

Ekonomisk plan för Brf Drabanten 11

Kungsgatan 77, Kungsholmsgatan 12, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Drabanten 11, 112 27 Stockholm, org. nr: 769617-6648

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

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

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Drabanten 11 med org. nr: 769617-6648 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober år 2007 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Ebba Nordström Fastigheter AB förhandlat om förvärv av fastigheten Drabanten 11. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet med reservation för vad som upptas på sid 3, 2a stycket. Föreningens netto anskaffningskostnad kommer i det senare dock inte att försämrats.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av samtliga aktier i Fastighetsförvaltnings AB Drabanten, d.v.s. bostadsrättsföreningen Drabanten 11 kommer att förvärva aktier i ett nystartat aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Drabanten 11. Fastigheten Drabanten 11 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Drabanten 11 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Det nystartade bolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Drabanten 11 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Ebba Nordström Fastigheter AB.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Ebba Nordström Fastigheter AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2010 om 36 778 000 kr.

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

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det fjärde kvartalet år 2010 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningen innefattar fastigheten Drabanten 11.

På fastigheten finns två flerbostadshus. Byggnaderna inrymmer tillsammans 15 bostadslägenheter samt 3 butiker, 2 kontorslokaler samt 1 frisörsalong och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga bostäder och lokaler är uthyrda.

Den befintliga råvinden i respektive byggnad kommer att upplåtas med bostadsrätt åt säljaren för exploatering och inredning till bostadsrättslägenheter i samband med föreningens tillträde av fastigheten. Enheterna upplåtes med bostadsrätt mot en insats om 1 kr vardera.

Råvindarna kan eventuellt komma att upplåtas med bostadsrätt direkt till entreprenör hänvisad av säljaren. I sådant fall kommer föreningen att erlagga en tilläggsköpeskillning till säljaren motsvarande summan av insatsen och upplåtelseavgiften för råvindarna.

Föreningen kommer att friskriva sig från ansvar beträffande råvindarna. Köparen kommer att svara för samtliga kostnader förknippade med vindsinredningen. Till reglering av råvindarnas exploatering kommer det, mellan köparen av råvindarna och föreningen, att upprättas ett separat entreprenörs avtal. I det fall säljaren av fastigheten förvärvar råvindarna skall säljaren transporteras avtalet till den entreprenör som skall ansvara för vindsinredningen.

Årsavgift utgår med halv årsavgift från föreningens tillträde och hel årsavgift från och med att enheterna är färdigställda för bostadsändamål. Den ekonomiska planen har upptagit hel årsavgift för dessa enheter. I planen uppskattas boytan till 140 kvadratmeter respektive 130 kvadratmeter för vardera vind. Ytorna är uppmätta och bygglov är beviljat. Efter ombyggnationen skall vindslägenheterna mätas upp och årsavgift skall debiteras i relation till korrekt yta.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 11,3 procent. För föreningen innebär detta möjlighet motsvarande del av driftmoms.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning:	Drabanten 11
Adress:	Kungsgatan 77, Kungsholmsgatan 12 112 27 Stockholm
Tomtens areal:	698 kvm
Bostadsarea:	1 605 kvm (15 lgh)
Vindslägenheter:	270 kvm (under uppförand)
Lokalarea:	<u>337 kvm</u> (6 enheter) 2 212 kvm

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

Byggnad

Byggnadstyp	Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus uppförda omkring 1908. Byggnaden med adress Kungsgatan 77 inrymmer 4 våningsplan, vind samt källare. Byggnaden med adress Kungsholmsgatan 12 inrymmer 5 våningsplan, vind samt källare.
	Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källarplanet i respektive byggnad.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Enligt OVK protokollet mekanisk frånluft i lokaler och lägenheter.
El:	Huvudelcentralen är belägen i källaren.
Sophantering:	Sopkärl på innergården.
Installationer:	Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA.
Hiss:	Det finns totalt två hissar. Vilka är dimensionerade för tre personer vardera.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning:	Fastighetstvättstuga i byggnaden med adress Kungsholmsgatan 12. Tvättstugan innefattar 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel, tvättbank samt tvättho.
-----------------	--

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård: Mellan byggnaderna finns en asfalterad bakgård med underliggande lokal/förrådsutrymme.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten saknar inskrivningar och servitut.

Planbestämmelser

Tomtindelning: Drabanten t 8-13, 1906-02-02, akt 0180-UTL146P347

Stadsplan: Kv Drabanten och Härolden m.m. 1987-07-08, akt 0180 106:1P345

Tomt

Äganderätt om 698 kvm.

ByggnadsdispositionKungsgatan 77

Källare: Källaren inrymmer elcentral, vattenmätare samt förrådsutrymmen. Lägenhetsförråd.

Entréplan/bottenvåning: Entré och genomgång till gård samt lokaler.

Våningsplan 1-4: Bostadslägenheter.

Våningsplan (vind): Vinden inrymmer i dagsläget tomställda lägenhetsförråd. Vinden kommer att inredas för bostadsändamål.

Kungholmsgatan 12

Källare: Gathusets källare inrymmer undercentral, elcentral, vattenmätare samt förrådsutrymmen. Lägenhetsförråd.

Entréplan/bottenvåning: Entré, bostadslägenhet och genomgång till gård samt lokaler

Våningsplan 1-5: Bostadslägenheter.

Våningsplan (vind): Vinden inrymmer i dagsläget tomställda lägenhetsförråd. Vinden kommer att inredas för bostadsändamål.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Murar och eller plintar på berg.
Stomme:	Tegel.
Bjälklag:	Bjälklag över källare: järnbalkar. Mellanbjälklag: järnbalkar och trä. Vindsbjälklag: järnbalkar och trä.
Trapphus entré:	Kungsgatans trapphus har golvbeläggning i marmor medan Kungsholmsgatan har plattor i cementmosaik. Väggarna och taken är målade.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt, torn och utsmyckningar finns på taken.
Fasadbehandling:	Slätputsade fasader.
Fönster:	Kungsgatans byggnad har 2-glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral.
Ventilation:	Enligt OVK protokollet mekanisk frånluft i lokaler och lägenheter. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd till 2015.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källarplanet i respektive byggnad.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Lägenheternas golv är belagda med parkett. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, gas- eller elspis med ugn, kyl- och frys. Inredning och utrustning är av blandad karaktär och ålder.
Badrum:	Plastmatta eller klinker på golv. Väggarna är bekläda med kakel eller målade. Utrustningen består av badkar eller dusch samt wc samt tvättställ. Ventilationen är självdragsventilation

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Densia AB. Besiktningen som utfördes den 22a juni 2010 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 9 006 250 kr

En avsättning till reparationsfonden på 8 400 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

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

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten	59 500 000 kr	
Lagfart 1,5%	551 670 kr *	
Pantbrev 2%	301 000 kr **	
Ombildningskostnad	437 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond	8 400 000 kr	
Totala anskaffningskostnader:	69 190 170 kr	69 190 170 kr***

*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet 2010.

**Pantbrev finns upptagna upp till 2 300 000 kr.

*** Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2010

Taxeringsvärde			
Bostäder	32 200 000 kr	21 709 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	4 578 000 kr	45 780 kr	fastighetsskatt
Totalt	36 778 000 kr	67 489 kr	

D. Finansieringsplan

Nya lån*

Grundlån (100% uppslutning)	xxbanken	17 299 573 kr
Tillkommer finansiering uteblivna insatser	xxbanken	- kr
		17 299 573 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken xxx	5 766 524 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,00%
Banken xxx	5 766 524 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,25%
Banken xxx	5 766 524 kr	Pantbrev	6 år	6 år	4,20%
	17 299 573 kr				

Summa lån 17 299 573 kr

Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*	51 890 597 kr
Avgår kvarblivande hyresrätter	- kr
	51 890 597 kr

Summa insatser 51 890 597 kr

Totala skulder och eget kapital 69 190 170 kr

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

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntor		602 602 kr
Amortering	-	kr
Avgår i räntebidrag	-	kr
Finansieringsnetto		602 602 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		50 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		50 000 kr
Elförbrukning		40 000 kr
Vattenförbrukning		50 000 kr
Uppvärmning		375 000 kr
Sophämtning		30 000 kr
Städning		50 000 kr
Kabel tv		15 000 kr
Försäkring		30 000 kr
		690 000 kr

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)		111 000 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	-	kr
Fastighetsskatt		67 489 kr
Statlig inkomstskatt	-	kr
		178 489 kr

Summa kostnader 1 471 091 kr

Årsavgifter		
1875 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	435 kr	815 709 kr
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter	-	kr
Avdragen ingående mervärdesskatt		10 000 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		645 382 kr
		1 471 091 kr

Summa intäkter 1 471 091 kr

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr	17 299 573 kr
Räntor	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr	602 602 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	690 000 kr	703 800 kr	717 876 kr	732 234 kr	746 878 kr	761 816 kr	777 052 kr	792 593 kr	808 445 kr	824 614 kr	841 106 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	111 000 kr	113 220 kr	115 484 kr	117 794 kr	120 150 kr	122 553 kr	125 004 kr	127 504 kr	130 054 kr	132 655 kr	135 308 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	67 489 kr	68 839 kr	70 216 kr	71 620 kr	73 052 kr	74 513 kr	76 004 kr	77 524 kr	79 074 kr	80 656 kr	82 269 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	1 471 091 kr	1 488 461 kr	1 506 178 kr	1 524 249 kr	1 542 682 kr	1 561 484 kr	1 580 661 kr	1 600 223 kr	1 620 175 kr	1 640 527 kr	1 661 285 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler	645 382 kr	645 382 kr	645 382 kr	664 743 kr	664 743 kr	664 743 kr	684 686 kr	684 686 kr	684 686 kr	705 226 kr	705 226 kr
Avdragen ingående mervärdessk	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	11 262 kr	11 487 kr	11 717 kr	11 951 kr	12 190 kr
Årsavgifter medlemmar	815 709 kr	832 879 kr	850 392 kr	868 894 kr	887 114 kr	905 700 kr	924 714 kr	944 050 kr	963 773 kr	983 349 kr	1 003 869 kr
Summa årliga intäkter	1 471 091 kr	1 488 461 kr	1 506 178 kr	1 524 249 kr	1 542 682 kr	1 561 484 kr	1 580 661 kr	1 600 223 kr	1 620 175 kr	1 640 527 kr	1 661 285 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,48%

Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen

Hyresförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parkering 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte räntointäkter upptagits. Räntointäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 18,6 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

H. Känslighetsanalys

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1)											
med dagens inflationsnivå och dagens											
genomsnittsräntnivå	815 709 kr	832 879 kr	850 392 kr	848 894 kr	867 114 kr	885 700 kr	884 714 kr	904 050 kr	923 773 kr	923 349 kr	943 869 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	988 705 kr	1 005 874 kr	1 023 387 kr	1 021 889 kr	1 040 110 kr	1 058 695 kr	1 057 710 kr	1 077 046 kr	1 096 768 kr	1 096 345 kr	1 116 864 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1 %	642 713 kr	659 883 kr	677 396 kr	675 898 kr	694 119 kr	712 704 kr	711 718 kr	731 054 kr	750 777 kr	750 354 kr	770 873 kr
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	815 709 kr	841 563 kr	868 196 kr	876 268 kr	904 526 kr	933 634 kr	943 676 kr	974 561 kr	1 006 375 kr	1 018 606 kr	1 052 362 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	815 709 kr	824 194 kr	832 761 kr	822 051 kr	830 787 kr	839 608 kr	828 573 kr	837 567 kr	846 649 kr	835 278 kr	844 538 kr

Dagens genomsnittsräntnivå 3,48%

Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Drabanten 11:s förvärv av fastigheten Drabanten 11, Stockholm, via förvärv av aktierna i det av Ebba Nordström Fastigheter AB helägda aktiebolaget Fastighetsförvaltnings AB Drabanten. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

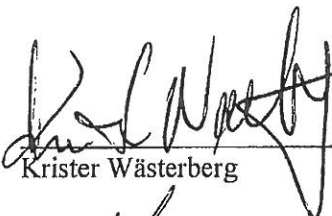
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

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

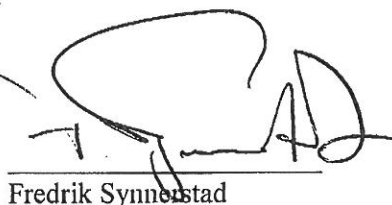
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 20 oktober år 2010

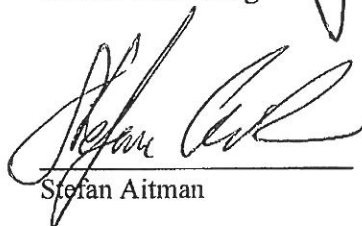
Bostadsrättsföreningen Drabanten 11



Krister Wästerberg



Fredrik Synnerstad



Stefan Aitman

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Drabanten 11 (org nr 769617-6648) får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte vidtagit en jämförelse av uppgivna hyresnivåer, med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,48 % vilket motsvarar en bindningstid av ca 3 år. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaderna eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Vi noterar att föreningen reserverat 8 400 000 kr i en fond för underhållskostnader. Tillsammans med årliga avsättningar bör detta täcka merparten av uppskattat renoveringsbehov.

Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter skall upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baserats på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

I föreningen finns 15 bostadslägenheter och 2 råvindar samt 6 lokaler. Av dessa kommer 17 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. Lokalerna kommer att fortsätta att upplåtas med hyresrätt. Föreningens fastighet består av två, sammanbyggda hus varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

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

Uppsala den 21 oktober 2010


Lennart Fällström

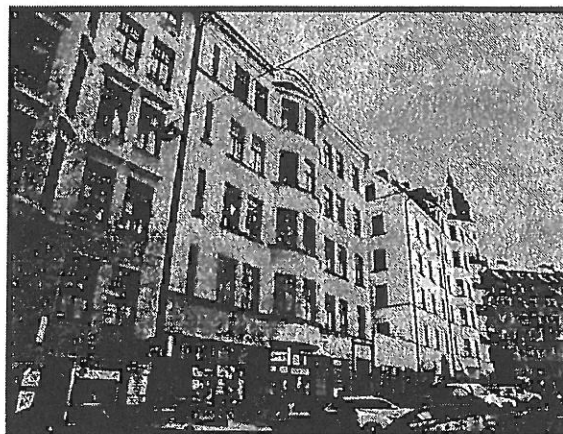
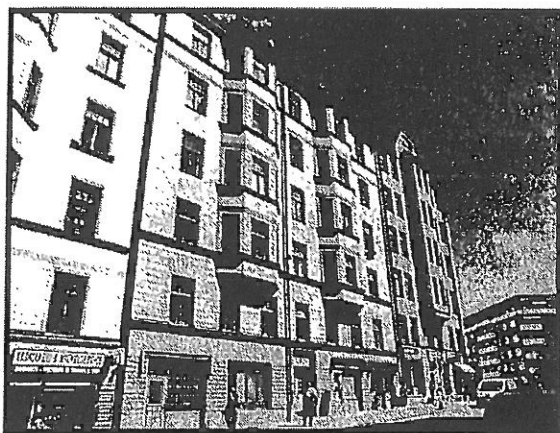

Robert Wikström

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

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Drabanten 11



Kungsgatan 77 och Kungsholmsgatan 12

Kungsholmen

Stockholm 2010-08-13

LW 71 965

T e k n i s k u t r e d n i n g

av seende fastigheten Stockholm Drabanten 11
Kungsgatan 77 och Kungsholmsgatan 12 på Kungsholmen

Uppdrag

Av Brf Drabanten 11 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utrédningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna. små åtgärder och löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två byggnader samt en underbyggd gård mellan byggnaderna. Fastigheten går över ett kvarter varför byggnaderna angränsar mot två olika gator. Byggnaden mot Kungsgatan 77 har fyra våningsplan med bostäder, gatuplan med lokaler samt källarplan. Byggnaden mot kungsholmsgatan har fem våningsplan med bostäder, gatuplan med lokaler bostad samt källarplan.

Antal lägenheter 15 st. bostadsyta ca. 1 611 m² samt en lokalyta om ca. 335 m² (enligt fastighetsdataregistret)

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1906-1908

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Komplettering med 10 stycken balkonger mot gården 1997.
2. Ändring av lokal till bostad på bottenplan.

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Fasaderna renoverade 1989
2. Yttertaken renoverade 1984
3. Stambyte och renovering av flertalet av våtutrymmen utförda mellan 1996-2007
4. Stambyte i källarplan samt lokaler (dock ej frisörsalongen) 2007.
5. Eldstäder och rökanaler tätades och provtrycktes med godkänt resultat för ca 5 år sedan.

Grundläggning: Murar och eller plintar på berg (bedömd)

Källarytterväggar: Sten och betong (bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Järnbalkar, betong och tegel
Mellanbjälklag: Järnbalkar och trä
Vindsbjälklag: Järnbalkar och trä

DENSIA

Stockholm Drabanten 11

Sid 3 (10)

Gård, gårdsutrustning:	Mellan byggnaderna finns en asfalterad bakgård med underliggande lokal förrådsutrymmen.
Balkonger:	Piskbalkongerna har betongplattor och stålrör som räcke. Nybyggda balkongerna är konsolbalkonger med en stålkonstruktion.
Fasader:	Slätputsade fasader
Fönster:	Kungsgatans byggnad har 2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Kungsholmsgatans fönster mot gatan är 2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä kompletterade med ett extra isolerglas på insidan. Fönster mot gården är 2-glas isolerglas och balkongdörrar är 2+1 glas isolerglas.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt, torn och utsmyckningar finns på taken.
Entréer, trapphus:	Kungsgatans trapphus har golvbeläggning i marmor medan Kungsholmsgatan har plattor i cementmosaik. Väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt två hissar Vilka är dimensionerade för tre personer vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren på kungsholmsgatans byggnad.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp och en mangel
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren. vindens förråd var på väg att tömmas.
Sophantering:	Sopkärl på gården.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från fastighetsägaren)	Enligt OVK protokollet mekanisk frånluft i lokaler och lägenheter. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2015.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / furugolv
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis finns i några lägenheter.
Sovrum	G	Parkett / furugolv
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum / furugolv.
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, gas- eller elspis med ugn och kyl / frys.
Badrum.	G	Plastmatta / klinker
	V	Kakel / målade väggar
	T	Målat
	Ö	Varierande badrumsinredning med badkar och/eller dusch, WC samt tvättställ. Ventilationen är självdragsventilation.
WC	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel WC-inredning med WC och tvättställ.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-06-22, kl 10.00 samt kl 18.30.
Vädret var klart och soligt, temperaturen ca 19°C.

Vid besiktningen medverkade:

Krister Westerberg
Ebba Nordström
Daniel Albrektson
Carl Johansson
Mattias Åkerlund
Johan Spångberg

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom hissarnas maskinrum.

Följande bostäder besiktigades:

Kungsgatan: Svensson 4 tr och Nordström 1tr

Kungsholmsgatan: Nordström Bv, Hilding 2tr och Gröndahl 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades: Latin svensk Travel och Casa Chile.

Lokalerna var inredda i drift.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Yttertaken
 Brist, fel skada: Yttertaken på båda huskropparna är galvaniserad målad plåt. Färgen flagar lokalt på taken.
 Bedömd åtgärd: Utför rengöring och målningsunderhåll av båda byggnadernas tak.
 Mängd: Ca 850 kvm
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

2. Bygghet: Elektriska installationer
 Brist, fel skada: Elektriska installationer i allmänna utrymmen och teknikutrymmen är delvis moderniserade i samband med andra renoveringsarbeten i byggnaderna. Installationerna i lägenheterna är till stor del moderniserade men det finns gamla installationer kvar. Stigarna till lägenheterna är till största delen nya men det finns någon/några gamla stigare kvar.
 Bedömd åtgärd: Inventera byggnadernas elinstallationer och modernisera de installationer som är utjänta. De stigare som inte är bytta bör bytas och de lägenheter som inte har moderniserade installationer moderniseras. (normalt är det den enskilde lägenhetsinnehavaren som skall bekosta installationerna inne i lägenheten)
 Mängd: Båda byggnaderna inventeras och alla utjänta installationer byts ut. Omfattningen är grovt bedömd.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

3. Bygghet: Fönster och balkongdörrar
 Brist, fel skada: Fönster och dörrar är av olika ålder, utförande och kvalitet. Skicket varierar mycket beroende på placeringen i byggnaderna samt kvaliteten på målningen/materialet.
 Bedömd åtgärd: De båggar som är i dåligt skick måste demonteras och renoveras på verkstad medan de båggar som sitter mera skyddat är av bättre kvalitet kan renoveras på plats. Samtliga karmar renoveras på plats. Nya tätlistor monteras och lås justeras.
 Mängd: Ca 460 fönsterluft av varierande storlek och utförande samt ca 26 dörrar.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

201010290930

4. Bygghet: Hissarna
 Brist, fel skada: Hissen på Kungsholmsgatan är renoverad och enligt uppgift från Ekmans i bra skick. Hissen i byggnaden på Kungsgatan är inte renoverad och kommer att behöva renoveras inom tidsperioden.
 Bedömd åtgärd: Renovera ena hissen med ny styrning, motor, lås mm. I samband med renoveringen måste hissen anpassas till nya regler för tillgänglighet och säkerhet.
 Mängd: En hiss
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

5. Bygghet: Gårdsbjälklaget
 Brist, fel skada: Gårdsbjälklaget är stålbalkar med mellangjuten betong. Läckage har förekommit i bjälklaget, det är oklart om läckagen är pågående. Anders Thorsén på CBI har utfört en besiktning med provtagning i bjälklaget, besiktningen utfördes 2007 och där framkom att bjälklaget bör renoveras inom 5 år. På gården finns tre lanterniner vilka är i dåligt skick.
 Bedömd åtgärd: Ta bort asfalten, överbetongen och fyllningen. Kontrollera balkar och betongen om så fördras måste balkarna förstärkas, kostnaden för detta ingår ej i vår bedömda kostnad eftersom vi inte vet omfattningen av eventuella skador. Isolera bjälklaget, gjut ny överbetong samt nytt yt- och tätskikt. Renovera lanterninerna på verkstad och återmontera dessa.
 Mängd: Ca 230 kvm samt tre lanterniner.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 2 500 000 kr Observera att kostnaden är oklar eftersom omfattningen av eventuella skador på betong/stålbalkar ej går att förutse.

6. Bygghet: Vatten och avloppsstammar samt ej renoverade våtrum
 Brist, fel skada: Vatten och avloppsstammar har bytts partiellt i samband med att renoveringar utförts i badrummen/köken WC (se bifogad lista). Badrummens yt- och tätskikt är av mycket varierande skick och ålder. Vi bedömer att man bör kalkylera med renovering av de badrum som inte renoverats efter år 2000. Vid kommande stambyte av ej redan utbytta stammar är det alltid en viss risk att det inte går att ansluta till de redan utbytta stammarna varpå de redan renoverade badrummen måste göras om.

201010290931

- Bedömd åtgärd: Vi rekommenderar att vatten och avloppsrör som inte bytts eller bytts innan år 2000 byts ut. Eventuellt kan de separata köksstammarna och separata stammar till WC relinas och kompletteras med nya vattenrör. Badrum som inte renoverats, enligt listan 8 stycken, bör renoveras med nya yt- och tätskikt. Renoveringarna utförs till normal standard. Vi bedömer att befintlig köksinredning kan återmonteras efter utförda arbeten. Vi förutsätter att partiell renovering går att utföra utan att redan renoverade badrum skadas.
- Mängd: 8 stycken badrum inkl vatten och avloppsstammar, 4 st separata WC och köksstammar i 11 enheter.
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 2 000 000 kr
7. Byggsdel: Kranar på radiatorstigare och vattenrör.
- Brist, fel/skada: I källarna finns gamla kranar kvar på radiatorstigare och kall varmvatten. Kranarna går ej att justera och kommer troligen att börja läcka om man försöker stänga av flödet.
- Bedömd åtgärd: Byt ut kranarna mot nya självjusterande på radiatorstigarna och nya avstängningar på vattenledningarna. Justera därefter värmesystemet.
- Mängd: 16 st justerbara och 10 st avstängningar.
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	2, 3 och 5	Ca 3 800 000 kr
Inom 5 år	1, 6 och 7	Ca 2 350 000 kr
Inom 10 år	4	Ca 400 000 kr
Totalt		Ca 6 550 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhall, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. I OVK protokollet står att ventilationen i lägenheterna är godtagbar men att ny besiktning skulle utföras inom 6 månader. Vid telefonkontakt med Tommy Seblad bekräftar han att det är felaktigt och att OVK är godkänd till 2015.
2. Det finns piskbalkonger från några av lägenheterna. Balkongernas räcken fungerar ej som fallskydd vilket medför en stor risk för personskador. Räckena måste kompletteras så att godkänt skydd skapas alternativt måste dörrarna låsas så att personer inte kan komma ut på balkongerna.
3. På Kungsgatans byggnads gårdsfasad finns mindre skador i fasadens putsade yta. Skadorna beror på att vatten från taket och eller stupröret kommer mot fasaden dels vid det lilla trapphuset och vid piskbalkongerna. Platarna bör justeras så att vatten avleds ner till marken.
4. I källarutrymmena finns minst två pumpgröpar vilka skall pumpa bort eventuellt stigande grundvatten. Regelbunden kontroll och service måste utföras av pumparna så att vatten inte kommer in i källarna.

201010290933

5. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
6. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Fastighetsägarens lista på utförda stambyten
 Utlåtande från CBI angående gårdsbjälklag
 OVK-protokoll
 FD-utdrag