

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 3

Org. nr. 769622-3085

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansiering 2011
- 6b. Låneförteckning 2011
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för Stockholm Trädgårdsmästaren 3

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

Jur. kand Olof Girhammar
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3, 3 tr, 111 50 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: olof@bergfastighetsjuridik.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 3, organisationsnummer 769622-3085, som registrerades 2010-11-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler, 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. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader e t c grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Trädgårdsmästaren 3 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under andra kvartalet 2011 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under andra kvartalet 2011, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten med ett överenskommet marknadsvärde om 76 miljoner kr. Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen och övertaget på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde på fastigheten och bokfört värde på fastigheten på tillträdesdagen. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Därefter likvideras eller avyttras aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

2. Beskrivning av fastigheten Trädgårdsmästaren 3

Fastighetsbeteckning	Stockholm Trädgårdsmästaren 3
Adress	Döbelnsgatan 79, Surbrunnsgatan 37, 113 52 Stockholm
Kommun	Stockholm
Församling	S:t Johannes
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	ca 792 kvm
Bostäder	ca 1 793 kvm (29 st)
Lokaler	ca 474 kvm att nyttjas som restaurang, kontor samt lager

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer m.m. framgår av bilagd teknisk utredning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde 2010

		<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	39 600 000	17 800 000	21 800 000
Lokaler	4 574 000	3 208 000	1 366 000
Summa	44 174 000	21 008 000	23 166 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad (aktiekap + fastighet)	76 050 000
Lagfart	662 610
Pantbrevskostnader	234 274
Föreningsbildn.	375 000
Reparationsfond för år 1-3	1 060 000
Summa	78 381 884

6a. Finansieringsplan

Insatser	59 568 184
Lån	18 813 700
Summa	78 381 884

6b. Låneförteckning

Långgivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Nytt lån	9406850	3,70%	348 053	0	3-mån
Nytt lån	4 703 425	4,40%	206 951	0	2-år
Nytt lån	4 703 425	5,00%	235 171	0	4-år
Summa	18 813 700	4,37%	790 175		

Föreningen avser amortera på lån i den takt uthyrda lägenheter friställs.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	967 834
Hyror bostäder	111 593
lokaler	546 768

Summa	1 626 195
--------------	------------------

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	790 175
--------	---------

Skatter/Avgifter

Fastighetsskatt/avgift	83 498
------------------------	--------

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % taxvärde)

	132 522
--	---------

Drift och underhåll

Fjärrvärme	230 000
El	75 000
Vatten	30 000
Fastighetsskötsel	40 000
Städ	40 000
Hissar	10 000
Sophämtning	40 000
Löpande underhåll	50 000
Försäkring	20 000
Ekonomisk förvaltning	40 000
Styrelsearvode, revision	20 000
Övriga kostnader	25 000

Summa	1 626 195
--------------	------------------

Driftskostnader kr per kvm/år	346
--------------------------------------	------------

9. Lägenhetsförteckning

Lgh	Vån	Yta	Utf	Insats samtliga	Insatser deltagande	Insats.kvm	Andelstal	Årsavg/mån	Hyra
2	1	53,6	2 rok	1 782 183	1 782 183	33 250 kr	0,0317	2 555	
3	1	61,3	2 rok	2 051 015	2 051 015	33 459 kr	0,0362	2 922	
4	1	48,4	2 rok	1 630 348	1 630 348	33 685 kr	0,0286	2 307	
5	1	48,6	2 rok	1 636 650	1 636 650	33 676 kr	0,0287	2 316	
6	2	53,6	2 rok	1 799 890	1 799 890	33 580 kr	0,0317	2 555	
7	2	61,3	2 rok	2 040 055	2 040 055	33 280 kr	0,0362	2 922	
8	2	48,4	2 rok	1 760 410	1 760 410	36 372 kr	0,0286	2 307	
9	2	48,6	2 rok	1 678 614	1 678 614	34 539 kr	0,0287	2 316	
10	3	53,6	2 rok	1 824 425		34 038 kr			4 921
11	3	61,3	2 rok	2 207 421	2 207 421	36 010 kr	0,0362	2 922	
12	3	48,4	2 rok	1 810 338	1 810 338	37 404 kr	0,0286	2 307	
13	3	48,6	2 rok	1 678 512	1 678 512	34 537 kr	0,0287	2 316	
14	4	53,6	2 rok	1 842 138	1 842 138	34 368 kr	0,0317	2 555	
15	4	58,6	2 rok	2 319 056	2 319 056	39 574 kr	0,0346	2 793	
16	5	181	5 rok	7 181 887	7 181 887	39 679 kr	0,1070	8 627	
17	4	48,6	2 rok	1 694 808	1 694 808	34 873 kr	0,0287	2 316	
18	bv	34,5	1 rok	1 372 152	1 372 152	39 773 kr	0,0204	1 644	
19	1	48,9	2 rok	1 646 192	1 646 192	33 664 kr	0,0289	2 331	
20	1	46,2	2 rok	1 560 702	1 560 702	33 781 kr	0,0273	2 202	
21	1	99,9	3 rok	3 360 607	3 360 607	33 640 kr	0,0590	4 761	
22	2	48,9	2 rok	1 662 491	1 662 491	33 998 kr	0,0289	2 331	
23	2	46,2	2 rok	1 607 391		34 792 kr			4 378
24	2	99,9	3 rok	3 262 631	3 262 631	32 659 kr	0,0590	4 761	
25	3	48,9	2 rok	1 685 093	1 685 093	34 460 kr	0,0289	2 331	
26	3	46,2	2 rok	1 594 603	1 594 603	34 515 kr	0,0273	2 202	
27	3	99,9	3 rok	3 307 655	3 307 655	33 110 kr	0,0590	4 761	
28	4	48,9	2 rok	1 891 138	1 891 138	38 674 kr	0,0289	2 331	
29	4	46,2	2 rok	1 771 827	1 771 827	38 351 kr	0,0273	2 202	
30	4	99,9	3 rok	3 339 768	3 339 768	33 431 kr	0,0590	4 761	
		1792,0		63 000 000	59 568 184		1,0000	80 653	9 299
Kontor		22							2 833
Kontor		49							7 186
Restaurang		146							22 893
Café		39							5 701
Kontor		37,8							5 543
Lager		40							1 031
Lager		15							377
Restaurang		125							0
		473,8							45 564

2265,8

Lokalhyresgäst har hyresfritt i lokal om 125 kvm till år 2015.
Därefter marknadsmässig hyra vilken i 2010 års penningvärde uppgår till 108 000 kr per år.
Viktad marknadsmässig hyra är grund för insats.
Lägenhetens yta är grund för andelstal.
Bygger på en anslutningsgrad om ca 90 %.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2011

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	967 834	971 387	975 012	1 012 008	941 819	943 505	1 011 655
Hyror lägenheter	111 593	113 825	116 101	118 423	120 792	123 208	136 031
lokaler	546 768	557 704	568 858	580 235	699 840	713 836	788 133
Summa	1 626 195	1 642 916	1 659 971	1 710 667	1 762 450	1 780 549	1 935 819
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	790 175	790 175	790 175	823 475	857 515	857 515	916 715
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift	83 498	85 168	86 871	88 609	90 381	92 189	101 784
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	132 522	135 172	137 876	140 633	143 446	146 315	161 544
<i>Drift och underhåll</i>							
Fjärrvärme	230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	280 369
El	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Vatten	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Fastighetsskötsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Städ	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Hissar	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Sophämtning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Försäkring	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Styrelsearvode, revision	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Övriga kostnader	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Summa	1 626 195	1 642 916	1 659 971	1 710 667	1 762 450	1 780 549	1 935 819

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2011

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (4,47 %)	967 834	971 387	975 012	1 012 008	941 819	943 505	1 011 655
Dagens räntenivå +1 %	1 155 971	1 159 524	1 163 149	1 209 145	1 148 156	1 149 842	1 233 992
Dagens räntenivå +2 %	1 344 108	1 347 661	1 351 286	1 406 282	1 354 493	1 356 179	1 456 329
Dagens räntenivå -1%	779 697	783 250	786 875	814 871	735 482	737 168	789 318
Dagens räntenivå -2 %	591 560	595 113	598 738	617 734	529 145	530 831	566 981
Dagens räntenivå (4,47 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	967 834	973 199	976 860	1 013 894	942 662	944 365	1 012 604
Dagens inflationsnivå +2 %	967 834	975 012	978 708	1 015 779	943 505	945 225	1 013 554
Dagens inflationsnivå -1 %	967 834	969 575	973 163	1 010 123	940 976	942 645	1 010 705

12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett utav Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tre åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna. År 4 avser föreningen ta upp ett nytt lån om ca 900 000 kr, år 5 ett nytt lån om 920 000 kr samt år 7 ett nytt lån om ca 1 600 000 kr i enlighet med den tekniska utredningen. Denna räntekostnad är medräknad i den ekonomiska prognosen för föreningen.

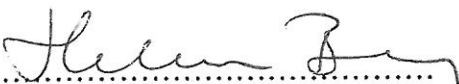
Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

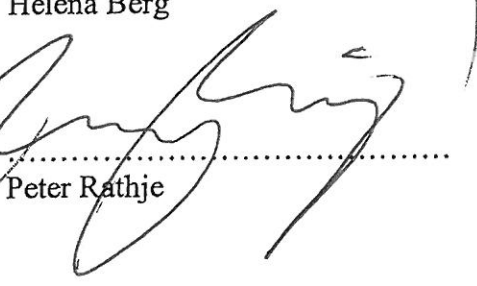
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B 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.
- C Fastighetsavgiften är beräknad enligt gällande regler, det vill säga 1 302 kr per lägenhet och 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2011-04-19

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 3


.....
Helena Berg


.....
Peter Rathje


.....
Ola Jaensson

.....

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 3 (769622-3085) 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.

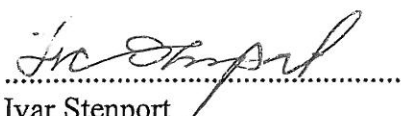
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna. Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas, redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

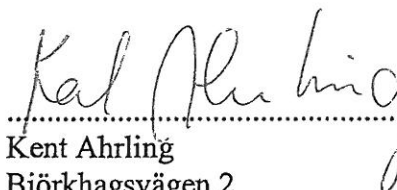
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2011-04-19

Stockholm 2011-04-20



Ivar Stenport
Alphyddevägen 51
131 35 Nacka



Kent Ahrling
Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.


- | | |
|-------------------------------------------------|------------|
| • Registreringsbevis | 2011-03-25 |
| • Fastighetsfakta | 2011-03-25 |
| • Stadgar | 2010-11-11 |
| • Teknisk besiktning | 2010-11-24 |
| • Ränteindikation | 2011-03-29 |
| • Uppgift om driftskostnader samt hyresintäkter | 2011-02-21 |
| • Förslag till Aktieöverlåtelseavtal | 2011-04-09 |

Stockholm Trädgårdsmästaren 3

Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 24 november 2010

Projektledarhuset AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hillar Truuberg

Stockholm Trädgårdsmästaren 3 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Trädgårdsmästaren 3 genom Berg Fastighetsjuridik

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 12 november 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i några hyreslokaler. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca + 4 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsägaren samt från ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Per Lindström, fastighetsägarrepresentant
- Peter Rathje, boende
- Magnus Lövgren, Berg Fastighetsjuridik
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Trädgårdsmästaren 3
Adress:	Döbelnsgatan 79, Surbrunnsgatan 37
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Storgrundet Fastighets AB
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	792 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1885
Ombyggnadsår:	1974
Areor:	Bostäder 1 793 m ² Lokaler 436 m ² Totalt 2 229 m ²
Lägenheter:	29 st; 1, 2, 3 & 5 rok
Lokaler:	3 st
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, lokaler
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostad, lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Bostad, förråd, hissmaskinrum
Undergrund:	I huvudsak berg
Grundläggning:	Grundmurar till berg
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar

Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Stål- och träbalkar, trä, fyllning, övergolv
Terrassbjälklag:	Betong, isolering, bitumenmatta, ytskikt.
Yttertak:	Falsad plåt. Värmslinga i takavvattning.
Fasad:	Naturstenssockel, putsad fasad. Träpanel på soprums- och cykelförrådsbyggnad.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar med innerenergiglas. 3-glas träfönster på vindsplan. Skyltfönster med aluminiumbåge.
Trapphus:	Naturstengolv, målade puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Lackat trä.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av trä. Källardörr av stål. Lgh-dörrar i trä med glas. Branddörrar i vissa trapphusutrymmen. Varierande lokalentréer.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Linoleum eller trägolv i vardagsrum Linoleum i de flesta övriga rum Linoleumgolv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning från ombyggnadsåret. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Plastmatta eller klinker på golv, väggplastmatta, målade väv eller kakel på vägg, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Variationer i utförande och ålder förekommer.

AC

Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Plastmatta på golv, målade väggar och tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlare från 2007. Expansionskärl från 1988. Övrig utrustning av blandad ålder.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av blandad ålder. Värmesystem i huvudsak från 1930-tal utom på vindsplan där installationerna är från 2001. Radiatorventiler i huvudsak utbytta på 1990-tal. Stamregleringsventiler av blandad ålder.
Ventilation:	Mekanisk frånluft i bostäder. Tilluft i form av springventiler i fönster. Lokaler med varierande ventilationslösningar. Eget underhållsansvar inom restauranten.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn/ plast, varm- och kallvatten av koppar. Huvuddelen av installationerna från 1974. Bottenavlopp samt vissa installationer som betjänar lokaler är äldre.
Elinstallationer:	Elinstallationer i all huvudsak från 1974. Installationer i lägenheter i huvudsak av 1-fastyp.
Hiss:	2 st linhissar.
Sophantering:	Separat sophus på gården. Möjlighet till viss sopseparering finns.
Tomt / mark:	Plattbelagd gård.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1885. Moderniserad 1930-tal. Förhållandevis omfattande ombyggd 1974. Byggnaden är totalt sett i normalt skick.
OVK-status:	Godkänd OVK med giltighetstid till 2014 finns.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Låga radonhalter har uppmätts.
Asbest:	Asbest finns i vissa värmerörsisoleringar.

HS

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inget fukt noterades i källarytternivåer. Inga sättningar noterades under källargolvet eller i grundläggningen.

Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader: Naturstenssockel i normalt skick. Putsad fasad från ca 1974. Fasaden är nedsmutsad. Viss sprickbildning förekommer i fönsternischer mm. Generellt ca 7-8 år till kommande mera omfattande fasadåtgärd.

Gårdsfasader: Putsade fasader från ca 1974 i normalt skick. Generellt ca 7-8 år till kommande åtgärd.

Sophus: Träpanelfasad i behov av ommålning inom ett par år.

5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertak belagt med falsad plåt. Huvuddelen av plåten är från 1974 och i behov av ommålning inom ett par år. Plåt på "lägenhetiserad" del från 2001 i gott skick. Plåt på sophus i bedömt gott skick.

Takavvattningar åtgärdas parallellt med respektive fasadrenovering.

Takterrass med tätskikt omlagt 2008 i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Bostäder gårdssida:

2-glasfönster på träbågar med invändigt energiglas. Fönstren är renoverade 2010 och i gott skick. Fönster på vindsplan i behov av ommålning om ca 3-4 år.

Bostäder gatusida:

2-glas träfönster i behov av ommålning / viss renovering inom ett par år.

Lokalfönster:

Generellt tillfredsställande skick.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Ett av trapphusen är ommålat 2008 och i gott skick. Det andra kommer enligt uppgift att målas om innan ett eventuellt förvärv.

Entréparti av trä med glas. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörr i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. Utbyte av 1 TM och 1 TT bedöms behöva utföras inom ca 4-5 år.

Källare övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med tillfredsställande funktion.

5.1g Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i blandat skick. Ca 6 våtrum har enligt från fastighetsägaren erhållen lista tätskikt som är äldre än 1997 och bedöms vara i behov av renovering.

Elinstallationer i lägenheterna i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Två av lokalerna besöktes vid besiktningen. Ytskikt mm i tillfredsställande skick.

Generellt för lokalerna gäller att lokalinnehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2007 med lång återstående teknisk livslängd. Egen värmecentralsgrupp till vindslägenheten.

CHG

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer från 1930-tal eller ca 1974. Vindslägenheten har vattenburen golvvärme från 2001. Värmestammar i huvudsak från 1930-tal. Vissa gamla stamregleringsventiler rekommenderas bytas ut inom något år. Radiatorventiler från 1990-tal med minst 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppsstammar och -ledningar i all huvudsak utbytta 1974 och i bedömt tillfredsställande skick. Spolning / rensning av stammarna rekommenderas inom nära framtid. Vissa avlopp som betjänar lokaler är äldre och bedöms behöva bytas ut något år. Det är dock oklart ifall alla dessa är i funktion.

Tappvattensystem: Utbyta parallellt med avloppen. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Mekanisk frånluft med bedömt tillfredsställande funktion. Frånluftsfläktarna är löpande utbytta. De senaste 2008.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Lokaler:

Mekanisk frånluft eller från och tilluft med separata fläktenheter med enligt uppgift eget underhållsansvar.

Godkänd OVK finns för alla system.

5.3 El-anläggning / Hissar

I princip alla elinstallationer verkar vara utbytta ca 1974 och i normalt skick. Serviskabel gammal och med rekommenderat behov av utbyte. I övrigt inget tekniskt åtgärdsbehov.

2 st linhissar från 1974. Enligt Hissjouren Ekmans, som handhar hiss-servicen, rekommenderas en modernisering av hissarna om ca 5 år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2010)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träfasad på sophus, ca 2013 ca 10 kkr
Omputsning / avfärgning fasader, ca 2018 ca 1 600 kkr

6.1d Yttertak

Ommålning äldre plåttaksdel, ca 2012 ca 180 kkr

6.1e Fönster

Ommålning / renovering fönster gatusida, ca 2014 ca 900 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM och 1 TT, ca 2015 ca 70 kkr

6.1g Lägenheter

Renovering 6 bad- / duschrum, ca 2011 ca 600 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte vissa stamregleringsventiler, 2011 bedömt 120 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Stamrensning, ca 2011 ca 50 kkr
Utbyte vissa avlopp till lokaler, ca 2011 bedömt 100 kkr

6.3 Elanläggning / Hissar

Modernisering hissarna, ca 2016 ca 850 kkr

HS

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1885, moderniserad på 1930-tal och omfattande ombyggd 1974. Byggnaden är i genomgående tillfredsställande skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	1 060 000:-
Mellan 3-10 år:	3 420 000:-
Totalt: (avrundat)	4 500 000:-

HS

All information

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	STOCKHOLM TRÄDGÅRDSMÄSTAREN *3
Senast ajourfört FR:	1990-06-15
Senast ajourfört IR:	2002-03-20
Aktualitetsdatum IR:	2011-03-22
Fastighetsnyckel:	010129214

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress:	LANTMÄTERIET INSKRIVNING NORRTÄLJE BOX 254 761 23 NORRTÄLJE
Telefon:	0771-636363

Församling

Församlingsnamn: S:T JOHANNES

Notering MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * TRÄDGÅRDSMÄSTAREN:3	1980-04-01	0180-15/1980

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
DÖBELNSGATAN	79		
SURBRUNNSGATAN	37		

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	793 m ² (0,08 ha)	793 m ² (0,08 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6581112.8	153244.7	Centralpunkt inom område	-STOCKHOLM

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Övriga åtgärder	1896-08-10	0180-96:3P1887	TOMTKARTA
Ledningsåtgärd	1990-06-15	0180-A83/1990	*A4

Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
BRÄDDAVLOPPSMAGASIN	Ledningsrätt: Last	0180-A83/1990.1

Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-UTL29P23	Tomtindelning	1885-03-06
Planer	0180-2445A	Stadsplan	1942-09-25
Planer	0180-7601A	Stadsplan	1980-10-28
Planer	0180K-P2002-11171	Ändring av detaljplan	2003-06-12

Lagfart

Inskrivningsdag:	1990-11-08
Aktnummer:	9046284
Identitetsnr:	556379-8098
Lagfaren ägare:	STORGRUNDET FASTIGHETS-AB
Adress:	DÖBELNSG 79 11352 STOCKHOLM
Fång:	Gåva 1990-09-01, Ingen köpeskilling
Anmärkning:	NAMN 93/43860

Inteckningar

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	2.618.000 SEK	7711023	1977-10-19		
2	385.000 SEK	7711024	1977-10-19		

3	150.000 SEK	7711025	1977-10-19	
4	200.000 SEK	8049132	1980-11-12	
5	100.000 SEK	8255634	1982-10-11	
6	62.000 SEK	8913564	1989-03-16	
7	1.000.000 SEK	8929166	1989-06-13	
8	285.000 SEK	9835044	1998-11-06	
9	2.100.000 SEK	0186966	2001-10-15	/01/86967 STADSHYPOTEK, BOX 4058, 102 61 STOCKHOLM
10	200.000 SEK	0217448	2002-03-20	/02/17449 STADSHYPOTEK, BOX 4058, 102 61 STOCKHOLM
Totalt	7.100.000 SEK			

Anteckning**Dagboksnummer:** 8755076**Inskrivningsdag:** 1987-10-06**Anteckning:** INTRESSEANMÄLAN ENLIGT LAGEN OM RÄTT TILL
FASTIGHETSFÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT**Anmärkning:** BEVILJAD 87/55742**Dagboksnummer:** 8962262**Inskrivningsdag:** 1989-12-21**Anteckning:** INTRESSEANMÄLAN ENLIGT LAGEN OM RÄTT TILL
FASTIGHETSFÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT(RIKSBYGGENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING STOCKHOLMSHUS NR
46 716419-6128)**Anmärkning:** BEVILJAD 90/2818**Dagboksnummer:** 9200692**Inskrivningsdag:** 1992-01-08**Anteckning:** INTRESSEANMÄLAN ENLIGT LAGEN OM RÄTT TILL
FASTIGHETSFÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT(716419-6128 RIKSBYGGENS BRF
STOCKHOLMSHUS NR 46)**Anmärkning:** BEVILJAD 92/3169

Tidigare ägare

Aktnummer: 7400147
Identitetsnummer: 19140813-0514
Tidigare ägare: LINDSTRÖM,SVEN ÅKE ARTHUR
Fång: Köp 1974-01-01, Ingen köpeskilling

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2010
Taxeringsenhet: 408427-8
Typkod: 321
Taxeringsvärde: 44.174.000 därav byggnadsvärde 21.008.000,
markvärde 23.166.000
Uppgiftsår: 2010
Areal: 792
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde: 180150

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1
Ägandetyper: Lagfart, taxerad
Identitetsnummer: 556379-8098
Ägare: STORGRUNDET FASTIGHETSAKTIEBOLAG
Adress: DÖBELNSG 79
11352 STOCKHOLM

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering: 21.800.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 2287
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 9.600
Riktvärdeområde: 180150
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 5971044
Koppling till värderingsenhet byggnad: 1494044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering:	1.366.000
Byggrätt ovan mark i kvm:	297
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm:	4.600
Riktvärdeområde:	180150
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	5972044
Koppling till värderingsenhet byggnad:	1494044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering:	17.800.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1979
Bostadsyta i kvm:	1792
Hysesintäkt:	1.882.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	5969044
Koppling till värderingsenhet mark:	1494044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusbyggn för lokaler
Taxvärde efter justering:	3.208.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1979
Affärslokals yta:	496
Hysesintäkt:	558.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	5970044
Koppling till värderingsenhet mark:	1494044

Byggnad

Levande	Bygglov	Avregistrerade
1	0	0

© InfoTorg | S151, 105 99 Stockholm | Tel 08-738 44 80 | Fax 08-738 48 01 | E-post info@infotorg.se

