

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTERBOTTEN 32

ORG.NUMMER 716421-9516

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Fastighetens reparationsbehov.
4. Försäkring.
5. Taxeringsvärde.
6. Förvärvskostnader.
7. Finansieringsplan.
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader:
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftskostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Denna ekonomiska plan har upprättats
med biträde av:
Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Österbotten 32, Stockholms län, Stockholms kommun, har registrerats 1992-06-15 med organisationsnummer 716421-9516. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastighetsköp

Brf Österbotten 32 har erhållit erbjudande från AB Familjebostäder att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Österbotten 32, utan garagedelen under markytan, för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till erbjudandet har denna ekonomiska plan upprättats. Fastigheten avses tillträdas under fjärde kvartalet 2009.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i planen om förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Österbotten 32, utan underliggande garage, avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Enligt 4 kap 4 § Årsredovisningslagen skall avskrivning på byggnaden redovisas i föreningens resultaträkning. Avskrivning på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. För framtida underhåll av fastigheten har i stället för avskrivning på byggnaden som årlig kostnad avsatts medel till en yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar.

Inflyttning

Samtliga lägenheter utom fem är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna. Planen förutsätter att minst 80 % av lägenheterna upplåts med bostadsrätt.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

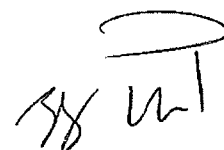
Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under fjärde kvartalet 2009. I anslutning till tillträdet upplåts lägenheter med bostadsrätt till de hyresgäster som så önskar.

Besiktningens utlåtande / fastighetens underhållsbehov

Besiktningssman Sten-Ivan Bylund, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, har 2009-09-04 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningens utlåtandet bifogas den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

Enligt 10 § i föreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för det inre underhållet av lägenheterna.



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

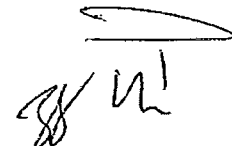
Fastighet	Stockholm Österbotten 32, utan underliggande garagedel som avskiljs genom 3-D fastighetsindelning.
Adress	Brunnsgatan 18, David Bagares Gata 7, 9 och Regeringsgatan 70 A - F
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Norrmalm.
Församling	S:t Johannes.
Dispositionsrätt	Tomträtt. Upplåtelsedag 1981-11-01. Avgäldsperiod 10 år. Tomträttsavgäld 1 680 000.
Areal	4 533 kvm.
Stadsplan	Aktbeteckning 0180-7666, 1980-03-03
Tomtindelning	Aktbeteckning 0180-B42 / 1980, 1980-09-18
Fastighetsplan	Aktbeteckning 0180-P2008-37332, 2008-06-10

Gård

Markförhållanden m m	Större innergård med lekplats, planteringar, asfalterade gångvägar, bänkar, marktrappor och ett större kastanjträd.
----------------------	---

Byggnad

Byggnad	Flerfamiljshus med gatu- och gårdshus med källare, bottenvåning och 5-7 våningsplan med övervägande bostäder.
Byggnadsår	1982.
Värdeår	1983.
Större om- / tillbyggnader	Byggnaden har inte genomgått någon större om- eller tillbyggnad.
Större underhåll	Byggnaden har inte genomgått någon större renovering.
Lägenheter	118 bostadslägenheter. Total bostadsyta är 9 589 kvm.



Lokaler	8 lokaler om totalt 2 150 kvm. Lokalerna avser dels förskola, restaurang, gym och fyra kontorslokaler samt ett mindre lagerutrymme.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.
Undergrund	Sten, grus och sand enligt uppgifter från Stockholms stad.
Grundläggning	Grundmurar av betong.
Källarytterväggar	Platsgjuten betong.
Stomme	Platsgjuten betong.
Bjälklag	Bjälklag över källare: Platsgjuten betong. Mellanbjälklag: Platsgjuten betong. Vindsbjälklag: Platsgjuten betong.
Balkonger	Balkonger av betong finns till lägenheter mot gatan och gården. Vidare finns loftgångar.
Fasader	Fasaden består i huvudsak av kalksandsten. Gatufasad mot David Bagares gata är av fasadtegel. Gårdsbyggnader har fasader av målat trä.
Fönster	Fönstren är från byggåret 1982 och består av 3-glas inåtgående av aluminium och trä med invändigt isolerglas. I tvättstugor och lokaler finns fasta fönster med isolerrutor.
Yttertak	Byggnaden har ett brutet sadeltak med takbeläggning av falsad målad plåt. Mindre takytor och förskolan har horisontella tak med takpapp täckta med natursingel. Övriga gårdsbyggnader har låglutande sadeltak med falsad målad plåt.
Entreér, trapphus	Trapp- och golvbeläggning av terrazzobetong. Väggar och tak målade.
Hiss	Det finns 7 hissar varav 1 är hydraulhiss i förskolans lokal. Några av hissarnas styrskep är utbytta 2005. Hisskorgar saknar medföljande korgdörrar.
Tvättstuga	I fastigheten finns 2 tvättstugor. I vardera tvättstugan finns 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp. Tvättmaskiner och torktumlare är av märket Wascator och Osby med blandad ålder. Ytskikten i tvättstugorna utgörs av plastmatta och målade väggar.
Lägenhetsförråd	Finns i källarplan samt delvis på vind

Sophantering	Separat byggnad på gården med källsortering och kylt soprum för restaurang.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral installerad 1980.
Ventilation	Ventilationen är FTX-ventilation med vätskekopplad återvinning. OVK-besiktningen i oktober 2008 är godkänd. Nästa OVK-besiktning skall göras i oktober 2011.
Installationer i övrigt	Fastigheten är ansluten till de allmänna fjärrvärme-, el-, vatten, - och avloppssystemen. I fastigheten finns ComHem Tv-kabelnät.
Energideklaration	Energideklaration har utförts.

Bostadslägenheterna

Kök	Golv	Linoleum.
	Väggar	Tapet / målade väggar.
	Tak	Målat.
	Inredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, mekanisk frånluftsfläkt, kyl / frys och ventilation.
Badrum	Golv	Plastmatta eller klinker (50 % av lägenheterna)
	Väggar	Målad väv eller kakel (50 % av lägenheterna).
	Tak	Målat.
	Inredning	Enkel / normal badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvättställ. Mekanisk frånluftsventilation.
WC	Golv	Plastmatta
	Väggar	Målade
	Tak	Målat
	Inredning	WC och tvättställ
Hall	Golv	Plastmatta / linoleum.
	Väggar	Tapet / målade.
	Tak	Målat.
Vardagsrum	Golv	Parkett / linoleum.
	Väggar	Tapet.
	Tak	Målat.
Sovrum	Golv	Linoleum.

38 MT

Väggar Tapet.
Tak Målat.

Gemensamma anordningar: Tvättstuga, cykelrum.

Servitut	Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
	Tak	Avtalsservitut: Last	01-IM2-2001/36977.1
	Fjärrvärme- och Fjärrkylaledning	Avtalsservitut: Last	0180I-07/11068.1

Nya servitut tillkommer i samband med att underliggande garagedel avstyckas.

Gemensamhetsanläggning: Fastigheten ingår f n inte i gemensamhetsanläggning. I samband med att underliggande garagedel avstyckas kommer fastigheten att ingå i gemensamhetsanläggning.

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har Sten-Ivan Bylund, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2009-09-04 besiktigt fastigheten. Enligt besiktningens utlåtandet, som bifogas till den ekonomiska planen, bedöms följande underhållsbehov föreligga i fastigheten:

Byggnadsdel	Åtgärd	Kostnad kr exklusive moms
<u>Snarast</u>		
Träfasad gårdsbyggnad	Byte av trä och målning.	50 000 kr
Delsumma		50 000 kr
<u>Inom 3-5 år</u>		
Ventilationsanläggningen	Byte av aggregat och styrutrustning.	4 300 000 kr
Undercentral för fjärrvärme	Byte av undercentral.	400 000 kr
Byggherrekostnad		600 000 kr
Delsumma		5 300 000 kr
<u>Inom 6-10 år</u>		
Yttertak	Målning av tätskikt på plåttak och omläggning av papptak täkta med singel.	600 000 kr
Tvättstugor	Byte av maskiner i de 2 tvättstugorna	150 000 kr
Balkonger	Reparation av betongen och åtgärdande av avvattningen på balkonger.	500 000 kr
Delsumma		1 250 000
Summa exklusive mervärdesskatt		6 600 000 kr
Summa inklusive mervärdesskatt avrundat		8 250 000 kr

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av fastigheten framkommer att annan tidsplan är lämpligare. De uppskattade kostnaderna enligt ovan täcks av renoveringsfonden om 6 000 000 kr under punkt 6 i planen. År 11 upptar föreningen ett nytt lån om 2 000 000 kr till en antagen ränta om 4 % för finansiering av återstående renoveringsbehov.

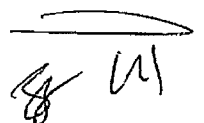
För sedvanligt löpande underhåll av fastigheten och kvarvarande hyresrättslägenheter har avsättning skett under årliga kostnader i punkt 8.

Lägenheternas inre

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavaren för underhåll av lägenheternas inre.

4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad. Bostadsrättshavarna förutsätts teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



5. TAXERINGSVÄRDE AFT 2010

		Bostad	Lokal
Mark	138 000 000	106 000 000	32 000 000
Byggnad	116 800 000	99 000 000	17 800 000
Summa	254 800 000	205 000 000	49 800 000

Avstyckning av underliggande garagedel pågår. Därefter ska en särskild fastighetstaxering genomföras. Ovanstående lokalvärde utgör bedömt värde efter avstyckning av garagedelen.

6. ANSKAFFNINGSVÄRDE

Fastigheten	300 000 000
Lagfartskostnad	4 500 000
Pantbrevskostnad	2 160 000
Separationskostnad	1 000 000
Avsättning renovering	6 000 000
Disponibla medel inkl. utbildningskostnad	1 200 000
Summa	314 860 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån 1	20 000 000	4,50	900 000	0	5 år
Lån 2	20 000 000	3,50	700 000	0	3 år
Lån 3	15 997 636	2,25	359 947	0	rörligt
Lån 4 (hyresrätter, uteblivna insatser)	51 772 473	2,25	1 164 881	0	rörligt
Summa	107 770 109		3 124 827	0	

Insatser vid tillträdet
Summa lån och insatser

207 089 891
314 860 000

insatser	
Alla lägenheter	258 862 364
Tillträdet av fast.	207 089 891
Ej bostadsrätter	51 772 473

8. ÅRLIGA KOSTNADER

	År 2009
Räntor	3 124 827
Amortering	0
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	648 096
Inkomstskatt	26 300
Tomträttsavgäld t o m 2011-11-01	1 680 000
Fjärrvärme	1 400 000
Vatten	225 000
Ei	300 000
Sophämtning	300 000
Försäkring	150 000
Löpande underhåll	200 000
Städning av trappor m m	300 000
Markskötsel, snöröjning	300 000
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	350 000
Ekonomisk förvaltning	250 000
Konsulttjänster	25 000
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	200 000
Kabel-tv	125 000
Avsättning yttre fond, 0,15% av tax.värdet	382 200
Summa	9 986 423

Drift och underhåll (värme t o m övrigt)	4 000 000
Drift och underhåll kr / kvm	341

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	4 596 299
Hyresintäkter bostäder	2 056 848
Hyresintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	3 138 276
Återbäring moms lokaler	75 000
Allframtidsförsäkring, återbäring	20 000
Ränteintäkter	100 000
Summa	9 986 423

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Gatuadress	Lgh nr	Vån.- plan	Antal rum	Uiformn.	Yta kvm	Insats alla lgh:er	Insats tillträde 2009	100 % lgh:er Andelstal Årsavgift	80 % lgh:er Andelstal Årsavgift	80 % lgh:er Årsavgift År 2009	Årsavg. / mån.	Fyra År 2009
Regeringsg. 70 A	1	nb	5	rok	109	2 786 870	2 786 870	1,105	1,381	63 488	5 291	108 204
Regeringsg. 70 A	2	1	2	rok	74	1 987 483	1 987 483	0,780	0,975	44 815	3 735	78 852
Regeringsg. 70 A	3	1	2	rok	64	1 750 878	1 750 878	0,687	0,859	39 480	3 290	74 160
Regeringsg. 70 A	4	1	5	rok	118	3 028 545	3 028 545	1,189	1,486	68 289	5 691	115 388
Regeringsg. 70 A	5	1	5	rok	111	2 862 921	2 862 921	1,124	1,404	64 555	5 380	110 352
Regeringsg. 70 A	6	1	2	rok	65	1 774 538	1 774 538	0,696	0,871	40 013	3 334	74 868
Regeringsg. 70 A	7	2	2	rok	74	2 007 763	2 007 763	0,780	0,975	44 815	3 735	81 036
Regeringsg. 70 A	8	2	2	rok	67	1 840 449	1 840 449	0,715	0,894	41 080	3 423	76 336
Regeringsg. 70 A	9	2	5	rok	120	3 107 252	3 107 252	1,207	1,509	69 356	5 780	122 040
Regeringsg. 70 A	10	2	5	rok	111	2 892 135	2 892 135	1,124	1,404	64 555	5 380	110 352
Regeringsg. 70 A	11	2	2	rok	65	1 792 646	1 792 646	0,696	0,871	40 013	3 334	74 868
Regeringsg. 70 A	12	3	2	rok	74	2 028 043	2 028 043	0,780	0,975	44 815	3 735	81 576
Regeringsg. 70 A	13	3	2	rok	67	1 859 040	1 859 040	0,715	0,894	41 080	3 423	76 272
Regeringsg. 70 A	14	3	5	rok	120	3 138 639	3 138 639	1,207	1,509	69 356	5 780	116 356
Regeringsg. 70 A	15	3	5	rok	111	2 921 348	2 921 348	1,124	1,404	64 555	5 380	115 536
Regeringsg. 70 A	16	3	2	rok	65	1 810 753	1 810 753	0,696	0,871	40 013	3 334	74 868
Regeringsg. 70 A	17	4	2	rok	74	2 048 324	2 048 324	0,780	0,975	44 815	3 735	81 576
Regeringsg. 70 A	18	4	2	rok	67	1 877 630	1 877 630	0,715	0,894	41 080	3 423	72 876
Regeringsg. 70 A	19	4	5	rok	120	3 170 025	3 170 025	1,207	1,509	69 356	5 780	119 100
Regeringsg. 70 A	20	4	5	rok	111	2 950 562	2 950 562	1,124	1,404	64 555	5 380	110 352
Regeringsg. 70 A	21	4	2	rok	65	1 828 881	1 828 881	0,696	0,871	40 013	3 334	75 144
Regeringsg. 70 A	22	5	2	rok	74	2 068 604	2 068 604	0,780	0,975	44 815	3 735	81 036
Regeringsg. 70 A	23	5	2	rok	67	1 896 221	1 896 221	0,715	0,894	41 080	3 423	76 272
Regeringsg. 70 A	24	5	5	rok	120	3 201 411	3 201 411	1,207	1,509	69 356	5 780	122 868
Regeringsg. 70 A	25	5	5	rok	111	2 979 775	2 979 775	1,124	1,404	64 555	5 380	110 352
Regeringsg. 70 A	26	5	2	rok	65	1 848 868	1 848 868	0,696	0,871	40 013	3 334	71 484
Regeringsg. 70 A	27	6	3	rok	79	2 213 223	2 213 223	0,826	1,033	47 482	3 957	84 288
Regeringsg. 70 A	28	6	3	rok	86	2 387 297	2 387 297	0,891	1,114	51 217	4 268	90 024
Regeringsg. 70 A	29	6	3	rok	105	2 859 783	2 859 783	1,068	1,335	61 354	5 113	102 744
Regeringsg. 70 B	30	nb	4	rok	102	2 622 936	2 622 936	1,040	1,300	59 753	4 979	105 900
Regeringsg. 70 B	31	nb	2	rok	70	1 873 526	1 873 526	0,743	0,929	42 681	3 557	79 500
Regeringsg. 70 B	32	1	4	rok	103	2 673 637	2 673 637	1,049	1,312	60 287	5 024	110 186
Regeringsg. 70 B	33	1	3	rok	84	2 224 088	2 224 088	0,873	1,091	50 150	4 179	89 040
Regeringsg. 70 B	34	1	2	rok	70	1 892 841	1 892 841	0,743	0,929	42 681	3 557	78 432
Regeringsg. 70 B	35	2	4	rok	103	2 700 919	2 700 919	1,049	1,312	60 287	5 024	108 900
Regeringsg. 70 B	36	2	3	rok	84	2 246 782	2 246 782	0,873	1,091	50 150	4 179	87 528
Regeringsg. 70 B	37	2	2	rok	70	1 912 155	1 912 155	0,743	0,929	42 681	3 557	78 732
Regeringsg. 70 B	38	3	4	rok	103	2 728 201	2 728 201	1,049	1,312	60 287	5 024	108 572
Regeringsg. 70 B	39	3	3	rok	84	2 269 477	2 269 477	0,873	1,091	50 150	4 179	87 528
Regeringsg. 70 B	40	3	2	rok	70	1 931 470	1 931 470	0,743	0,929	42 681	3 557	79 644
Regeringsg. 70 B	41	4	4	rok	103	2 755 483	2 755 483	1,049	1,312	60 287	5 024	107 892
Regeringsg. 70 B	42	4	6	rok	139	3 633 336	3 633 336	1,384	1,730	79 493	6 624	135 960
Regeringsg. 70 B	43	4	2	rok	70	1 950 785	1 950 785	0,743	0,929	42 681	3 557	78 168
Regeringsg. 70 B	44	5	2	rok	68	1 920 847	1 920 847	0,724	0,905	41 614	3 468	77 676
Regeringsg. 70 B	45	5	1	rok	46	1 379 070	1 379 070	0,520	0,650	29 877	2 490	65 440
Regeringsg. 70 C	46	nb	2	rok	74	1 967 202	1 967 202	0,780	0,975	44 815	3 735	77 424
Regeringsg. 70 C	47	nb	2	rok	70	1 873 526	1 873 526	0,743	0,929	42 681	3 557	77 760
Regeringsg. 70 C	48	1	4	rok	103	2 673 637	2 673 637	1,049	1,312	60 287	5 024	109 380
Regeringsg. 70 C	49	1	3	rok	84	2 224 088	2 224 088	0,873	1,091	50 150	4 179	88 548
Regeringsg. 70 C	50	1	2	rok	70	1 892 841	1 892 841	0,743	0,929	42 681	3 557	79 464
Regeringsg. 70 C	51	2	4	rok	103	2 700 919	2 700 919	1,049	1,312	60 287	5 024	109 932
Regeringsg. 70 C	52	2	3	rok	84	2 246 782	2 246 782	0,873	1,091	50 150	4 179	92 232
Regeringsg. 70 C	53	2	2	rok	70	1 912 155	1 912 155	0,743	0,929	42 681	3 557	76 068
Regeringsg. 70 C	54	3	4	rok	103	2 728 201	2 728 201	1,049	1,312	60 287	5 024	108 624
Regeringsg. 70 C	55	3	3	rok	84	2 269 477	2 269 477	0,873	1,091	50 150	4 179	91 920
Regeringsg. 70 C	56	3	2	rok	70	1 931 470	1 931 470	0,743	0,929	42 681	3 557	75 036
Regeringsg. 70 C	57	4	4	rok	103	2 755 483	2 755 483	1,049	1,312	60 287	5 024	103 176
Regeringsg. 70 C	58	4	6	rok	139	3 633 336	3 633 336	1,384	1,730	79 493	6 624	139 728
Regeringsg. 70 C	59	4	2	rok	70	1 950 785	1 950 785	0,743	0,929	42 681	3 557	75 036
Regeringsg. 70 C	60	5	2	rok	88	1 920 847	1 920 847	0,724	0,905	41 614	3 468	78 896
Regeringsg. 70 C	61	5	1	rok	46	1 379 070	1 379 070	0,520	0,650	29 877	2 490	68 560
Regeringsg. 70 D	62	nb	4	rok	103	2 646 355	2 646 355	1,049	1,312	60 287	5 024	103 488
Regeringsg. 70 D	63	1	4	rok	103	2 673 637	2 673 637	1,049	1,312	60 287	5 024	108 096
Regeringsg. 70 D	64	1	3	rok	84	2 224 088	2 224 088	0,873	1,091	50 150	4 179	87 528
Regeringsg. 70 D	65	1	2	rok	69	1 869 180	1 869 180	0,734	0,917	42 147	3 512	74 304
Regeringsg. 70 D	66	1	2	rok	67	1 821 859	1 821 859	0,715	0,894	41 080	3 423	72 876
Regeringsg. 70 D	67	2	4	rok	103	2 700 919	2 700 919	1,049	1,312	60 287	5 024	105 840
Regeringsg. 70 D	68	2	3	rok	84	2 246 782	2 246 782	0,873	1,091	50 150	4 179	90 480
Regeringsg. 70 D	69	2	2	rok	69	1 888 253	1 888 253	0,734	0,917	42 147	3 512	77 964
Regeringsg. 70 D	70	2	2	rok	67	1 840 449	1 840 449	0,715	0,894	41 080	3 423	76 272
Regeringsg. 70 D	71	3	4	rok	103	2 728 201	2 728 201	1,049	1,312	60 287	5 024	109 688
Regeringsg. 70 D	72	3	3	rok	84	2 269 477	2 269 477	0,873	1,091	50 150	4 179	92 016
Regeringsg. 70 D	73	3	2	rok	69	1 907 327	1 907 327	0,734	0,917	42 147	3 512	74 940
Regeringsg. 70 D	74	3	2	rok	67	1 859 040	1 859 040	0,715	0,894	41 080	3 423	76 272
Regeringsg. 70 D	75	4	4	rok	103	2 755 483	2 755 483	1,049	1,312	60 287	5 024	108 504
Regeringsg. 70 D	76	4	6	rok	139	3 633 336	3 633 336	1,384	1,730	79 493	6 624	132 732
Regeringsg. 70 D	77	4	2	rok	69	1 928 400	1 928 400	0,734	0,917	42 147	3 512	74 304
Regeringsg. 70 D	78	4	2	rok	67	1 877 630	1 877 630	0,715	0,894	41 080	3 423	72 876
Regeringsg. 70 D	79	5	2	rok	68	1 920 847	1 920 847	0,724	0,905	41 614	3 468	74 016
Regeringsg. 70 D	80	5	3	rok	90	2 462 624	2 462 624	0,929	1,161	53 351	4 446	92 520
Regeringsg. 70 E	81	-1	2	rok	65	1 738 323	1 738 323	0,696	0,871	40 013	3 334	69 072

SK

ul

EKONOMISK PLAN 2009-10-05 BRF ÖSTERBOTTEN 32

Gatuadress	Lgh nr	Vån.-plan	Antal rum	Ulformn.	Yta kvm	Insats alla lgh:er	Insats tillträde 2009	Andelstal Årsavgift 100 % lgh:er	80 % lgh:er Andelstal Årsavgift	80 % lgh:er Årsavgift År 2009	Årsavgift per mån.	Hyra År 2009	
Regeringsg. 70 E	82	-1	2	rok	66	1 761 501	1 761 501	0,708	0,882	40 547	3 379	68 748	
Regeringsg. 70 E	83	-1	2	rok	65	1 738 323	1 738 323	0,696	0,871	40 013	3 334	72 468	
Regeringsg. 70 E	84	1	2	rok	66	1 798 199	1 798 199	0,706	0,882	40 547	3 379	75 852	
Regeringsg. 70 E	85	1	3	rok	79	2 105 785	2 105 785	0,826	1,033	47 482	3 957	87 348	
Regeringsg. 70 E	86	1	3	rok	79	2 105 785	2 105 785	0,826	1,033	47 482	3 957	83 952	
Regeringsg. 70 E	87	1	2	rok	66	1 798 199	1 798 199	0,708	0,882	40 547	3 379	75 312	
Regeringsg. 70 E	88	2	2	rok	66	1 816 547	1 816 547	0,708	0,882	40 547	3 379	75 312	
Regeringsg. 70 E	89	2	3	rok	79	2 127 273	2 127 273	0,826	1,033	47 482	3 957	83 952	
Regeringsg. 70 E	90	2	3	rok	79	2 127 273	2 127 273	0,826	1,033	47 482	3 957	84 684	
Regeringsg. 70 E	91	2	2	rok	66	1 816 547	1 816 547	0,708	0,882	40 547	3 379	72 192	
Regeringsg. 70 E	92	3	3	rok	94	2 510 911	2 510 911	0,988	1,207	55 485	4 624	95 412	
Regeringsg. 70 E	93	3	5	rok	118	3 090 352	3 090 352	1,189	1,486	68 289	5 691	121 200	
Regeringsg. 70 E	94	3	3	rok	79	2 148 760	2 148 760	0,826	1,033	47 482	3 957	87 624	
Regeringsg. 70 E	95	3	2	rok	66	1 834 896	1 834 896	0,706	0,882	40 547	3 379	72 192	
Regeringsg. 70 E	96	4	2	rok	69	1 926 400	1 926 400	0,734	0,917	42 147	3 512	78 444	
Regeringsg. 70 E	97	4	1	rok	56	1 609 397	1 609 397	0,613	0,766	35 212	2 934	66 384	
Regeringsg. 70 F	98	-1	2	rok	65	1 738 323	1 738 323	0,696	0,871	40 013	3 334	71 664	
Regeringsg. 70 F	99	-1	2	rok	68	1 807 856	1 807 856	0,724	0,905	41 814	3 468	72 540	
Regeringsg. 70 F	100	-1	2	rok	62	1 668 790	1 668 790	0,669	0,836	38 413	3 201	65 388	
Regeringsg. 70 F	101	1	2	rok	66	1 798 199	1 798 199	0,708	0,882	40 547	3 379	72 192	
Regeringsg. 70 F	102	1	3	rok	79	2 105 785	2 105 785	0,826	1,033	47 482	3 957	83 952	
Regeringsg. 70 F	103	1	3	rok	78	2 082 125	2 082 125	0,817	1,021	46 949	3 912	85 272	
Regeringsg. 70 F	104	1	2	rok	66	1 798 199	1 798 199	0,708	0,882	40 547	3 379	73 320	
Regeringsg. 70 F	105	2	2	rok	66	1 816 547	1 816 547	0,708	0,882	40 547	3 379	75 588	
Regeringsg. 70 F	106	2	3	rok	79	2 127 273	2 127 273	0,826	1,033	47 482	3 957	87 624	
Regeringsg. 70 F	107	2	3	rok	78	2 103 371	2 103 371	0,817	1,021	46 949	3 912	86 688	
Regeringsg. 70 F	108	2	2	rok	66	1 816 547	1 816 547	0,706	0,882	40 547	3 379	75 852	
Regeringsg. 70 F	109	3	2	rok	66	1 834 896	1 834 896	0,706	0,882	40 547	3 379	72 192	
Regeringsg. 70 F	110	3	3	rok	79	2 148 760	2 148 760	0,826	1,033	47 482	3 957	83 952	
Regeringsg. 70 F	111	3	3	rok	78	2 124 617	2 124 617	0,817	1,021	46 949	3 912	83 820	
Regeringsg. 70 F	112	3	2	rok	66	1 834 896	1 834 896	0,706	0,882	40 547	3 379	75 852	
Regeringsg. 70 F	113	4	1	rok	56	1 609 397	1 609 397	0,613	0,766	35 212	2 934	66 252	
Regeringsg. 70 F	114	4	2	rok	69	1 926 400	1 926 400	0,734	0,917	42 147	3 512	77 964	
Regeringsg. 70 F	115	4	3	rok	78	2 145 863	2 145 863	0,817	1,021	46 949	3 912	86 424	
Regeringsg. 70 F	116	4	2	rok	66	1 853 245	1 853 245	0,706	0,882	40 547	3 379	75 312	
Regeringsg. 70 F	117	5	2	rok	67	1 896 221	1 896 221	0,715	0,894	41 080	3 423	77 808	
Regeringsg. 70 F	118	5	1	rok	56	1 625 332	1 625 332	0,613	0,766	35 212	2 934	62 988	
David Bagares G. 7	6010	0	0	Kontor	764	0	0	0,000	0,000	0	0	1 299 200	
Regeringsg. 70	6002	0	0	Förskola	885	0	0	0,000	0,000	0	0	1 064 076	
Regeringsg. 70	6003	0	0	Rest.	280	0	0	0,000	0,000	0	0	638 260	
Regeringsg. 70	6009	0	0	Lager	12	0	0	0,000	0,000	0	0	0	
Regeringsg. 70 A	6011	0	0	Förråd	2	0	0	0,000	0,000	0	0	1 224	
Regeringsg. 70 B	6006	0	0	Kontor	79	0	0	0,000	0,000	0	0	0	
Regeringsg. 70 D	6004	0	0	Kontor	82	0	0	0,000	0,000	0	0	135 516	
Regeringsg. 70 F	6008	0	0	Kontor	66	0	0	0,000	0,000	0	0	0	
					11 739	258 862 364	258 862 364	100,000	125,000	5 745 374		13 422 516	
						varav bostäder	9 589		80%	100,000	4 596 299	bostäder	10 284 240
						lokaler	2 150					lokaler	3 138 276
										20%	bostad	2 056 848	

Noteringar

Fördelning av Insatser

Insatserna har fördelats efter formeln $100+10 \cdot \text{lägenhetsytan}$.
Därefter har korrigering gjorts för våningsplan enligt följande:

- Plan - -4%
- Nb -3%
- plan 1 -2%
- plan 2 -1%
- plan 3 0%
- plan 4 1%
- plan 5 2%
- plan 6 3%

Andelstal för årsavgift

Andelstal för årsavgift har beräknats efter formeln $100+10 \cdot \text{lägenhetsytan}$.

11. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden: Årlig inflation 2 % och oförändrade räntor under kalkylperioden.
Bostadshyror och lokalhyror samt taxeringsvärdet har räknats upp med 3 % varje år.

Från år 3 ökar tomträttsavgåden.

År 11 upptar föreningen ett nytt lån om 2 000 000 kr till antagen ränta om 4 % för finansiering av resterande renoveringsbehov.

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	3 124 827	3 124 827	3 124 827	3 124 827	3 124 827	3 124 827	3 204 827
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	648 096	666 038	684 488	703 461	722 972	743 037	852 237
Inkomstskatt	26 300	26 300	26 300	26 300	26 300	26 300	26 300
Tomträttsavgäld	1 680 000	1 680 000	1 875 000	2 100 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000
Fjärrvärme	1 400 000	1 428 000	1 456 560	1 485 691	1 515 405	1 545 713	1 706 592
Vatten	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
El	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Sophämtning	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Försäkring	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Löpande underhåll	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Städning av trappor m m	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Markskötsel, snöröjning	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	426 648
Ekonomisk förvaltning	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
Konsulttjänster	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Kabel-tv	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374
Avsättning yttre fond, 0,15% av tax.värdet	382 200	393 666	405 476	417 640	430 169	443 075	513 645
Summa	9 986 423	10 098 331	10 407 742	10 749 712	11 069 302	11 191 572	11 925 361

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	4 596 299	4 552 354	4 701 234	4 877 860	5 027 144	4 973 999	4 748 549
Hysesintäkter bostäder	2 056 848	2 118 553	2 182 110	2 247 573	2 315 001	2 384 451	2 764 232
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	3 138 276	3 232 424	3 329 397	3 429 279	3 532 157	3 638 122	4 217 581
Återbäring moms lokaler	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Allframtidsförsäkring, återbäring	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Ränteintäkter	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa	9 986 423	10 098 331	10 407 742	10 749 712	11 069 302	11 191 572	11 925 361

10
88

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgifTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2009, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 2 %.

Bostads- och lokalhyror samt taxeringsvärdet har räknats upp med 3 % varje år.

Från år 3 ökar tomträttsavgälden.

Dagens inflationsnivå 2 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	4 596 299	4 552 354	4 701 234	4 877 860	5 027 144	4 973 999	4 748 549
Dagens räntenivå + 1 %	5 674 001	5 630 055	5 778 936	5 955 561	6 104 845	6 051 700	5 825 250
Dagens räntenivå +2 %	6 751 702	6 707 756	6 856 637	7 033 262	7 182 546	7 129 402	6 903 951

Dagens räntenivå och

Dagens inflationsnivå + 1 %	4 596 299	4 595 105	4 788 874	5 012 606	5 211 301	5 209 956	5 282 602
Dagens inflationsnivå +2%	4 596 299	4 838 922	5 042 086	5 273 414	5 479 933	5 486 647	5 523 363

Handwritten signature and initials, possibly 'UH' and '88'.

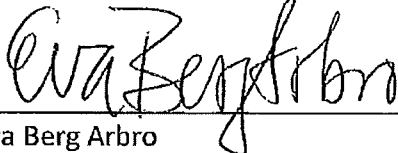
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

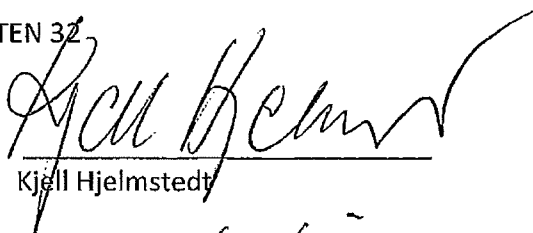
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningsgrunden för årsavgiften är enligt stadgarna lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Enligt stagarna skall ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till en fond för yttre underhåll. Beräkningsgrunden avses genom stadgeändring att ändras till minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

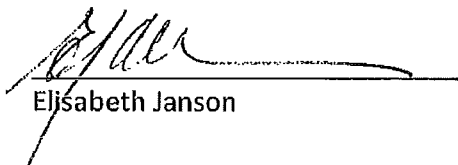
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2009-10-05

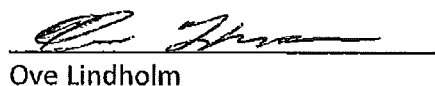
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTERBOTTEN 32

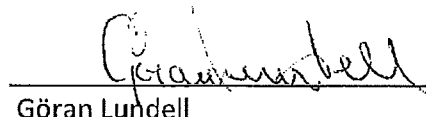

Eva Berg Arbro


Kjell Hjelmstedt


Eljsabeth Janson


Anne-Lie Lindgren


Ove Lindholm


Göran Lundell



14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Österbotten 32, org.nummer 716421-9516, får härmed avge följande intyg.

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

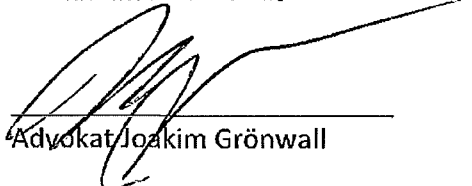
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgått: registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, förslag till köpeavtal jämte bilagor, besiktningens utlåtande, fastighetsdatautdrag, statistik från AB Familjebostäder över förbrukning avseende värme och el, lokalhyresavtal, beräkning av taxeringsvärde enligt AFT 2010, hyresgästförteckning och offert avseende finansiering.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

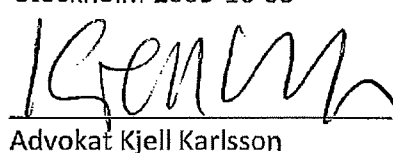
Stockholm 2009-10-09



Advokat Joakim Grönwall

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

Stockholm 2009-10-09



Advokat Kjell Karlsson

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

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

Structor

Österbotten 32, Stockholm

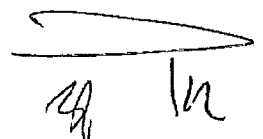


Projektnamn: Översiktlig bedömning av teknisk status

Fastighetsbeteckning: Österbotten 32

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

Beteckning:	Översiktlig bedömning av teknisk status	
Uppdragsgivare:	Brf Österbotten 32, c/o Advokatfirman Carler KB	
Status:	Slutrapport	
Structors ref.nr:	M900083	
Dokument:	Rapport	
Upprättad av:	S-I Bylund	
Granskad av:	Stefan Sohlström	
Godkänd av:	S-I Bylund	
Datum:	2009-10-07	
Plats:	Stockholm	



Innehållsförteckning

1	INLEDNING	4
2	FÖRUTSÄTTNINGAR	4
3	GENOMFÖRANDE	4
4	OBJEKTSBESKRIVNING	5
4.1	OM FASTIGHETEN	5
4.2	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4.2.1	Allmänt	5
4.2.2	Grund och stomme	5
4.2.3	Tak.....	5
4.2.4	Fasad.....	5
4.2.5	Fönster	6
4.2.6	Balkonger	6
4.2.7	Tvättstuga.....	6
4.3	INSTALLATIONER	6
4.3.1	Värmsystemet.....	6
4.3.2	Avloppsledningar	6
4.3.3	Ventilation.....	6
4.3.4	Elsystem.....	6
4.3.5	Hissar och Transportanläggningar.....	6
4.3.6	Styr- och övervakningssystem	6
4.4	LÄGENHETER	6
4.5	LOKALER.....	7
5	BEHOV AV UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH OMBYGGNAD	8
5.1	OMGÅENDE ÅTGÄRDER (INOM 2 ÅR)	8
5.2	ÅTGÄRDER INOM 3 - 5 ÅR	8
5.3	ÅTGÄRDER PÅ 6 - 10 ÅRS SIKT	8
6	RISKER	8
6.1	GRUND OCH STOMME.....	8
6.2	GÅRDSBJÄLKLAGET.....	9
6.3	BYGGNAD	9
6.4	MILJÖ	9
6.5	EL OCH VVS INSTALLATIONER.....	9
7	BEHOV AV YTTERLIGARE UTREDNING/UNDERSÖKNING	9

1 Inledning

Structor Miljöbyrå AB har på uppdrag av Brf Österbotten 32, c/o Advokatfirman Carler KB, Sören Birkeland utfört en översiktlig teknisk statusbesiktning av fastigheten Österbotten 32 i i Stockholm. Syftet med undersökningen är att visa på åtgärder som kan ha en stor påverkan på framtida underhållskostnader.

För att få ett detaljerat underlag som kan ligga till grund för upphandling av olika underhållsåtgärder bör en fördjupning ske i senare steg. Statusbedömningen har skett i form av en okulärbesiktning av stickprovsmässig karaktär. Ingen provtagning eller mätning har utförts. Besiktningen kan om så bedöms nödvändigt senare följas upp med en mer detaljerad kontroll samt mätningar och provtagningar.

2 Förutsättningar

Informationen i denna rapport är avsedd för Bostadsrättsföreningen Österbotten 32 och ska ses i ett sammanhang.

Structor tar inget ansvar för konsekvenserna av att detta dokument används i andra sammanhang än vad som angavs i uppdraget. Bristerna eller behoven som har observerats och de åtgärdsförslag som tagit fram är relevanta i dagsläget och ska inte ligga till grund för beslut som fattas i framtiden.

I de priser som anges under rubrik 4 Behov av underhåll, reparationer och ombyggnad är byggherrekostnader på cirka 30 % ej medtagna. Dessa kostnader innefattar allmänna projekteringskostnader (projektutredningar, projektledning, projektadministration, byggledning, kontroll och besiktningar), bygglov samt projektering (projektering hus, mark vvs, el, transport, styr och övervakning och projekteringsmöten samt byggmöten). Moms ingår inte i angivna priser.

3 Genomförande

Besiktningen ägde rum den 4:e september 2009. Vid plastbesöket medverkade Jan Svensson från AB Familjebostäder fastighetsskötare för fastigheten Österbotten under del av tiden samt Ove Lindholm ordf. för bostadsrättsföreningen och Sören Birkeland Advokatfirman Carler KB . Dessutom har förvaltaren Bengt Larsson Familjebostäder lämnat uppgifter om fastigheten.

4 Objektsbeskrivning

4.1 Om fastigheten

Fastigheten är belägen på Brunkebergsåsen vid Brunnsgatan, Regeringsgatan och David Bagares gata och byggnaden innehåller bostäder, ett större garage i tre plan samt en restaurang, en förskola och ett gym.

En ombildning till en 3d-fastighetsbildning ska genomföras varvid garaget kvarstår i stamfastigheten. Den här besiktningen har inte omfattat garaget.

4.2 Byggnadsbeskrivning

4.2.1 Allmänt

Byggnaden är uppförd 1982 med stomme och bjälklag i betong och en total bostadsyta av 9589 m². Byggnaden har inte genomgått några större ombyggnads- eller renoveringsarbeten.

Byggnadens fasader är av huggen kalksandsten och tegel. Antal våningsplan är 5-7 plus källarvåningar. Källarplanet inrymmer fjärrvärmeundercentral, fläktrum, skyddsrum, lägenhetsförråd. På plan -1 (källaren) finns de flesta lägenhetsförråden. På vindsbjälklaget finns fläktaggregat och hissmaskinrum och ett mindre antal lägenhetsförråd.

Fastigheten har 118 lägenheter av olika storlekar samt en förskola, en restaurang och ett gym. Dessutom finns några mindre lokaler i fastigheten.

Fastigheten har en större innergård med lekplats, planteringar, marktrappor, en kastanj och bänkar. Balkonger och loftgångar finns mot gården. I byggnaden finns ett skyddsrum. Sakkunnighetsbesiktning utförd enligt uppgift. Besiktningsprotokollet har inte varit tillgängligt. Det finns en utrymningsväg in till gården från Nalen.

Trapphusen har ytskikt av terazzobetong och målade väggar.

4.2.2 Grund och stomme

Undergrunden består enligt Stockholms stads KartagoWeb av sten, grus och sand. Byggnadens bärande stomme, källarväggar, våningsbjälklag och vindsbjälklag, utgörs av platsgjuten armerad betong.

4.2.3 Tak

Byggnaden har ett brutet sadeltak med takbeläggning av falsad målad plåt. Mindre takytor och förskolan har horisontella tak med takpapp täckta med natursingel. Övriga gårdsbyggnader har låglutande sadeltak med falsad målad plåt.

4.2.4 Fasad

Fasaden består i huvudsak av kalksandsten. Gatufasad mot David Bagares gata är av fasadtegel. Gårdsbyggnader har fasader av målat trä.

4.2.5 Fönster

Fönstren är från byggåret 1982 och är 3-glas inåtgående av aluminium och trä med invändigt isolerglas. I tvättstugor och lokaler finns fasta fönster med isolerrutor.

4.2.6 Balkonger

Balkongerna är av betong och de är belägna mot gården. Loftgångar av betong mot gården. Balkongräcken och balkongskiljande skärmar av aluminium.

4.2.7 Tvättstuga

I fastigheten finns två tvättstugor. I vardera tvättstugan finns två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Tvättmaskiner och tumlare är av fabrikat Wascator och Osby med blandad ålder. Ytskikten i tvättstugorna utgörs av plastmatta och målade väggar.

4.3 Installationer

4.3.1 Värmesystemet

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och undercentralen finns på plan -1. Undercentralen är från 1982. Värme distribueras från undercentralen ned till det underliggande garaget. Värmedistribution via 2-rörs system och radiatorer med termostatventiler är från 1982.

4.3.2 Avloppsledningar

Avloppssystemet är från 1982 och är av gjutjärnrör. Golvbrunnar i lägenheter är av plast. Restaurangen har en fettavskiljare.

4.3.3 Ventilation

Ventilationen är FTX-ventilation med vätskekopplad återvinning. OVK-besiktning ska göras senast i oktober 2011. Föregående OVK-besiktning gjordes i oktober 2008.

4.3.4 Elsystem

Fastigheten har elservisrum i källaren, en inkommande servis, TN-C (4-ledar-) system. Elsystemet är i huvudsak från byggåret 1982. I fastigheten finns ComHem TV-kabelnät.

4.3.5 Hissar och Transportanläggningar

Det finns sju hissar i fastigheten med maskiner. Varav en är en hydraulhiss i förskolans lokal. Några av hissarnas styrsåkåp är bytta under 2005. Hisskorgar saknar medföljande korgdörrar.

4.3.6 Styr- och övervakningssystem

TA reglercentraler med DUCar reglerar värmedistribution och ventilationsaggregat. Systemet är datoriserat och ingår i Familjebostädernas datanät för styr och övervakning.

4.4 Lägenheter

Byggnaden som innehåller 118 bostadslägenheter varav tre lägenheter var tillgängliga för besiktning. Lägenheterna har genomgående ytskikt av tapet, linoleummattor i rummen och parkettgolv i vardagsrummet.

Köks- och skåpinredningar är i huvudsak från byggåret och i normalt skick. Vitvaror som kyl/frys och spis är i varierande ålder.

Enligt uppgift från fastighetsskötaren har hälften av badrummen ytskiktsrenoverats till klinker och kakel för ca 7 år sedan. Vattenburen handdukstork installerades då. Dock har inte golvbrunnar bytts. Badrum i originalutförande har plastmatta på golv och målad glassfiberväv på vägg i dusch kakel.

4.5 Lokaler

I fastigheten finns ett gym, en restaurang samt en förskola.

Enligt uppgift ytskiktsrenoverades förskolan under 2007. Viss oklarhet råder beträffande ägande av kylar och frysar i förskolans lokaler samt lekutrustning på gården. Restaurangen var inte tillgänglig vid besiktningen och där pågår en ombyggnad.

Gymet har relativt nya ytskikt. Bygglov för gymet är återkallat av Länsrätten.

5 Behov av underhåll, reparationer och ombyggnad

5.1 Omgående åtgärder (inom 2 år)

Brist eller behov	Benämning/Åtgärd	Bedömd kostnad kSEK
Fasader av trä på gårdsbyggnader är delvis rötskadade	Byte av trä och målning	50
-	-	-

5.2 Åtgärder inom 3 - 5 år

Brist eller behov	Benämning/Åtgärd	Bedömd kostnad kSEK
Ventilationsaggregat för bostäder och lokaler är sedan byggåret	Byte av aggregat och styrutrustning.	4300 kSEK
Fjärrvärmeundercentralen är sedan byggåret	Byte av undercentral	400 kSEK

5.3 Åtgärder på 6 - 10 års sikt

Brist eller behov	Benämning/Åtgärd	Bedömd kostnad kSEK
Tätskikt på tak är sedan byggåret.	Plåttak behöver målas och papptak täckta med singel behöver läggas om.	600 kSEK
I fastigheten finns två tvättstugor. Tvättmaskiner och tumlare är av fabrikat Wascator och Osby i blandad ålder.	Byte av maskiner i tvättstugorna	150 kSEK
Fuktskada undersida av några balkonger (ca 20%).	Reparera betongen och åtgärda avvattningen på balkonger.	500 kSEK

6 Risker

6.1 Grund och stomme

Källaryttväggar är av platsgjuten betong i normalt skick. Undergrunden består enligt Stockholm stads KartagoWeb av sten, grus och sand. Vilket innebär en låg risk för sättningar.

6.2 Gårdsbjälklaget

Gårdsbjälklagets tätskikt har delvis renoverats för ca 4 år sedan. Detta gjordes för den del som ligger nära förskolan. Bakgrunden var att förskolan drabbats av mindre översvämning i samband med kraftiga regn. Då konstaterades att sand från lekplatsen satt igen dagvattenbrunnar. I garaget sattes då in en ny genomskinlig brunn för att underlätta skötseln av dagvattenanläggningen. Någon form av skötselavtal bör upprättas med den ägaren till stamfastigheten (garaget) för att minska risken för framtida diskussioner om dagvattenhanteringen.

6.3 Byggnad

Generellt bedöms att fuktspärr bakom kakel på badrumsväggar som inte renoverats innebär en förhöjd risk för fuktskador. Detta gäller ca hälften (115) av lägenheterna. Golvbrunnar i samtliga lägenheters dusch och badrum är sedan byggåret. Badrum som inte renoverats har plastmattor på golv. Det finns en risk att plastmattorna krymper eller spricker runt golvbrunnar vilket medför en risk för fuktskador.

6.4 Miljö

- Radonmätningar utförda 2003 visar låga radonhalter på $<30 \text{ Bq/m}^3$ och år.

6.5 EI och VVS installationer

Avloppsstammar inte bytta och golvbrunnar i badrummen är från byggåret. På sikt innebär det att riskerna för läckage och vattenskador från golvbrunnar och avloppsledning ökar över tiden. Utgående varmvattentemperatur i UC var vid besiktningstillfället 57°C . Boverket rekommenderar minst 50°C vid tapstället för bostäder. Risken för legionella bedöms vara låg.

7 Behov av ytterligare utredning/undersökning

Inga ytterligare behov identifierades.

Bilddilaga – Österbotten 32 Stockholm

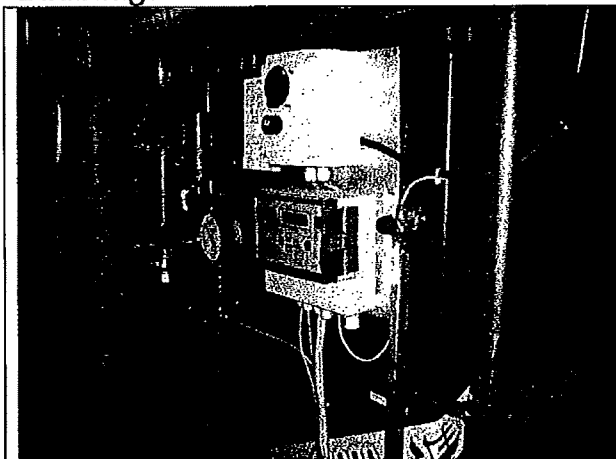


Bild 1. Undercentralen är från 1982.

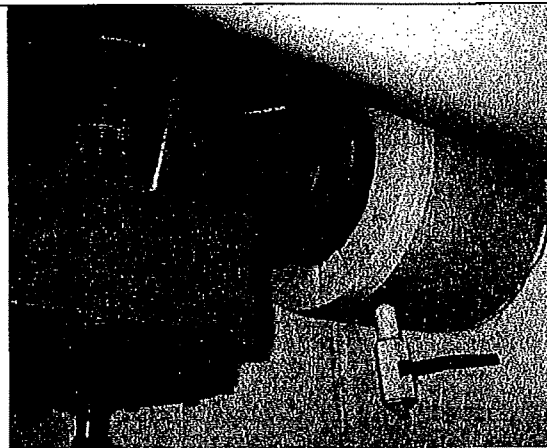


Bild 2. Rostskador i fjärrvärmeundercentralen



Bild 3. Takavvattning av gårdsbyggnader orsakar en del röta på trä.



Bild 4. Ventilationsskorsten från garage- en servitutsfråga.

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

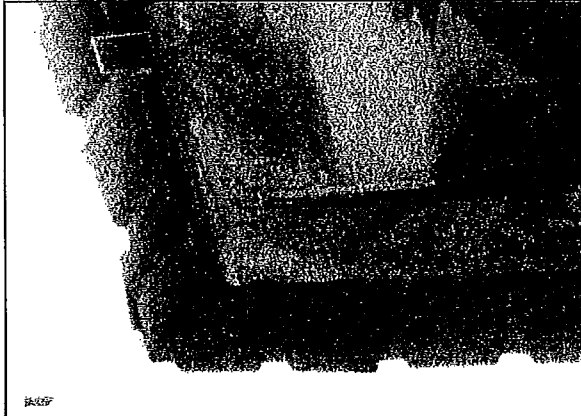


Bild 5. Några framkanter på balkongplattor har begynnande skador i betongen.

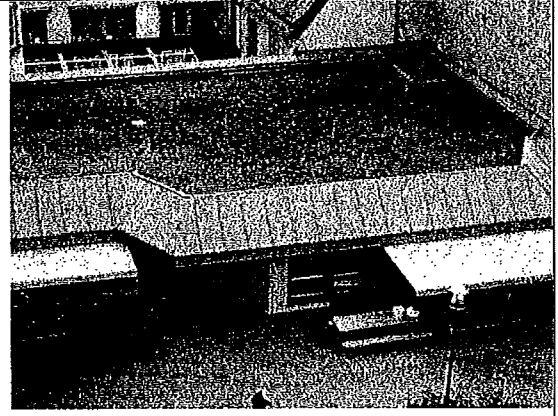


Bild 6. Horisontellt tak med singel och papp bör läggas om..

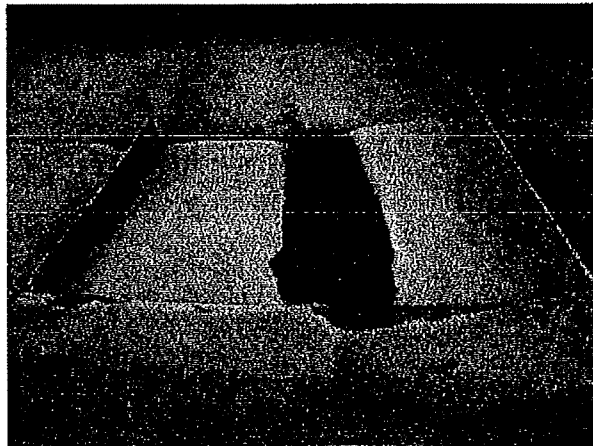


Bild 7. Falsad takplåt med rostskada.

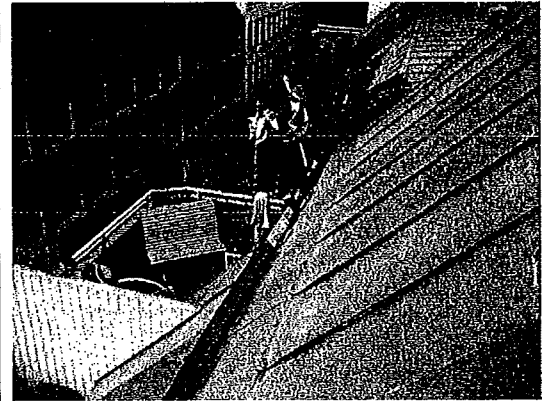


Bild 8. Takplåt utan täckande målning, bör målas.

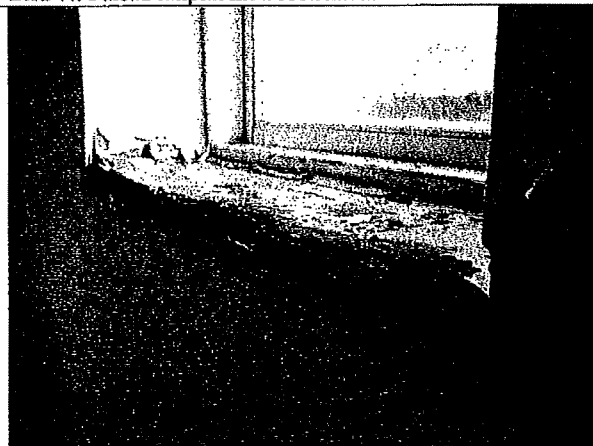


Bild 9. Skadat fönster pga regn i ett trapphus



Bild 10. Kvarlämnad bråte i fläktrum bör rensas bort.



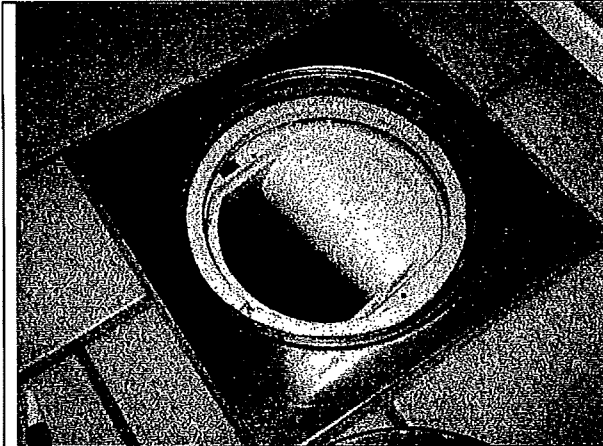


Bild 11. Golvbrunn i badrum är sedan byggåret.

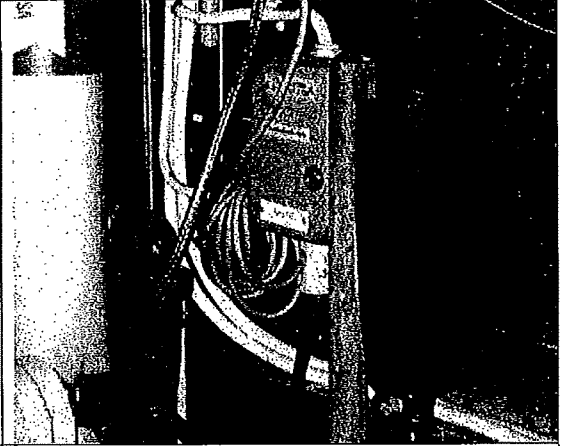


Bild 12. Ventilationsaggregat är sedan byggåret.

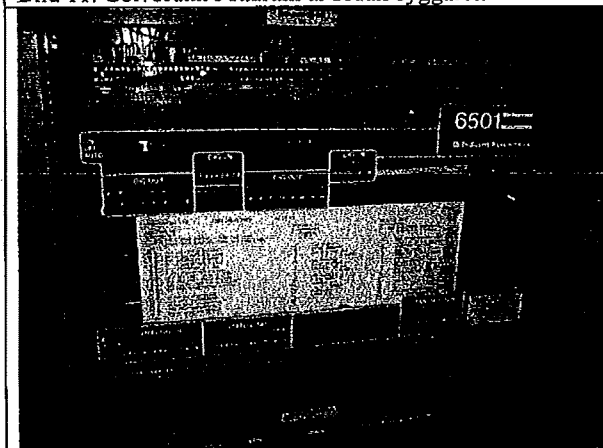


Bild 13. Styrutrustning är sedan byggåret.

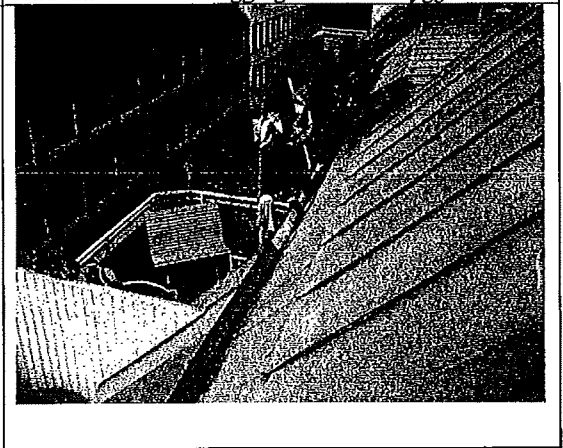


Bild 14. Lägenhetsinnehavare har på eget bevåg tagit smalt utrymme på tak i anspråk. OBS det saknas räcke vilket innebär en fallrisk.