



EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GULDDRAGAREN

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:

Lena Nöjd

Registrerades av Bolagsverket
2009-04-28

16
38

Rubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Försäkring**
- 4. Reparationsbehov**
- 5. Fastighetens taxeringsvärde**
- 6. Förvärvskostnader**
- 7. Finansieringsplan**
- 8. Beräkning av årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos**
- 9. Lägenhetsförteckning**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**
- 12. Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen**

Bilaga Besiktningsprotokoll

W
4

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren, som registrerats hos Bolagsverket 2007-07-23 med organisationsnummer 769617-0880, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske tredje kvartalet 2009. Då föreningen upplåter lägenheterna till hyresgästerna med bostadsrätt har inflyttning redan skett. Alla lägenheter är för närvarande uthyrda.

Föreningen skall, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Gulddragaren 25, 26, 27 och 28 (Mälarhöjden)		
Adresser:	Västertorpsvägen 138 - 168 Slättgårdsvägen 83 - 111		
Kommun:	Stockholm		
Nuvarande tomträttsinnehavare:	AB Svenska Bostäder		
Areal:	36 932 kvm		
Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnader:	11 flerfamiljshus uppförda i två till fyra plan, typkod 320		
Byggnadsår:	1988 - 1989		
Areor:	Bostäder	18 673 kvm	
	Gruppboende	744 kvm	
	Förråd	187 kvm	
	Övrigt	<u>217 kvm</u> (fastighetsskötarexpedition m.m.)	
	Summa	1 148 kvm	
	Totalt	19 821 kvm	
Lägenheter	229 st		

AS W

P-platser:	68 platser
Garageplatser:	Garage finns på grannfastigheten och genom separat block-uthyrningsavtal försörjs de boende med 93 garageplatser.
Övriga byggnader:	2 st miljöstugor, 1 st grovtvättstuga. Uppförda med platta på mark, stomme av trä, träpanel i fasad och betongpannor på tak.
Standard:	Modern
Källare:	Saknas.
Entréplan:	Bostäder, tvättstuga i tre portuppgångar.
Våningsplan:	Lägenheter
Vind:	Saknas.
Undergrund:	Okänd
Grundläggning:	Platta på mark.
Mark, tomt:	Gräsmattor, planteringar samt asfalterade gång- och körvägar.
Stomme:	Betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Takfot, undertak:	Trä.
Takfotsplåt:	Lackad plåt.
Fasad:	Fasadtegel med mindre inslag av plåtdetaljer. Ekonomibyggnader har träpanel.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken med plåtfronter/skärmar. Vissa balkonger inglasade.
Fönster:	Isolerglasfönster med bågar i PVC.
Trapphus:	Målade väggar samt stålräcken. Golvbeläggning av klinker på golv och vilplan. Trappor av sten. Väggar med mindre inslag stenplattor.
Entréportar:	Aluminiumdörrar med glasinslag.

UH
88

Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp eller trädörrar av äldre typ. Dörrar till installationsutrymmen eller lägenhetsförråd i trapphus av trä.								
Inv. väggar:	Målade/tapetserade								
Inv. tak:	Målade								
Golv:	Parkett i vardagsrum. Linoleummatta eller plastmatta i de flesta övriga rum.								
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. DM i vissa. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror vanligen utbytta.								
Badrum:	Plastmatta på golv i normalfallet. Kakel på vägg /upp till ca 2 m, målat däröver). Målade tak, fristående badkar/duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret. Tvättmaskin i vissa lgh.								
Tvättstuga:	3 st tvättstugor i bostadshus. 1 st grovtvättstuga i separat byggnad inom området. Normal maskinell utrustning, som löpande blivit utbytt. De äldsta maskinerna är ca 10 år gamla. 6 st TM byttes 2008, 2 st TT byttes 2008. <table> <tr> <td>16 st</td><td>TM, varav 10 st äldre</td></tr> <tr> <td>6 st</td><td>TS</td></tr> <tr> <td>7 st</td><td>TT, varav 5 st äldre</td></tr> <tr> <td>5 st</td><td>Kallmanglar</td></tr> </table> Klinker/plastmatta på golv, målad väv på vägg/målade väggar. WC i anslutning till tvättstuga finns.	16 st	TM, varav 10 st äldre	6 st	TS	7 st	TT, varav 5 st äldre	5 st	Kallmanglar
16 st	TM, varav 10 st äldre								
6 st	TS								
7 st	TT, varav 5 st äldre								
5 st	Kallmanglar								
Sophantering:	Separat inbyggda sopkärl utomhus finns för hushållssopor. 2 st miljöstugor inom området för grovsopor.								
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme - 1 st större värmecentral. Anläggningen har 2 st pumpar. Värmeväxlarenheter med tillhörande installationer från byggnadsåret enligt fastighetsägaren.								

16
88

Värmedistribution:	Vattenburen värme med radiatorer, ledningar och termostatventiler från byggnadsåret. Värmeledningar av koppar enligt stickprovskontroll och bedömning. I badrum finns även handdukstork på varmvattencirkulation.
VA-installationer:	Avloppsledningar av gjutjärn. Vattenlås av plast enl. stickprovskontroll. Dagvattenledningar av gjutjärn enligt stickprovskontroll. Kv- och vv-ledningar av koppar enligt stickprovskontroll och bedömning.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med återvinning och tilluft via reglerbara don/ventiler i yttervägg. Inget tillträde till ventilationsutrymmen vid syn.
Elinstallationer:	Servisledningar, fastighets- och lägenhetscentraler från byggnadsåret.
Hiss:	6 st hydraulhissar, 6 personer, max 500 kg. Hissmaskinrum ej tillgängliga.
Kontor/expedition:	Används som kontor/expedition för bovärd samt miljövärd anställda av Svenska Bostäder.
Gruppboende:	2 st lokaler för gruppboende. Standard som bostadslägenheterna.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system. Godkännandena gäller till 2012.
Energideklaration.	Senast årsskiftet 2008/2009 måste energideklaration ha genomförts. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum att tas i bruk inom 48 timmar. Utrymmen används idag till annat. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier/utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.

16
A

Radon:	Radonmätning har utförts enligt uppgift och visar förhöjt värde i en lokal. Detta kan avhjälpas med ökad ventilation med befintliga aggregat. I annat fall rekommenderas särskild utredning.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår ej i gemensamhetsanläggning.
Servitut	Inga servitut
Gemensamma anordningar	Tvättstuga samt gemensamhetslokal, sophus.

3. Försäkring

Från och med tillträdesdagen kommer föreningen att inneha en fullvärdesförsäkring på fastigheten. Styrelsen kommer också att teckna en ansvarsförsäkring.

Respektive medlem i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

4. Reparationsbehov

Enligt bifogat protokoll från teknisk utredning upprättat den 4 februari 2009 föreligger brister utöver löpande underhåll som skall åtgärdas inom den närmaste tioårsperioden omfattande 9 925 000 kronor exklusive moms och projektledarkostnader. I beloppet är även inkluderat 1 000 000 kronor för oförutsedda åtgärdsbehov. Med kostnader för entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt blir beloppet 13 026 000 kronor.

Föreningen avser finansiera dessa kostnader genom att:

- a) avsätta 4 000 000 kronor vid tillträdet
- d) göra årliga avsättningar för yttre underhåll samt göra avskrivningar på byggnaden

UN
SN

5. Taxeringsvärde

Byggnad	148 005 000		
Mark	69 565 000		
Summa	217 570 000		
		Bostad	Lokal
		143 400 000	4 605 000
		68 400 000	1 165 000
		211 800 000	5 770 000

6. Förfärvskostnader

Köpeskilling	300 000 000
Förv. av uppsagda lgh 2 st	250 000
Lagfart*	4 504 575
Inteckningskostnad	2 185 527
Ombildn kostnad	1 336 250
Reparationsfond**	4 000 000
Summa	312 276 352

7. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Räntesats	Ränta	Amortering	Bindningstid
Nytt Lån 1, 90 dagar	49 276 352	2,75%	1 355 100	0	90 dagar
Nytt lån 2	30 000 000	3,00%	900 000	0	2 år
Nytt lån 3	30 000 000	4,25%	1 275 000	0	5 år
Summa	109 276 352		3 530 100	0	
Insatser	203 000 000				
Summa	312 276 352				

*1,5 % av köpeskillingen

** I reparationsfonden finns avsatt medel för renovering/underhåll av fastighet.

15

Gulddragaren 8. Ekonomisk prognos

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
<i>Kapitalkostnader</i>											
Räntor	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100	3 530 100
Avskrivningsamortering	408 158	408 158	408 158	408 158	408 158	408 158	408 158	408 158	408 158	408 158	408 158
Tomträttsavgäld	1 370 900	1 370 900	1 370 900	1 370 900	1 370 900	1 370 900	1 575 000	1 575 000	1 575 000	1 575 000	1 575 000
<i>Driftkostnader</i>											
Fastighetspersonal m.m.	790 000	805 800	821 916	838 354	855 121	872 224	889 668	907 462	925 611	944 123	963 006
Städning	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	287 171	292 915	298 773	304 749
Fjärrvärme	3 100 000	3 162 000	3 225 240	3 289 745	3 355 540	3 422 650	3 491 103	3 560 926	3 632 144	3 704 787	3 778 883
El	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	337 849	344 606	351 498	358 528	365 698
Vatten	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	337 849	344 606	351 498	358 528	365 698
Sophämtning	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	394 157	402 040	410 081	418 282	426 648
Försäkring	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	157 663	160 816	164 032	167 313	170 659
Ekonomisk förvaltning	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	270 279	275 685	281 198	286 822	292 559
Löpande underhåll/repARATIONER	285 000	290 700	296 514	302 444	308 493	314 663	320 956	327 375	333 923	340 601	347 413
Övriga kostnader	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 815	225 232	229 737	234 332	239 019	243 799
Kommunal fastighetsavgift	348 988	360 584	366 526	372 587	385 116	391 422	397 855	411 397	418 089	424 915	439 557
Avsättning för underhåll	652 710	717 981	717 981	717 981	789 779	789 779	789 779	868 757	868 757	868 757	955 633
Hyra blockuthyrning garage	351 540	358 571	365 742	373 057	380 518	388 129	395 891	403 809	411 885	420 123	428 525
Summa kostnader	12 617 396	12 820 394	12 954 989	13 092 277	13 310 455	13 453 289	13 803 080	14 037 644	14 189 221	14 343 829	14 596 085
<i>Årliga intäkter</i>											
Årsavgifter	7 254 572	7 310 177	7 293 229	7 274 701	7 332 670	7 310 775	7 491 187	7 551 589	7 524 082	7 494 545	7 557 446
Bostadshyror	4 013 592	4 134 000	4 258 020	4 385 760	4 517 333	4 652 853	4 792 439	4 936 212	5 084 298	5 236 827	5 393 932
Lokalhyror	854 992	872 092	889 534	907 324	925 471	943 980	962 860	982 117	1 001 759	1 021 795	1 042 230
Parkering	494 240	504 125	514 207	524 491	534 981	545 681	556 595	567 726	579 081	590 663	602 476
Summa intäkter	12 617 396	12 820 394	12 954 989	13 092 277	13 310 455	13 453 289	13 803 080	14 037 644	14 189 221	14 343 829	14 596 085
Den ekonomiska prognosen utgår från en årlig inflationsnivå om 2%											
Icke likvidpåverkande poster	1 060 868	1 126 139	1 126 139	1 126 139	1 197 937	1 197 937	1 197 937	1 276 915	1 276 915	1 276 915	1 363 791
Underhåll enligt UH-plan	1 732 500	492 198	525 000	2 126 250	4 869 375	196 875	459 375	787 500	0	525 000	0
Yta deltagare bostadsrätter	14 593	14 593	14 593	14 593	14 593	14 593	14 593	14 593	14 593	14 593	14 593
Avgift/kvm brtt 78% ansl.	497 kr	501 kr	500 kr	499 kr	502 kr	501 kr	513 kr	517 kr	516 kr	514 kr	518 kr

9. Lagenhetsförteckning

Brf Gulddragaren

Organisationsnummer
769617-0880

Lgh nr	Vän	R & K	Yta *)	Andelstal	Insats Deltagande	Insats Samtliga	Andelstal	Årsavg	Årshyra
					Insats		Årsavgift		
52040001	BV	2	62,0		0	886 036		0	62 520
52040002	BV	3	90,0	0,6107%	1 239 626	1 239 626	0,6115%	44 365	
52040005	1TR	2	62,0		0	902 015		0	62 916
52040006	1TR	3	90,0	0,6221%	1 262 821	1 262 821	0,6115%	44 365	
52040017	BV	4	93,0	0,6293%	1 277 511	1 277 511	0,6303%	45 723	
52040018	BV	2	62,0		0	886 036		0	60 660
52040019	1TR	2	62,0		0	902 015		0	63 132
52040020	1TR	4	93,0	0,6411%	1 301 479	1 301 479	0,6303%	45 723	
52040021	BV	2	62,0	0,4365%	886 036	886 036	0,4368%	31 689	
52040022	BV	4	93,0	0,6293%	1 277 511	1 277 511	0,6303%	45 723	
52040023	1TR	4	93,0		0	1 301 479		0	83 496
52040024	1TR	2	62,0	0,4443%	902 015	902 015	0,4368%	31 689	
52040025	BV	2	62,0	0,4286%	870 058	870 058	0,4368%	31 689	
52040026	BV	2	71,0		0	981 392		0	68 448
52040027	BV	4	93,0	0,6175%	1 253 543	1 253 543	0,6303%	45 723	
52040028	1TR	2	62,0	0,4365%	886 036	886 036	0,4368%	31 689	
52040029	1TR	2	71,0	0,4925%	999 690	999 690	0,4930%	35 764	
52040030	1TR	4	93,0	0,6293%	1 277 511	1 277 511	0,6303%	45 723	
52040031	BV	4	93,0	0,6175%	1 253 543	1 253 543	0,6303%	45 723	
52040032	BV	2	62,0		0	870 058		0	62 364
52040033	BV	2	62,0	0,4286%	870 058	870 058	0,4368%	31 689	
52040034	1TR	4	93,0	0,6293%	1 277 511	1 277 511	0,6303%	45 723	
52040035	1TR	2	62,0	0,4365%	886 036	886 036	0,4368%	31 689	
52040036	1TR	2	62,0	0,4365%	886 036	886 036	0,4368%	31 689	
52040011	BV	2	62,0	0,4365%	886 036	886 036	0,4368%	31 689	
52040012	BV	2	62,0	0,4365%	886 036	886 036	0,4368%	31 689	
52040015	1TR	2	62,0	0,4443%	902 015	902 015	0,4368%	31 689	
52040016	1TR	2	62,0	0,4443%	902 015	902 015	0,4368%	31 689	
52010037	BV	3	90,0		0	1 216 432		0	83 184
52010038	BV	4	93,0	0,6175%	1 253 543	1 253 543	0,6303%	45 723	
52010039	1TR	3	90,0	0,6107%	1 239 626	1 239 626	0,6115%	44 365	
52010040	1TR	4	93,0		0	1 277 511		0	85 656
52010041	BV	4	93,0	0,6175%	1 253 543	1 253 543	0,6303%	45 723	
52010042	BV	3	90,0	0,5992%	1 216 432	1 216 432	0,6115%	44 365	
52010043	1TR	4	93,0		0	1 277 511		0	85 728
52010044	1TR	3	90,0		0	1 239 626		0	80 520
52010045	BV	4	92,0		0	1 241 173		0	87 636
52010046	BV	3	81,0	0,5444%	1 105 097	1 105 097	0,5554%	40 291	
52010047	1TR	4	104,0	0,6977%	1 416 421	1 416 421	0,6989%	50 703	
52010048	1TR	3	99,0	0,6666%	1 353 280	1 353 280	0,6677%	48 439	
52010049	2TR	4	104,0		0	1 443 224		0	107 964
52010050	2TR	3	99,0	0,6792%	1 378 794	1 378 794	0,6677%	48 439	
52010051	3TR	4	104,0	0,7242%	1 470 027	1 470 027	0,6989%	50 703	
52010052	3TR	3	99,0		0	1 404 308		0	104 040
52010053	BV	3	81,0	0,5341%	1 084 222	1 084 222	0,5554%	40 291	
52010054	BV	4	92,0	0,5997%	1 217 462	1 217 462	0,6240%	45 270	
52010055	1TR	3	99,0	0,6541%	1 327 766	1 327 766	0,6677%	48 439	
52010056	1TR	4	104,0	0,6845%	1 389 618	1 389 618	0,6989%	50 703	
52010057	2TR	3	99,0	0,6666%	1 353 280	1 353 280	0,6677%	48 439	
52010058	2TR	4	104,0	0,6977%	1 416 421	1 416 421	0,6989%	50 703	
52010059	3TR	3	99,0	0,6792%	1 378 794	1 378 794	0,6677%	48 439	
52010060	3TR	4	104,0		0	1 443 224		0	109 788
52010061	BV	4	88,0	0,5759%	1 169 011	1 169 011	0,5991%	43 460	
52010062	BV	2	65,0	0,4386%	890 418	890 418	0,4555%	33 047	
52010063	1TR	4	95,0	0,6297%	1 278 284	1 278 284	0,6427%	46 628	
52010064	1TR	2	75,0	0,5078%	1 030 874	1 030 874	0,5179%	37 574	
52010065	2TR	4	95,0	0,6418%	1 302 767	1 302 767	0,6427%	46 628	
52010066	2TR	2	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52010067	3TR	4	95,0	0,6538%	1 327 250	1 327 250	0,6427%	46 628	
52010068	3TR	2	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52010069	BV	3	80,0	0,5281%	1 072 109	1 072 109	0,5491%	39 838	
52010070	BV	2	62,0	0,4207%	854 079	854 079	0,4368%	31 689	
52010071	BV	3	82,0	0,5401%	1 096 335	1 096 335	0,5616%	40 743	
52010072	1TR	2	76,0	0,5139%	1 043 245	1 043 245	0,5242%	38 027	
52010073	1TR	4	93,0	0,6175%	1 253 543	1 253 543	0,6303%	45 723	
52010074	1TR	3	75,0		0	1 030 874		0	72 828
52010075	1TR	3	82,0	0,5505%	1 117 468	1 117 468	0,5616%	40 743	

Lgh nr	Vän	R & K	Yta *)	Andelstal Insats	Insats Deltagande	Insats Samtliga	Andelstal Årsavgift	Årsavg	Årshyra
52010076	2TR	2	76,0	0,5236%	1 062 831	1 062 831	0,5242%	38 027	
52010077	2TR	4	93,0	0,6293%	1 277 511	1 277 511	0,6303%	45 723	
52010078	2TR	3	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52010079	2TR	3	82,0	0,5609%	1 138 601	1 138 601	0,5616%	40 743	
52010080	3TR	2	76,0	0,5332%	1 082 418	1 082 418	0,5242%	38 027	
52010081	3TR	4	93,0	0,6411%	1 301 479	1 301 479	0,6303%	45 723	
52010082	3TR	3	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52010083	3TR	3	82,0		0	1 159 733		0	82 656
52030147	BV	4	88,0	0,5870%	1 191 691	1 191 691	0,5991%	43 460	
52030148	1TR	4	95,0	0,6418%	1 302 767	1 302 767	0,6427%	46 628	
52030149	1TR	2	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52030150	2TR	4	95,0	0,6538%	1 327 250	1 327 250	0,6427%	46 628	
52030151	2TR	2	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52030152	3TR	4	95,0	0,6659%	1 351 734	1 351 734	0,6427%	46 628	
52030153	3TR	2	75,0	0,5364%	1 088 861	1 088 861	0,5179%	37 574	
52030183	1TR	2	69,0	0,4800%	974 434	974 434	0,4805%	34 858	
52030184	1TR	3	75,0	0,4840%	982 552	982 552	0,5179%	37 574	
52030185	1TR	4	92,0	0,6056%	1 229 317	1 229 317	0,6240%	45 270	
52030186	1TR	2	76,0	0,4898%	994 278	994 278	0,5242%	38 027	
52030187	2TR	2	69,0	0,4888%	992 216	992 216	0,4805%	34 858	
52030188	2TR	3	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52030189	2TR	4	92,0	0,6348%	1 288 593	1 288 593	0,6240%	45 270	
52030190	2TR	2	76,0		0	1 082 418		0	72 324
52030191	3TR	2	69,0	0,4975%	1 009 999	1 009 999	0,4805%	34 858	
52030192	3TR	3	75,0	0,5364%	1 088 861	1 088 861	0,5179%	37 574	
52030193	3TR	5	105,0	0,7506%	1 523 761	1 523 761	0,7051%	51 155	
52030194	3TR	2	76,0	0,5429%	1 102 004	1 102 004	0,5242%	38 027	
52030252	BV	2	75,0	0,4935%	1 001 881	1 001 881	0,5179%	37 574	
52030253	BV	3	92,0	0,6114%	1 241 173	1 241 173	0,6240%	45 270	
52030254	BV	4	129,0		0	1 698 881		0	133 596
52030255	BV	2	66,0	0,4530%	919 540	919 540	0,4618%	33 500	
52030195	BV	3	80,0	0,5383%	1 092 727	1 092 727	0,5491%	39 838	
52030196	1TR	3	99,0	0,6666%	1 353 280	1 353 280	0,6677%	48 439	
52030198	1TR	4	103,0	0,6915%	1 403 793	1 403 793	0,6927%	50 250	
52030199	2TR	3	99,0		0	1 378 794		0	105 288
52030201	2TR	4	103,0	0,7046%	1 430 338	1 430 338	0,6927%	50 250	
52030202	3TR	3	99,0	0,6918%	1 404 308	1 404 308	0,6677%	48 439	
52030204	3TR	4	103,0	0,7177%	1 456 883	1 456 883	0,6927%	50 250	
52030250	BV	1	43,0	0,3128%	635 018	635 018	0,3183%	23 088	
52030251	BV	4	94,0		0	1 265 913		0	109 356
52030177	1TR	3	95,0	0,6418%	1 302 767	1 302 767	0,6427%	46 628	
52030178	1TR	2	74,0	0,5111%	1 037 575	1 037 575	0,5117%	37 122	
52030179	2TR	3	95,0	0,6538%	1 327 250	1 327 250	0,6427%	46 628	
52030180	2TR	2	74,0	0,5205%	1 056 646	1 056 646	0,5117%	37 122	
52030181	3TR	4	95,0	0,6659%	1 351 734	1 351 734	0,6427%	46 628	
52030182	3TR	2	74,0	0,5299%	1 075 717	1 075 717	0,5117%	37 122	
52030256	BV	5	103,0	0,6784%	1 377 248	1 377 248	0,6927%	50 250	
52030205	BV	4	88,0	0,5870%	1 191 691	1 191 691	0,5991%	43 460	
52030206	1TR	2	74,0		0	1 037 575		0	71 364
52030207	1TR	3	95,0		0	1 302 767		0	91 908
52030208	2TR	2	74,0	0,5205%	1 056 646	1 056 646	0,5117%	37 122	
52030209	2TR	3	95,0	0,6538%	1 327 250	1 327 250	0,6427%	46 628	
52030210	3TR	2	74,0	0,5299%	1 075 717	1 075 717	0,5117%	37 122	
52030211	3TR	4	95,0		0	1 351 734		0	87 360
52030212	BV	2	62,0		0	870 058		0	62 820
52030213	BV	2	67,0		0	931 910		0	65 628
52030214	1TR	2	76,0	0,5091%	1 033 451	1 033 451	0,5242%	38 027	
52030215	1TR	4	92,0	0,6056%	1 229 317	1 229 317	0,6240%	45 270	
52030216	1TR	3	75,0		0	1 050 203		0	75 696
52030217	1TR	2	66,0	0,4614%	936 549	936 549	0,4618%	33 500	
52030218	2TR	2	76,0	0,5332%	1 082 418	1 082 418	0,5242%	38 027	
52030219	2TR	4	92,0		0	1 288 593		0	91 500
52030220	2TR	3	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52030221	2TR	2	66,0	0,4697%	953 559	953 559	0,4618%	33 500	
52030222	3TR	2	76,0	0,5429%	1 102 004	1 102 004	0,5242%	38 027	
52030223	3TR	5	105,0	0,7506%	1 523 761	1 523 761	0,7051%	51 155	
52030224	3TR	3	75,0	0,5364%	1 088 861	1 088 861	0,5179%	37 574	
52030225	3TR	2	66,0		0	970 568		0	64 488
52030226	BV	4	92,0	0,6114%	1 241 173	1 241 173	0,6240%	45 270	
52030227	BV	3	81,0	0,5444%	1 105 097	1 105 097	0,5554%	40 291	
52030228	1TR	4	104,0	0,6977%	1 416 421	1 416 421	0,6989%	50 703	
52030229	1TR	3	99,0	0,6666%	1 353 280	1 353 280	0,6677%	48 439	

Lgh nr	Vän	R & K	Yta *)	Andelstal	Insats Deltagande	Insats Samtliga	Andelstal	Årsavg	Årshyra
					Insats		Årsavggift		
52030230	2TR	4	104,0	0,7109%	1 443 224	1 443 224	0,6989%	50 703	
52030231	2TR	3	99,0	0,6792%	1 378 794	1 378 794	0,6677%	48 439	
52030232	3TR	4	104,0	0,7242%	1 470 027	1 470 027	0,6989%	50 703	
52030233	3TR	3	99,0		0	1 404 308		0	104 628
52030170	BV	4	94,0	0,6236%	1 265 913	1 265 913	0,6365%	46 176	
52030171	1TR	1	55,0	0,3929%	797 639	797 639	0,3931%	28 520	
52030172	1TR	3	79,0	0,5422%	1 100 716	1 100 716	0,5429%	39 385	
52030173	2TR	1	55,0	0,3999%	811 813	811 813	0,3931%	28 520	
52030174	2TR	3	79,0		0	1 121 076		0	75 696
52030175	3TR	1	55,0		0	825 988		0	57 840
52030176	3TR	3	79,0		0	1 141 435		0	75 696
52030163	BV	3	82,0	0,5505%	1 117 468	1 117 468	0,5616%	40 743	
52030164	1TR	2	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52030165	1TR	3	88,0	0,5982%	1 214 370	1 214 370	0,5991%	43 460	
52030166	2TR	2	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52030167	2TR	3	88,0	0,6094%	1 237 049	1 237 049	0,5991%	43 460	
52030168	3TR	2	75,0	0,5364%	1 088 861	1 088 861	0,5179%	37 574	
52030169	3TR	3	88,0	0,6206%	1 259 728	1 259 728	0,5991%	43 460	
52030154	1TR	3	88,0	0,5982%	1 214 370	1 214 370	0,5991%	43 460	
52030155	1TR	4	92,0	0,6056%	1 229 317	1 229 317	0,6240%	45 270	
52030156	1TR	2	76,0	0,5091%	1 033 451	1 033 451	0,5242%	38 027	
52030157	2TR	3	88,0		0	1 237 049		0	82 440
52030158	2TR	4	92,0	0,6348%	1 288 593	1 288 593	0,6240%	45 270	
52030159	2TR	2	76,0	0,5332%	1 082 418	1 082 418	0,5242%	38 027	
52030160	3TR	3	88,0	0,6206%	1 259 728	1 259 728	0,5991%	43 460	
52030161	3TR	5	105,0		0	1 523 761		0	102 828
52030162	3TR	2	76,0	0,5429%	1 102 004	1 102 004	0,5242%	38 027	
52020112	BV	3	82,0	0,5505%	1 117 468	1 117 468	0,5616%	40 743	
52020113	BV	2	62,0	0,4286%	870 058	870 058	0,4368%	31 689	
52020114	BV	2	62,0	0,4286%	870 058	870 058	0,4368%	31 689	
52020115	BV	3	79,0	0,5322%	1 080 356	1 080 356	0,5429%	39 385	
52020116	1TR	3	82,0		0	1 138 601		0	78 300
52020117	1TR	2	62,0	0,4365%	886 036	886 036	0,4368%	31 689	
52020118	1TR	3	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52020119	1TR	4	93,0	0,6293%	1 277 511	1 277 511	0,6303%	45 723	
52020120	1TR	2	76,0	0,5236%	1 062 831	1 062 831	0,5242%	38 027	
52020121	2TR	3	82,0	0,5713%	1 159 733	1 159 733	0,5616%	40 743	
52020122	2TR	2	62,0	0,4443%	902 015	902 015	0,4368%	31 689	
52020123	2TR	3	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52020124	2TR	4	93,0	0,6411%	1 301 479	1 301 479	0,6303%	45 723	
52020125	2TR	2	76,0	0,5332%	1 082 418	1 082 418	0,5242%	38 027	
52020126	3TR	3	82,0		0	1 180 866		0	77 340
52020127	3TR	2	62,0		0	917 993		0	63 636
52020128	3TR	3	75,0	0,5364%	1 088 861	1 088 861	0,5179%	37 574	
52020129	3TR	4	93,0	0,6529%	1 325 446	1 325 446	0,6303%	45 723	
52020130	3TR	2	76,0		0	1 102 004		0	74 364
52020104	BV	2	65,0	0,4469%	907 169	907 169	0,4555%	33 047	
52020105	BV	4	88,0	0,5870%	1 191 691	1 191 691	0,5991%	43 460	
52020106	1TR	2	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52020107	1TR	4	95,0		0	1 302 767		0	88 248
52020108	2TR	2	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52020109	2TR	4	95,0	0,6538%	1 327 250	1 327 250	0,6427%	46 628	
52020110	3TR	2	75,0	0,5364%	1 088 861	1 088 861	0,5179%	37 574	
52020111	3TR	4	95,0		0	1 351 734		0	87 588
52020131	BV	4	88,0	0,5870%	1 191 691	1 191 691	0,5991%	43 460	
52020132	BV	2	65,0	0,4469%	907 169	907 169	0,4555%	33 047	
52020133	1TR	4	95,0	0,6418%	1 302 767	1 302 767	0,6427%	46 628	
52020134	1TR	2	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52020135	2TR	4	95,0	0,6538%	1 327 250	1 327 250	0,6427%	46 628	
52020136	2TR	2	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52020137	3TR	4	95,0		0	1 351 734		0	94 908
52020138	3TR	2	75,0		0	1 088 861		0	71 868
52020139	BV	2	65,0		0	907 169		0	65 544
52020140	BV	4	88,0	0,5870%	1 191 691	1 191 691	0,5991%	43 460	
52020141	1TR	2	75,0	0,5173%	1 050 203	1 050 203	0,5179%	37 574	
52020142	1TR	4	95,0	0,6418%	1 302 767	1 302 767	0,6427%	46 628	
52020143	2TR	2	75,0	0,5269%	1 069 532	1 069 532	0,5179%	37 574	
52020144	2TR	4	95,0	0,6538%	1 327 250	1 327 250	0,6427%	46 628	
52020145	3TR	2	75,0		0	1 088 861		0	71 868
52020146	3TR	4	95,0	0,6659%	1 351 734	1 351 734	0,6427%	46 628	
52020084	BV	2	62,0	0,4207%	854 079	854 079	0,4368%	31 689	
52020085	BV	2	62,0	0,4207%	854 079	854 079	0,4368%	31 689	

W
B

Lgh nr	Vän	R & K	Yta *)	Andelstal	Insats Deltagande	Insats Samtliga	Andelstal	Årsavg	Årshyra
				Insats			Årsavgift		
52020086	BV	2	62,0	0,4207%	854 079	854 079	0,4368%	31 689	
52020087	BV	3	80,0	0,5281%	1 072 109	1 072 109	0,5491%	39 838	
52020088	BV	4	93,0		0	1 229 575		0	85 932
52020089	1TR	2	62,0	0,4286%	870 058	870 058	0,4368%	31 689	
52020090	1TR	2	62,0		0	870 058		0	60 576
52020091	1TR	2	62,0		0	870 058		0	69 108
52020092	1TR	3	80,0	0,5383%	1 092 727	1 092 727	0,5491%	39 838	
52020093	1TR	4	93,0	0,6175%	1 253 543	1 253 543	0,6303%	45 723	
52020094	BV	3	79,0	0,5222%	1 059 996	1 059 996	0,5429%	39 385	
52020095	BV	2	54,0	0,3730%	757 177	757 177	0,3869%	28 068	
52020096	BV	2	62,0	0,4207%	854 079	854 079	0,4368%	31 689	
52020097	BV	2	62,0	0,4207%	854 079	854 079	0,4368%	31 689	
52020098	BV	2	74,0	0,4923%	999 433	999 433	0,5117%	37 122	
52020099	1TR	3	79,0	0,5322%	1 080 356	1 080 356	0,5429%	39 385	
52020100	1TR	2	54,0	0,3798%	771 094	771 094	0,3869%	28 068	
52020101	1TR	2	62,0		0	870 058		0	61 236
52020102	1TR	2	62,0	0,4286%	870 058	870 058	0,4368%	31 689	
52020103	1TR	2	74,0		0	1 018 504		0	69 084
				18 673,0	100%	203 000 000	260 234 521	100%	7 254 572 4 013 592
				Ytslag	Yta *)				
				6 förråd	51,0				
				5 förråd	35,0				
				12 förr, 1 hgf, 1 kl	250,0				
				2 gruppboost, 2 förr, 1 kl	812,0				
					1 148,0				
				Övrigt					
G 25	26 p-pl								106 608
G 26	30 p-pl								133 920
G 28	12 p-pl								35 712
Hjulmak	93 gar-pl								218 000
					0,0				
				0,0					
Totalt				19 821,0	100,0%	203 000 000	260 234 521	100,0%	7 254 572 5 362 824

W
A

10. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
+inflationsnivå	3%	7 254 572	7 018 246	7 064 628	7 113 329	6 709 021	7 296 303	7 992 439
+inflationsnivå	2%	7 254 572	7 009 412	7 046 164	7 084 386	6 686 110	7 243 623	7 861 112
+inflationsnivå	1%	7 254 572	7 000 577	7 027 876	7 055 994	7 163 101	7 192 931	7 740 671
Dagens inflationsnivå	2%	7 254 572	7 310 177	7 293 229	7 274 701	7 332 670	7 310 775	7 557 446
+inflationsnivå	- 1%	7 254 572	6 982 908	6 991 831	7 000 843	6 621 234	7 097 284	7 529 263
+inflationsnivå	- 2%	7 254 572	6 974 073	6 974 073	6 974 073	6 600 855	7 052 218	7 436 833

Analysen tar hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad. Räntan är beräknad utifrån lånens löptider enligt förutsättningarna i den ekonomisk prognosen.

Dagens inflationsnivå och;	2%	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens räntenivå	+	8 732 863	8 788 468	9 671 519	9 652 991	9 710 961	10 589 066	10 835 737
dagens räntenivå	+	8 240 099	8 295 704	8 878 756	8 860 228	8 918 197	9 496 302	9 742 974
dagens räntenivå	+	7 747 335	7 802 941	8 085 992	8 067 464	8 125 434	8 403 539	8 650 210
Dagens räntenivå		7 254 572	7 310 177	7 293 229	7 274 701	7 332 670	7 310 775	7 557 446
dagens räntenivå	- 1%	6 761 808	6 817 414	6 500 465	6 481 937	6 539 907	6 218 011	6 464 683
dagens räntenivå	- 2%	6 269 045	6 324 650	5 707 701	5 689 174	5 747 143	5 125 248	5 371 919

Analysen tar ej hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

Handwritten signature or mark.

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

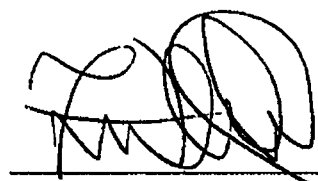
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av reparationsfond noterad under förvärvskostnader samt genom årliga avsättningar för yttre underhåll.

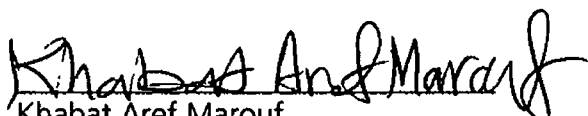


Stockholm 2009-03 - 01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDDRAGAREN


Pernilla Fexdal


Ziad Ibrahim


Khabat Aref Marouf



12. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gulddragaren med adresserna Västertorpsvägen 138 - 162 samt Slättgårdsvägen 83 - 111, får härmed avge följande intyg.

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

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

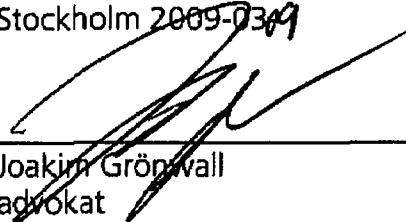
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- Stadgar
- FDS-utdrag
- Hyreslista
- Lokalhyresavtal
- Protokoll över genomförd besiktning
- Offert avseende finansiering
- Offert avseende ekonomisk förvaltning
- Offert avseende fastighetsförsäkring
- Utkast till köpekontrakt för fastigheten

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2009-03-19


Joakim Grönvall
advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM


Kjell Karlsson
advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM

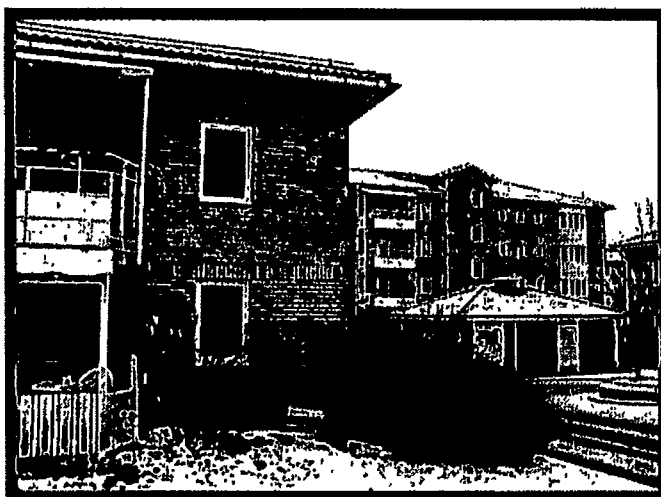
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



**Sammanställning av statusbedömning med
kostnadsuppskattningar av underhållsbehov -**

Som utgör bilaga till ekonomisk plan

Fastighetsbeteckning:
Gulddragaren 25-28



Stockholm, 2009-02-04

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Atle Hansen'.

Atle Hansen
Byggingenjör SBR
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Projektledare Projekt- och byggledning
Tel: 08-775 72 00
E-post: atle.hansen@sbc.se

Handwritten initials or a mark, possibly 'h' or 'lh', in the bottom right corner of the page.

1. Uppdrag

Att bedöma fastigheternas status, byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa.

Protokollet skall utgöra bilaga till ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheterna.

Bedömningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller 4 kap 19 § Jordabalken. Utlåtandet kan således ej läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, representanter för fastighetsägaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

2. Uppdragsgivare

Brf Gulddragaren
c/o Ziad Ibrahim
Västertorpsvägen
129 44 Hägersten

3. Statusbedömningen

Bedömningen utfördes 2009-02-04 av Atle Hansen - SBC.

Vid bedömningen har avsyning skett för följande delar;

- Mark
- Utvändiga byggdelar
- Ett urval av invändiga byggdelar i allmänna utrymmen
- Tvättstugor
- 4 st av fastigheternas totalt 229 lägenheter

Vid bedömningstillfället var det mulet samt ca 4 grader C.

Ytterligare information om fastighetens kondition har erhållits genom samtal med boende, samt uppgifter från fastighetsskötare.

Noterade anmärkningar samt överslagsmässiga angivna kostnader för att avhjälpa konstaterade brister anges nedan under pkt. 4.

Vid besiktningen var följande närvarande:

Boende	Ziad Ibrahim
Boende	Benne Hamrin
Boende	Pernilla Fexdal
Svenska Bostäder	Joel Nelin
Svenska Bostäder	Susanne Tornström
SBC	Lena Nöjd, Ombildare SBC
SBC	Atle Hansen, Besiktningsman SBC

4. Beskrivning av objektet

Rubrik	Information
Fastighetsbeteckning:	Gulddragaren 25-28, Stockholm
Adresser:	Slättgårdsvägen 83-111, Västertorpsvägen 138-168
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttsinnehavare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Tomträtt
Areal:	24 297 kvm
Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	11 flerfamiljshus i två till fyra plan. Byggnaderna inrymmer huvudsakligen bostäder, mindre kontor och lagerlokaler samt vårdboende. Typkod 320. I övrigt finns parkeringsplatser och byggnad för grovtvättstuga samt sophantering.
Byggnadsår:	1989
Areor:	Bostäder 18 673 kvm Lokaler 1 148 kvm Totalt 19 821 kvm
Lägenheter	229 st bostadslägenheter. Genomsnittlig lägenhetsstorlek cirka 82 kvm. Lägenhetsförteckning: 4 st 1 rok 91 st 2 rok 63 st 3 rok 67 st 4 rok 4 st 4 rok
P-platser:	68 platser, varav 58 st med motorvärmare.
Standard:	Modern för byggnadsåret.

Bottenvåning:	Bostäder, lgh-förråd, driftsutrymmen.
Entréplan:	Bostäder, tvättstugor, driftsutrymmen.
Våningsplan:	Lägenheter, lgh-förråd.
Gemensamma anordningar:	Tvättstuga/stugor belägen/belägna i bostadshus. Grovtvättstuga. Gemensamhetslokal. Sophus.
Övriga byggnader:	6 st ekonomibyggnader finns. Dessa byggnader inrymmer; Grovtvättstuga, miljöstationer, cykelrum, förråd, mm.
Servitut	Inga servitut finns inskrivna enligt CFD-utdrag.



4. Bedömning av objektet

Förklaringar:

I den nedanstående sammanställningen har byggnad delats upp i konstruktioner & bygghälsdelar, som beskrivits och bedömts. Under bedömning har sådant antecknats som bedöms avvika från normalt skick utifrån ålder & brukande.

I kolumnen th har betydande kostnader för underhåll under de närmaste 10 åren uppskattats. Redovisade normalkostnader är angivna exklusive moms, entreprenad och byggherre-kostnader, utifrån dagens prisnivå och kan endast användas för överslagsmässiga bedömningar.

För uppgift om mer exakt kostnad krävs upprättande av förfrågningshandlingar för anbuds-förfarande.

För att fastställa underhållsbehovet på längre sikt fordras en komplett underhållsplan, vilken kan tillhandahållas genom SBC.

Summorna avser kr i 1000-tal.

De olika färgerna har följande betydelse:

Bruna siffror:	Rekommenderad åtgärd inom 1-2 år
Lilasiffror:	Rekommenderad åtgärd inom 3-5 år
Blå siffror:	Rekommenderad åtgärd inom 6-10 år

Byggnadstekniska uppgifter	Uppgifter & Statusbedömning	Uppskattad kostnad
Undergrund:	Okänd <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Grundläggning:	Platta på mark enl. uppgift. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Stomme:	Betong enl. uppgift. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	

Bjälklag:	Armerad betong enl. uppgift. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Vind:	Ej tillträde till vind. Vind bedöms vara kallvind. <u>Bedömning:</u> -	
Yttertak:	Övervägande betongpannor från 2005. Mindre utbyggnad, samt torn har tak av plåt. Fristående ekonomibyggnader har betongpannor från byggnadsåret. <u>Bedömning:</u> Yttertak kontrollerade från mark. Inget att notera betr. bostadshus. På ekonomibyggnader noterades enstaka spruckna pannor, vilka bör bytas omgående.	
Takfot, undertak:	Trä <u>Bedömning:</u> Bedömd från mark. Målningsbehov föreligger generellt på lite sikt.	350
Takfotsplåt:	Lackad plåt <u>Bedömning:</u> Bedömd från mark. Inget att notera.	
Takavvattning:	Hängrännor & stuprör av plåt. Vatten avledes till rör i mark. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	

lh
88

Fasad:	Bostadshus med tegel med mindre inslag av plåtdetaljer av fabrikslackad plåt, typ "Plastisol". Ekonomibyggnader har träpanel. <u>Bedömning:</u> Plåtdetaljer i fasad överlag i behov av högtryckstvätt. För kostnad, se under rubrik balkonger. Plåtdetaljer i fasad flagnar, främst i soliga lägen. Målning erfordras för att hindra rostangrepp på sikt. Viss målning av balkongplåt ingår. Målning träfasad ekonomibyggnader.	75 250
Sockel Balkonger:	Putsad betong <u>Bedömning:</u> Lokala putssläppor & mindre sprickbildningar noterades. Bedöms ej påverka byggnads goda bestånd. Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken med plåtfronter/skärmar. Vissa balkonger inglasade. Tak ovan översta balkonger. Totalt finns 224 balkonger. <u>Bedömning:</u> Plåtfronter i behov av högtryckstvätt. Kraftig bevuxning noterades. Färgsläpp på plåt noterades. För målningskostnad, se under plåtdetaljer fasad.	125
Uteplatser:	Staket & detaljer av målat trä, totalt ca 25 st. Viss ommålning har skett de senaste åren. Plattläggning/trallar, boendes ansvar. <u>Bedömning:</u> Trädetaljer generellt i behov av målning. Rötskador ej inräknade.	75

Handwritten signature

Fönster:	Isolérglasfönster (2-glas) med bågar i PVC från byggnadsåret enl. stickprovskontroll av stämpel i gods. <u>Bedömning:</u> Man bör efter ca 20 år påräkna ett visst utbyte av punkterade rutor. Schablonkostnad totalt för närmaste 10-årsperiod upptagen. I övrigt inget att notera.	150
Fönsterplåt	Lackad plåt, typ "Plastisol". <u>Bedömning:</u> Avflagningar noterades. Man bör påräkna en total ommålning på sikt. Utsatta plåtar kan målas i etapper. Kostnaden avser samtliga fönster efter uppskattning av antalet.	400
Trapphus:	Målade väggar. Målade stälkräcken. Golvbeläggning av klinker på golv & vilplan Trappor av sten. Väggar med mindre inslag stenplattor. <u>Bedömning:</u> Målning av trapphus.	650
Entrétag	Yttertak av plåt Undertak av underhållsfria plattor. <u>Bedömning:</u> Vissa trasiga takplattor noterades. Löpande underhåll.	
Entréportar:	Aluminiumdörrar med glasinslag. <u>Bedömning:</u> Bedömd teknisk livslängd för alu-portar är ca 30 år. Verklig livslängd kan variera mellan 25-40 år. Portar noterades generellt vara i bra skick, varför ett byte inom närmsta 10-årsperioden ej medtages.	

	Rekommenderar vid byte att nya portar i stål eller ek monteras. Av estetiska skäl kan portar målas.	60
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i trapphus av s k säkerhetstyp/trädörrar av äldre typ. Källardörrar av stål/trä. Dörrar till installationsdörrar av trä. Dörrar till förråd i trapphus av trä. Lägenhetsdörrar utomhus av trä. <u>Bedömning:</u> Målning av dörrar i trapphus utföres normalt i samband med trapphusmålning. Byte av lägenhetsdörrar utomhus.	600
Inv. väggar i lgh, exkl. badrum:	Målade/tapetserade. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Inv. tak i lgh:	Målade. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Golv exkl. badrum & toalett:	Parkett i vardagsrum. Linoleummatta/ plastmatta i de flesta övriga rum. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. DM i vissa. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av vanligen utbytta. <u>Bedömning:</u>	

	Inget att notera.	
Badrum:	Plastmatta på golv i normalfallet, kakel på vägg (upp till ca 2 m, målat däröver), målade tak, fristående badkar/duschhörna, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Plastmatta på golv, kakel på vägg vid bad eller dusch, målade väv på vägg i övrigt, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Tvättmaskin i vissa lgh. <u>Bedömning:</u> Teknisk livslängd på plastmattor i badrum är ca 20 år. Tätskikt på väggar kan ha något längre livslängd. För att säkerställa byggnadernas goda bestånd bör det planeras för byte av golvbeläggning inkl golvbrunnar, samt förnyelse av tätskikt på väggar. I samband med detta arbete är det vanligt att även byta porslin, mm. Bedömd kostnad avser rivning av badrum, byte av golvbrunn, applicering av tätskikt på väggar & golv. Kakel, klinker, porslin & övrig inredning är ej medtaget.	3600
Tvättstuga:	3 st tvättstugor i bostadshus. 1 st grovtvättstuga i separat byggnad inom området. Normal maskinell utrustning, som löpande blivit utbytt. De äldsta maskinerna är ca 10 år gamla. 6 st TM byttes 2008, 2 st TT byttes 2008. 16 st TM, varav 10 st äldre 6 st TS 7 st TT, varav 5 st äldre 5 st Kallmanglar Klinker/plastmatta på golv, målade väv på vägg/målade väggar. WC i anslutning till tvättstugor finns <u>Bedömning:</u> Byte 10 st tvättmaskiner. Byte 5 st torktumlare	310 125

in
ff

	Ytskiktsrenovering 3 st tvättstugor.	300
Sopphantering:	Separat inbyggda sopkärl utomhus finns för hushållssopor. 2 st miljöstugor inom området för grovsopor. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Värmeproduktion:	Fastigheten är anslutet till fjärrvärme - 1 st större värmecentral. Anläggningen har 2 st pumpar. Värmeväxlarenheter med tillhörande installationer från byggnadsåret enligt fastighetsägaren. <u>Bedömning:</u> En fjärrvärmecentral har en teknisk livslängd på ca 25-30 år. Det är därför aktuellt att lägga in en planerat byte i slutet av kommande 10-årsperiod. Beroende på hur anläggningen sköts kan det vara möjligt att senarelägga bytet.	400
Värmedistribution:	Vattenburen värme med radiatorer, ledningar & termostatventiler - Från byggnadsåret. Värmeledningar av koppar enligt stickprovskontroll & bedömning. I badrum finns även handdukstork på varmvattencirkulation. <u>Bedömning:</u> Byte termostatventiler på radiatorer (livslängd 15-20 år). Inkl justering.	900

W
A

VA-installationer:	Avloppsledningar av gjutjärn enligt bedömning. Vattenlås av plast enl. stickprovskontroll. Dagvattenledningar av gjutjärn enligt stickprovskontroll. Undertecknad har sökt ingenjör på Svenska Bostäder för säkerställande av material i avloppsledningar, men har i skrivande stund ej erhållit svar. Kv- / vv-ledningar av koppar enligt stickprovskontroll & bedömning. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation, med återvinning och tilluft via reglerbara don/ventiler i yttervägg. Inget tillträde till ventilationsutrymmen vid syn. Undertecknad har sökt ingenjör på Svenska Bostäder för information om fläktarna, men har i skrivande stund ej erhållit svar. <u>Bedömning:</u> Uppgift saknas om ventilationssystemets status. Teknisk livslängd ca 30 år för ventilationssystemets mekaniska delar.	
Elinstallationer:	Servisledning/ar, fastighets- & lägenhetscentraler från byggnadsåret enligt bedömning. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	

W
B

Hiss:	6 st hydraul hissar, 6 personer, max 500 kg. Hissmaskinrum/rummen var/var ej tillgängligt/a. Hisskorgar med väggar av laminatskivor & plastmatta på golv, allt från byggnadsåret enligt bedömning. <u>Bedömning:</u> Byte mattor på golv.	15
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system. Godkännandena gäller till 2012 enligt uppgift. <u>Bedömning:</u> OVK-besiktning.	220
Energideklaration.	Senast årsskiftet 2008/2009 måste energideklaration av fastigheter genomförts. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket. Energideklaration har ej utförts. <u>Bedömning:</u> Upprättande av energideklarationer.	220
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum att tas i bruk inom 48 timmar. Utrymmen används idag till annat. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier/utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv. <u>Bedömning:</u> Utrustning ej kontrollerad.	

Radon:	Radonmätning har utförts enligt uppgift och visar förhöjt värde i en lokal. Detta kan avhjälpas med ökad ventilation med befintliga aggregat. I annat fall rekommenderas särskild utredning. <u>Bedömning:</u> Inget att tillägga i övrigt.	
Gemensamhetsanläggningar:	Fastigheten ingår ej i gemensamhetsanläggning. <u>Bedömning:</u> -	
Uthyrda lokaler utan inre UH-ansvar:	2 st lokaler finns inom området. <u>Bedömning:</u> Har ej synats, ej tillträde.	
Uthyrda lokaler med inre UH-ansvar:	2 st lokaler för gruppboende finns inom området. <u>Bedömning:</u> Hysesintäkterna ska täcka inre underhåll, varför kostnad ej medtagits här.	
Övriga byggnader:	Uppförda med platta på mark, stomme av trä, träpanel i fasad och betongpannor på tak. <u>Bedömning:</u> Se under motsvarande rubriker ovan (tillsammans med bostadshus)	
Mark, tomt:	Består huvudsakligen av gräsmattor, planteringar, samt asfalterade gång- & körvägar. Plattläggning vid entréer. <u>Bedömning:</u> Inget att notera.	

m
18

Utvändig utrustning	Lekutrustning ca 10 st	
	<u>Bedömning:</u>	
	Periodiskt underhåll & kontroll erfordras. Bra skick. Kostnad för målning & reparation medtages.	50 50

Un
88

5. Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1989 i normalt till gott skick. De åtgärder som rekommenderas att utföras är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

6. Kostnadsuppskattning - Sammanställning

Redovisade normalkostnader enligt nedan är angivna exklusive moms, entreprenad och byggherrekostnader, utifrån dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga bedömningar. För uppgift om mer exakt kostnad krävs upprättande av förfrågningshandlingar för anbudsförfarande.

En mer detaljerad sammanställning av det framtida fastighetsunderhållet erhålles vid upprättande av underhållsplan - En tjänst som SBC tillhandahåller.

Åtgärd	Total
Rekommenderad åtgärd inom 1-2 år	1.695.000:-
Rekommenderad åtgärd inom 3-5 år	5.730.000:-
Rekommenderad åtgärd inom 6-10 år	1.500.000:-
Övrigt oförutsatt	1.000.000:-
Totalsumma	9.925.000:-