

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 26

orgnr 769605-1379

upprättad den
25 maj 2004

BRF Sjöhästen 26 har ursprungligen registrerats hos PRV 1999-12-07

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Sjöhästen 26 i Stockholms kommun med adress Artillerigatan 29, 114 45 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2004-06-24.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2004-05-25 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt:

Tomtareal är 510 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheten gäller stadsplan 0180-1689 och 0180 E51 fastställd 1936, 0180-6908 fastställd 1968 samt 0180-7575A fastställd 1979

Byggnaden: Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 6 våningar ovan mark källare och underbyggd gård.
Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1936.

Fastigheten består av 29 st bostadslägenheter, varav:

20 st om 1 rum och kök/kv, c:a	535 m ²
4 st om 2 rum och kök, c:a	256 m ²
5 st om 3 rum och kök, c:a	380 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 1 171 m²

Fastigheten består av 3 stycken lokaler

1 Garage	312 m ²
3 Butiker/Ateljé	121 m ²
1 Tandläkarpraktik	64 m ²

Total uthyrningsbar yta 1 668 m²

Tax. värde: Fastigheterna är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.
Enligt lämnade uppgifter för förenklad fastighetstaxering 2004 har fastigheten ett basvärde beräknats om totalt 21 610 000 kr fördelat
mark bostad 10 400 000, byggnad bostad 7 000 000,
mark lokal 2 263 000 och byggnad lokal 1 947 000.

Fastighetsskatt Skattesats 0,5 % har använts för bostäder och skattesats 1,0 % för lokaler.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	31.000.000
Lagfart	465.000
Föreningsbildning	425.000
Dispositionsfond	7.500.000
Pantbrevskostnad	0

Total förvärvskostnad 39.390.000

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

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

Taxeringsvärden och fastighetsskatt

Taxeringsvärden är beräknade förtryckta byggrätter, boareor och faktorer på blankett för FFT. Hyror är upptagna till 2003 års hyror.

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

Hyror för bostäder och lokaler

Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare och avser 2004 års hyresnivå.

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 Den är budgeterad efter gjord teknisk besiktning.

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.

TABELL 1

BRF Sjöhästen 26

OBS Föreningen är oäkta.

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Skatter *)	129 100	131 682	134 316	137 002	139 742	142 537	157 372
Bolagsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Försäkringar	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Fastighetsskötsel	0	0	0	0	0	0	0
Städning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Vatten och avloppsavgifter	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Fastighetsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Renhållning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Sotning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Kostnad för värme och varmvatten	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Kostnad för värme och varmvatten	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
Rep och diverse utgifter	78 760	80 335	81 942	83 581	85 252	86 957	96 008
	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 320 kr/kvm	633 760	644 435	655 324	666 430	677 759	689 314	750 650
Totalt löpande utgifter	662 860	676 117	689 640	703 432	717 501	731 851	808 023

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 %."	64 830	66 127	67 449	68 798	70 174	71 578	79 027
Totalt avsättning till fond	64 830	66 127	67 449	68 798	70 174	71 578	79 027

TABELL 2

BRF Sjöhästen 26

OBS Föreningen är oäkta.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

Ränta på likv. medel & fond
(räntesats = 0,50 %)
Årsavgifter för bostadsrätter
(enl tabell 3)
Hyror för bostäder och lokaler
(enl tabell 3)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	37 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	732 180	777 968	819 094	820 242	821 414	921 606	953 575
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	672 492	685 942	699 661	713 654	727 927	742 486	819 764
Summa inkomster:	1 442 172	1 468 909	1 523 754	1 538 896	1 554 341	1 669 092	1 778 339

BERÄKNADE UTGIFTER:

Räntor (enl. tabell 4)
Amorteringar (enl. tabell 4)
Löpande utgifter (enl. tabell 1)
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)
(enl tabell 3)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Räntor (enl. tabell 4)	714 482	726 666	766 666	766 666	766 666	806 666	793 759
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	68 998	97 530
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	662 860	676 117	689 640	703 432	717 501	731 851	808 023
Avsättning till fonder (enl. tabell 1) (enl tabell 3)	64 830	66 127	67 449	68 798	70 174	71 578	79 027
Summa utgifter:	1 442 172	1 468 909	1 523 754	1 538 896	1 554 341	1 669 092	1 778 339

Inflationsantagande

2,00% per år

TABELL 3
OBS Föreningen är oäkta.
BRF Sjöhästen 26

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf	Ej brf	Andel	Insats	Hyr	Års-avgift	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr	Års-avgift/hyr
				yta	yta	%	m ²	2004	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
BOSTADER																			
107	1 Tr	3 Rök	BOSTAD	76,0	0,0	6,9608	1 458 623		50 965	54 153	57 015	57 095	57 177	64 151	66 376				
108	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	0,0	26,0			26 088		26 610	27 142	27 685	28 238	28 803	31 801				
109	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,4433	511 988		17 889	19 008	20 013	20 041	20 070	22 518	23 289				
111	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	32,0	0,0	3,1578	661 709		23 121	24 567	25 865	25 902	25 939	29 102	30 112				
112	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	23,0	0,0	2,2534	472 198		16 499	17 531	18 457	18 483	18 510	20 767	21 488				
213	2 Tr	3 Rök	BOSTAD	76,0	0,0	7,0290	1 472 906		51 465	54 683	57 574	57 655	57 737	64 780	67 027				
214	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,4696	517 494		18 082	19 213	20 228	20 257	20 286	22 760	23 549				
215	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,4696	517 494		18 082	19 213	20 228	20 257	20 286	22 760	23 549				
216	2 Tr	2 Rök	BOSTAD	64,0	0,0	6,0021	1 257 724		43 946	46 694	49 163	49 232	49 302	55 316	57 235				
217	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	32,0	0,0	3,1893	668 321		23 351	24 812	26 123	26 160	26 197	29 393	30 412				
218	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	23,0	0,0	2,2776	477 257		16 676	17 719	18 656	18 682	18 709	20 991	21 719				
319	3 Tr	3 Rök	BOSTAD	76,0	0,0	7,0973	1 487 212		51 965	55 215	58 134	58 215	58 298	65 409	67 678				
320	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	0,0	26,0			26 088		26 610	27 142	27 685	28 238	28 803	31 801				
321	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,4959	523 000		18 274	19 417	20 444	20 472	20 502	23 002	23 800				
322	3 Tr	2 Rök	BOSTAD	64,0	0,0	6,0616	1 270 195		44 382	47 157	49 650	49 720	49 791	55 864	57 802				
323	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	32,0	0,0	3,2209	674 933		23 583	25 058	26 382	26 419	26 457	29 684	30 714				
324	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	23,0	0,0	2,3019	482 340		16 854	17 908	18 855	18 881	18 908	21 214	21 950				
425	4 Tr	3 Rök	BOSTAD	76,0	0,0	7,1655	1 501 518		52 464	55 745	58 692	58 774	58 858	66 038	68 328				
426	4 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,5221	528 506		18 466	19 621	20 658	20 687	20 717	23 244	24 050				
427	4 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,5221	528 506		18 466	19 621	20 658	20 687	20 717	23 244	24 050				
428	4 Tr	2 Rök	BOSTAD	64,0	0,0	6,1187	1 282 148		44 800	47 601	50 118	50 188	50 260	56 390	58 346				
429	4 Tr	1 Rök	BOSTAD	32,0	0,0	3,2525	681 545		23 814	25 303	26 641	26 678	26 716	29 975	31 015				
430	4 Tr	1 Rök	BOSTAD	23,0	0,0	2,3261	487 422		17 031	18 096	19 053	19 080	19 107	21 437	22 181				
531	5 Tr	3 Rök	BOSTAD	0,0	76,0			67 764		69 119	70 502	71 912	73 350	74 817	82 604				
532	5 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,5484	534 012		18 659	19 826	20 874	20 903	20 933	23 486	24 301				
533	5 Tr	1 Rök	BOSTAD	26,0	0,0	2,5484	534 012		18 659	19 826	20 874	20 903	20 933	23 486	24 301				
534	5 Tr	2 Rök	BOSTAD	64,0	0,0	6,0604	1 288 473		44 373	47 148	49 640	49 710	49 781	55 853	57 790				
535	5 Tr	1 Rök	BOSTAD	32,0	0,0	3,1578	661 709		23 121	24 567	25 865	25 902	25 939	29 102	30 112				
536	5 Tr	1 Rök	BOSTAD	23,0	0,0	2,3480	492 011		17 192	18 267	19 232	19 259	19 287	21 639	22 390				
DEL TOTAL årsavgifter				1043,0	128,0	100,000	20 953 256		732 179	777 968	819 094	820 243	821 414	921 607	953 576				
DEL TOTAL bostadshyror								119 940		122 339	124 786	127 281	129 827	132 423	146 206				
LOKALER																			
536	Bv	0	0 LAGER	0,0	312,0			226 188		230 712	235 326	240 033	244 833	249 730	275 722				
537	Bv	0	0 BUTIK	0,0	25,0			48 156		49 119	50 102	51 104	52 126	53 168	58 702				

TABELL 3
OBS Föreningen är oäkta.
BRF Sjöhästen 26

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf yta m ²	Ej brf yta m ²	Andel %	Insats	Hyror 2004	Ars-avgift 2004	Ars-avgift/hyror 2005	Ars-avgift/hyror 2006	Ars-avgift/hyror 2007	Ars-avgift/hyror 2008	Ars-avgift/hyror 2009	Ars-avgift/hyror 2014
BOSTÄDER															
536	Bv	0	0 BUTIK	0,0	46,0			93 804		95 680	97 594	99 546	101 536	103 567	114 347
537	Bv	0	0 BUTIK	0,0	50,0			68 016		69 376	70 764	72 179	73 623	75 095	82 911
001	Bv	0	0 KONTOR	0,0	64,0			116 388		118 716	121 090	123 512	125 982	128 502	141 876
DELTOTAL lokalhyror				0,0	497,0	0,0	0	552 552	0	563 603	574 875	586 373	598 100	610 062	673 558
TOTAL				1043,0	625,0	100,000	20 953 256	672 492	732 179						

TABELL 4

BRF Sjöhästen 26

OBS Föreningen är oäkta.

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	2004 Ränta	2005 Ränta	2006 Ränta	2007 Ränta	2008 Ränta	2009 Ränta	2014 Ränta
Ny bank	8 000 000	4,70	376 000	376 000	376 000	376 000	376 000	416 000	409 344
Ny bank	8 000 000	3,50	280 000	280 000	320 000	320 000	320 000	320 000	314 880
Ny bank	2 436 744	2,40	58 482	70 666	70 666	70 666	70 666	70 666	69 536
Totalt	18 436 744	3,88	714 482	726 666	766 666	766 666	766 666	806 666	793 769

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

Amorteringar

	Amortering	Löptid år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	25600	42320
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	25600	42320
Ny bank	0		0	0	0	0	0	7797,6808	12890,3758
	0		0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	58997,6808	97530,3758

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRÄRVET

Extern finansiering

Lån i bank

18 436 744

Egenfinansiering

Insatser och

20 953 256

Upplåtelseavgifter

0

Totalt

39 390 000

FÖRÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling

31 000 000

Lagfart

465 000

Pantbrevskostnad

Ombildningskostnader

425 000

Dispositionsfond

7 500 000

Totalt

39 390 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Sjöhästen 26

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

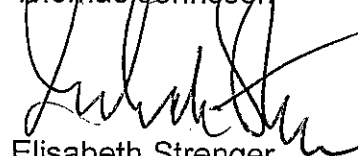
- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Sjöhästen 26** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas 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. Vissa lägenheter har kontrollmätts.

Stockholm den 8/6 2004

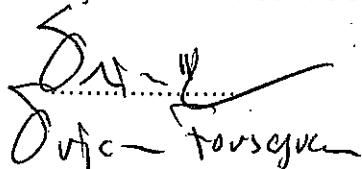

Per Ernedal


Thomas Johnsson


Monica Henriksson


Elisabeth Strenger

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:


Torsten


Carl-Erik Lohli

INTYG

avseende
Bostadsrättföreningen Sjöhästen 26, Stockholm
Organisationsnummer 769605-1379

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 §
bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen upprättad den 25
april 2004 får härmed avge följande intyg.

maj

KS

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 ett
hus, 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

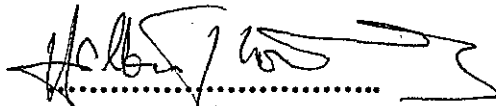
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Brf Sjöhästen 26, Stockholm, registrerades ursprungligen hos PRV
1999-12-07
- PRV registreringsbevis dat 2004-01-21
- Stadgar för Brf Sjöhästen
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma med Brf Sjöhästen 26 den
18 maj 2004
- Storstaden Värdering AB, Besiktning 2004-03-16

KS

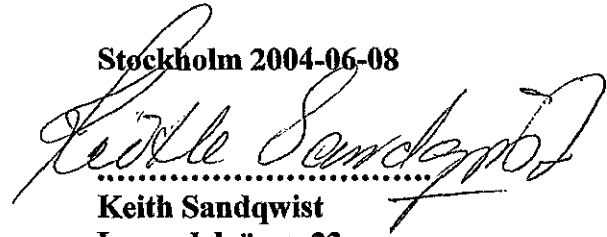
- Förenklad fastighetsdeklaration, Hyreshusenhet 2003-11-03
- Hyresgäsförteckning Sjöhästen 26
- Driftskostnader

Stockholm 2004-06-08



Hilar Truuberg
Hifab Byggprojektledaren
Box 19090
104 32 Stockholm

Stockholm 2004-06-08



Keith Sandqvist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

2004-03-26

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2004-03-16

Vid detta tillfälle besågs 7 st lägenheter, garage, källare och vind mm.

Besiktningen och utlåtandet är avsett att ligga till grund för den blivande ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Sjöhästen 26 (org nr 769605-1379)

Beskrivningen avser endast vid besiktningstillfället tillgängliga delar av byggnaden, och är ej av den omfattningen, att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning, aluminatcementkontroll eller annan mätning

Närvarande vid besiktningen:

Elisabeth Strenger, Brf Sjöhästen 26
Thomas Jonsson, Brf Sjöhästen 26
Alexander Pilipovic, fastighetsskötare Ecuro
Elinor Johansson, Galären AB
Örjan Forsgren, Galären AB
Hans Biverståhl, Storstaden Värdering AB

OBJEKT

Sjöhästen 26

Adress

Artillerigatan 29

Stadsdel

Östermalm

Kommun

Stockholm

Ägare

Drott Fastigheter Sverige AB
(556445-8403)

Uppdragsgivare

Brf Sjöhästen 26

Beställare

Galären genom Örjan Forsgren

POSTADRESS:

TELEFON:

TELEFAX:

ORG.NR:

BANKGIRO:

POSTGIRO:

Box 5099

121 16 Johanneshov

08-39 88 00

08-91 50 39

556107-4963

5378-9673

13 91 60-6

TOMT

Äganderätt

Areal

510 kvm

Gällande plan-
bestämmelser

Stadsplan, fastställd 1936-07-10
(aktbeteckning 0180-1689)
Stadsplan, fastställd 1968-07-16
(aktbeteckning 0180-6908)
Stadsplan, fastställd 1979-11-27
(aktbeteckning 0180-7575A)

Vatten/avlopp

Anslutet till kommunens nät

Läge

Välbelägen inom Östermalm i omedelbar närhet till allmänna
kommunikationer såsom T-bana vid uppgång Östermalmstorg
samt finns butiker och kommunal service i objektets närhet

BYGGNAD

Flerfamiljshus av sten i 6 våningar, överbyggd gård, källare,
samt förrådsvind

Byggnadsår

1936

Lägenhetsyta

Bostäder 29 st	1.171 kvm
Butiker 4 st	185 kvm
Garage	312 kvm
Totalt	1.668 kvm

Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss

Fördelning

20 st 1 rum, kök/kokvrå, badrum
4 st 2 rum, kök, badrum
5 st 3 rum, kök, badrum

Standard

Modern/äldre

Källarutrymmen

El-central, värmecentral, soprum
garage i markens plan under gården

Vind	Lägenhetsförråd, hissmaskinrum, tvättstuga, torkrum, mangelrum
Undergrund	Berg (enligt byggnadslovansökan)
Grundläggning	Grundmurar på pallsprängt berg
Grundmurar	Betong
Stomme	Tegel
Ytterväggar	Tegel
Bjälklag (våningar)	Trä/betongplattor
Bjälklag (källare)	Betong mellan järnbalkar
Bjälklag (gård)	Betong mellan järnbalkar
Yttertak	Målad plåt
Fönsterbleck	Kopparplåt/målad plåt
Stuprör	Kopparplåt/målad plåt
Fasadbehandling gata	Puts
Fasadbehandling gård	Puts
Gårdsbeläggning	Asfalt, samt finns lanterniner och tak över cykelställ
Balkonger/altaner	8 st balkonger mot gård 4 st vädringsbalkonger i trapphus mot gård 1 st piskaltan på vindsplanet

Fönster	2-glas
Trapphus	1 st med beläggningar av marmor, målade väggar, handledare av trä, räcke av stål, el-portstängning, automatiskt reglerat trapplyse
Portar/dörrar	Entréport i trä Gårdsdörr i trä Källardörr i stål Vindsdörr i stål Lägenhetsdörrar (enkla) i trä Butiker i lättmetall
Hiss	1 st för 3 personer/225 kg Besiktig i juni 2003, nästa före september 2004
Inv väggbehandling	Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling	” ”
Golvbeläggningar	Parkett i vardagsrum Parkett/furugolv i sovrum Linoleum/plastmatta/furugolv i kök Parkett/marmor i hall Betong i garage/källare
Köksinredning	Med rostfria diskbänkar, el/gasspisar, kyl- och frysenheter, skåp- och bänkinredning med målade luckor, delvis köksfläkt (kolfilter) De besiktigade lägenheterna har huvudsakligen en äldre standard
Badrum	golv väggar inredning standard
	Sintrade plattor Kakel/målad puts Inbyggda badkar, tvättställ, wc-stol Äldre från byggnadsåret 1936
Tvättstuga utr	Tvättstugan belägen på vindsplanet med utrustning enligt nedan: 1 st tvättmaskin från 2000, E-lux/Wascator WE66MP 1 st tvättmaskin, äldre, Wascator 73 1 st centrifug, E-lux från 1990 1 st rostfri tvättlåda och blötvagn Golv av betong, väggar med kakel/målade

Mangelrum	1 st äldre el-mangel, E-lux KM 80 strykbord mm Golv av betong, målade väggar
Torkrum	1 st avfuktare Contura 2000 Golv av betong, målade väggar
Uppvärmning	Centralvärmeanläggning med varmvattenradiatorer och delvis med moderna termostatventiler, delvis med äldre radiatorventiler
Värmecentral	Undercentral för fjärrvärme installerad år 1981 med 2 st värmeväxlare, (Parca), cirkulationspump, (Flygts), automatik- och reglerutrustning, (Honeywell), expansionskärlet beläget på vinden, (besiktigades ej)
Ventilation	Självdug i lägenheter
Sophantering	Sopnedkast till soprum beläget i källaren med säckväxlare och säcklift för sopsäckar till gatan
Installationer	Vatten och avlopp, gas, växelström, kodlås, kabel TV, (UPC) bredband, (UPC)
Eldstäder	Öppna spisar
Allmänt	Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har ansökan om byggnadslov skett den 3 februari 1936 på ritningar upprättade av arkitekt Archibald Frid. Byggnadslov erhöles den 19 februari 1936. Följande byggnadslovansökningar har skett under årens lopp. 1950 ändring i bottenvåning, gårdsunderbyggnad 1986 förbättrad sophantering, säcklift till gatan 1988 fasadrenovering 2001 rivning och uppbyggnad av 8 st balkonger

I samband med renoveringen av balkongerna har även yttertak
enligt uppgift lagts om med ny plåt och fasaderna har renoverats.

Byggnadens va-stammar är huvudsakligen äldre och ursprungliga
och vi anser att dessa är i behov av utbyte i kök, badrum och
toaletter samt bör elektriska stigarledningar mm bytas ut.

Någon uppgift om den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK-
besiktning) har utförts har vi inte erhållit. Vi har i detta utlåtande
utgått ifrån att fastighetsägaren Drott Fastigheter Sverige AB,
kommer att utföra och bekosta OVK-besiktning om inte denna
redan är utförd och godkänd.

Vid samtal med Mats Häggman hos Otis Hiss AB som sköter
servicen på hissen framkom att hissen är i behov av renovering
med ny maskin/linor/apparatställ mm för en bedömd kostnad av ca
200.000 kronor exklusive moms.

Bedömda reparationer

Yttertak	Ingen notering
Fasader	Ingen notering
Plåt	Ingen notering
Balkong/altan	Installation av tak över piskaltanen på vinden
Gård	Renovering av gårdsbeläggningen (läcker till garaget)
Fönster	Renovering med kontroll av dropplist/kittning/målning/tätning i erforderlig omfattning
Dörrar	Justering/målning av dörrar i erforderlig omfattning,
Allmänna utr	Diverse målningsbehandling i trapphus och källare mm

OVK-besiktning	Ingen notering (se ovan)
Hiss	Renovering av hissen enligt ovan
Tvättstuga	Byte/komplettering av maskiner i erforderlig omfattning samt ny fuktisolering och klinkerbeläggning på golv och kakelbeklädnad av väggar
Värme/pannrum	Kontroll/byte av äldre utrustning i värmecentralen, flyttning av expansionskärlet från vinden till värmecentralen i källaren, byte av äldre radiatorventiler till moderna dito
Elinstallationer	El-installationer såsom nya stigarledningar, kontakter, strömbrytare, el-trådar, ljuspunkter till lägenheter samt byte av äldre installationer i vind och källare
Va-stammar	Byte av va-stammar i kök, badrum och toaletter
Badrum	Nya klinkergolv och kakelväggar med fuktisoleringar samt inredningar i erforderlig omfattning efter stambyte
Övrigt	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat

Kostnaderna för ovanstående har vi bedömt ej överstiga
7.000.000 kronor inklusive moms

Anmärkning Kostnaderna ovan har bedömts av oss genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för våra bedömningar

BESIKTNINGSMANNENS OMDÖME

Planlösning Mycket god/god

Standard Modern/äldre

Bostadsläge Mycket gott

Lokalläge Mycket gott

Underhållsskick inre Behov av renovering/stambyte

Underhållsskick yttre Mycket gott/nyrenoverat yttertak, fasader och balkonger

STORSTADEN VÄRDERING AB

Hans Biverståhl
Byggingenjör SBR
Auktoriserad värderingsman