



HYRESRÄTTSOMBILDNING

Bostadsrättsföreningen Nyköpingspalatset

EKONOMISK PLAN

Nyköping 2006-12-11

KG
SB



Bolagoverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:610)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Nyköpingspalatset
i Nyköpings kommun, betygas
Sundsvall 20, 1. 2007

Christina Wilmarck

SS

U

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	1
Organisationsnummer och ändamål	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader	1
Fastighetsköp.....	1
Inflyttning	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	1
Utlåtande avseende renoveringsbehov	2
Beskrivning av Fastigheten	3
Tomt och läge	3
Kartor	3
Uthyrningsbar area.....	4
Byggnadsbeskrivning	4
Teknisk beskrivning.....	4
Taxeringsinformation.....	6
Mervärdesskatt	6
Räntebidrag	6
Servitut och Nyttjanderätter	6
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.....	7
Detaljplan.....	7
Taxebundna kostnader	7
Hyreskontrakt.....	8
Hyreskontraktsstruktur	8
Fastighetens reparationsbehov.....	9
Försäkringsskydd	9
Ekonomisk kalkyl med prognos	10
Lägenhetsförteckning.....	11
Känslighetsanalys.....	12
Särskilda förhållanden.....	13
Intyg avseende ekonomisk plan.....	14

Bilaga

- 1 Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning från Densia AB.

SS U₁

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Nyköpingspalatset, som registrerats hos Bolagsverket 2006-07-13 med organisationsnummer 769614-7433, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheten Hotellet 14 i Nyköpings kommun (Fastigheten) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningens köp sker i två led. Först förvärvas aktierna i ett nybildat aktiebolag som förvärvar fastigheten av AB Solex. Därefter förvärvas Fastigheten från det nybildade aktiebolaget till skattemässigt restvärde. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras eller avyttras till Svenska Standardbolag för likvidation på säljarens bekostnad. Sedvanliga garantier för eventuella skatterisker i transaktionsstrukturen lämnas av säljaren.

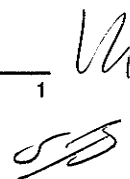
För föreningens ställningstagande till förvärv av Fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda varför inflyttning får anses ha skett. Lägenhet 7 är uppsagd till upphörande och kommer att upplåtas med bostadsrätt snarast möjligt efter föreningens tillträde till fastigheten.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av Fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet till Fastigheten som beräknas ske under första kvartalet 2007.



Utlåtande avseende renoveringsbehov

Lars Widebeck vid Densia AB har 2006-11-21 utfört en teknisk besiktning av Fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till denna ekonomiska plan.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten är lugnt belägen i de centrala delarna av Nyköping och omfattar adresserna Brunnsgatan 39A-E. Fastigheten omfattas en tomt om cirka 1 205 kvadratmeter bebyggd med två bostadsbyggnader och en lummig innergård.

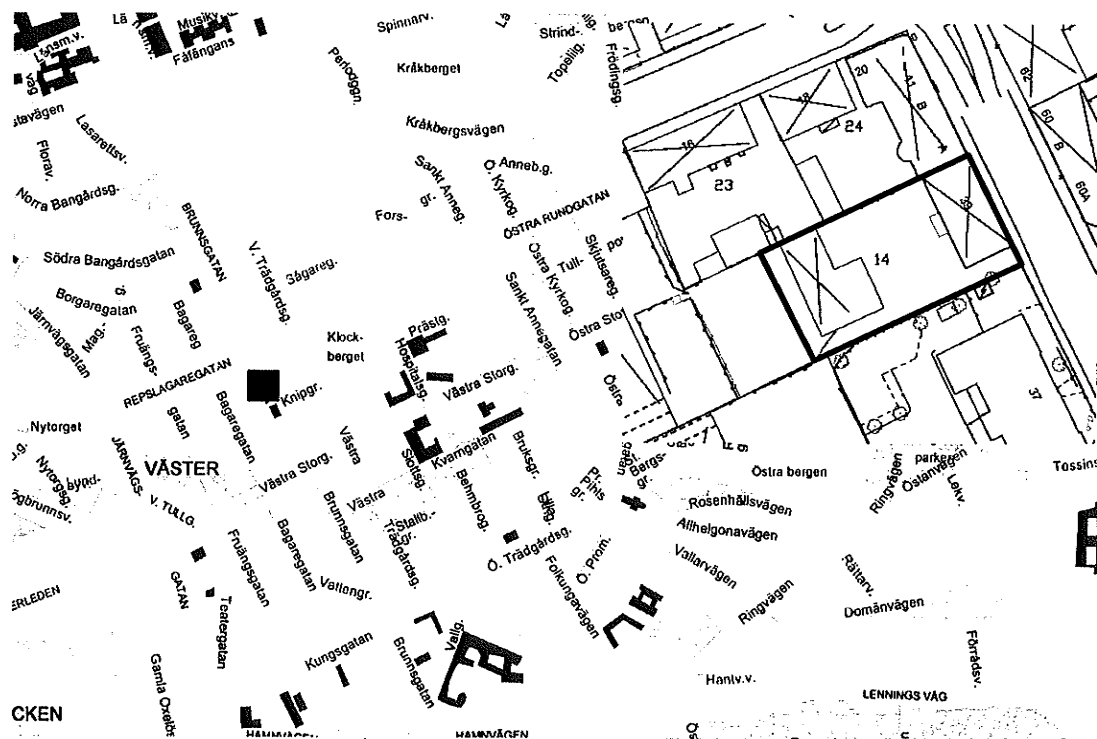
Omgivningarna utgörs av centrumbebyggelse med fastigheter innehållande bostäder, butiker och kontor. Flerbostadshusen i området är upplåtna såväl med hyresrätt som med bostadsrätt och efterfrågan på bostäder i området är mycket hög.

Närservicen i området är god med närhet till kommunal service, mataffärer, restauranger och butiker.

Nyköping ligger cirka fyrtiofem minuters bilfärd eller en timmas tågfärd söder om Stockholm och ca 30 minuter norr om Norrköping. Motorvägen och Skavsta flygplats som ligger alldeles utanför staden gör att det blir väldigt lätt att ta sig till och från Nyköping.

För närvarande bor ungefär 50 000 personer i Nyköpings kommun och befolkningen växer med cirka 250 invånare per år.

Kartor



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 730 kvadratmeter boendeara.

Byggnadsbeskrivning

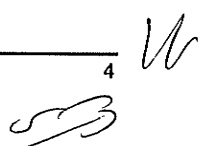
Fastigheten omfattar två flerbostadshus i två till tre våningsplan varav gatuhuset har källare med utvändig ingång. Fastigheten har en lummig grön gård med planteringar, gräsmatta, skifferbelagt gångstråk och en asfalterad parkeringsyta.

Bostadshusen är uppförda omkring 1895 (gatuhuset) och omkring 1900 (gårdshuset) och har därefter renoverats 1978 respektive 1982.

Teknisk beskrivning

Allmänt

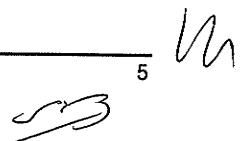
Grundläggning	Murar till berg för gatuhuset och murar och betongplatta på mark för gårdshuset.
Källarväggar	Betong samt inslag av sten i gatuhuset.
Stomme	Tegel för gatuhuset och trä, tegel och betong för gårdshuset.
Bjälklag	Trä och betong i gatuhuset och trä i gårdshuset.
Yttertak	Sadeltak med tacktäckning av korrugerad plåt kompletterat med gångbrygga för gatuhuset. Sadeltak med beläggning av betongpannor och tegelpannor ovan underlagspapp för gårdshuset.
Fasader	Putsad fasad för gatuhuset. Målad träfasad för gårdshuset..
Balkonger	En balkong i trä ovan entréen till gatuhuset.
Fönster	Tvåglasfönster i kopplade träbågar med karmar av trä.
Trapphus	Ett trapphus med målad glasfiberväv och målad träpanel på väggar samt trapplöp och vilplan med utförande i trä.
Sophantering	Hushållsavfallet i rullback på gården.



Tvättstuga	Tvättstuga i källaren med en tvättmaskin och en torktumlare. Ytskikten i tvättstugan består av marmor på golv och väggar i natursten.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning från år 1982.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i gårdshuset och självdrag i gatuhuset. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är genomförd och godkänd tilloch med 2009 för gårdshuset och till och med 2015 för gatuhuset.
Installationer	Fjärrvärme, el samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Förråd	Samtliga bostadslägenheter i gatuhuset har tillgång till förråd på vind som skyddas av burar av trä. Lägenheterna i gårdshuset har tillgång till förråd med utvändig entréer i gårdshuset..

Bostäder

Kök	Golv	Plastmatta eller furugolv.
	Väggar	Tapet, i övrigt målat.
	Inredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpsinredning, elspis, fläkt, kyl- och frysskåp i vissa fall diskmaskin.
Badrum	Golv	Plastmatta
	Väggar	Kaklade väggar.
	Inredning	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, badrumsskåp och tvättställ.
Hall	Golv	Marmorgolv i hallen.
	Väggar	Tapet, målat.
Bostadsrum	Golv	Parkettgolv, furugolv eller plastmatta.
	Väggar	Tapet, målat.



Särskilt Samtliga bostadslägenheter i gårdshuset tillgång till uterum i form av egna uteplatser. Lägenhet 3 har tillgång till egen balkong.

Ett antal bostadslägenheter är utrustade med kakelugnar.

Gemensamma anordningar Kommunikationsytor, lägenhetsförråd, undercentral för fjärrvärme, elcentral, och tvättstuga.

Taxeringsinformation

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde för år 2007 efter genomförd AFT07 och fastighetens taxeringsvärde enligt den senast genomförda fastighetstaxeringen, FFT04.

Fastighet/Del	Typ kod	Taxeringsvärde FFT 04, tkr		
		Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	320	661	2 854	3 515
Lokaler	320	0	0	0
Summa		661	2 854	3 515

Fastighet/Del	Typ kod	Taxeringsvärde AFT 07, tkr		
		Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	320	1 228	3 541	4 769
Lokaler	320	0	0	0
Summa		1 228	3 541	4 769

Fastigheten har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastigheten omfattar två hyreshusenheter med värdeår år 1955 och 1983. Fastighetsskatt bedöms för år 2007 utgå med 0,4 procent för bostäder och 1,0 procent för lokaler i hyreshusenhet, motsvarande cirka 14 000 kronor.

Mervärdesskatt

Fastigheten är ej registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Räntebidrag

Fastigheten är i dagsläget oberoende av räntebidrag.

Servitut och Nyttjanderätter

Fastigheten belastas av en inskriven ledningsrätt avseende fjärrvärme.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas ej på skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Detaljplan

Fastigheten omfattas av nästående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Tomtindelning	Hotellet	1897-05-12	0480K-V:307
Stadsplan	Repslagaregata	1945-10-12	0480K-V:1355 0480 0480K-P45/10
Stadsplan	Hotellet m.m.	1988-03-11	0480-P88/25

Taxebundna kostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska taxebundna kostnader för Fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av Fastighetsägaren för år 2005 inklusive mervärdesskatt.

Driftskostnader kr/kvm	År 2005
Fjärrvärme	140
Vatten, El och Sophämtning	41
Summa DoU-kostnader m.m.	181

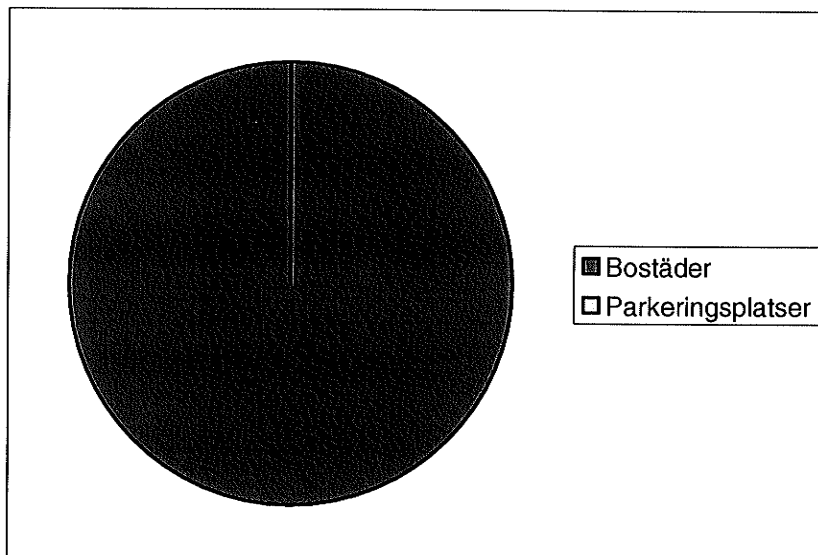
Hyreskontrakt

Hyreskontraktsstruktur

I Fastigheten finns 8 stycken upplåtna hyresavtal avseende bostadslägenheter. Fastigheten omfattar även 7 parkeringsplatser som för närvarande nyttjas inom ramen för bostadshyresavtal.

Nedan redovisas fastighetens hyresvärde inräknat en hyreshöjning om 2 procent för år 2007 vilket motsvarar den framförhandlade hyreshöjningen i det kommunala bostadsbolagets fastighetsbestånd.

Lokaltyp	Intäkt, tkr	Area kvm	Hyra kr/kvm	Andel
Bostäder	628	730	860 kr	100,0%
Parkeringsplatser	0	0	-	0,0%
Summa	628	730	860 kr	100,0%



Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov har efter besiktning genomförd av Lars Widebeck vid Densia AB den 21 november 2006 bedömts enligt följande.

Behov inom 3 år, förutom löpande underhåll

Renovering av fönsterbågar och karmar i gårdshuset	70 000 kr
Målning av takkupor och plåtdetaljer	30 000 kr

Behov inom 5 år, förutom löpande underhåll

Ny utrustning till undercentral för fjärrvärme	180 000 kr
--	------------

Behov inom 11 år, förutom löpande underhåll

Utbyte av takfönster i gårdshuset	50 000 kr
Fasadrenoveringar för gårds- och gatuhus	500 000 kr

Summa, exklusive moms **830 000 kr**

TOTALT (inklusive moms) **1 037 500 kronor**

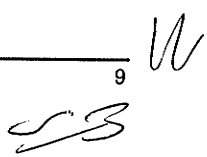
En notering finns om att obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inte är genomförd. Efter genomförandet av besiktningen erhöles protokoll utvisandes att godkänd OVK finns för samtliga ventilationssystem i byggnaderna varför noteringen om OVK ej upptagits i denna ekonomiska plan.

Utöver ovanstående åtgärder finns noteringar i protokollet avseende åtgärdsbehov i respektive bostadslägenhet som belastar bostadsrättshavarnas ekonomi.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdeförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE ÅR 2007

		Bostad	Lokal
Byggnad	3 541 000	3 541 000	0
Mark	1 228 000	1 228 000	0
Summa	4 769 000	4 769 000	0

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	7 500 000	10 274 kr/kvm
Lagfart	73 185	
Avsättning till reparationer	1 040 000	Befintliga pantbrev (SEK) 2 700 000
Intecknings- och ombildningskostnad	290 420	Nyuttag av pantbrev (SEK) 1 396 000
Disponibla medel (kassa)	75 000	Pantbrev totalt (SEK) 4 096 000
Summa	8 978 605	

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	1 000 000	4,75	47 500	0	5 år
Nytt lån	1 000 000	4,50	45 000	0	3 år
Nytt lån	1 000 000	4,25	42 500	0	2 år
Nytt lån	804 749	3,75	30 178	0	rörlig ränta
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	291 217	3,75	10 921	0	rörlig ränta
Summa	4 095 966	4,30%	176 099	0	

Insatser vid fastighetsköpet	4 708 783	Insatser totalt	5 000 000
Upplåtelseavgifter	173 856	Bostadsrätter	4 708 783
Summa finansiering	8 978 605	Ej bostadsrätter	291 217

EKONOMISK PROGNO

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	176 099	176 099	176 099	176 099	176 099	176 099	176 099
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	14 060	14 060	19 076	19 458	19 847	20 244	22 351
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	105 000	107 100	109 242	111 427	113 655	115 928	127 994
Vatten, el och sophämtning	33 000	33 660	34 333	35 020	35 720	36 435	40 227
Sotning	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 438
Försäkring	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Löpande underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Städning av trappor m m	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Teknisk förv. / fastighetsservice	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Revision	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
Övrigt	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Avsättn. till yttre fond	14 307	14 593	14 885	15 183	15 486	15 796	17 440
Summa	444 466	449 552	459 756	465 429	471 215	477 118	508 448

Drift och underhåll kr /kvm	329 Bostäder	D o U tot kr	240 000
-----------------------------	--------------	--------------	---------

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	402 386	406 653	416 021	420 842	425 759	430 775	457 399
Hyresintäkter	40 955	41 774	42 610	43 462	44 331	45 218	49 924
Ränteintäkter	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125
Summa	444 466	449 552	459 756	465 429	471 215	477 118	508 448

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	89 307	103 900	118 785	133 968	149 454	165 250	248 341

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Vån	Antal rum	Ut- formn.	Yta	Insatser totalt	Insatser Vid Tillträde	Andelstal alla borrhätter	Andelstal Vid Tillträde	Årsavg. Årsavg.	Årsavg. / mån.	Hyra	Uppl- avgifter
Brunnsgatan 39A	1	1	3	ROK	89	685 670	685 670	13,500	14,530	58 465	4 872	0	0
Brunnsgatan 39B	2	1	2	ROK	79	426 040	426 040	10,839	11,665	46 940	3 912	0	0
Brunnsgatan 39B	3	2	6	ROK	161	1 240 370	1 240 370	20,824	22,413	90 185	7 515	0	0
Brunnsgatan 39B	4	3	1	ROK	55	296 610	296 610	7,381	7,945	31 968	2 664	0	0
Brunnsgatan 39C	5	3	1	ROK	54	291 217	0	7,088	0,000	0	0	40 955	0
Brunnsgatan 39C	6	1/2	4	ROK	100	770 416	770 416	14,428	15,529	62 487	5 207	0	0
Brunnsgatan 39E	7	1/2	3	ROK	110	847 458	847 458	14,961	16,103	64 796	5 400	0	173 856
Brunnsgatan 39D	8	1	2	ROK	82	442 219	442 219	10,978	11,816	47 545	3 962	0	0
					730	5 000 000	4 708 783	100,000	100,000	402 386	33 532	40 955	173 856

Ytfördelning

Bostäder	730
Lokaler	0
Garage	0
Totalt	730

Intäktsfördelning

Årsavgifter	402 386
Hyror	
Bostäder	40 955
Lokaler	0
Garage	0
Totalt	443 341




Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ändrad Inflation	Arsavgift År 1	Arsavgift År 2	Arsavgift År 3	Arsavgift År 4	Arsavgift År 5	Arsavgift År 6	Arsavgift År 11
-3%	402 386	400 112	397 860	395 631	393 425	391 240	380 641
-2%	402 386	402 386	402 386	402 386	402 386	402 386	402 386
-1%	402 386	404 660	406 957	409 276	411 620	413 986	426 178
0%	402 386	406 653	416 021	420 842	425 759	430 775	457 399
+1%	402 386	409 208	416 235	423 473	430 928	438 607	480 596
+2%	402 386	411 482	420 942	430 781	441 014	451 655	511 599
+3%	402 386	413 756	425 695	438 231	451 394	465 215	545 404

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Ändrad Ränta	Arsavgift År 1	Arsavgift År 2	Arsavgift År 3	Arsavgift År 4	Arsavgift År 5	Arsavgift År 6	Arsavgift År 11
-3%	369 507	374 055	348 694	323 426	328 253	303 176	329 309
-2%	380 466	385 015	369 654	354 386	359 212	344 136	370 268
-1%	391 426	395 974	390 613	385 345	390 172	385 095	411 228
0%	402 386	406 653	416 021	420 842	425 759	430 775	457 399
+1%	413 345	417 894	432 533	447 265	452 091	467 015	493 147
+2%	424 305	428 853	453 492	478 224	483 051	507 974	534 107
+3%	435 265	439 813	474 452	509 184	514 011	548 934	575 067

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelsantal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

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.

Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. 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.

Nyköping 2006-12-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYKÖPINGSPALATSET


Hans-Olof Ebbesson


Olle Eriksson


Göran Lundqvist




Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Nyköpingspalatset, org. nummer 769614-7433, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag per 2006-12-13
- d) Fastighetsdeklaration för AFT07
- e) Beräkning av AFT07
- f) Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
- g) Hyreslista
- h) Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning
- i) OVK-protokoll
- j) Sammanställning över driftskostnader för år 2005
- k) Planritningar
- l) 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 framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2006-12-21



Sören Birkeland
Advokat

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM
Tel. 08 – 522 532 00



Kjell Karlsson
Advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM
Tel. 08 – 21 14 01

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

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Nyköping Hotellet 14



Brunnsgatan 39A-E

Nyköping

Handwritten signatures and initials.

Stockholm 2006-12-05
LW 67 043

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

avseende fastigheten Nyköping Hotellet 14, Brunnsgatan 39 A-E i Nyköping.

Uppdrag

Av Brf Nyköpings Palatset har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters 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 årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter, 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 ett gathus i 2½ våningsplan samt ett gårdshus i 1½ våningsplan.

Gathuset innehåller 5 lägenheter och gårdshuset 3 lägenheter med en totalt bostadsyta om ca. 730 m².

Gatuhuset:

Huset uppfördes år: Ca 1895

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

1. Byggnaden totalrenoverades i slutet på -70 talet, nya avlopp- och vattenstammar, elinstallationer, yttertak, färgning fasad och uppvärmningssystem.

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

1. Halva yttertaget renoverat nyligen.
2. Fönsterbågar och karmar renoverade.
3. Löpande underhåll i lägenheterna.

Grundläggning: Murar till berg
(bedömd)

Källarytterräddar: Sten / betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Trä / betong
Mellanbjälklag: Trä
Vindsbjälklag: Trä

Gård, gårdsutrustning: Gräsmattor och asfalterade ytor med parkeringsplatser

Balkonger: En balkong över entrén, konstruktion i trä med tätskikt i plåt.
Räcken är utförda i trä.

Fasader: Putsade

Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning trä, väggar och tak är målade.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	En tvättmaskin
Lägenhetsförråd:	Finns på vinden.
Sophantering:	Sopkärl på gården
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral (1982).
Ventilation: (enligt uppgifter)	Självdraagsventilation i bostäderna OVK är enligt uppgift ej utförd

Gårdshuset:

Huset uppfördes år:	Ca 1900
Större om- och till- byggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhåll- na i samband med be- siktningen)	1. Byggnaden totalrenoverades ca 1980, nya avlopp- och vattenstammar, elinstallationer, yttertak och uppvärmningssystem. Byggnadens grund har troligen gjorts om i samband med renoveringen.
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhåll- na i samband med be- siktningen)	1. Fasaden målad under senare år 2. Löpande underhåll i lägenheterna.
Grundläggning: (bedömd)	Murar och betongplatta på mark
Källarytterväggar: (bedömda)	Sten / betong

Stomme (bedömd):	Trä / tegel / betong	
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag	Trä
	Vindsbjälklag:	Trä
Gård, gårdsutrustning:	Gräsmattor och asfalterade ytor med parkeringsplatser	
Fasader:	Målade träfasader	
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.	
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor / lertegel.	
Tvättstuga:	Finns i gathuset.	
Lägenhetsförråd:	Finns i markplan.	
Sophantering:	Sopkärl på gården	
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral (1982).	
Ventilation: (enligt uppgifter)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna OVK är enligt uppgift ej utförd	

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Marmor
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Kakelugn
Sovrum	G	Furugolv / plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / furugolv
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, fläkt, kyl/frys och diskmaskin (ej i alla lägenheter). Ventilation, frånluft via självdrag eller mekanisk frånluftsventilation.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation, mekanisk frånluft eller självdrag. Plats för tvättmaskin finns i de flesta lägenheterna
WC	G	Marmor
	V	Målat
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2006-11-21, kl 9,00. Vädret var mulet med regn. Temperaturen ca 7°C.

Vid besiktningen medverkade:

Fastighetsägaren Kurt Wallentin

Boende i byggnaderna Christina Ebbesson och Carl Eriksson

Från Catella Joachim Pelles

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom torpargrunder.

Följande bostäder besiktigades:

Gathuset: Eriksson Bv, Lundkvist Bv, Ebbesson 1 tr och Englund 2 tr

Gårdshuset: Eriksson och Pettersson

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Bygghet: Uppvärmningssystemet
 Brist, fel/skada: Undercentralen är från 1982, i pannrummet finns den gamla oljepannan och oljetanken kvar.
 Bedömd åtgärd: Troligen kommer driftstörningar att uppkomma då fjärrvärmecentralen åldras, för att undvika kostsamma renoveringar bör anläggningen bytas. Den gamla oljepannan och oljetanken bör demonteras.
 Omfattning: En komplett fjärrvärmecentral
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 180 000 kr

2. Bygghet: Fönsterbågar och karmar i gårdsbyggnaden
 Brist, fel/skada: Bågar och karmar har underhållits många gånger varpå färgskikten blivit tjocka. Bågar och karmar har begynnande underhållsbehov.
 Bedömd åtgärd: Utför en noggrann renovering då bågarerna demonteras och renoveras på verkstad, även karmarna bör renoveras.
 Omfattning: Samtliga gårdshusets fönster
 Mängd: Ca 34 st luft
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 70 000 kr

3. Bygghet: Plåtdetaljer på taken
 Brist, fel/skada: Takkuporna på gatuhuset och plåtdetaljer på gårdshusets tak har behov av målningsunderhåll. Plåten är galvad varför rost inte uppkommer men målning bör trots detta utföras.
 Bedömd åtgärd: Rengör och måla plåtdetaljerna
 Mängd: Ca 50 kvm
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 30 000 kr

4. Bygghet: Takfönster på gårdshuset
 Brist, fel/skada: Takfönster medför alltid en ökad risk för läckage, e fönster som finns i dag har, enligt de boende, delvis renoverats eftersom läckage uppkommit under åren.
 Bedömd åtgärd: När läckage uppkommer bör fönstren byts mot nya
 Mängd: 4 st
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

5. Bygghet: Byggheterna fasader
 Brist, fel/skada: Gatuhuset putsade fasad kommer att behöva underhållas under tidsperioden, mot gatan finns mindre skador på fasaden. Gårdshuset fasad är nyligen målad men kommer även den att behöva underhållas under tidsperioden.
 Bedömd åtgärd: Lös puts knackas ner och fasaden färgas på gatuhuset. Normalt målningsunderhåll utförs på gårdshuset.
 Mängd: Totalt ca 600 kvm putsad fasad och ca 300 kvm gårdsfasad
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

6. Bygghet: Ventilationen i byggheterna
 Brist, fel/skada: Enligt de uppgifter vi fått är OVK inte utförd i byggheterna. OVK är en kontroll att bygghetens ventilation uppfyller de krav som kan ställas på ventilationen i byggheten med tanke på ålder och nyttjande.
 Bedömd åtgärd: Utför OVK i byggheterna och åtgärda de eventuella brister som framkommer vid kontrollen.
 Mängd: Två byggheters ventilation
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 15 000 kr kostnader för eventuella åtgärder ingår ej

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	6	ca 15 000 kr
Inom 3 år	2 och 3	ca 100 000 kr
Inom 5 år	1	ca 180 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>4 och 5</u>	<u>ca 550 000 kr</u>
Totalt		Ca 845 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.



Noteringar och upplysningar.

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

1. 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.
2. På gatuhusets vind finns ett pågående läckage vid antennens genomförning, läckaget bör tätas så att fuktskador inte uppkommer.
3. Tvättstugan har endast en tvättmaskin och ligger i ett källarutrymme. De flesta lägenheter har dock egen tvättmaskin varför belastningen på tvättstugan är liten. De maskiner som köps till tvättstugan kan därför vara av enklare kvalitet än de som normalt installeras i flerbostadshus. Kostnaden för att komplettera eller byta ut maskinen är därför så liten att den bör rymmas inom normala underhållskostnader.
4. Flera av lägenheterna har kakelugnar vilka nyttjas i dag. Vi noterade sprickor i minst en av kakelugnarna, om dessa måste tätas / sättas om är det kostsamt. Enligt vår bedömning borde kakelugnarna vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar för underhåll varför kostnaden ej belastar föreningen. Föreningen kan dock vara tvungen att täta rökkanalerna. För att utreda om eldstäder och/eller rökkanaler behöver tätas måste eldstäderna provtryckas.
5. Flera av badrummen i lägenheterna har yt- och tätskikt som är ca 25 år gammalt. Dessa kommer att behöva renoveras men kostnaden bör inte belasta föreningen, vid renovering av badrummen kommer emellertid golvbrunnarna troligen att behöva bytas ut. Kostnad ca 10 000 kr per lägenhet.
6. På gårdshusets tak har några tegelpannor kommit ur läge och behöver justeras, om vatten kommer in under takpannorna kommer läkten och undertaket att skadas. Enligt vår bedömning har taket renoverats på -80 talet varför endast lokala justeringar borde vara tillräckliga.
7. Gårdshuset är totalrenoverat i början på -80 talet. Byggnadens grund gjordes om från dels jordgolv och dels torpargrund till en betongplatta på mark. Marken ligger nära byggnadens syll vilket kan medföra att fuktpåkänningen på syllen blir så stor att röt/mögelskador kan uppkomma. Risker ökar med att stuprörens vatten inte avleds från byggnaden och att vegetation finns nära byggnaden. Med tanke på den kunskap som fanns i början på -80 talet borde emellertid byggnaden vara renoverad på ett fuktsäkert sätt så att skador inte uppkommer.

8. Delar av gatuhusets grund är topargrund vilken är så låg att den inte gått att besiktiga, vi kan därför inte avgöra skicket på trossbotten och syll i den delen av byggnaden.
9. 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.
10. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

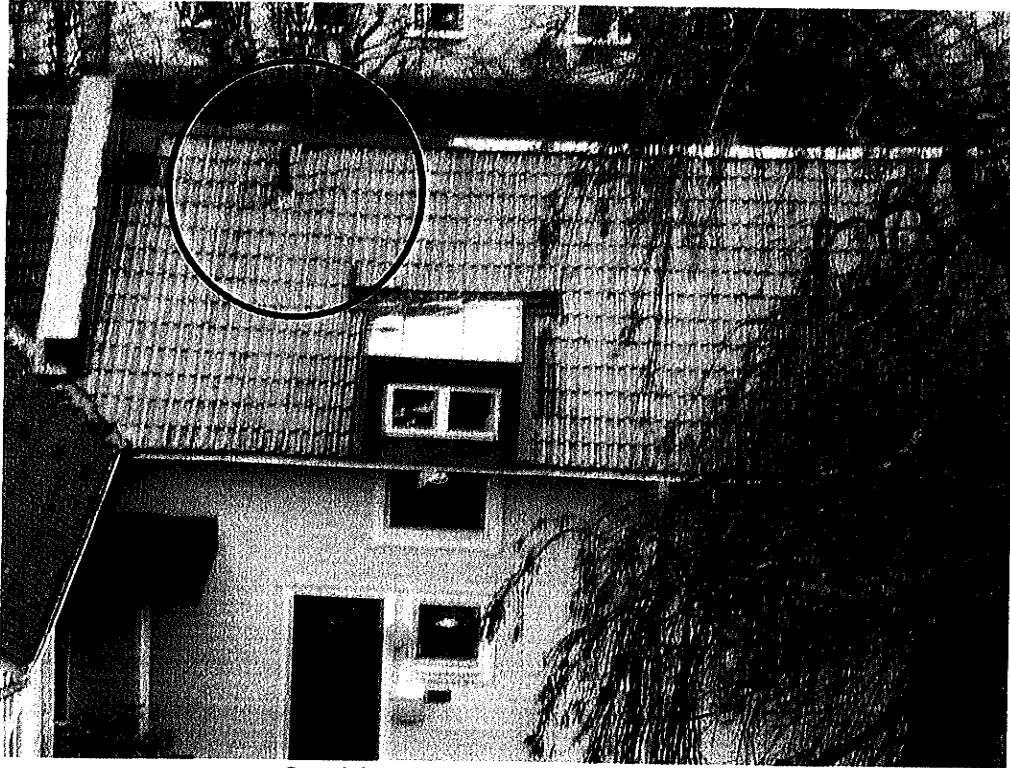
DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 FD-utdrag

FOTOBILAGA



Område var takpannorna är ur läge



Gatufasaden med begynnande renoveringsbehov



Plåtdetaljer på taken behöver målningsunderhåll



u
S



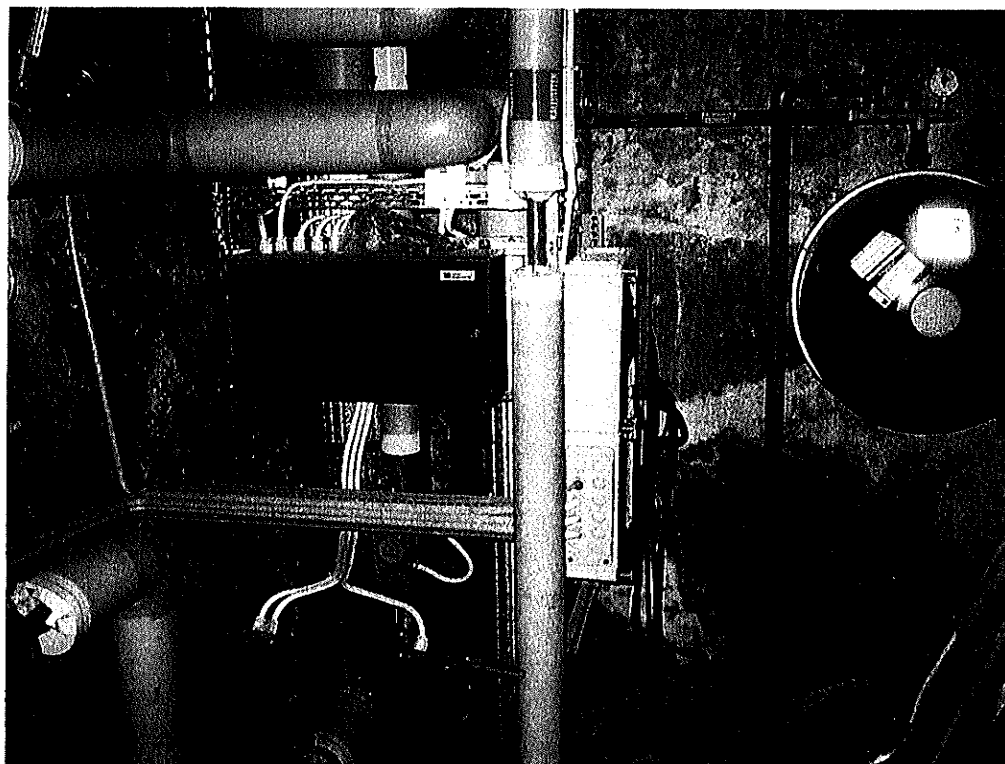
Vatten från stuprören avleds ej



Marken är mycket nära byggnadens syll



Fönsterbågar och karmar med kommande behov av renovering



Undercentral

h
SB

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Nyköping Hotellet 14 Nyckel: 040009148	2004-10-06	2006-07-25	2006-10-23
Församling Nyköpings Sankt Nicolai			

Adress

Adress
Brunnsgatan 39A-E
611 32 Nyköping

Läge, karta

Område	X (Rikets 2,5gonV)	Y (Rikets 2,5gonV)	Registerkarta
1	6515221.0	1569346.2	57CB
Anmärkning: Primärkarta:57 C:09			

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 205 kvm	1 205 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556333-5990 AB Solex Kvarnv 5 150 21 Mölnbo Köp: 1997-07-01 Köpeskilling: 2.800.000 SEK, avser hela fastigheten.	1/1	1997-08-15	9129

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769614-7433 brf nyköpingspalatset)	2006-07-25	19123

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 2.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.700.000 SEK	1997-08-15	9137

Inskrivningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0480-88/36.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Hotellet	1897-05-12	0480K-V:307
Stadsplan: Repslagaregatan	1945-10-12	0480K-V:1355 0480 0480K-P45/10
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Stadsplan: Hotellet mm	1988-03-11 Genomf. slut: 1992-06-30	0480-P88/25

Fornlämningar

Fornlämning		0357:0231:0001 10035702310001
	X (Rikets 2,5gonV) 6515036.0	Y (Rikets 2,5gonV) 1569821.0

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 301093-8 Omfattar hel registerfastighet	2005	2004
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

W
53

3.515.000 SEK
Taxerad ägare
 556333-5990
 AB Solex
 Kvarnv 5
 150 21 Mölnbo

2.854.000 SEK
Andel
 1/1

661.000 SEK
Juridisk form
 Övriga aktiebolag

Ägandetyp
 Lagfart

Värderingsenhet bostadsmark 027840412.

Taxeringsvärde

392.000 SEK

Riktvärdeområde

0480076

Byggrätt ovan mark

560 kvm

Klassificering av byggnadsrätt

Utifrån bef. bebyggelse

Riktvärde byggrätt

700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 027843412.

Taxeringsvärde

269.000 SEK

Riktvärdeområde

0480076

Byggrätt ovan mark

385 kvm

Klassificering av byggnadsrätt

Utifrån bef. bebyggelse

Riktvärde byggrätt

700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 027838412.

Taxeringsvärde

1.612.000 SEK

Bostadsyta

438 kvm

Ärtal för hyresnivå

2003

Hyra

315.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1955

Värderingsenhet bostäder 027842412.

Taxeringsvärde

1.242.000 SEK

Bostadsyta

292 kvm

Ärtal för hyresnivå

2003

Hyra

216.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1983

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Övriga åtgärder: Tomtkarta

Tomtmätning

Inställd åtgärd eller förrättning

Ledningsåtgärd

Datum

1897

1930-05-05

1982-06-10

1988-03-24

Akt

0480K-V:311

0480K-V:660

04-82/321

0480-88/36

Tidigare beteckning

Beteckning

D-Nyköping Väster 23-Hotellet 14

Omregistreringsdatum

1985-01-30

Akt

04-84/418

© Lantmäteriet 2006

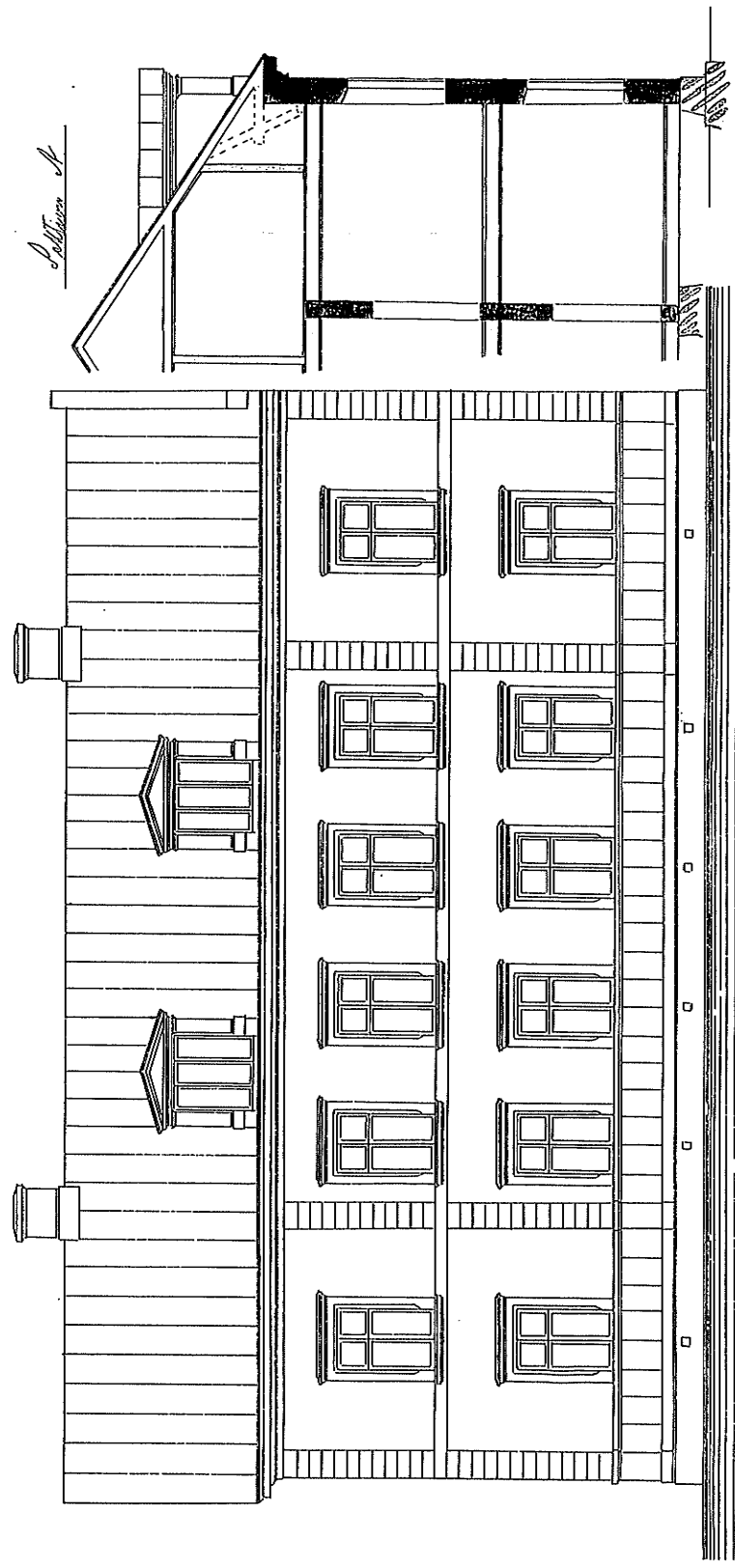
53

FÖRSTÄDNINGEN 14 23
 NÄRSTÄDNINGEN 14 23
 Kvarteret 14 23
 i Nyköpings stad.

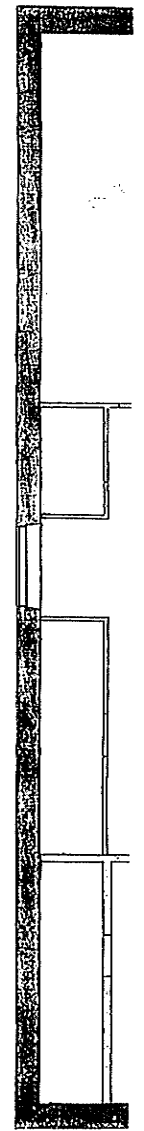
Nöjning till inredning af vandrums i Pönningshuset i Tomten No 99 C.

i 2da Väst af Nyköpings stad.

Fasad mot Kvarteret.



Plan af vandrums.

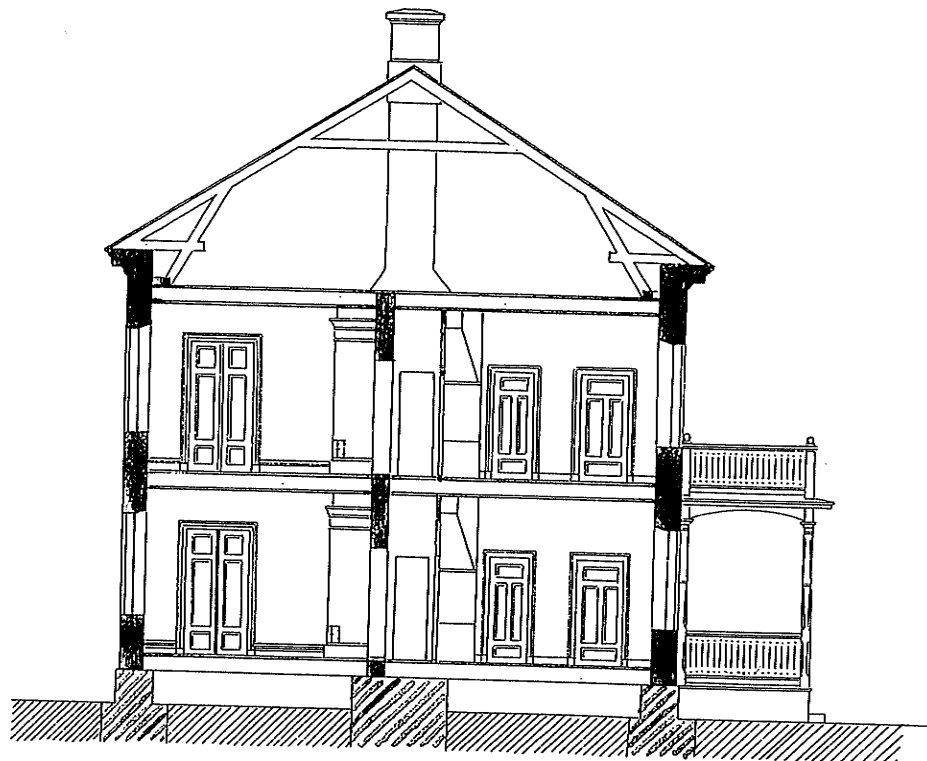


Ar
 Tr
 dy
 no
 der
 Room 1

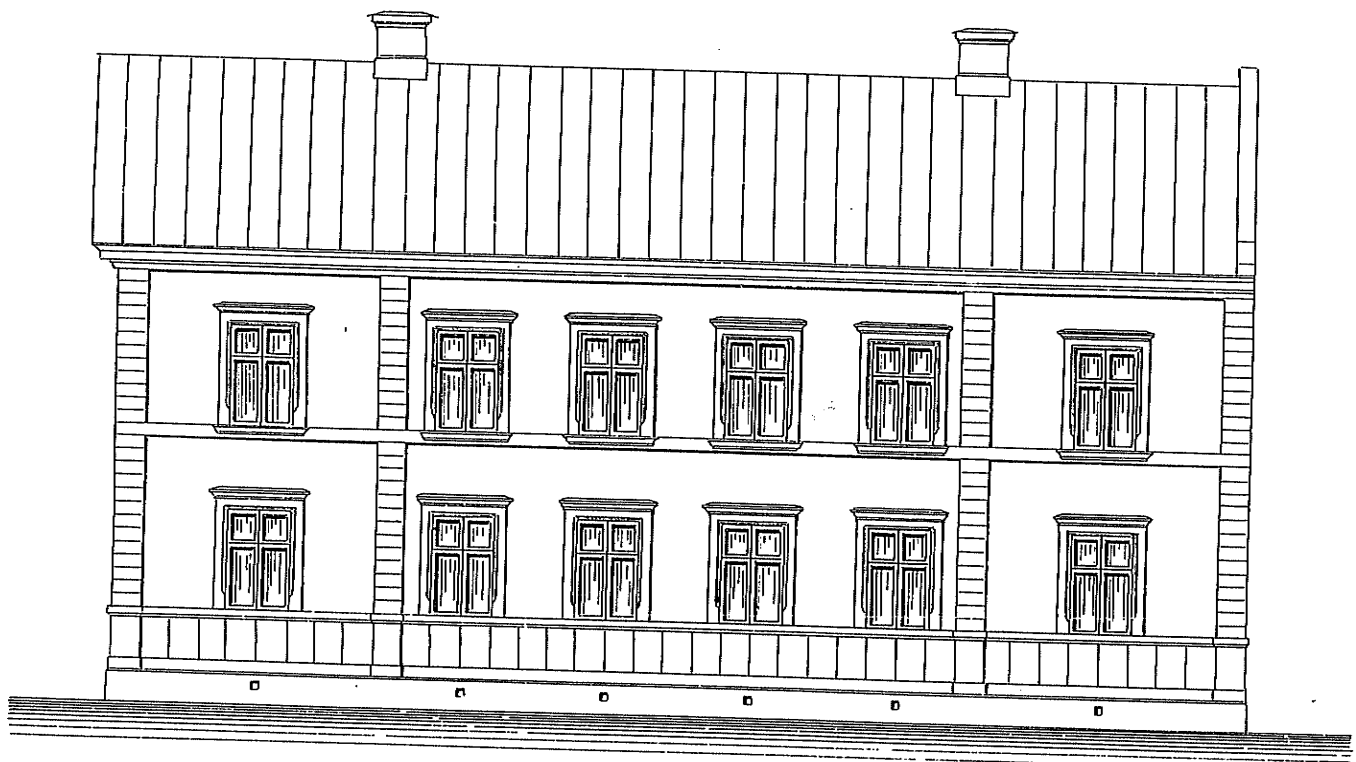
W
 SB

No. 14 i 23
 ref. Hestecent
 öpings stad.

Section: A.B.

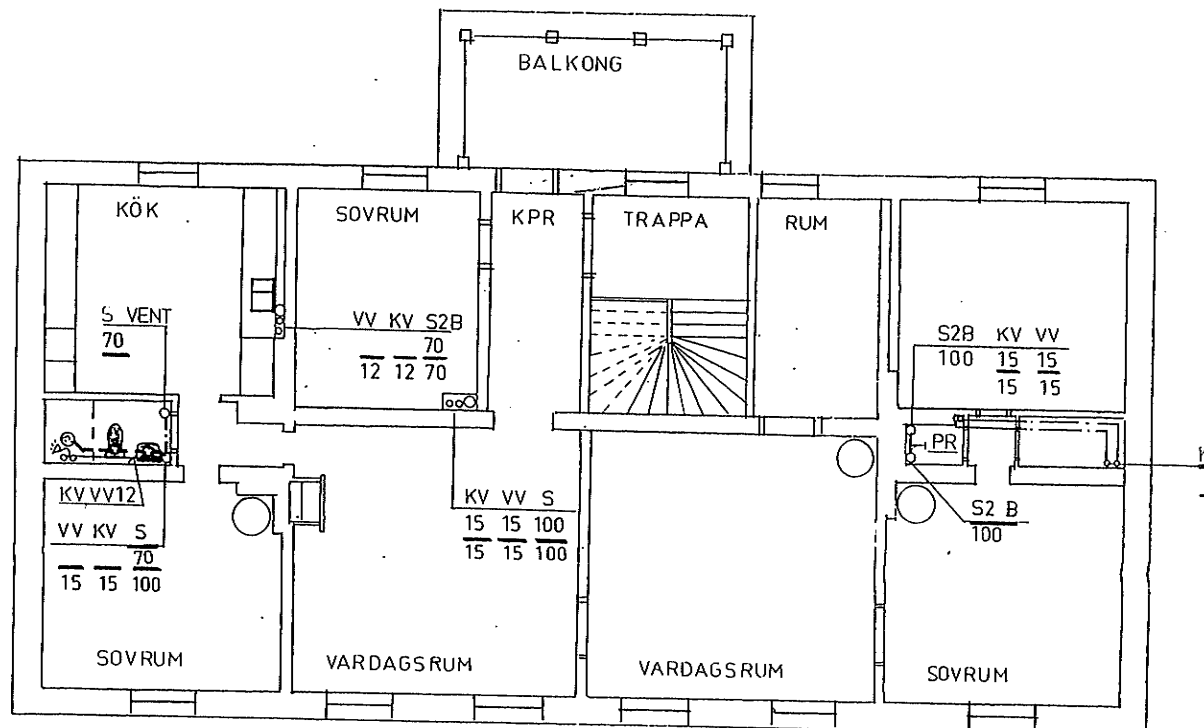


Fasad mot Kappellgatan.



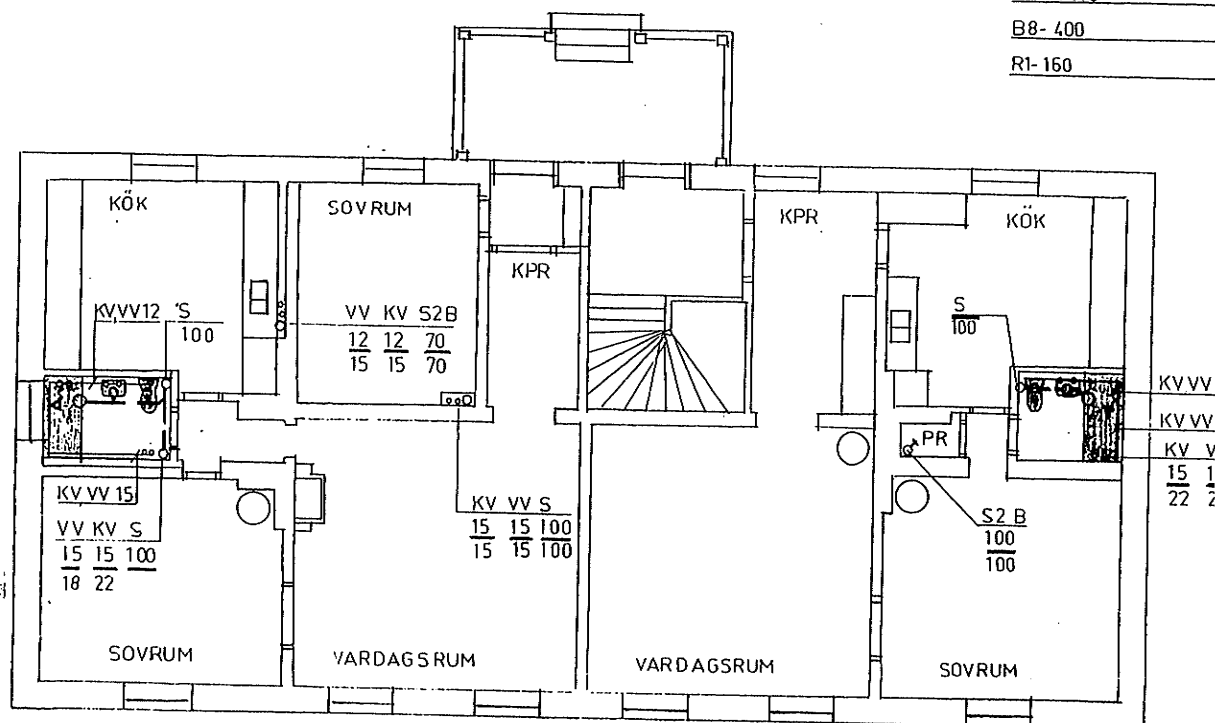
30 40 50 Futh.

55
 12



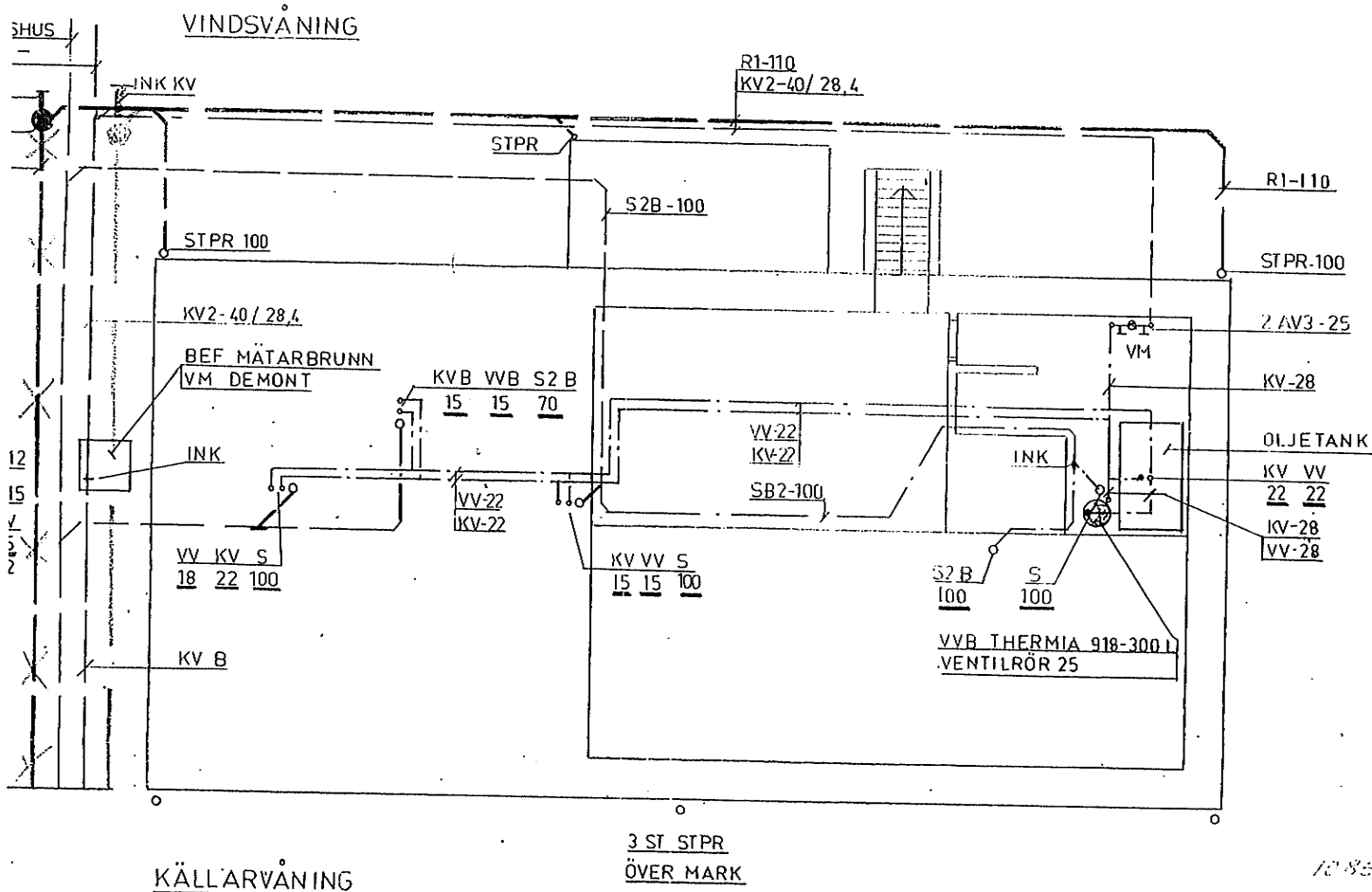
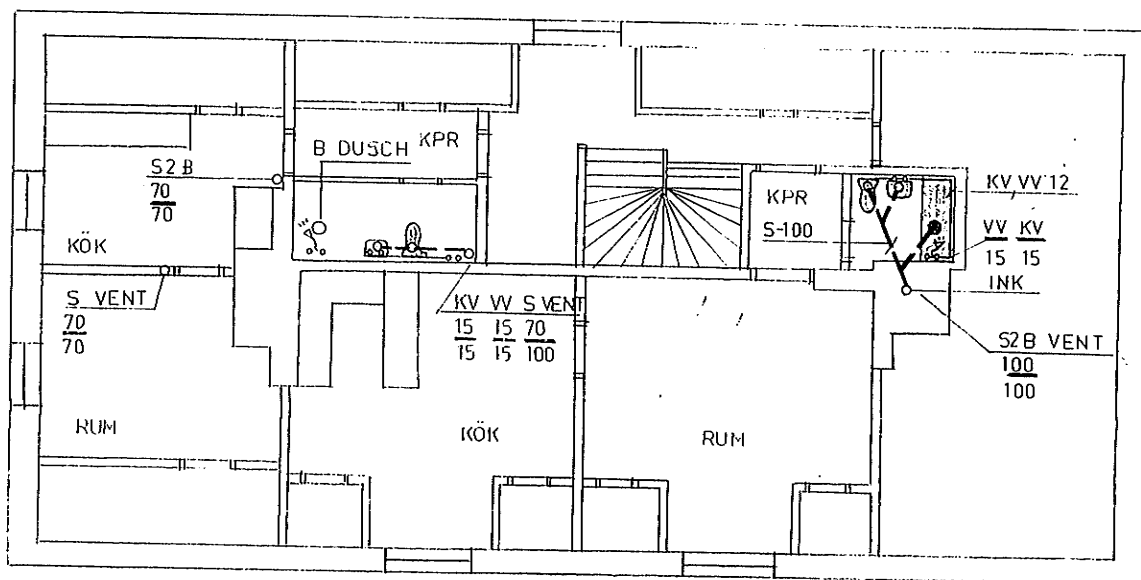
VÅNING 1 TR

SB FRÅN GÅRD
KVB - " - -
PR R-110
B8- 400
R1- 160



BOTTENVÅNING

B BEFINTLIG
S PVC GUMMIRINGSFÖG
S1, R1 PVC MARKAVLOPPSRÖR
S2 GJUTJÄRN
KV W KOPPARRÖR
KV1, V1 - " - PLASTMANTEL
KV2 PEL NT 10 (I SKYDDSRÖR)
BR BETONGBRUNN
SPR SPOLBRUNN
AV3 AVSTÄNGNING
AVT AVTÄPPNING
BV BACKVENTIL
SAKV SÄKERHETSVENTIL
VUK VATTENUTKASTARF



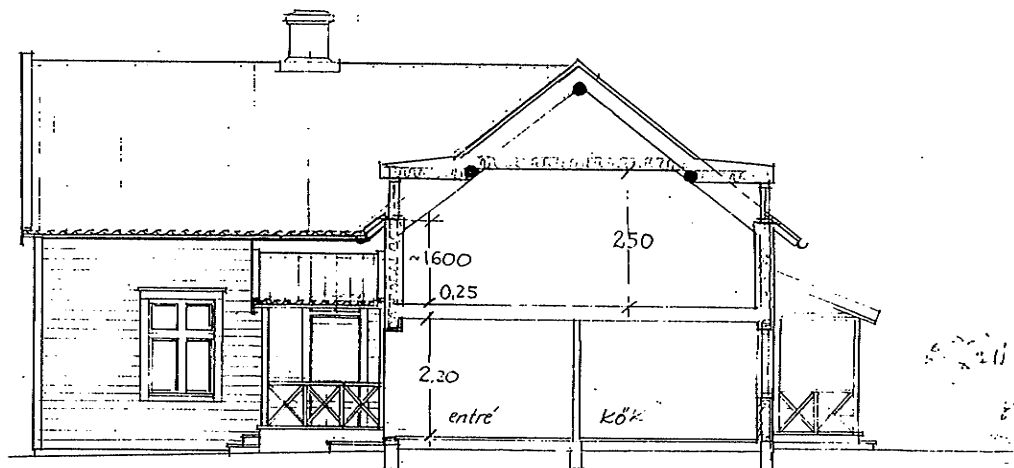
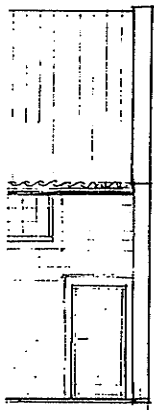
Orvar Appelgren
KONSULTERANDE INGENIÖRSBYRÅ AB
SKJUTSÄREGATAN 22 61100 NYKÖPING
0155-11129

Ritad konstruerad av Handläggs av
APPELGREN

REV ANT REVIDERINGEN AVSER SIGN

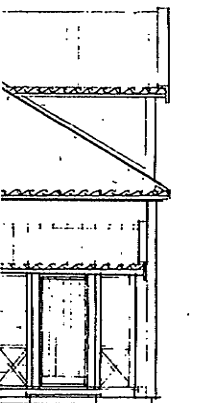
FASTIGHETEN 23 HOTE
NYKÖPINGS KOMMUN
OMBYGGNAD BADRUM

SKALA



Fasad mot norr

sektion 2-2



Fasad mot söder

17-05-189 340-

lyc

4
1871-
1878
1879
BYGGN
N

ARBETSRITNING

B		ATELJEDEL
A		ARBETSRITNING
REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER

Zettersten Arkitekter AB

4 Brändgödsög 6
611 00 Nyköping
Tel 0455-833 30

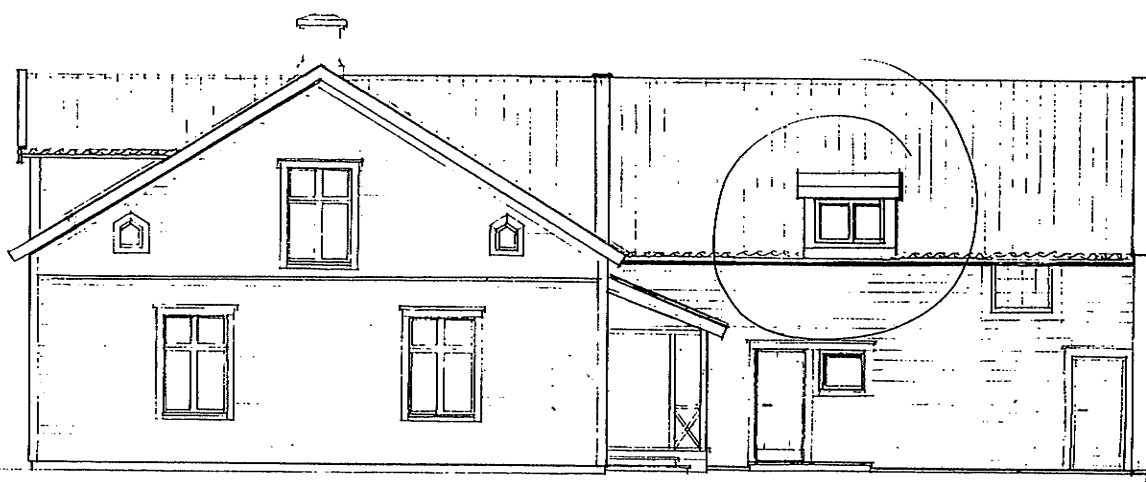
23 Kv. Hotellet
å Nyköping Väster
Ombyggnad av G



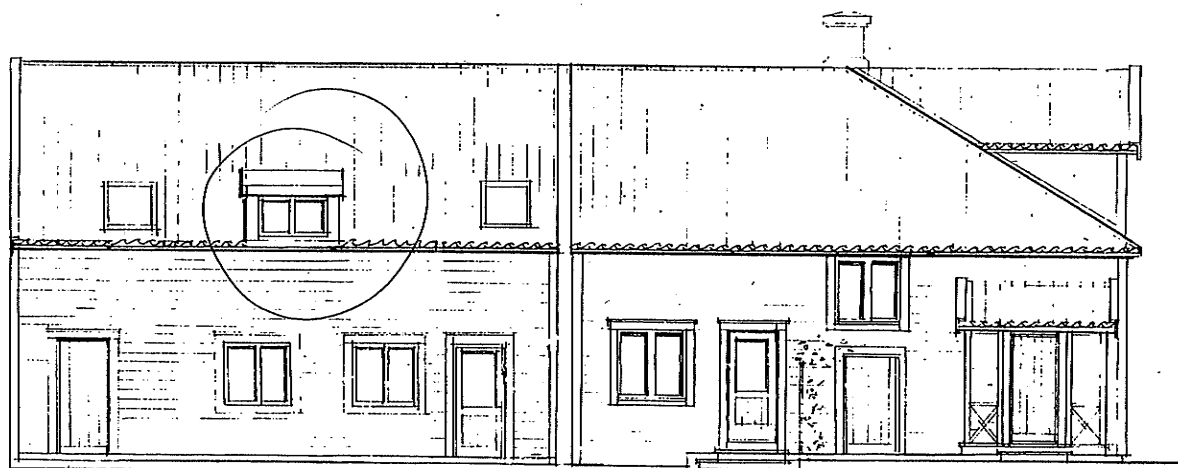
0155/81030

skala
1:100

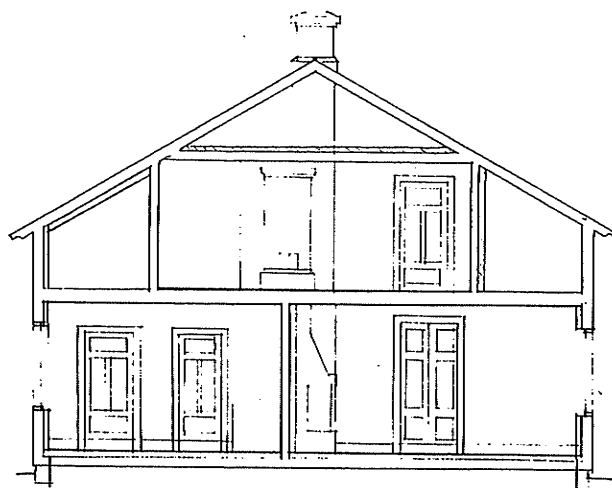
dat.
1979



Fasad mot öster

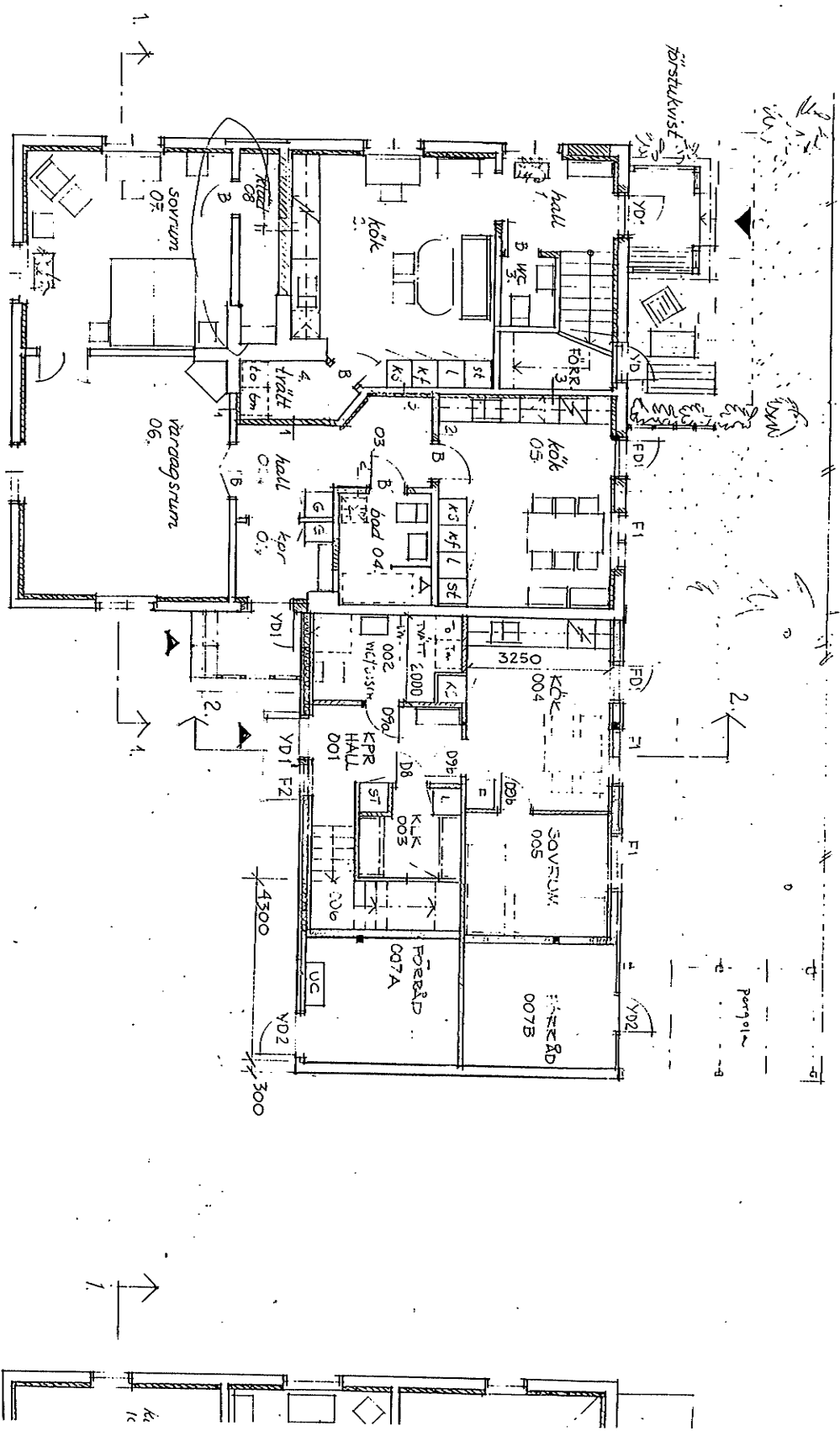


Fasad mot väster



U
SP

+ 2 Rok + 2 Rok + 4 Rok (ATJE'DEL) FÖRÄLDSDEL +



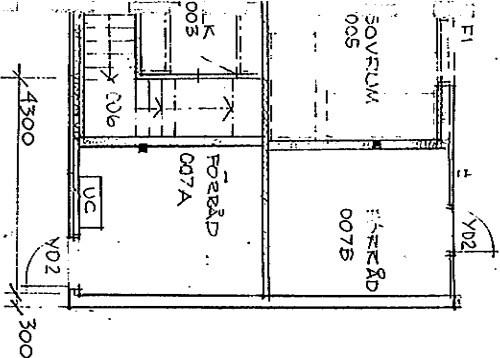
Plan bottenvär.

Pla

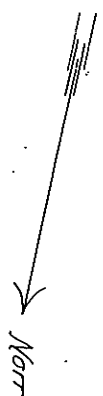
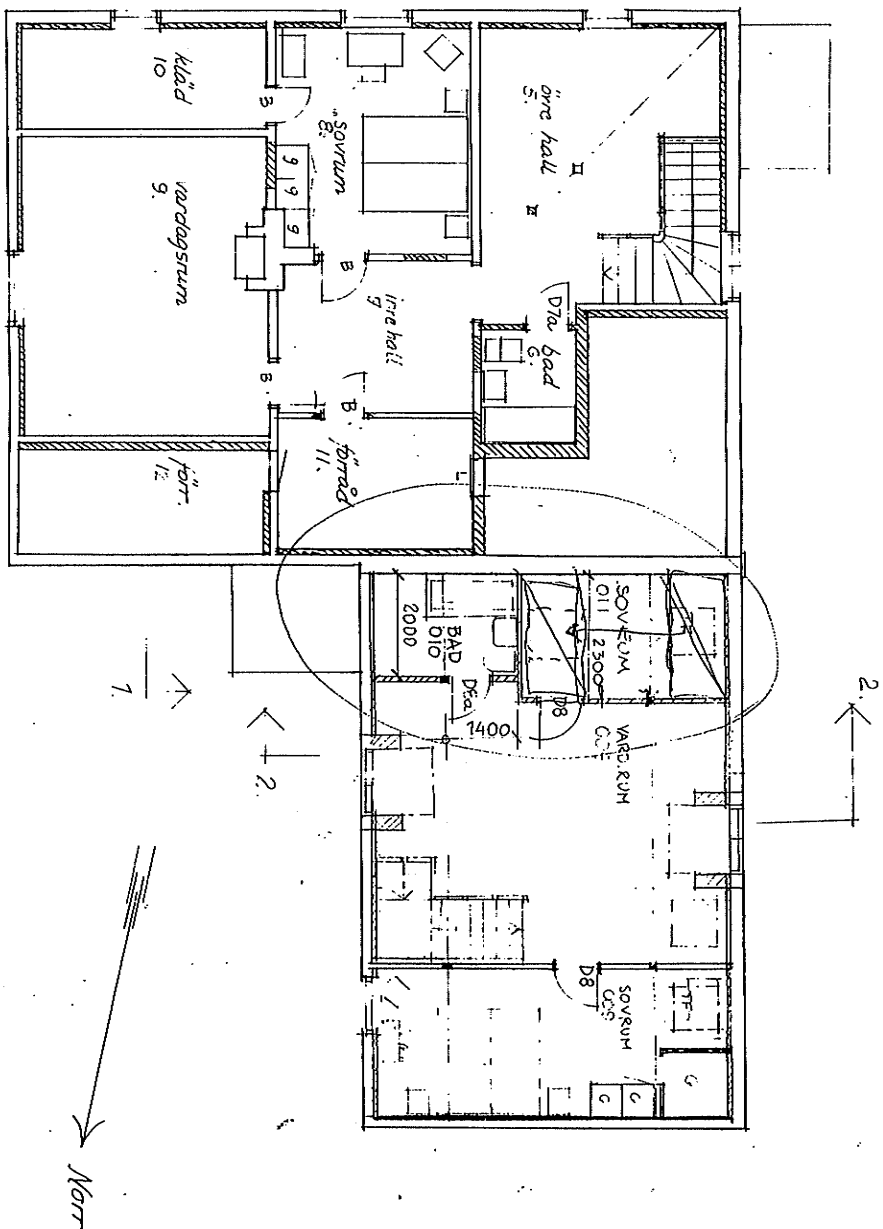
W
S

0

pergola



Plan 1 tr.



Handwritten signature or initials.

13-05-103 340-

478/83
Lk. 1983-05-4
ENGGJÄLLS BILBYGGNAD