

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA ENSKEDE ALLÉ

ORG. NUMMER 769607-1203

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens reparationsbehov
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftkostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Denna ekonomiska plan har upprättats

med biträde av:

Advokatfirman Carler AB

Jur. kand. Joachim Pelles

Box 7557, 103 93 Stockholm

Tel 08-545 184 50

E-mail: carler@carler.se

6090
llh
llh

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Gamla Enskede Allé, med säte i Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2001-05-15 med organisationsnummer 769607-1203, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

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

Vid beräkningen av taxeringsvärde för år 2003 har uppräknings skett genom användning av preliminära omräkningstal om 1,48 för bostadsdelen och 1,36 för lokaldelen av fastigheten jämfört med AFT 2000.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Vattenbaljan 1 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärv av tomträtten till fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Då samtliga lägenheter är uthyrda har inflyttning skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av tomträtten till fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde till tomträtten till som beräknas ske under december månad 2002.

Besiktningens utlåtande

SCANTREX AB har 2002-06-03, utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningens utlåtandet finns som bilaga till den ekonomiska planen.

kn
W

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Stockholm Vattenbaljan 1.
Adress	Nynäsvägen 347 och 349.
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Gamla Enskede.
Församling	Enskede.
Dispositionsrätt	Tomträtt.
Areal	1 094 m ² .
Stadsplan	1922-12-15, Akt 0180-218.

Gård

Markförhållanden	Parkmark.
------------------	-----------

Byggnad

Byggnad	Ett flerbostadshus i två plan med inredd vindsvåning och inbyggd källare.
Byggnadsår	1930.
Ombyggnadsår	1988.
Lägenheter	16 stycken bostadslägenheter om totalt 740 m ² och två lokaler om 197 m ² .
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Grundläggning	Växellagring.
Undergrund	Växellagring.
Källarväggar	Betong.
Bjälklag	Betong/trä.
Ytterväggar	Tegel.
Yttertak	Takpannor och delvis plåttäckning.
Fasad	Puts.

lh

10/11

Fönster	Treglasisolerfönster.
Balkonger	Saknas.
Trapphus	Två trapphus med cementmosaik i trapplop och på viloplan. Trapphusen målade. Smidesräcken.
Sophantering	Sopkärll på gården
Tvättstuga	Belägen i källaren. Utrustad med; mangel, rostfri ho, tvättmaskin, torktumlare och torkskåp.
Uppvärmning	Bergvärme med oljepanna som stöd, vattenburen värme.
Hiss	Saknas.
Ventilation	Självdraagsventilation.
Installationer	El, samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Förråd	Källarförråd.

Bostäder

Kök	Golv	Linoleum.
	Väggar	Målat, tapet.
	Inredning	Rostfri diskbänk, köksventilator elspis, kyl- och frysskåp. Moderna kökssnickerier med släta lackade luckor.
Badrum	Golv	Kakel.
	Väggar	Kakel, i övrigt målat.
	Inredning	Duschutrymme, handfat och WC.
Bostadsrum	Golv	Trägolv, plastmatta linoleum
	Väggar	Tapet, målat.
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, lägenhetsförråd, kommunikationsytor, värmecentral och elcentral.	
Servitut	Fastigheten belastas ej av några inskrivna servitut eller nyttjanderätter.	
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheterna belastas ej av skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.	

Lh


3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

SCANTREX AB har vid sin besiktning av fastigheten noterat att följande behöver åtgärdas.

A. Behov inom den närmaste treårsperioden, förutom löpande underhåll.

Bostadslägenheter

Oförutsett	50 000 kr
Ombyggnation och åtgärdande av duschutrymmen	275 000 kr

Allmänt

Ökat underhåll av tvättstuga	20 000 kr
Ökat underhåll av fönster, trappor m.m.	50 000 kr
Justering av vindsutrymmen	30 000 kr
Justering av ventilationsanläggningar	75 000 kr

Summa exkl. moms 505 000 kr

Summa inkl. moms totalt (avrundat) 650 000 SEK

B. Behov som bedöms åtgärdas snarast, dock ej nödvändigtvis inom 3 år, förutom löpande underhåll.

Allmänt

Fortsatt renovering av duschutrymmen	750 000 kr
Justeringar av dränering, källarytskikt, VA m.m.	250 000 kr

Summa exkl. moms 1 000 000 kr

Summa inkl. moms totalt (avrundat) 1 250 000 SEK

TOTALT 1 900 000 SEK

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

Styrelsen kommer att rekommendera bostadsrättshavarna att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

lh
[Signature]

EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Gamla Enskede Allé (org. nummer 769607-1203)

5. PRELIMINÄRT TAXERINGSVÄRDE ÅR 2003

	Bostad	Lokal
Byggnad	5 833 000	
Mark	1 727 000	488 000
Summa	7 560 000	0
	7 072 000	488 000

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	11 850 000
Lagfart	179 400
Avsättning till reparationer	900 000
Intecknings- och ombildningskostnad	270 500
Disponibla medel (kassa)	100 000
Summa	13 299 900

12 647 kr/kvm

Urtagna pantbrev (SEK)	7 052 000
Nyuttag pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	7 052 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr*	Räntebindn.
Nytt lån	950 000	5,85	55 575	0	5 år
Nytt lån	950 000	5,65	53 675	0	3 år
Nytt lån	950 000	5,45	51 775	0	2 år
Nytt lån	949 900	4,85	46 070	0	rörlig ränta
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	528 352	4,85	25 625	0	rörlig ränta
Summa	4 328 252		232 720	0	

*Amorteringsfrihet under första tre åren

Upplåtelseavgifter	0
Insatser vid fastighetsköpet	8 971 648
Summa finansiering	13 299 900

Insatser totalt	9 500 000
Bostadsrätter	8 971 648
Ej bostadsrätter	528 352

8. ÅRLIGA KOSTNADER*

	År 2003	År 2004	År 2005	År 2007
Räntor	232 720	232 720	232 720	232 720
Amorteringar	0	0	0	0
Fastighetskatt	40 240	41 045	41 866	43 557
Tomträttsavgäld**	29 070	29 070	29 070	29 070
Inkomstskatt	0	0	0	0
Värme***	58 000	59 160	60 343	62 781
Vatten***	15 000	15 300	15 606	16 236
El***	5 000	5 100	5 202	5 412
Kabel-TV	5 000	5 100	5 202	5 412
Sophämtning***	9 000	9 180	9 364	9 742
Sotning	1 500	1 530	1 561	1 624
Försäkring****	6 569	6 700	6 834	7 110
Löpande underhåll	25 000	25 500	26 010	27 061
Städning av trappor m m	25 000	25 500	26 010	27 061
Teknisk förv. / fastighetsservice	40 000	40 800	41 616	43 297
Ekonomisk förvaltning	35 000	35 700	36 414	37 885
Vision	8 000	8 160	8 323	8 659
Övrigt	15 000	15 300	15 606	16 236
Avsättn. till yttre fond	22 680	23 134	23 596	24 550
Summa	572 779	578 999	585 343	598 415

Drift och underhåll kr / kvm	265 bostad / lokal	D o U tot kr	248 069
------------------------------	--------------------	--------------	---------

9. ÅRLIGA INTÄKTER

	År 2003	År 2004	År 2005	År 2007
Årsavgifter	412 997	416 061	419 186	425 626
Hyresintäkter	147 627	150 580	153 592	159 797
Ränteutäkter	2 000	2 000	2 000	2 000
Avdrag ingående mervärdesskatt	10 155	10 358	10 565	10 992
Summa	572 779	578 999	585 343	598 415

* Samtliga kostnadsuppgifter är i förekommande fall angivna inklusive mervärdesskatt.

** Tomträttsavgälden omförhandlas år 2010.

*** Den högsta av fastighetsägaren angivna driftskostnaden med tillägg om ca 10%.

**** Kostnad enligt offert.

lh

10/10/07

EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Gamla Enskede Allé (org. nummer 769607-1203)

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Antal		Utformn.	Yta	Insatser		Andelstal alla bostäder	Andelstal dec. 2002	Årsavg. dec. 2002	Årsavg. / mån.	Hvror	Uppl-avgifter	
		Vån	rum			totalt	dec-02							
Nynäsvägen 347	101	1	1	rok	42	539 838	✓ 539 838	5,815	6,169	25 478	2 123	0	0	
Nynäsvägen 347	102	1	2	rok	61	758 070	✓ 758 070	7,572	8,033	33 175	2 765	0	0	
Nynäsvägen 347	103	1	1	rok	37	482 408	✓ 482 408	5,424	5,754	23 764	1 980	0	0	
Nynäsvägen 347	111	2	1	rok	42	545 236	✓ 545 236	5,815	6,169	25 478	2 123	0	0	
Nynäsvägen 347	112	✓ 2	2	rok	61	765 651	✓ 765 651	7,572	8,033	33 175	2 765	0	0	
Nynäsvägen 347	113	2	1	rok	37	487 232	✓ 487 232	5,424	5,754	23 764	1 980	0	0	
Nynäsvägen 347	121	✓ 3	1	rok	49	632 644	✓ 632 644	6,639	7,044	29 090	2 424	0	0	
Nynäsvägen 347	122	✓ 3	1	rok	41	538 919	✓ 538 919	5,737	6,086	25 134	2 094	0	0	
Nynäsvägen 349	201	✓ 1	1	rok	37	482 408	✓ 482 408	5,424	5,754	23 764	1 980	0	0	
Nynäsvägen 349	202	1	2	rok	62	769 556	✓ 769 556	7,651	8,116	33 519	2 793	0	0	
Nynäsvägen 349	203	1	1	rok	41	528 352	0	5,737	0,000	0	0	43 472	0	
Nynäsvägen 349	211	✓ 2	1	rok	37	487 232	✓ 487 232	5,424	5,754	23 764	1 980	0	0	
Nynäsvägen 349	212	✓ 2	2	rok	62	777 252	✓ 777 252	7,651	8,116	33 519	2 793	0	0	
Nynäsvägen 349	213	✓ 2	1	rok	41	533 636	✓ 533 636	5,737	6,086	25 134	2 094	0	0	
Nynäsvägen 349	221	3	1	rok	48	620 929	✓ 620 929	6,564	6,964	28 761	2 397	0	0	
Nynäsvägen 349	222	3	1	rok	42	550 635	✓ 550 635	5,815	6,169	25 478	2 123	0	0	
Nynäsvägen 349	1	nb	-	lokal	100	0	0	0,000	0,000	0	0	51 592	0	
Nynäsvägen 349	2	nb	-	lokal	97	0	0	0,000	0,000	0	0	52 564	0	
					937	9 500 000	8 971 648	100,000	100,000	412 997	34 416	147 627	0	
Yttfördelning														
					Bostäder	740				Årsavgifter	412 997			
					Lokaler	197				Bostadshvror	43 472			
					Totalt	937				Lokalhvror	104 155			
										Totalt	560 624			

lh
14/10

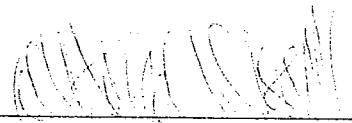
II. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

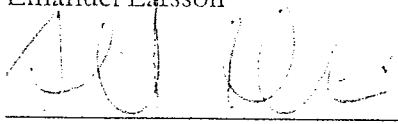
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en arsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar arsavgift till föreningen. Arsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhall och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

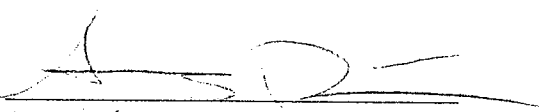
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

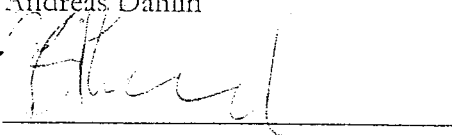
Stockholm 2002-10-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA ENSKEDE ALLÉ


Emanuel Larsson


Fredrik Notini


Andreas Dahlin


Jens Harland

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Gamla Enskede Allé</i> i <i>Sundsvall</i> kommun, betygas Sundsvall.....J..... 20.....

12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gamla Enskede Allé, org. nummer 769607-1203, får härmed avge följande intyg.

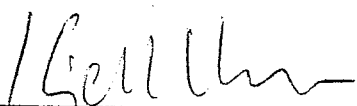
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

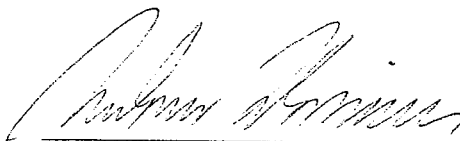
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2002-10-16



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur. kand.

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm
Tel. 08 - 21 14 01

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm
Tel. 08 - 34 05 02

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

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

**FASTIGHETEN VATTENBALJAN 1
STOCKHOLMS KOMMUN**



Handwritten signature and initials.

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

Besiktningsutlåtandet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuellt förvärv.

Fastighet

Beteckning: VATTENBALJAN 1, STOCKHOLM

Adress: Nynäsvägen 347-349

Kommundel: Gamla Enskede

Ägare: Pumpen Förvaltnings AB
Box 9082
102 71 Stockholm

Förvaltare: Anders Gustafsson, 070-453 45 84

Upplåtelseform: Tomträtt

Beställare

Namn: Advokatfirman Carler

Adress: Box 7557
103 93 Stockholm

Kontaktperson: Joachim Pelles

Köpare

Namn: Brf Gamla Enskede Allé ub

Kontaktperson: Andreas Dalin

Ombud: Advokatfirman Carler, Joachim Pelles

66
100

Besiktningsförrättare

Namn: Rolf Hallén
 Adress: Scantrex AB, Grindavägen 5, 185 33 Vaxholm
 E-post: rolf.hallen@scantrex.se
 Telefon: 08-541 311 35 Mobil: 070-526 45 47 Fax: 08-544 618 17

Närvarande Anders Gustafsson, Emanuel Larsson, Andreas Dalin och Joachim Pelles

Besiktningsdag 2002-06-03

1. OKULÄRBESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnadsår: 1930 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
 Ombyggnadsår: 1988 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
 Värdeår: 1988 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
 Byggnadstyp: Tvåplans flerbostadshus med vindsvåning samt källare
 Lägenhetsarea: 740/668 m² Uppgift lämnad av: Uppdragsgivaren/FDS
 Lokalarea: 197/194 m² Uppgift lämnad av: Uppdragsgivaren/FDS
 Total uthyrningsbar area: 937 / 862 enl. ovan
 Taxeringskod: 320 Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder
 Väderlek: Klart, ca +20°C
 Övriga: Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar t.ex. ej miljöskador i mark och byggnader.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

lh

18/6

2. **TEKNISK BESKRIVNING**

Enligt bilaga 2.

3. **NOTERINGAR UT- OCH INVÄNDIGT**

Enligt bilaga 3.

4. **UNDERHÅLLSBEHOV**

1. Samtliga lägenheter är ej besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt till gott.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt, med undantag för duschrummen.
3. Genomsnittliga köket bär prägel av renoveringen 1988.
4. Duschrum har likartad standard från ombyggnadsåret 1988. 2 st är därefter renoverade p.g.a. fuktskador i golv. Minst 1 badrum har omgående renoveringsbehov för närvarande. Skador beror på den typ av renoveringsmetod som användes 1988 och det bedöms att vartefter kommer samtliga duschrum att behöva renoveras. Renoveringstakten bedöms till att börja med till ca. 1 st. per år och kommer därefter att öka, så att samtliga duschrum är renoverade inom ca. en 10-årsperiod.
5. Avloppsstammar/vattenledningar byttes enligt uppgift vid renovering 1988 och föranleder för närvarande ingen annan åtgärd. På längre sikt kan åtgärder i källargolven eventuellt bli nödvändiga.
6. Radiatorer/värmesystem ingick i renoveringen 1988 så till vida att en värmepump installerades samt termostatventiler till radiatorer. I övrigt är anläggningen av äldre datum. Något omgående åtgärdsbehov utöver löpande underhåll bedöms ej föreligga för närvarande.
7. Elinstallationer bär prägel av ombyggnadsåret 1988.
8. Ventilationen är s.k. självdraagsventilation. Obligatorisk ventilationskontroll är utförd och godkänd. Nästa kontroll ska göras 2004. Brister i ventilationssystemet förekommer dock och en standardhöjning bör göras, främst vad gäller lägenhet mot gata som saknar springventiler för tilluft. Åtgärder skall budgeteras.

W
W

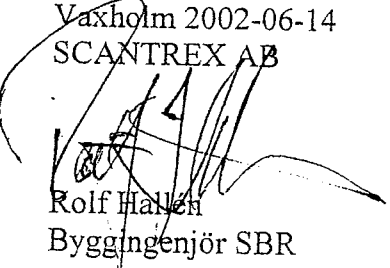
9. Tvättstugan har visst behov av uppfräschning och förbättrad ventilation.
10. Källaren uppvisar en del vittring i nederkant ytterväggar mitt på fastigheten. I gavlarna har enligt uppgift dräneringen och utvändiga fuktisoleringen renoverats. Några omgående åtgärdsbehov bedöms ej föreligga, men ytterligare åtgärder behövs säkert på lite sikt. Bl.a. är uppreglat golv i lokal s.k. riskkonstruktion vad gäller mögel och röta.
11. Krypviden är bristfälligt ventilerad, vilket bör åtgärdas.
12. Skorstenar har ej föranlett någon notering. Pannan används relativt sällan, varför en särskild besiktning och provtryckning av eldstäder och rökgångar bör göras av behörig entreprenör (t.ex. skorstensfejarmästaren).
13. Yttertaket föranleder ingen notering.
14. Skador i fasadens ytskikt är av mindre omfattning och bedöms kunna åtgärdas inom ramen för normalt löpande underhåll.
15. Fönster och balkongdörrar i trapphus har målningsbehov.
16. En del marksättning förekommer runt byggnaden, som bl.a. föranlett skador i utvändiga trappor, vilka skall åtgärdas. På sikt bör trädgården snyggas upp.

5.

KOSTNADSANALYS

Enligt bilaga 1.

Vaxholm 2002-06-14
SCANTREX AB


Rolf Hansen
Byggingenjör SBR

- Bilagor:
1. Kostnadsanalys
 2. Teknisk beskrivning
 3. Besiktningnoteringar
 4. Fastighetsdatautdrag
 5. Karta
- Handwritten initials*

SCANTREX

Bilaga 1

**KOSTNADSANALYS FÖR AV FASTIGHETEN
VATTENBALJAN 1, Stockholm
UNDERHÅLL-RENOVERING**

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag skall t.ex. programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas.

1. *Behov inom närmaste 3-års perioden, förutom löpande underhåll.*

Lägenheter:	Oförutsett	50 000 kr
	Duschrum	275 000 kr
Allmänt:	Justering ventilationsanläggningar	75 000 kr
	Ökat underhåll fönster, trappor mm	50 000 kr
	Justeringar på vind	30 000 kr
	Ökat underhåll tvättstuga	25 000 kr
	Summa exkl.moms	505 000 kr
	Totalt ca: inkl moms	650 000 kr

2. *Behov som bedöms åtgärdas snarast, dock ej nödvändigtvis inom 3 år, förutom löpande underhåll.*

Allmänt:	Fortsatt renovering duschrum	750 000 kr
	Justering källare- ytskikt, dränering, VA, osv	250 000 kr
	Summa exkl moms	1 000 000 kr
	Totalt ca: inkl moms	1 250 000 kr

Vaxholm 2002-06-14

SCANTREX AB


 Erik Håk

Byggingenjör SBR

 LH
 MW

SCANTREX

FASTIGHETSKONTROLL

**TEKNISK BESKRIVNING FASTIGHETEN
VATTENBALJAN 1, STOCKHOLM****ALLMÄNT**

Tomt:	1.094 m ²
Bostadslägenheter:	16 st om totalt 740 m ² enl. uppdragsgivaren
Lokaler:	2 st om totalt 197 m ² enl. uppdragsgivaren (ombyggda garage i källaren)
Garage:	Saknas (jämför lokaler)
Gemensamma utrymmen:	
Källarvåning:	Lägenhetsförråd, förråd, elcentral, tvättstuga, pannrum
Gatuplan:	---
Vind:	Lägenhetsförråd
Lägenhetsutrustning:	
Kök:	Rostfri diskbänk, elspis, köksventilator, kyl och frys. Moderna kökssnickerier med släta lackade luckor. Plastmatta, i övrigt målat.
Badrum:	Klinker, kakel, i övrigt målat. Dusch, WC, handfat.
Övrigt:	Olika golvbeläggningar förekommer, främst furugolv samt plast- eller linoleummattor.

Diverse:

Undergrund:	Växellagring enl. "Byggnadsgeologisk karta över Stockholm"
Källarväggar:	Betong
Ytterväggar:	Tegel
Bjälklag:	Betong/trä
Yttertak:	Takpannor (delvis plåt)
Fasader:	Puts
Fönster:	3-glas isolerrutor
Balkonger:	Saknas
Trapphus:	2 st
Uppvärmning:	Vattenburen värme, bergvärme/oljeeldning
Ventilation:	Självdug
Hiss:	Saknas
Tvättstuga:	I källaren
Sophantering:	Sopkärl på gården
Gård:	Parkmark
Övrigt:	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät

Upplysningar lämnade av säljaren/köparen:

Byggnaden totalrenoverades 1988 med bl.a. byte av el- och VA-installationer, vidare installerades värmepump.

Badrummen byggdes om 1988 enligt då gällande norm. Ovanpå de äldre bjälklagen finns klinker, därefter 7-8 cm betong och ovanpå den en bitumenmatta. Därefter ett cementbundet slitskikt på ca 8 cm. Ovanpå detta klinkerbeläggning. Läckage bedöms allmänt förekomma från golvbrunnen och ut i slitskiktet, varefter vatten i en del fall också tränger förbi slitskiktet såväl vid golvbrunnen som vid väggar. Allmänt åtgärdsbehov föreligger.

Isolering och dränering av grundläggning är renoverade mot lokaler för några år sedan.

Fastighetens skick:

Vid besiktningstillfället besiktigades några representativa lägenheter i respektive trapphus samt gemensamma utrymmen och lokaler. Det totala underhållet kan betecknas som normalt. Ej tillgängliga utrymmen var t.ex. en del källarförråd.

lh
1/11