

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trasten 7 och 8
Stockholms kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, Årsavgifter, etc	Sid 9
F. Ekonomisk prognos	Sid 10
G. Känslighetsanalys	Sid 11
H. Särskilda förhållanden	Sid 12
Teknisk besiktning	Bilaga 1

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2009-06-22

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 och 8

orgnr 769607-4371

upprättad den

30 mars 2009

BRF Trasten 7 och 8 har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket 2001-08-22

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheterna Trasten 7 och 8 och 8 i Stockholms kommun med adress Surbrunnsgatan 9 och 11, 114 21 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheterna och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2009-03-01.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2009-03-30 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal är 1 040 kvm. Tomten är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheterna gäller detaljplan 0180-1432 fastställd 1935 och E14 fastställd 1935

Byggnaden: Tomten är bebyggd med två flerbostadshus med 5 våningar ovan mark samt källarplan och oinredd vind. På innergården har gamla stallet inretts till atelje/lager.

Byggnaderna är nybyggd år 1885 och totalrenoverad år 1978 med nya stammar för el, vatten och avlopp.

Fastigheten består av 28 st bostadslägenheter, varav:

8 st om 1 rum och kök, c:a	304 m ²
8 st om 2 rum och kök/kv, c:a	376 m ²
12 st om 3 rum och kök, c:a	868 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 1 548 m²

Fastighetens lokaler består av

1 dagis	380 m ²
1 lager	50 m ²

Total uthyrningsbar yta 1 978 m²

Tax. värde: Fastigheten är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Satta taxeringsvärden per enhet är enligt allmän fastighetstaxering AFT 2007;

Taxeringsvärde totalt 28 809 000 kr fördelat bostad mark 13 800 000 kr, bostad byggnad 12 400 000 kr, lokal mark 1 299 000 och lokal byggnad 1 310 000. Värdeår 1965.

Fastighetsskatt Skattesats 1 % har använts för lokaler. För bostäder har 1 272 kr tagits upp per lägenhet.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	53 107 380
Lagfart	769 611
Föreningsbildning	512 500
Dispositionsfond	1 000 000
Pantbrevskostnad	290 527

Total förvärvskostnad 55 707 018

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt Beräkningar se ovan.

Driftskostnader Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter.

Hyror för bostäder Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.

Räntor Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.

Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Dispositionsfonden är avsatt enligt gjord teknisk besiktning. Utvändig fönstermålning är nyligen gjord. Ny sådan finansieras med medel som avsätts i fond för yttre underhåll.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

BRF Trasten 7 och 8

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

	Lånebelopp	%	2009 Ränta	2010 Ränta	2011 Ränta	2012 Ränta	2013 Ränta	2014 Ränta	2016 Ränta	2018 Ränta	2017 Ränta	2018 Ränta	2019 Ränta
Ny bank	5 000 000	4,40	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	245 000	244 216	243 310	242 281	241 129	239 855
Ny bank	5 000 000	3,00	150 000	150 000	175 000	175 000	175 000	175 000	174 440	173 793	173 058	172 235	171 325
Ny bank	9 895 371	2,20	217 698	217 698	267 175	267 175	267 175	267 175	266 320	265 332	264 209	262 954	261 564
Totalt	19 895 371	2,95	587 698	587 698	662 175	662 175	662 175	667 175	664 976	662 434	679 547	676 318	672 744

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjdd med 0,5 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp- tid/år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	16 000	18 500	21 000	23 500	26 000	28 500
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	16 000	18 500	21 000	23 500	26 000	28 500
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	31 665	38 813	41 561	46 508	51 456	56 404
Ny bank	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	63 665	73 613	83 561	93 508	103 456	113 404

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

i bank	19 895 371
Egenfinansiering	
Insatser och Upplåtelseavgifter	35 811 647
	0
Totalt	55 707 018

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	53 107 380
Lagfart	796 611
Pantbrevskostnad	290 527
Ombildningskostnader	512 500
Dispositionsfond, eftersatt underhåll	1 000 000
Totalt	55 707 018

A2, A3, A4 samt C2

BRF Trasten 7 och 8

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skatter	61 706	62 940	64 199	65 483	66 793	68 128	69 491	70 861	72 298	73 744	75 219
Försäkring	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475
Ekonomisk förvaltning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665
Arvode till styrelse och revisorer	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Fastighetskötsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Städning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	51 691	52 725	53 779	54 855
Vatten och avloppsavgifter	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Fastighetsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Renhållning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665
Kostnad för värme och varmvatten	320 000	326 400	332 928	339 587	346 378	353 306	360 372	367 579	374 931	382 430	390 078
Kabel-TV	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 928	18 286
Marskötsel	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475
Rep och diverse utgifter	62 080	63 322	64 588	65 880	67 197	68 541	69 912	71 310	72 737	74 191	75 675
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 360 kr/kvm	712 080	726 322	740 848	755 665	770 778	786 194	801 918	817 956	834 315	851 002	868 022
Totalt löpande utgifter	773 786	789 262	805 047	821 148	837 571	854 322	871 409	888 837	906 614	924 746	943 241

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet	86 427	88 156	89 919	91 717	93 551	95 422	97 331	99 277	101 263	103 288	105 354
Totalt avsättning till fond	86 427	88 156	89 919	91 717	93 551	95 422	97 331	99 277	101 263	103 288	105 354

Sammanställning

BRF Trasten 7 och 8

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	5 000	2 500	1 443	1 463	1 556	1 574	1 592	1 899	1 726	1 752	1 779
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell B1 -B2)	818 707	825 927	906 276	911 167	916 083	1 009 840	1 022 782	1 035 395	1 047 852	1 080 074	1 072 062
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell B1 -B2)	624 204	636 688	649 422	662 410	675 658	689 172	702 955	717 014	731 354	745 982	760 901
Summa inkomster:	1 447 911	1 465 115	1 557 141	1 575 040	1 593 297	1 700 585	1 727 328	1 754 108	1 780 932	1 807 808	1 834 743

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Räntor (enl. tabell A1)	587 698	587 698	662 175	662 175	662 175	687 175	684 976	682 434	679 547	676 318	672 744
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	63 865	73 613	83 561	93 508	103 456	113 404
Löpande utgifter (enl. tabell A2-4)	773 786	769 262	805 047	821 148	837 571	854 322	871 409	888 637	906 614	924 746	943 241
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl tabell 3)	86 427	88 156	89 919	91 717	93 551	95 422	97 331	99 277	101 263	103 288	105 354
Summa utgifter:	1 447 911	1 465 115	1 557 141	1 575 040	1 593 297	1 700 585	1 727 328	1 754 108	1 780 932	1 807 808	1 834 743

Inflationsantagande 2,00% per år

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärdé, SEK

Utskriven:

BRF Trasten 7 och 8

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A. Summa kostnader (A1-A4)	1 361 484	1 908 067	2 008 952	2 035 887	2 063 361	2 116 385	2 142 770	2 169 384	2 196 237	2 223 341	2 250 708
A1. Summa Kapitalkostnader	1 882 178	1 118 806	1 203 905	1 214 739	1 225 791	1 262 063	1 271 362	1 280 547	1 289 623	1 298 595	1 307 467
1.1 Låneräntor	587 698	587 698	662 175	662 175	662 175	687 175	684 976	682 434	679 547	676 318	672 744
1.2 Avgär räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	520 694	531 108	541 730	552 564	563 616	574 888	586 386	598 113	610 076	622 277	634 723
A2. Drifkostnader	712 080	726 322	740 848	755 665	770 778	786 194	801 918	817 956	834 315	851 002	868 022
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	61 706	62 940	64 199	65 483	66 793	68 128	69 491	70 881	72 298	73 744	75 219
4.1 Fastighetsskatt	61 706	62 940	64 199	65 483	66 793	68 128	69 491	70 881	72 298	73 744	75 219
4.2 Bolagsskatt(schablonsskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 447 911	1 485 115	1 557 141	1 575 040	1 593 297	1 700 585	1 727 328	1 754 108	1 780 932	1 807 808	1 834 743
B1. Arsavgifter	818 707	825 927	906 276	911 167	916 083	1 009 840	1 022 782	1 035 395	1 047 852	1 060 074	1 072 062
B2. Summa övriga intäkter	629 204	639 188	650 865	663 873	677 214	690 745	704 547	718 713	733 080	747 734	762 680
2.1 Hyresintäkter	624 204	636 688	649 422	662 410	675 658	689 172	702 955	717 014	731 354	745 982	760 901
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	5000	2500	1443	1463	1556	1574	1592	1699	1726	1752	1779
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	63 655	73 613	83 561	93 508	103 456	113 404
2. Avsättningar till underhåll m m	86 427	88 156	89 919	91 717	93 551	95 422	97 331	99 277	101 263	103 288	105 354
3. Låneräntor (%) viktat medel	2,95%	2,95%	3,33%	3,33%	3,33%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
4. Subventionsränta (%)	0,50%	0,50%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
6. Inflation (%)											
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Arsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK

Känslighetsanalys: Ränta + 1%, Inff 2,5%

BRF Trasten 7 och 8

Utskriven:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A. Summa kostnader (A1-A4)	1 361 484	1 914 540	2 096 665	2 130 665	2 165 515	2 251 337	2 285 334	2 319 954	2 355 118	2 390 851	2 427 176
A1. Summa Kapitalkostnader	1 108 392	1 121 409	1 283 786	1 297 382	1 311 400	1 375 769	1 387 980	1 400 165	1 412 335	1 424 498	1 436 564
1.1 Läneräntor	587 698	587 698	736 652	736 652	736 652	786 552	784 135	781 224	777 920	774 223	770 132
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	520 694	533 711	547 054	560 730	574 748	589 117	603 845	618 941	634 415	650 275	666 532
A2. Driftkostnader	712 080	729 882	748 129	766 832	786 003	805 653	825 794	846 439	867 600	889 290	911 523
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	61 706	63 249	64 830	66 451	68 112	69 815	71 560	73 349	75 183	77 062	78 989
4.1 Fastighetsskatt	61 706	63 249	64 830	66 451	68 112	69 815	71 560	73 349	75 183	77 062	78 989
4.2 Bolegsskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 447 911	1 469 416	1 640 413	1 663 007	1 686 166	1 823 569	1 855 331	1 887 307	1 919 514	1 951 967	1 984 681
B1. Årsavgifter	818 707	827 107	983 166	989 341	995 523	1 115 678	1 129 761	1 143 503	1 157 129	1 170 536	1 183 730
B2. Summa övriga intäkter	629 204	642 309	657 247	673 666	690 643	707 891	725 570	743 804	762 386	781 431	800 952
2.1 Hyresintäkter	624 204	639 809	655 804	672 199	689 004	706 230	723 885	741 982	760 532	779 545	799 034
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	5000	2500	1443	1467	1639	1662	1685	1822	1854	1885	1918
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	63 655	73 613	83 561	93 508	103 456	113 404
2. Avsättningar till underhåll m m	86 427	88 588	90 802	93 072	95 399	97 784	100 229	102 735	105 303	107 935	110 634
3. Läneräntor (%) viktat medel	2,95%	2,95%	3,70%	3,70%	3,70%	3,95%	3,95%	3,95%	3,95%	3,95%	3,95%
4. Subventionsränta (%)	0,50%	0,50%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
6. Inflation (%)											
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Trasten 7 och 8

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

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i Brf Trasten 7 och 8 betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Lägenheterna har inte kontrollmätts av föreningen.

Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt att acceptera den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.

Stockholm den 14/4 2009



Magnus Altrichter



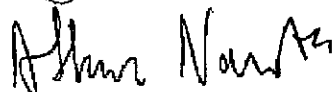
Ricardo Arranz y Gomez



Olof Hallgren

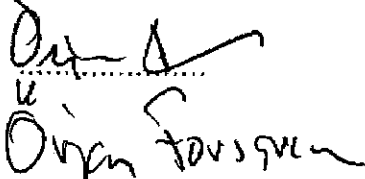


Erica Ullberg

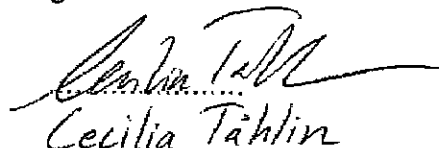


Athanase Noutsos

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:



Olof Forsgren



Cecilia Tähtlin

INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Trasten 7 och 8, Stockholm
Organisationsnummer 769607-4371

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2009-03-30 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av två flerbostadshus med 5 våningar ovan mark samt 1 källarplan och oinredd vind. Byggnaderna är nybyggda 1885 och renoverad 1978. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

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.

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

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning.

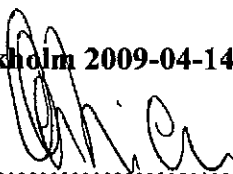
Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningens utlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.

K/S

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

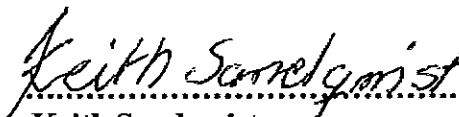
- Brf Trasten 7 och 8 registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2001-08-22.
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2009-03-20.
- Stadgar för Brf Trasten 7 och 8, registrerade 2009-03-20, enligt registreringsbevis Bolagsverket , ej undertecknade.
- Statusbesiktning avseende Kv. Trasten 7 och 8, Stockholm 2008-07-07, ProjektledarHuset AB.
- Allmän fastighetsinformation. Taxeringsinformation 30 mars 2009.
- Hyreslista september 2009-02-17 inklusive tillval

Stockholm 2009-04-14



.....
Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2009-04-14



.....
Keith Sandqvist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

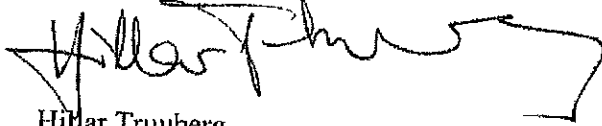
Av Boverket förklarade behöriga med avseende på hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

Kv. Trasten 7 & 8, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 7 juli 2008

ProjektledarHuset AB



Hilmar Truuberg

Trasten 7 & 8, Stockholm - 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 Trasten 7 genom Galären AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 23 juni 2008 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 6 lägenheter, som kan anses representativa, i en av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 18 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Erika Ullberg, boende
- Riccardo Arrantz, boende
- Örjan Forsgren, Galären
- Ellinor Johansson, Galären
- Simon Ousi, Svenska Bostäder (del av tid)
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Trasten 7 & 8
Adress:	Surbrunnsgatan 9-11
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	1 040 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 4 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1885
Ombyggnadsår:	1978
Areor:	Bostäder 1 558 m ² Lokaler 361 m ² Totalt 1 919 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler, lägenheter
Övr våningsplan:	Lägenheter
Vindsplan:	Lgh-förråd, hissmaskinrum
Gård:	Hårdgjorda ytor. Planteringar. Daghemnets lekgård. Gårdshus.
Undergrund:	Berg eller friktionsmark.
Grundläggning:	Grundmurar av natursten.
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme

Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar
Yttertak:	Falsad plåt. Papp saknas under plåten.
Fasad:	Naturstenssockel samt puts i våningsplanen. Utsmyckningsdetaljer.
Fönster:	2-glas träfönster.
Balkong:	Av påhängstyp med stålram.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare av trä.
Entrépartier:	Målat trä respektive lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar av trä
Inv. väggar:	Målade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum i de flesta rum. Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från ombyggnadsåret, diskmaskiner i vissa. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, målad väv på vägg, undertak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Pax-fläkt. Vattenradiator.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk. Klinker- golv, målad vägg, målat tak. WC i anslutning till tvättstugan. Mekanisk frånluft.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. VVX, pumpar, ventiler mm från 1977. Expansionskärl nyare.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från ombyggnadsåret, liksom stamreglerings- och termostatventiler.
Ventilation:	Bostäder: Självdrag med avluftsventiler i kök. PAX-fläktar i badrum. Tilluft i form av springventiler i fönster.

Tvättstuga: Mekanisk frånluft.
Daghem: Mekanisk till- och frånluft.

- Elinstallationer: Alla elinstallationer i fasigheten utbytta ca 1978.
- Hiss: 2 st linhissar för 3 personer, 250 kg. Hissmaskiner från 1977. Hissarna är godkända och besiktigade till juni 2009.
- Sophantering: Hushållssopor via sopnedkast i passage till soprum med sopsäcksväxlare. Grovsoprum med möjlighet till sopsortering.
- Tomt / mark: Hårdgjorda ytor, vissa planteringar, något träd. Förskolans lekpark. 2 gårdshus.
- Allmänt: Byggnader uppförda 1885, omfattande ombyggda 1977 i normalt skick.
- OVK-status: Enligt Stadsbyggnadskontorets noteringar finns godkänd OVK för alla system. Godkämmandena löper till varierande tidpunkter för olika system.
- Energideklaration: Senast årsskiftet 2008 / 2009 måste energideklaration ha genomförts. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fukt noterades i källarytterväggar och ingen fuktdoft i källaren.

Finplanering i normalt skick.

Spolning av gårdsbrunnar rekommenderas som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

5.1b Stomme

Normal sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, källargolv mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatu- och gårdsfasad: Putsade fasader i normalt skick. Bedömd tidshorisont till partiell omputsning och avfärgning är ca 10 år. Naturstenssockel i gott skick. Gatufasaden är lite nedsmutsad.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt i normalt skick. Plåten är sannolikt utbytt ca 1977 och ommålat för något år sedan. Takavvattning, takstegar mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Yttertak till gårdshus belagt med plåt. Enligt uppgift har det förekommit läckage i anslutning till ett takfönster. För åtgärdas snarast.

5.1e Balkonger

1 påhångsbalkong i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Bostäder:

Inåtgående fönster på träbågar. Fönstren är i behov av ommålnings- och vissa renove-ringsarbeten inom nära framtid. Åtgärds paketets omfattning varierar mellan olika fönster.

Lokalfönster:

Ommålning parallellt med bostadsfönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark från 2004. Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov på ca 10 år.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtkniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopsäcksväxlare med bedömd återstående teknisk livslängd av ca 5 år.

Förråd:

Förråd i normalt skick. Inget byggtkniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Enligt uppgift är alla lägenheter helrenoverade 1977. Alla lägenheter kan anses vara i normalt skick för ombyggnadsåret. Badrum med plastmattegolv och i många fall vävbeklädda väggar från 1977 med behov av utbyte av yt- och tätskikt inom nära framtid.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-5 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Förskolan Oden / Munin:

Linoleumgolvs, målade väggar, undertak. Till- och frånluft med eget aggregat. Våtrum med ytskikt från ombyggnadsåret. Kök med inredning och utrustning av blandad ålder. Inre underhållsansvar åligger hyresvärden enligt hyresavtalet. Förskolan har utrymmen även i grannfastigheten. Tillfredsställande brandavskiljningsmöjlighet finns.

Övriga lokaler:

Besöktes ej eller var inte tillgängliga.

För lokalerna utom förskolan gäller eget inre underhållsansvar. Lokalerna har även underhållsansvar för markiser, skyltar mm på gatufasaden.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

De flesta installationer i värmeundercentralen från 1977. Normal teknisk livslängd är knappt 30 år, vilket innebär ett rekommenderat utbyte inom nära framtid.

KA

5.2b Värmedistribution

Stamregleringsventiler utbyta 1977 och i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Radiatorventiler från 1977 rekommenderas utbytas parallellt med värmeväxlarenheten. Samtidigt injusteras värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppen utbyta 1977 och i normalt skick. Stamspolning rekommenderas snarast samt därefter med ca 10 års intervall. Bedömd återstående teknisk livslängd för avloppen är ca 20 år.

Tappkall- och tappvarmvatten av koppar. Utbytt 1977 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Självdragsventilation till kök. Självdrag förstärkt med PAX-fläktar till badrum. Utbytesansvar för fläktarna bör åläggas respektive bostadsrättshavare.

Tilluft: Springventiler i fönster.

OVK godkänt till 2010 enligt Stadsbyggnadskontoret.

Allmänna utrymmen:

Mekanisk frånluft i tvättstugan och soprummet.

Förskolan:

Mekanisk till- och frånluft med bedömt tillfredsställande funktion. OVK godkänt till mars 2009.

5.3 El-anläggning

Hela elinstallationen är utbytt 1977 och i tillfredsställande skick.

Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.4 Hiss

2 st personhissar. Hissarna är besiktigade till juni 2009. Hissarna måste säkerhetsanpassas före 2012, vilket innebär ombyggnad av hisskorg samt styr- och reglerutrustning. Samtidigt byts hisslinor.

AS

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juli 2008)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark, tomt, gårdsbjälklag Rensning gårdsbrunnar, ca 2009	20 kkr
6.1f Fönster Renovering / ommålning, ca 2009	700 kkr
6.1g Gemensamma utrymmen Utbyte sopsäcksväxlare, ca 2013	70 kkr
6.1h Lägenheter (Utbyte yt- och tätskikt i badrum, ca 2010 (bekostas av resp boende)	ca 2 800 kkr)

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmeproduktion / värmedistribution Utbyte värmeväxlare, rad.ventiler, samt injustering, 2009	450 kkr
6.2c Avlopp / vatten Stamspolning, ca 2008	60 kkr
6.4 Hiss Säkerhetsanpassning samt utbyte hisslinor, ca 2011	250 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1885, omfattande ombyggd 1977 i normalt skick. De åtgärder som finns upptagna ovan är generellt att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Underhållsansvar för ytskikt, inredning och utrustning i förskolan åligger enligt hyreskontraktet fastighetsägaren. Bedömd årlig avsättning för detta är ca 15 000:-.

Utöver ovanstående måste en energideklaration upprättas före 2009. Bedömd kostnad för detta är 15 000:-.