000 kr	Pantbrev	2,12	3-mån rörlig	40-årig serie

Summa lån	26 847 000 kr
Insatser	30 000 000 kr
Avgår: 25% av total summa insatser som finansieras via lån 4	- 7 500 000 kr
Summa finansiering	49 347 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda november månad 2010.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 723 200 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Övriga intäkter

Hysesintäkter bostäder: Diff. 25 % av nuvarande årshyror jämfört med fastställda årsavgifter. 314 500 kr

Hysesintäkter Lokaler: 168 300 kr

Hyror bilplatser (1 st garageplats á 370 kr/månad, 19 st parkeringsplatser á 200 kr/månad och 19 st á 280 kr/månad) 113 900 kr

Outhyrd parkeringsplats(1 st á 200 kr/månad) - 2 400 kr

SUMMA INTÄKTER 2 317 500 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 804 900 kr

Amorteringar 30 000 kr

Driftskostnader inkl uppvärmning samt moms i förekommande fall

1 061 000 kr

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, serviceavtal

Föreningens administration

Vattenförbrukning

Uppvärmning

Elförbrukning

Renhållning/sophämtning

Sotning

Trapp- och källarstädning

Utestädning (inkl snöröjning)

Försäkringar

Kabel-TV

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för Hushållsel.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Fond för yttre underhåll år 1. Därefter sker avsättning enligt underhållsplan. 200 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt* 55 400 kr

SUMMA KOSTNADER 2 151 300 kr

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering. 166 200 kr

SUMMA 2 317 500 kr

*) För fastigheter innehållande bostäder utgår enligt nu gällande regler fastighetsavgift. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler.

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Avgår ränte- bidrag	Netto ränte- kostnader	Amort.	Summa
1	804 900	0	804 900	30 000	834 900
2	803 900	0	803 900	33 800	837 700
3	802 900	0	802 900	38 000	840 900

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna innehåller följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal			
	2 RK	3 RK	4 RK	S:a
1	21	9		30
2		10	2	12
3		8	4	12
Summa	21	27	6	54

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	2016-2001	163	Övrigt	37 211	3 101
1	2016-2002	55	Outhyrd		0
1	2016-2003	76	Fotvård	34 500	2 875
3	2016-2004	43	Kontor	25 503	2 125
2	2016-2005	90	Outhyrd		0
1	2016-2006	20	Förråd	2 640	220
3	2016-2007	82	Kontor	31 200	2 600
3	2016-2008	25	Förråd	14 580	1 215
2	2016-2009	30	Förråd	6 478	540
2	2016-2010	4	Förråd	2 546	212
1	2016-2014	120	Butik	11 808	984
3	2016-2015	2	Förråd	1 800	150
Summa	0	710		168 266	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					36

201012164815

201012164816

Lägenhetsnummer	Lgh typ	Vän. nr	Lägenhetsbeskrivning				Insats	Arsavgift	Månadsavgift	Andels-tal	
			Area	Lgh	(RK)	Bad/WC					Balkong
1	1	1	64	3	RK	B	B	518 000	30 504	2 542	0,017702
2	2	1	58	2	RK	B	B	481 000	27 731	2 311	0,016093
3	3	1	63	3	RK	B	B	502 000	30 227	2 519	0,017541
4	1	2	64	3	RK	B	B	522 000	30 504	2 542	0,017702
5	2	2	58	2	RK	B	B	484 000	27 731	2 311	0,016093
6	3	2	63	3	RK	B	B	514 000	30 227	2 519	0,017541
7	3	1	63	3	RK	B	B	511 000	30 227	2 519	0,017541
8	2	1	58	2	RK	B	B	481 000	27 731	2 311	0,016093
9	3	1	63	3	RK	B	B	511 000	30 227	2 519	0,017541
10	3	2	63	3	RK	B	B	514 000	30 227	2 519	0,017541
11	2	2	58	2	RK	B	B	484 000	27 731	2 311	0,016093
12	3	2	63	3	RK	B	B	514 000	30 227	2 519	0,017541
13	4	1	78	3	RK	B	B	613 000	34 386	2 866	0,019955
14	5	1	44	2	RK	B	B	384 000	23 849	1 987	0,013840
15	1	1	64	3	RK	B	B	518 000	30 504	2 542	0,017702
16	4	2	78	3	RK	B	B	616 000	34 386	2 866	0,019955
17	5	2	44	2	RK	B	B	387 000	23 849	1 987	0,013840
18	1	2	64	3	RK	B	B	521 000	30 504	2 542	0,017702
19	6	1	77	3	RK	B	B	606 000	34 109	2 842	0,019794
20	5	1	44	2	RK	B	B	384 000	23 849	1 987	0,013840
21	1	1	64	3	RK	B	B	514 000	30 504	2 542	0,017702
22	6	2	77	3	RK	B	B	609 000	34 109	2 842	0,019794
23	5	2	44	2	RK	B	B	387 000	23 849	1 987	0,013840
24	1	2	64	3	RK	B	B	518 000	30 504	2 542	0,017702
25	6	1	77	3	RK	B	B	606 000	34 109	2 842	0,019794
26	5	1	44	2	RK	B	B	384 000	23 849	1 987	0,013840
27	7	1	68	3	RK	B	B	544 000	31 613	2 634	0,018346
28	6	2	77	3	RK	B	B	618 000	34 109	2 842	0,019794
29	5	2	44	2	RK	B	B	387 000	23 849	1 987	0,013840
30	7	2	68	3	RK	B	B	548 000	31 613	2 634	0,018346
31	8	1	91	4	RK	B	B	656 000	39 101	3 258	0,022691
32	9	1	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
33	8	2	91	4	RK	B	B	701 000	39 101	3 258	0,022691
34	9	2	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
35	9	1	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
36	9	1	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
37	9	2	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
38	9	2	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
39	9	1	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
40	10	1	79	3	RK	B	B	621 000	34 664	2 889	0,020116
41	9	2	75	3	RK	B	B	596 000	33 554	2 796	0,019472
42	10	2	79	3	RK	B	B	621 000	34 664	2 889	0,020116
43	11	1	81	4	RK	B	B	632 000	36 328	3 027	0,021081
44	4	1	78	3	RK	B	B	609 000	34 386	2 866	0,019955
45	11	2	81	4	RK	B	B	637 000	36 328	3 027	0,021081
46	4	2	78	3	RK	B	B	615 000	34 386	2 866	0,019955
47	4	1	78	3	RK	B	B	615 000	34 386	2 866	0,019955
48	4	1	78	3	RK	B	B	615 000	34 386	2 866	0,019955
49	4	2	78	3	RK	B	B	615 000	34 386	2 866	0,019955
50	4	2	78	3	RK	B	B	615 000	34 386	2 866	0,019955

201012164817

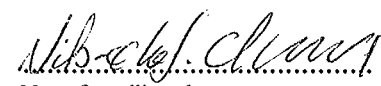
Lägenhets nummer	Lgh typ	Vån. nr	Lägenhetsbeskrivning				Insats	Arsavgift	Månads- avgift	Andels- tal	
			Area	Lgh	(RK)	Bad/WC					Balkong
51	4	1	78	3	RK	B	B	615 000	34 386	2 866	0,019955
52	11	1	81	4	RK	B	B	633 000	36 328	3 027	0,021081
53	4	2	78	3	RK	B	B	619 000	34 386	2 866	0,019955
54	11	2	81	4	RK	B	B	633 000	36 328	3 027	0,021081
Summa	54		3746					30 000 000	1 723 200		1,000000

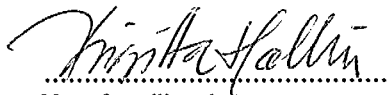
G. Övriga upplysningar

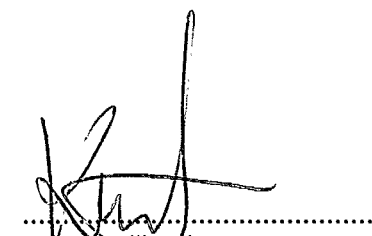
1. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
2. Lägenhetsareorna är hämtade från nuvarande aviseringslista.

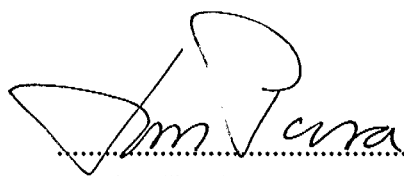
Östersund 2010- 11-14

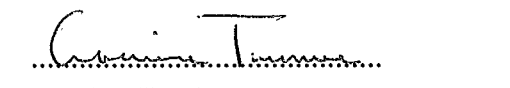
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BYALAGET 16


.....
Namnförtydligande
Nils-Olof Olsson


.....
Namnförtydligande
Birgitta Hallén


.....
Namnförtydligande
Katarina Eriksson


.....
Namnförtydligande
Lars Persson


.....
Namnförtydligande
Catherine Tuoremaa

H. INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Byalaget 16

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2010-11-14 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

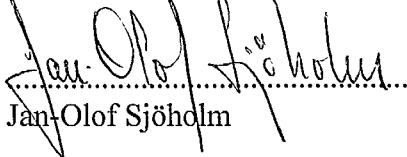
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

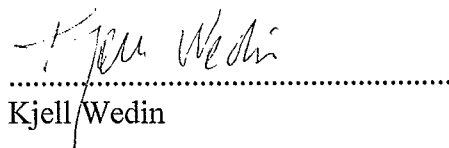
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2010-10-13
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2010-03-16
- Besiktningsprotokoll daterat 2010-04-01
- Utdrag ur fastighetsregistret 2010-10-13
- Förvärvshandlingar
- Kreditoffert 2010-05-10, uppdaterad 2010-11-05
- Lånelöfte enligt mail från Nordea daterat 2010-11-19

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

Stockholm 2010-11-22


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2010-11-22


Kjell Wedin

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	1 723 200	1 757 600	1 792 800	1 828 600	1 865 200	1 902 500	Ökning 2% per år
Årshyror bostäder	314 500	320 800	327 200	333 700	340 400	347 200	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	168 300	171 600	175 100	178 600	182 100	185 800	Ökning 2% per år
Hyror bilplatser	113 900	113 900	113 900	113 900	113 900	113 900	
Outhyrd p-plats	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	
Summa intäkter	2 317 500	2 361 500	2 406 600	2 452 400	2 499 200	2 547 000	
Kostnader							
Räntor	804 900	803 900	802 900	801 700	800 300	798 800	Ökning 2 % / år
Amorteringar	30 000	33 800	38 000	42 800	48 200	54 200	Ökning 2 % / år
Driftkostnader	1 061 000	1 082 200	1 103 900	1 125 900	1 148 500	1 171 400	Ökning 2 % / år
Avsättning till underhåll	200 000	204 000	208 100	212 200	216 500	220 800	Ökning 2 % / år
Fasfighetsavgift/skatt	55 400	56 500	57 600	58 800	59 900	61 100	Tax.värdet ökar med 2 % / år
Summa kostnader	2 151 300	2 180 400	2 210 500	2 241 400	2 273 400	2 306 300	
Betalnetto	166 200	181 100	196 100	211 000	225 800	240 700	
SUMMA	2 317 500	2 361 500	2 406 600	2 452 400	2 499 200	2 547 000	
Ränteintäkt betalnetto	0	0	0	0	0	0	
Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar	166 200	347 300	543 400	754 400	980 200	1 220 900	
Antaganden							
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 2,12 % . Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 2,12 % .							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 3,4 % . Vid konvertering år 2, 4, 6, 8 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 3,4 % .							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 4,5 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 4,5 % .							
Utgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara 2,12 % . Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 2,12 % .							

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader utan att betalnetto uppkommer. Årlig nettoförändring samt real förändring från år 1 vid olika inflations- och ränteantaganden.

Inflationsantagande 1% per år

<i>Intäkter</i>	År 1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 554 600	1 425 200	1 371 500	1 382 500	1 394 400	1 342 700	1 417 700	
Nettoökning %	-	8,324	- 3,768	0,802	0,861	3,708	5,586	*)
Årsavgifter realt	1 554 600	1 411 089	1 344 476	1 341 841	1 339 991	1 277 533	1 283 425	
%	-	9,231	- 13,516	- 13,686	- 13,805	- 17,822	- 17,443	

Inflationsantagande 2% per år

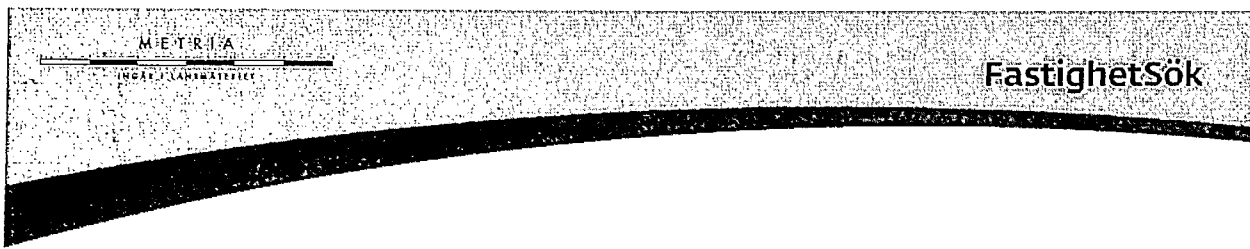
<i>Intäkter</i>	År 1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 554 600	1 574 100	1 594 300	1 615 200	1 637 000	1 659 400	1 788 100	
Nettoökning %	-	1,254	1,283	1,311	1,350	1,368	7,756	*)
Årsavgifter realt	1 554 600	1 543 235	1 532 391	1 522 039	1 512 335	1 502 970	1 466 865	
%	-	0,731	- 1,429	- 2,094	- 2,719	- 3,321	- 5,644	

Inflationsantagande 3% per år

<i>Intäkter</i>	År 1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 554 600	1 718 100	1 807 700	1 833 900	1 861 300	1 953 800	2 115 500	
Nettoökning %	-	10,517	5,215	1,449	1,494	4,970	8,276	*)
Årsavgifter realt	1 554 600	1 668 058	1 703 931	1 678 278	1 653 741	1 685 365	1 574 131	
%	-	7,298	9,606	- 7,956	- 6,377	8,411	- 1,256	

*) År 11 jämfört med år 6

201012164822



Allmän fastighetsinformation 2010-10-13

Fastighet

Beteckning Östersund Byalaget 16	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-10-28	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-08-09	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2010-10-08
Nyckel: 230104295			
Församling Östersund			

Adress

Adress
Eriksbergsvägen 18A-C
831 43 Östersund
Genvägen 15A-E
831 43 Östersund
Stenstigen 2A-C
831 43 Östersund

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 14 15)	E (SWEREF 99 14 15)	Registerkarta
1	7006048.3	482640.5	7008869.6	170399.6	ÖSTERSUND

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 012 kvm	9 012 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
916472-1269 Fastighetsfirman Nordhem H/B C/O Diös Fastigheter AB Box 188 831 22 Östersund Köp: 1961-02-01 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Namn 77/394, ldnr kompl 06/11053	1/1	1961-02-08	38

Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Inteckningar

Totalt antal Inteckningar: 12
Totalt belopp: 14.000.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	1.148.300 SEK	Skriftligt pantbrev	1961-02-08	85
Innehavare: 62/463 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 107 22 Stockholm Anmärkning: Lmv 96/3709				
2	540.700 SEK	Skriftligt pantbrev	1961-07-05	385A
Innehavare: 62/591 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 107 22 Stockholm Anmärkning: Utbyte 62/462, 62/585, rättat 93/841, lmv 96/3709				
3	287.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1961-07-05	385B
Anmärkning: Utbyte 62/462, 62/585				
4	122.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1961-07-05	385C
Anmärkning: Utbyte 62/462				
5	1.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1961-07-05	385D
Anmärkning: Utbyte 62/462, 62/798				

201012164823

6	138.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1983-04-20	2648
7	511.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1983-04-20	2649
8	43.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1983-04-20	2650
9	668.500 SEK	Skriftligt pantbrev	1983-04-20	2651
10	140.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1983-04-20	2652
11	2.000.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1988-05-11	3159
12	8.400.500 SEK	Skriftligt pantbrev	2007-08-09	12033

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg, parkering	Förmån	Avtalsservitut	2380IM-09/15640.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Eriksbergsområdet Ändamål: Bostäder mm	1959-06-11	2380K-59/1959 2380BN 117
Anmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 2380k-p96/24 Tomtindelning: Byalaget, tomterna 16-18 Ändring av detaljplan: Byalaget 16	1959-12-10 1996-09-16 Laga kraft: 1996-10-11 Genomf. start: 1996-10-12 Genomf. slut: 2001-10-11	2380K-99/1959 2380K-P96/24 2380BN 366

Anmärkning: Ursprunglig plan se akt 2380k-59/1959

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)		
215469-2	Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2009	2007
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
21.081.000 SEK	16.533.000 SEK	4.548.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
916472-1269 Fastighetsfirman Nordhem Hb C/O Diös Fastigheter AB Box 188 831 22 Östersund	1/1	Handelsbolag, kommanditbolag	Lagfart

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-01-20	2380K-5/1960
Sammanläggning	1960-03-10	

Ursprung

Del av Östersund Karlslund 1:34, 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Östersund Byalaget 16	1992-06-03	2380-92/20

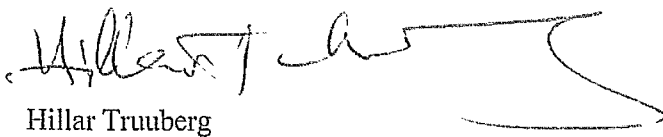
Copyright © 2009 Lantmäteriet

Östersund Byalaget 16

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 1 april 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Östersund Byalaget 16 - Besiktningsutlåtande

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 i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Byalaget 16 genom Bofabriken

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 25 mars 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det snöfall samt ca + 0 grader C. Utvändig mark var beklädd med ett djupt snötäcke.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, fastighetsskötare, ritningsstudier samt från försäljningspromemoria upprättad av Colliers. Redovisade kostnader är baserade på mängdning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Hans Svensson, boende
- Nils-Olof Olsson, boende
- Lars Lundin, Diös, fastighetsskötare
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Östersund Byalaget 16	
Adresser:	Eriksbergsvägen 18 A-C; Genvägen 15 A-E; Stenstigen 2 A-C.	
Kommun:	Östersund	
Nuvarande ägare:	Diös AB genom Fastighetsfirman Nordhem HB	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Flerfamiljshus med 3 huskroppar med 2 våningar och källare med huvudsakligen bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1962	
Markareal:	9 012 m ²	
Areor:	Bostäder	3 746 m ²
	Lokaler	708 m ²
	Totalt	4 452 m ²
Lägenheter:	54 st: 2 rok v till 4 rok.	
Lokaler:	Kontor och förråd, totalt 12 hyreskontrakt	
Parkeringsplatser:	36 utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Lgh-förråd, driftsutrymmen, vissa lokaler, tvättstugor	
Våningsplan:	Lägenheter	
Vind:	Fläktutrymme, kallvind	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg. Pålad grundplatta på del av byggnaderna.	
Mark, tomt:	Gräsmatta, planteringar, lekplats, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer samt på parkeringar.	

Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Korrugerad plåt.
Fasad:	Mexitegel. Träpanel till förråd och i indragna lägen vid balkonger. Skivbeklädd sockel.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken. Plåtskärmar.
Fönster:	3-glasfönster (2+1) med invändig träbåge med isolerglas samt utvändig aluminiumbeklädnad. 2-glas träfönster i källarplanen.
Trapphus:	Naturstengolv i trapplop, naturstengolv på vilplan. Målade väggar och tak. Smideshandledare, smidesräcken.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av sk säkerhetstyp eller trädörrar. Källardörrar av stål.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleummatta i de flesta övriga rum Linoleummatta i de flesta hallar Plast- eller linoleummatta i kök
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i de flesta, DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kaklad vägg (8-skift), målade vägg i övrigt, målade tak, fristående eller inkaklade badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer i huvudsak av äldre typ. Avvikelse förekommer.
Tvättstugor:	4 TM, 2 TS, 2 TT, 2 manglar. Målade golv, väggar och tak.

Sophantering:	Sopnedkast i trapphus till behållare samt grovsoprum.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenheter från 1987. Övrig utrustning från ungefär samma tid.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler av blandad ålder. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn. Kv- / vv-installationer av koppar.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via springventiler i fönster.
Elinstallationer:	I all huvudsak från byggnadsåret. 1-fas installationer i lägenheter.
Allmänt:	Bostäder: Byggnader uppförda 1962. Byggnaderna har genomgått utvändigt underhåll. Installationer i all huvudsak från byggnadsåret. Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK-status har ej redovisats.
Energideklaration:	Ej redovisad.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.
Asbest.	Asbest finns i rörisoleringar i källarplan och kan också finnas i kakelfix och -fog i badrummen.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Inga förhöjda värden har redovisats.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Fuktinträngning i källaryttervägg / källargolv finns på delar av Genvägen och Eriksbergsvägen. Omdränering rekommenderas inom något år.

Utvändiga marksättningar finns likaledes längs samma byggnadskroppsdelar som har fuktproblem. Viss omläggning av asfaltbetong inkl justering av trappor mm utförs parallellt med omdräneringsarbeten.

Markanläggning i övrigt enligt uppgift i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning i golv, bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov. Sprickbildning noterades i fullt normal omfattning i icke bärande mellanväggar inom lägenheter.

5.1c Fasad

Mexitegel i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelväggar vid balkonger i gott skick. Ommålning som ett led i normalt fastighetsunderhåll bedöms behöva utföras om ca 6-7 år. Samtidigt sker ommålning av utvändiga förrådsväggar av trä.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak beklätt med korrugerad plåt. Generellt gott skick. Plåten är nitad vilket på sikt kommer att medföra punktläckage i nitgenomföringarna. Hålls under uppsikt.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor som omgjutits 1990-tal. Balkongerna är i huvudsak indragna och därigenom ganska väderskyddade. Generellt bedöms balkongplattorna ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Räcken och skärmar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster: 3-glasfönster med innerbåge av trä och ytterbåge beklädd med aluminium. Fönstren är utbytta 2005 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källarfönster: 2-glas träfönster i behov av ommålning inom ett par år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av aluminium i gott skick.

Källare övrigt: Normalt skick med målade ytskikt. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd i tillfredställande skick.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 1 TM och 2 TS i behov av utbyte inom nära framtid. 1 TM och 1 TT kommer behöva bytas om ca 5-6 år.

Sophantering:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen.

Byggmässigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha ungefär samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

Yt- och tätskikten i badrummen är snart uttjänta och rekommenderas bytas i samband med VA-stambyte inom 3-4 år.

Elinstallationer i lägenheter från byggnadsåret med bedömningsvis 7-8 års återstående teknisk livslängd.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenheter från 1987, övrig utrustning från samma tid. 6-7 år till rekommenderat utbyte.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från byggnadsåret. Normalt skick. Radiatorventiler och stamregleringsventiler av äldre typ. Rekommenderas bytas parallellt med utrustningen i värmeundercentralen.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i gjutjärn från byggnadsåret. Synliga delar av avloppen är i förhållandevis gott skick. Då emellertid många badrum har uttjänta yt- och tätskikt bör ändå avloppen bytas ut parallellt med badrummens åtgärdande.

Kall- och varmvatten av koppar. Byts parallellt med och i lika omfattning avloppen. Källarstråk kan bibehållas.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på taken. Fläktmotorerna bedöms genomgående vara gamla och rekommenderas bytas inom något år.

5.3 El-anläggning

I princip hela elanläggningen från byggnadsåret. Normal återstående teknisk livslängd bedöms till ca 7-8 år.

HS

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2010)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering ca 120 m källaryttervägg mm, ca 2010 ca 650 kkr

6.1c Fasad

Ommålning utvändig träpanel, ca 2016 ca 250 kkr

✓ 6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning källarfönster, ca 2012 ca 50 kkr

✓ 6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering mm, ca 2013 / 2014
(kostnad ingår VA-stambyte 6.2c nedan)
Utbyte elinstallationer i lgh, ca 2018
(kostnad ingår 6.3 nedan)

6.2 VVS-anläggning

✓ 6.2ab Värmeproduktion och -distribution

Utbyte utrustning i fjärrvärmeundercentral, ca 2017 ca 250 kkr
Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2017 ca 450 kkr

✓ 6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2013 / 2014 ca 8 200 kkr
(inkl wc- och badrumsrenovering)

✓ 6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläktmotorer, ca 2012 ca 200 kkr

6.3 Elanläggning

Utbyte fastighetens elinstallationer, ca 2018 ca 1 900 kkr