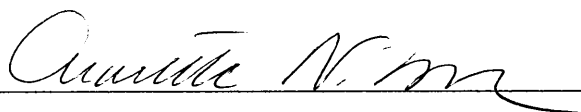




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2013-03-21



Charlotte Nilsson

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN 1
Org nr 769604-9944**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga utgifter
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftkostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell/Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
Lägenhetsarea, antal rum, insatser, årsavgifter
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet
och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats genom
Dominik Starke
Ordförande Brf Veken 1
Erstagatan 22
116 36 Stockholm
Tel: 08-641 67 28; 070-461 73 64
Email: veken1@telia.com

SS *U*

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Veken1 i Stockholm, registrerades den 28 oktober 1999 med organisationsnummer 769604-9944. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomiska plan.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning har skett i samtliga lägenheter förutom lgh 2, Erstagatan 22. Fastigheten skall köpas och tillträdas under sista kvartalet 2002. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och fastigheten tillträtts.

Särskilt om taxeringsvärdet och fastighetsskatt

Under 2003 sker uppräkningsvärdet av fastighetstaxeringsvärden. Taxeringsvärdet under punkt 5 nedan har beräknats med utgångspunkt i de uppräkningsstal som nu är kända, 1,71 procentenheter för bostadsdelen och med 1,6 procentenheter för lokaldelen. Fastighetsskatten har beräknats med utgångspunkt i uppräknade värden.

Lägenheternas storlek – kontrollmätning

Fråga har uppkommit om angivna ytor för bostadslägenheterna är korrekta. Den 29 november genomförde Anders Larsson Byggledning AB en kontrollmätning av samtliga lägenheter, bilaga C. Resultatet härav har införts i lägenhetsförteckningen och ligger till grund för omräkning av insatser och årsavgifter.

2. Beskrivning av fastigheten

OBJEKT

Fastighet	Veken 1
Adress	Erstagatan 22, 116 36 Stockholm och Åsögatan 184-186, 116 32 Stockholm
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

MARK

Area	928 m2
Planbestämmelser	Detaljplan, fd. stadsplan, fastställd 1941 01 17 0180-2520 1985 02 18 0180-7655
Vatten och avlopp	Ansluten till kommunens allmänna nät
Värme	Fjärrvärme, vattenburen
Dispositionsrätt	Äganderätt
Läge, område	Södermalm
Service och Kommunikationer	All kommersiell och allmän service samt allmänna kommunika- tioner finns inom gångavstånd
Attraktivitets- bedömning	Bra bostadsläge

BYGGNAD

Gathus	1 huskropp
Byggnadsår	Ca 1920-talet för Åsögatan 184-186 och 1941 för Erstagatan 22
Uthyrningsbar area	Här hänvisas till sammanställning över bostäder och lokaler under punkt 10 nedan

SS

lh

Källarutrymme	Värmecentral, el-central, lokaler, soprum, förråd och tvättstuga
Grundläggning	Murar och/eller plintar på berg
Källarytterväggar	Betong (bedömd)
Stomme	Tegel (bedömd)
Bjälklag	Över källare: Betong Våningsbjälklag: Trä Vindsbjälklag: Trä
Yttertak	Sadeltak med beläggning av falsad och målad plåt
Takrännor	Målad plåt
Stuprör	Målad plåt
Fönsterbleck	Målad plåt
Fasadbehandling	Tilläggsisolerade, putsade, avfärgad
Fönster	Karmar och bågar av trä. Utsidan av både karm och båge plåtklädd. Kopplade 2-glasrutor
Entréer	2 huvudentréer
Trapphus	2 trapphus med plan- och stegbeläggningar av sten Väggar och tak målad betong
Hiss	En hiss för tre personer i vardera trapphus
Tvättstuga	1 gemensam tvättstuga med modern utrustning 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp
Uppvärmning av	Vattenburen centralvärme och varmtappvatten i samtliga lägenheter
Sophantering	Sopnedkast i vardera trapphus med karusell i soprum i källaren. Källsortering med behållare för pappers- och glasinsamling på nedre botten Åsögatan. Grovsoprum i källaren Åsögatan och på gatuplan Erstagatan.
Anslutningar	Va till allmänna nätet El till allmänna nätet

Installationer	Va och avlopp Växelström Centralantenn och Kabel-TV
Ventilation	Centralfläktar för utsug. För vissa kanaler finns endast självdrag. OVK är utförd 1999 och 2000 och anläggningen godkändes 2000-02-28 Nästa kontroll år 2004
El-utrustning	Lägenheterna har växelström
Gemensamma utrymmen	Se tvättstuga
Gemensamhetsanläggningar	Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning föreligger ej
Servitut	Fastigheten är inte belastad med kända servitut mer än vad som framgår av utdrag ur fastighetsregister, Bilaga A. Tjänade servitut saknas.

Lägenheter inredning

Planlösning	God
Standard	Varierande
Underhållsskick (inre)	Varierande, normalt till eftersatt
Väggar – inner	Målade ytor/tapeter
Tak – inner	Målade ytor
Golv	Varierande trä/linoleum vardagsrum och sovrum Linoleum, plastmatta/linoleum i kök Keramiska plattor/våtrumsmatta i badrum/WC
Kök	Varierande standard och utrustning Rostfri diskbänk/insatslåda, kylskåp, gasspis eller elspis samt skåpinredning med målade luckor
Bad/duschrum /WC	Golv – keramiska plattor/våtrumsmatta Väggar – målad puts/kakel, plastmatta Inredning – inbyggd/fristående badkar alternativt dusch, tvättställ, WC-stol



3. Renoveringsbehov

Föreningen har genom Densia AB den 20 februari 2002 låtit besiktiga fastigheten och tillhörande byggnad med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 4 mars 2002 avgivit utlåtanden häröver, Bilaga B.

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de angivna tidsintervaller om det inte efter tillträdet av fastigheten visar sig att annan tidsplan kan tillämpas. De uppskattade kostnaderna härför täcks av den renoveringsfond som reserveras i anskaffningskostnaden under punkt 6. Fonden innefattar även kostnader för renovering av kvarvarande hyresrätter. För den händelse fonderade medel och avkastningen härav ej skulle räcka till avser föreningen ta upp ytterligare lån.

Ingen del av renoveringsfond avser renovering av bostadsrättslägenheterna.

Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar och i alla fall finns behov av renovering. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

5. Taxeringsvärde 2003 beräknat

Byggnad	18 393 000
Mark	14 132 000
SUMMA	32 525 000

Varav:	Bostäder	Lokaler	
	12 654 000	5 739 000	
	10 260 000	3 872 000	
SUMMA	22 914 000	9 611 000	32 525 000

6. Anskaffningskostnad

Köpeskilling	45 000 000	pris/kvm:	13 882
Lagfart	675 825		
Disp medel	1 000 000	(Ombildn-kostnad, pantbrev, kassa)	
Fond	11 700 000	(Reparationer/renovering)	
SUMMA	58 375 825		

7. Finansieringsplan

Insatser	34 990 463
tom lgh	458 505
Lån	16 615 820
Lån *	6 311 037
SUMMA	58 375 825

Insatsnivå 17 000

Insatser	41 301 500
Varav:	
Ins 2002	34 990 463
Ej uppl.	6 311 037

22 926 857

Förteckning lån - fördelning löptider

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort	Anm
Lån 1	8 000 000	5,40	432 000	50 000	Fast rta 4 år
Lån 2	8 615 820	4,75	409 251	0	Fast rta 1 år
Lån 3 *	6 311 037	4,76	300 405	0	Rörlig rta
Summa	22 926 857	4,97	1 141 657	50 000	

* Lån för att kompensera insatser för ej upplåtna lägenheter

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

År	2 003	2004	2005	2006	2007
a) Kapitalkostnader					
Räntor	1 141 657	1 136 980	1 134 495	1 132 010	1 129 525
Amort/avskrivn	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
b) Drift o underhåll					
Underhåll					
Förvaltning, ek			DoU/kvm		
Fast skötsel			Lokal	200	
Arvoden			Bostäder	280	
Försäkring					
Renhållning					
Ventilation					
Värme					
Vatten					
Städning					
Avgifter					
El					
Hissar					
Oförutsett					
Inkomstskatt					
Delsumma	842 660	855 300	868 129	881 151	894 369
c) Fast skatt	210 680	210 680	210 680	210 680	210 680
d) Fond avs yttre	97 575	97 575	97 575	97 575	97 575
SUMMA	2 342 572	2 350 535	2 360 879	2 371 896	2 382 148

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 163 061	1 154 818	1 148 701	1 142 999	1 136 268
Bostadshyror	307 432	313 581	319 852	326 249	332 774
Merhyra	153 716	156 790	159 926	163 125	166 387
Lokalhyror	698 363	705 346	712 400	719 524	726 719
Ränteintäkter	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
SUMMA	2 342 572	2 350 535	2 360 879	2 371 896	2 382 148
Likviditet	441 463	539 038	636 613	734 188	831 763
Per 31/12	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007

e 46 063

SS

Un

10. Lägenhetsförteckning

Ekonomisk plan 2002-11-04

Brf Veken 1

Lgh nr	Vån	Omf	Yta kvm	Andelstal	Insatser alla borrhätter	Insatser borrhätter 2 003	Insatser per kvm	Årsavgift	Årsavgift per mån	Hyra
Erstagatan										
1tr										
1	1	1 RoK-vrå	24,0	1,057	436 698	436 698	18 196	14 516	1 210	
2	1	1 RoK	37,5	1,523	628 995	628 995	16 773	20 907	1 742	
3	1	2 RoK	65,0	2,499	1 032 196	1 032 196	15 880	34 310	2 859	
4	1	1 RoK	36,4	1,490	615 348	615 348	16 905	20 454	1 704	
5	1	1 RoK	36,4	1,580	652 566	652 566	17 928	21 691	1 808	
6	1	2,5 RoK	74,0	2,890	1 193 477	1 193 477	16 128	39 670	3 306	
7	1	1 RoK	56,5	2,184	901 931	901 931	15 963	29 980	2 498	
8	1	1 RoK	35,2	1,454	600 460	0	0	0	0	32 236
2tr										
9	2	1 RoK-vrå	25,7	1,132	467 714	467 714	18 199	15 547	1 296	
10	2	1 RoK	39,4	1,694	699 710	699 710	17 759	23 258	1 938	
11	2	2 RoK	65,0	2,523	1 042 121	0	0	0	0	52 092
12	2	1 RoK	36,4	1,514	625 273	0	0	0	0	31 924
13	2	1 RoK	36,4	1,604	662 491	0	0	0	0	31 986
14	2	2,5 RoK	74,0	2,974	1 228 214	1 228 214	16 597	40 825	3 402	
15	2	1 RoK	56,5	2,208	911 856	911 856	16 139	30 310	2 526	
16	2	1 RoK	35,2	1,478	610 385	610 385	17 340	20 289	1 691	
3tr										
17	3	1 RoK-vrå	25,7	1,156	477 639	0	0	0	0	22 614
18	3	1 RoK	39,4	1,718	709 635	709 635	18 011	23 588	1 966	
19	3	2 RoK	65,0	2,547	1 052 046	1 052 046	16 185	34 969	2 914	
20	3	1 RoK	36,4	1,538	635 198	635 198	17 450	21 114	1 759	
21	3	1 RoK	36,4	1,628	672 416	672 416	18 473	22 351	1 863	
22	3	2,5 RoK	74,0	2,998	1 238 139	1 238 139	16 732	41 155	3 430	
23	3	1 RoK	56,5	2,232	921 781	921 781	16 315	30 639	2 553	
24	3	1 RoK	35,2	1,502	620 310	620 310	17 622	20 619	1 718	
4tr										
25	4	1 RoK-vrå	25,7	1,180	487 564	487 564	18 971	16 206	1 351	
26	4	1 RoK	39,4	1,742	719 560	719 560	18 263	23 918	1 993	
27	4	2 RoK	65,0	2,571	1 061 971	1 061 971	16 338	35 299	2 942	
28	4	1 RoK	36,4	1,562	645 123	645 123	17 723	21 443	1 787	
29	4	1 RoK	36,4	1,652	682 341	682 341	18 746	22 681	1 890	
30	4	2,5 RoK	74,0	3,022	1 248 064	1 248 064	16 866	41 485	3 457	
31	4	1 RoK	56,5	2,256	931 706	931 706	16 490	30 969	2 581	
32	4	1 RoK	35,2	1,526	630 235	630 235	17 904	20 949	1 746	
5tr										
33	5	1 RoK-vrå	25,7	1,193	492 526	492 526	19 164	16 371	1 364	
34	5	1 RoK	39,4	1,754	724 522	0	0	0	0	34 108
35	5	2 RoK	65,0	2,583	1 066 934	1 066 934	16 414	35 464	2 955	
36	5	1 RoK	36,4	1,574	650 085	650 085	17 859	21 608	1 801	
37	5	1 RoK	36,4	1,664	687 304	687 304	18 882	22 846	1 904	
38	5	2,5 RoK	74,0	3,034	1 253 027	1 253 027	16 933	41 650	3 471	
39	5	1 RoK	56,5	2,268	936 669	936 669	16 578	31 134	2 595	
40	5	1 RoK	35,2	1,538	635 198	635 198	18 045	21 114	1 759	
Asögatan 184-186										
Bv										
41	0	1 RoK	33,2	1,298	535 948	535 948	16 143	17 815	1 485	
42	0	1 RoK	27,3	1,120	462 751	462 751	16 951	15 382	1 282	
1tr										
43	1	1 RoK	33,7	1,409	581 851	581 851	17 266	19 340	1 612	
44	1	1 RoK	38,2	1,544	637 679	0	0	0	0	29 690
45	1	2 RoK	60,5	2,274	939 150	939 150	15 523	31 217	2 601	
2tr										
46	2	1 RoK	33,7	1,433	591 776	0	0	0	0	26 470
47	2	1 RoK	38,2	1,568	647 604	647 604	16 953	21 526	1 794	
48	2	2 RoK	60,5	2,298	949 075	0	0	0	0	46 313
3tr										
49	3	1 RoK	33,7	1,457	601 701	601 701	17 855	20 000	1 667	
50	3	1 RoK	38,2	1,592	657 529	657 529	17 213	21 856	1 821	
51	3	2 RoK	60,5	2,322	959 000	959 000	15 851	31 877	2 656	
4tr										
52	4	1 RoK	33,7	1,481	611 626	611 626	18 149	20 330	1 694	
53	4	1 RoK	38,2	1,616	667 454	667 454	17 473	22 186	1 849	
54	4	2 RoK	60,5	2,346	968 925	968 925	16 015	32 206	2 684	
Summa			2429,5	100	41 301 500	34 990 463	17 226	1 163 061	96 922	307 432
Lokaler										
L1		Lokal	43,0				Bastal 1999	från 01-10-01	till 03-09-30	år 2003* 41 000
L2		Lokal	200,0				2001	01-10-01	04-09-30	205 000
L3		Lokal	416,0				2001	01-10-01	04-09-30	374 400
L4		Soprum	0,0							0
L5		Lokal	28,0				1999	01-10-01	03-09-30	42 000
		Lager	20,0				2000	01-10-01	04-09-30	8 400
		Lager	35,0				2001	01-10-01	04-09-30	9 188
		Lager	35,0				2001	01-10-01	04-09-30	9 188
		Lager	35,0				2001	01-10-01	04-09-30	9 188
Summa			812,0				*ej justerat enligt gällande indextal			
Total			3241,5							1 005 795

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

- A.** Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten.

- B.** Inom föreningen skall följande fonder bildas:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond


- C.** Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen

- D.** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 5 december 2002
Brf Veken 1


Karl Pallarp

Dominik Starke


Björn Elfvin

12. INTYG

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2002-11-13 för Bostadsrättsföreningen Veken 1 i Stockholm, får härmed avge följande intyg.

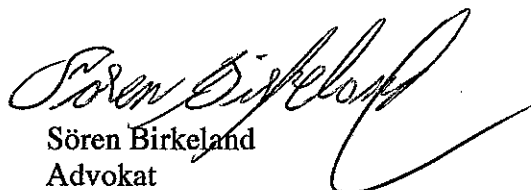
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

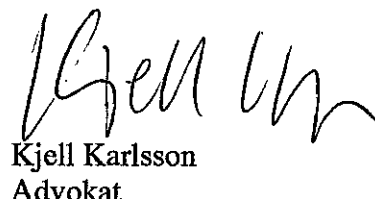
Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

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

Stockholm den 5 november 2002


Sören Birkeland
Advokat


Kjell Karlsson
Advokat

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

Kriström Advokatbyrå
Box 5717
114 87 Stockholm

DELTA Advokatbyrå
Box 22305
104 22 Stockholm

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i fastighetsregistret	Senaste ändringen i inskrivningsregistret	Aktualitetsdatum i inskrivningsregistret
Stockholm Veken 1 Nyckel: 010131492	1985-12-19	2000-03-20	2002-01-24
Församling Sofia Motsvarar Tomt			

Adresser

Adresser	Kommundel
Erstagatan 22 Stockholm Åsögatan 184, 186 Stockholm	Södermalm Södermalm

Läge, Karta

Område X (Rikets 2,5gonV)	Y (Rikets 2,5gonV)	X (Lokalt L)	Y (Lokalt L)	Registerkarta
1 6579297.3	1630097.4	77048.0	102001.0	67C

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	928 kvm	928 kvm	0 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556057-3981 Heba Fastighets AB Box 17006 104 62 Stockholm Köp: 1999-12-01 Köpeskilling: 26.500.000 SEK, avser hela fastigheten.	1/1 <i>442 4440</i>	1999-12-08	46411

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att förbättra fastighetens avfallshantering Anmärkning: Frist till 2000-04-01	2000-01-21	2988
Föreläggande att förbättra fastighetens avfallshantering Anmärkning: Frist till 2000-06-01	2000-03-20	12918
Intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv För ombildning till bostadsrätt(769604-9944 brf veken 1)	1999-12-20	48723

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 3.850.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	114.000 SEK	1989-10-04	47507
2	364.000 SEK	1989-10-04	47509
3	36.000 SEK	1989-10-04	47511
4	1.046.000 SEK	1989-10-04	47513
5	40.000 SEK	1989-10-04	47515
6	2.000.000 SEK	1989-10-04	47517
7	250.000 SEK	1998-04-27	15711

Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Rättigheter

Servitutsutredning ej verkställd

Planer, bestämmelser och fornlämningar

h

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning Veken t 1-9	1881-12-03	0180-UTL26P671 Arkivplats: P50(KAT) 0180 81:1P111
Stadsplan Kv veken	1941-01-17	0180-2529 Arkivplats: A4 0180 E15/1941
Stadsplan Södermalm och södrahammarbyhamnen(Se anm)	1985-02-18 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7655 Arkivplats: B1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 291695-5	2001	2000
Omfattar hel registerfastighet		
Taxeringsvärde därav byggnadsvärde	därav markvärde	
23.763.000 SEK	13.444.000 SEK	10.319.000 SEK
Taxerad ägare Andel	Juridisk form Ägandetyper	
556057-3981	1/1	Övriga aktiebolag Lagfart
Heba Fastighets AB		
Box 17006		
104 62 Stockholm		
Värderingsenhet bostadsmark 001		
Taxeringsvärde Basvärde	Riktvärdeområde	
7.440.000 SEK	6.000.000 SEK	180212
Byggrätt ovan mark Klassificering av byggnadsrätt	Riktvärde byggrätt	
3091 kvm	Utifrån bef. bebyggelse	2.000 SEK/ kvm
Värderingsenhet lokalmark 002		
Taxeringsvärde Basvärde	Riktvärdeområde	
2.879.000 SEK	2.420.000 SEK	180212
Byggrätt ovan mark Klassificering av byggnadsrätt	Riktvärde byggrätt	
1100 kvm	Utifrån bef. bebyggelse	2.200 SEK/ kvm
Värderingsenhet bostäder 001		
Taxeringsvärde Basvärde	Bostadsyta	
9.176.000 SEK	7.400.000 SEK	2473 kvm
Årtal för hyresnivå Hyra	Under byggnad	
1998	1.814.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår Tillbyggnadsår	Värdeår	
1941	1941	
Värderingsenhet lokaler 002		
Taxeringsvärde Basvärde	Lokalyta	
4.268.000 SEK	3.587.000 SEK	880 kvm
Årtal för hyresnivå Hyra	Under byggnad	
1998	657.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår Tillbyggnadsår	Värdeår	
1941	1941	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1925-01-09	0180-125:1P77

Tidigare beteckning

Tidigare beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Veken 1	1980-04-01	0180-15/1980

DENSIA

Stockholm 2002-03-04

AE/LW 63 462

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm, Veken 1, Erstag. 22 / Åsög. 184, 186, Södermalm.

Uppdrag

Av Brf Veken 1 har undertecknat företag erhållit i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Större behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter, och / eller större åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller större åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två hus. Den ena huskroppen utgör hörnhuset Erstagatan/Åsögatan och det andra huset är angränsande hus på Åsögatan.

Antal lägenheter 54 st, lägenhetsyta ca 2 400 m², antal lokaler 4 st, lokalyta ca 1 000 m²

Erstagatan 22:

Huset uppfördes år:	1941
Grundläggning: (bedömd)	Murar och/eller plintar på berg.
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Tegel
Bjälklag (bedömda):	Över källare: Betong Mellanbjälklag: Trä Vindsbjälklag: Trä
Fasader:	Tilläggsisolerade och putsade
Fönster och fönsterdörrar:	Karnar av trä med plåtklädd utsida, bågar av trä med plåtklädd utsida. Kopplade 2 glastrutor.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av falsad och målad plåt.
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av sten, väggar målade, tak målat.
Hiss:	1 hiss för 3 personer.
Tvättutrustning:	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp. Gemensam för hela fastigheten.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme installerad 2001, gemensam för hela fastigheten.

Ventilation: Självdrag och mekanisk frånluft. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) godkänd 2000-02-28

Åsögatan 184:

Huset uppfördes: Ca 1920-talet

Grundläggning: Murar och/eller plintar på berg.
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel

Bjälklag (bedömda): Över källare: Betong
Mellanbjälklag: Trä
Vindsbjälklag: Trä

Fasader: Tilläggsisolerade och putsade

Fönster och fönsterdörrar: Karmar av trä med plåtklädd utsida, bågar av trä med plåtklädd utsida. Kopplade 2 glasrutor

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av falsad och målad plåt.

Trapphus: Trapp- och golvbeläggning av sten, väggar målade, tak målat.

Hiss: 1 hiss för 3 personer.

Tvättutrustning: Gemensam tvättstuga med Erstagatan 22

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme installerad 2001, gemensam för hela fastigheten.

Ventilation: Självdrag och mekanisk frånluft. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) godkänd 2000-02-82

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2002-02-20, kl 09.30.

Vid besiktningen medverkade en representant från uppdragsgivaren.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara. Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara. Följande bostäder besiktigades: Starke Erstagatan 22 3tr, Wernfeldt Erstagatan 22 1tr, Martinsson Erstagatan 22 3tr, Eriksson Erstagatan 22 5tr, Koskinen Åsögatan 184 4tr, Snits Åsögatan 184 3tr. Följande lokaler besiktigades: Watskibutik och Kaffé i hörnlokalen. Bostäderna var vid besiktningen möblerade, lokalerna var i drift.

Noterade brister

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

1. Byggnadsdel: Yttertaket
Brist, fel / skada: Yttertaket har bättringsmålats och plåten närmast takfoten har bytts ut på senare år. Färgen flagar av och rostskador finns på ett antal ställen i plåten. Misstänkta läckage syns på vinden.
Bedömd åtgärd: Plåttäckningen bör bytas ut och eventuellt skadat virke bytas.
Omfattning: Hela yttertaket med plåtskoningar.
Mängd: Ca 800 kvm
Aktualitet: Inom 1 år
Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr
2. Byggnadsdel: Rökluckor i trapphus.
Brist, fel / skada: Rökluckorna i trapphuset är otäta och läcker ut varmluft. Kalluft kommer ner i trapphuset, även mindre läckage av vatten förekommer genom luckornas öppningar.
Bedömd åtgärd: Byt till moderna luckor.
Omfattning: Bägge trapphusens luckor.
Mängd: 2 st
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

SS. m

3. Byggnadsdel: Stammar för vatten och avlopp.
 Brist, fel / skada: Samtliga stammar är äldre och uttjänta. Mindre synliga läckage finns i källaren.
 Bedömd åtgärd: Utbyte av vatten och avloppsstammar stammar i hela fastigheten samt återställande av kök, toaletter och badrum på enklaste sätt. Vi rekommenderar att stambyte samordnas med renovering av badrum och modernisering av elinstallationerna
 Omfattning: Alla lägenhetens och lokalers toaletter, badrum och kök.
 Mängd: 16 st stammar i 5 våningsplan samt källare.
 Aktualitet: Inom 3 år.
 Bedömd kostnad: Ca 5 000 000 kr. I denna kostnad ingår stambyte och återställning av kök, toaletter och badrum på enklaste sätt. Kostnaden för upprustning av badrum och kök tillkommer.

4. Byggnadsdel: Balkonger
 Brist, fel / skada: På undersidan av många balkonger syns fuktgenomslag. Vår bedömning är att fukten kommer eller har kommit uppifrån. I dag har balkongerna en ovansida av epoxi eller polyester. Om skadorna på undersidan av balkongerna kommit till före eller efter tätningen av balkongerna gick ej att se.
 Bedömd åtgärd: En vidare undersökning och utredning behöver utföras av sakkunnig på området.
 Omfattning: Alla skadade balkonger.
 Mängd: ca 10 st
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: För en vidare utredning ca 10 000 kr.
 För renovering av ovansida samt målning undersidan av balkongerna ca 20 000 kr/st. Endast kostnad för utredning tas med i samanställningen.

5. Byggnadsdel: Fönster och fönsterdörrar
 Brist, fel / skada: Fönster och fönsterdörrarna är av trä. På senare år har dessa på utsidan klätts med aluminiumplåt. De delar av karmar och bågar som vetter utåt och som inte är plåtklädda har eftersatt målning. Eventuellt kan rötskador finnas i några karmar och/eller bågar.
 Bedömd åtgärd: Byt ut eventuellt rötskadade delar. Skrapa och måla samtliga fönster och fönsterdörrars utvändiga delar som inte är täckta av plåt.
 Omfattning: Alla fönster och fönsterdörrar.

SS h

DENSIA

Stockholm Veken 1

Sid

6 (8)

- Mängd: ca 250 st
Aktualitet: Inom 1 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr.
6. Byggnadsdel: Tätskiktet mellan gården och lokalen under gården.
Brist, fel / skada: Uppifrån kommande läckage finns på flera ställen i lokalen under gården. Dessa läckage beror med största sannolikhet på att tätskiktet är uttjänt. Hela gården behöver renoveras och såväl nytt tätskikt som slitskikt behövs.
Bedömd åtgärd: Demontera befintligt ytskikt ner till betongen, justera lutningen mot befintliga brunnar, applicera tätskikt och ett nytt slitskikt.
Omfattning: Hela gården
Mängd: Ca 280 kvm
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Kostnaden beror mycket på utförande och önskemål av ytskiktmaterial. För att få en mer exakt bedömning bör offerter tas in. Vår kostnadsbedömning är ca 900 000 kr och får ses som mycket grovt uppskattad.
7. Byggnadsdel: Elinstallationer.
Brist, fel / skada: Elinstallationer är till stor del av äldre utförande och underdimensionerad för modernt boende.
Bedömd åtgärd: Om föreningens medlemmar vill ha en modernare elförsörjning måste alla elinstallationer från servicekabel upp till lägenheternas säkringscentral och alla gemensamma utrymmen dras om. Separata nya elmätare till lägenheterna placeras i källaren. Ny huvudcentral installeras.
Omfattning: Hela fastigheten.
Mängd: Samtliga gemensamma utrymmen. Mätare och stigare till 54 st lägenheter och 4 st lokaler.
Aktualitet: Inom 3 år, bör samordnas med stambyte.
Bedömd kostnad: Ca 1 400 000 kr
I denna kostnad ingår ej åtgärder i enskilda lägenheter och lokaler.

SS h

Noteringar och upplysningar.

1. Väggar golv och tak i badrummen, 54 st badrum, bör förse med nya ytskikt och tätskikt respektive målas om. Vi rekommenderar att även vitvarorna byts ut. Väggar golv och tak bedöms kosta ca 30 000 kr per badrum, summa ca 1 600 000 kr. Vitvarorna (WC, tvättställ duschkabin, eller badkar) ca 20 000 kr per badrum, summa ca 1 100 000 kr. Väggar och tak i WC, 10 st, bör förse med nya ytskikt respektive målas om. Vi rekommenderar att också vitvarorna byts ut. Väggar golv och tak bedöms kosta ca 15 000 kr per WC, summa ca 150 000 kr. Vitvarorna (WC, tvättställ) ca 10 000 kr per WC, summa ca 100 000 kr. Dessa kostnader, totalt ca 2 950 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.
Kostnaderna varierar mellan olika typer av badrum. En säkrare kalkyl för badrumsrenoveringarna kan fås genom en särskild inventering av badrummen. I samband med byte av rörstammar och ev. ombyggnad av badrum bör det kontrolleras att samtliga bad- WC och duschrum har fungerande till - och frånluft.
2. I lägenheterna, 54 st, är elinstallationen av äldre utförande. Installationen bör bytas ut för att kunna tillgodose moderna krav. Kostnaden för ett sådant utbyte bedöms till ca. 15 000 kr per lägenhet (snittkostnad för utbyte till samma standard och omfattning som nu). Dessa kostnader, totalt ca 810 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.
3. I fastigheten finns 2 st större och 2 st mindre lokaler som hyrs ut. Man bör utreda hur dessa hyreskontrakt är utformade med avseende på vem som skall bekosta modernisering och förbättring av toaletter, eventuella duschrum, kök, elinstallationer samt ventilation (utöver att OVK är godkänt) i respektive lokal. I sammanställning har inga kostnader för dessa moderniseringsarbeten tagits upp.
4. Ingen provtryckning av skorstenskanaler från eldstäder finns. Skulle dessa kanaler vara bristfälliga bör den enskilde lägenhetsinnehavaren bekosta tätning av kanalerna.
5. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd i fastigheten, ventilationen anses därmed uppfylla ursprungliga krav. Uppfattas ventilationen bristfällig i lägenheter och/eller lokaler får föreningen överväga en förbättring av systemet.

SS ln

6. I fastighetsdatautdraget finns föreläggande att förbättra fastighetens avfallshantering. Detta föreläggandet gäller, enligt fastighetsägaren Heba Fastighets AB (Ove Käll), förbättring av lokalernas sophantering. En lokal i fastigheten på gatuplan är ombyggd till soprum och godkänd för detta ändamål. Lägenheternas sophantering kommer även i fortsättningen att ske genom sopnedkast till befintliga karuseller, enligt uppgift från Ove Käll. Enligt Ove Käll gäller inte föreläggandet längre.

Sammanställning av noterade brister.

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	2	100 000 kr
Inom 1 år	1, 5	950 000 kr
Inom 3 år	3,6,7	7 300 000 kr
Inom 5 år	4	10 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	-	<u>0 kr</u>
Totalt		8 360 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

DENSIA AB.


Anders Ejermarck

Bilagor: Fotografier
 FD-utdrag
 Ritningar
 Tomtkarta
 OVK-Protokoll



Brf. Veken 1
Dominik Starke
Erstagatan 22, 3 tr
116 36 Stockholm

Sammanställning av ytor gällande bostadslägenheter å Brf. Veken 1

Hej Dominik !

Här kommer den justerade ytmätningen gällande burspråket lgh.nr 2 samt tillkommande lgh.nr 41 och 42 enligt ök.

Dessa lägenheter var uppmättna på plats men föll bort då vi inte numrerade ritningsdelen närmast Åsögatan, nb.

Erstagatan 22

Lägenhet nr : 1
24 kvadratmeter boyta.

Lägenhet nr : 2
37,5 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 9, 17, 25 och 33
25,7 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 10, 18, 26 och 34
39,4 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 3, 11, 19, 27 och 35.
65,0 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 4, 12, 20, 28 och 36.
36,4 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 5, 13, 21, 29 och 37.
36,4 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 6, 14, 22, 30 och 38.
74,0 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 7, 15, 23, 31 och 39.
56,5 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 8, 16, 24, 32 och 40.
35,2 kvadratmeter boyta.

Åsögatan 184 – 186

Lägenhet : 41

33,2 kvadratmeter boyta.

Lägenhet : 42

27,3 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 44, 47, 50 och 53.

38,2 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 45, 48, 51 och 54.

60,5 kvadratmeter boyta.

Lägenheterna : 43, 46, 49 och 52.

33,7 kvadratmeter boyta.

Med vänlig hälsning, Märsta 2002-12-03

Anders Larsson

Anders Larsson

SS *h*