



HYRESRÄTTSSOMBILDNING

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Vidöstern

Stockholms kommun, betygas

Sundsvall 28.9.2004

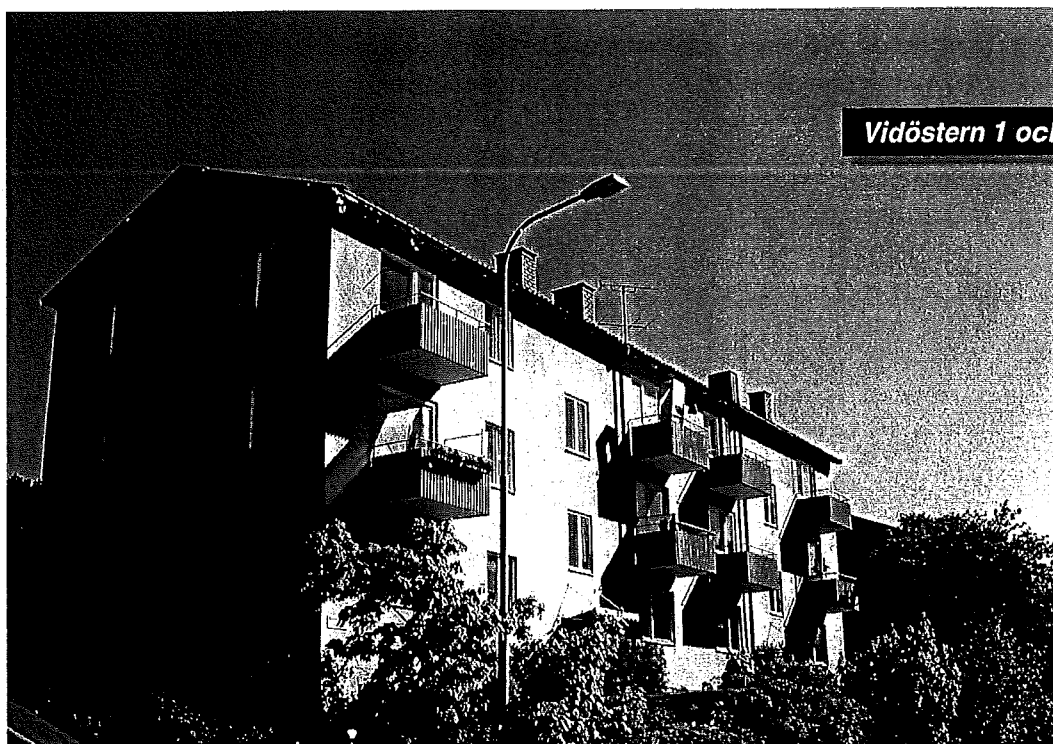
Kerstin Popovic

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

EKONOMISK PLAN

Stockholm 2004-09-15

SB MW



Vidöstern 1 och 2



SB 1001

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	1
Organisationsnummer och ändamål	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader	1
Fastighetsköp	1
Inflyttning	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	1
Utlåtande avseende renoveringsbehov	1
Beskrivning av Fastigheten	2
Tomt och läge	2
Kartor	2
Uthyrningsbar area	3
Byggnadsbeskrivning	3
Teknisk beskrivning	3
Senaste renoveringsåtgärder	5
Taxeringsinformation	5
Tomträtt	5
Mervärdesskatt	6
Räntebidrag	6
Servitut	6
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	6
Detaljplan	6
Driftskostnader	6
Hyreskontrakt	7
Hyreskontraktsstruktur	7
Fastighetens reparationsbehov	8
Försäkringsskydd	8
Ekonomisk kalkyl med prognos	9
Lägenhetsförteckning	10
Känslighetsanalys	11
Särskilda förhållanden	12
Intyg avseende ekonomisk plan	13

Bilaga

- 1 Besiktningensprotokoll över genomförd besiktning från Scantrex Fastighetskontroll.

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Vidöstern, i Årsta, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2004-03-16 med organisationsnummer 769610-6603, 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 förvärvet av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva tomträtten till fastigheterna Vidöstern 1 och 2 (Fastigheten) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärv av Fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda varför inflyttning får anses ha skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av Fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet till Fastigheten som beräknas ske under november månad 2004.

Utlåtande avseende renoveringsbehov

Scantrex Fastighetskontroll har 2004-04-06 utfört en teknisk besiktning av Fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till den ekonomiska planen.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

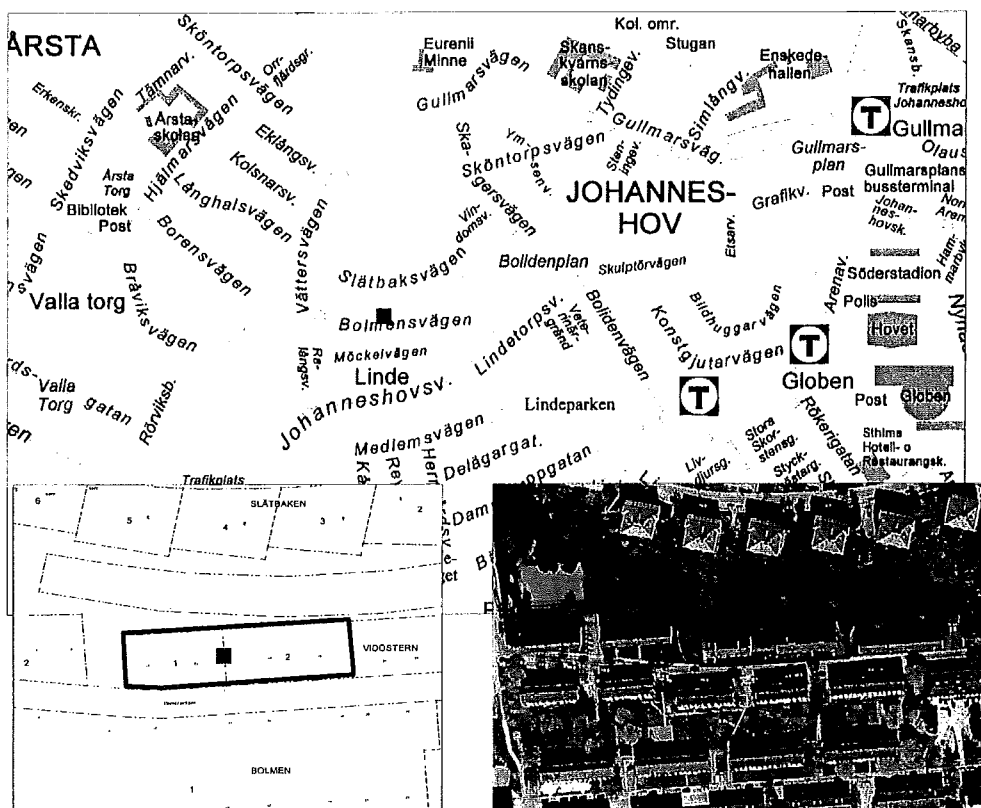
Fastigheten är belägen i Årsta i Stockholms kommun och tillhör Enskede församling. Fastighetens adresser är Bolmensvägen 13 – 19 (udda nummer). Fastigheten är belägen i ett lugnt område och har ett attraktivt bostadsläge. Inom Fastigheten finns tillgång till parkeringsplatser (4 st). Närservicen i området är god med butiker, skolor och idrottsanläggningar inom gångavstånd.

Omgivande bebyggelse utgörs i huvudsak av flerbostadshus uppförda under 1940- och 1950-talet.

Kommunikationsläget bedöms som gott med tvärbanans station Linde inom ca 300 meter från Fastigheten samt bussar i närområdet.

Tomten innehas med tomträtt och har en areal om 1 919 kvm.

Kartor



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till ca 1 439 kvm. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika lägenhetstyperna enligt nedan:

Lokaltyp	Area kvm	Andel
Bostäder	1 399	97%
Lager	40	3%
Summa	1 439	100%

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten omfattar två flerbostadshus i tre våningsplan med inbyggd källare. Fastigheten har en kuperad gård med planteringar, berg i dagen och asfaltsbelagda gångvägar och parkeringsytor.

Byggnaden är uppförd under år 1945 och är därefter successivt renoverad.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Undergrund	Berg
Grundläggning	Källare i betong.
Källarväggar	Betong.
Bjälklag	Betong.
Ytterväggar	Tegel.
Yttertak	Tegel.
Fasader	Puts.
Balkonger	Betong med smidesräcken och plåtskärmar.
Fönster	Tvåglasfönster i kopplade träbågar.
Trapphus	Fyra trapphus med målade väggar samt trapplöp och vilplan belagda med cementmosaik.
Sophantering	Hushållsavfallet hanteras i kärl på gården. Grovsopor hanteras av hyresgästerna själva.

Tvättstuga	Tvättstuga i källaren på Hus 17-19 med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en elmangel.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen värme från undercentral belägen i källaren på Hus 13-15. Merparten av utrustningen är från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet.
Ventilation	Självdraagsventilation. Fastigheten genomgick obligatorisk ventilationskontroll (OVK) 1997-02-12 och har godkänd OVK. Denna aktuella typen av ventilationssystem skall besiktigas med nio års intervaller. Nästa besiktning skall ske senast 2006-02-12.
Installationer	El, fjärrvärme samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Förråd	Samtliga bostadslägenheter har tillgång till förråd i källare som skyddas av burar av trä och nät.

Bostäder

Kök	Golv	Plastmatta.
	Väggar	Tapet, i övrigt målat.
	Inredning	Rostfri diskbänk, gasspis, kyl- och frysskåp. Kökssnickerier med släta lackade luckor.
Badrum	Golv	Klinker.
	Väggar	Målad väv, i övrigt målade betongväggar.
	Inredning	Badkar, handfat och WC.
Bostadsrum	Golv	Parkett i vardagsrum, i övrigt plastmatta eller linoleum.
	Väggar	Tapet, målat.
	Särskilt	Samtliga bostadslägenheter utom lägenheterna på första våningsplan och lägenhet 0019 har tillgång till balkong.
Gemensamma anordningar	Kommunikationsytor, lägenhetsförråd, städförråd, undercentral för fjärrvärme, elcentraler, och tvättstuga.	

Senaste renoveringsåtgärder

Fastigheten är i normalt underhållsskick och har renoverats successivt.

Åtgärder	År (ca)
Ommålning av fönster, balkongdörrar	1995
Renovering av fasader på gavlar och mot gata	1995
Lagning och omgjutning av balkongplattor med ny överbetong	1995
Utbyte av takavvattning	1995

Taxeringsinformation

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens taxeringsvärde för år 2004 efter genomförd FFT04.

Fastighet/Del	Typ kod	Beräknat taxvärde FFT 04 tkr		
		Mark	Byggnad	Totalt
Bostadsdel	320	5 400	5 400	10 800
Lokaldel	320	0	0	0
Summa		5 400	5 400	10 800

Fastigheten har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastighetens värdeår är 1945. Fastighetsskatt bedöms för år 2004 utgå med 1,0 % för lokaler och 0,5 % för bostäder, motsvarande 54 000 kr.

Tomträtt

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nedan anges tomträttsavtalen i sammandrag.

Lagfaren ägare	Stockholms Stad
Tomträttsinnehavare	AB Obelisk (org. nr. 556195-1830)
Ändamål	Bostäder
Tomträttsavgäld	3 060 kr per år
Perioddatum från	1945-04-01
Avgäldsperiod	60 år
Nästa avgäldsreglering	Senast 2005-04-01

För den närmaste tioårsperioder kommer avgäldsnivån för Fastigheten att fastställas till 38,20 kronor/kvm BTA. Fastighetens totala BTA uppgår till 1 704 kvm.

Tomträttsavgälden för den närmaste tioårsperioden från och med den 1 april 2005 kommer således att utgå med ett belopp om 65 000 kronor per år.

Mervärdesskatt

Fastigheten är ej registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Räntebidrag

Fastigheten är i dagsläget oberoende av räntebidrag.

Servitut

Fastigheten belastas inte av några inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas ej av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Detaljplan

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Tomtindelning	Vidöstern t 1-4	1943-03-03	0180-B62/1943
Stadsplan	Stadsdelarna Årsta och Johanneshov	1940-11-22	0180-2353

Driftskostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftskostnader för Fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av Fastighetsägaren för år 2003 inklusive mervärdesskatt.

Driftskostnader kr/kvm	År 2003
Vatten	18
Fjärrvärme, olja	211
El	10
Sophämtning	5
Kabel-TV	0
Summa DoU-kostnader m.m.	244

Noterbart i de historiska driftskostnaderna är att uppvärmningskostnaderna är kraftigt förhöjda till följd av dålig tillsyn och brister i den befintliga värmeanläggningen i Fastigheten. Vid en renovering värmeanläggningen bedöms uppvärmningskostnaden kunna sänkas avsevärt.

Hyreskontrakt

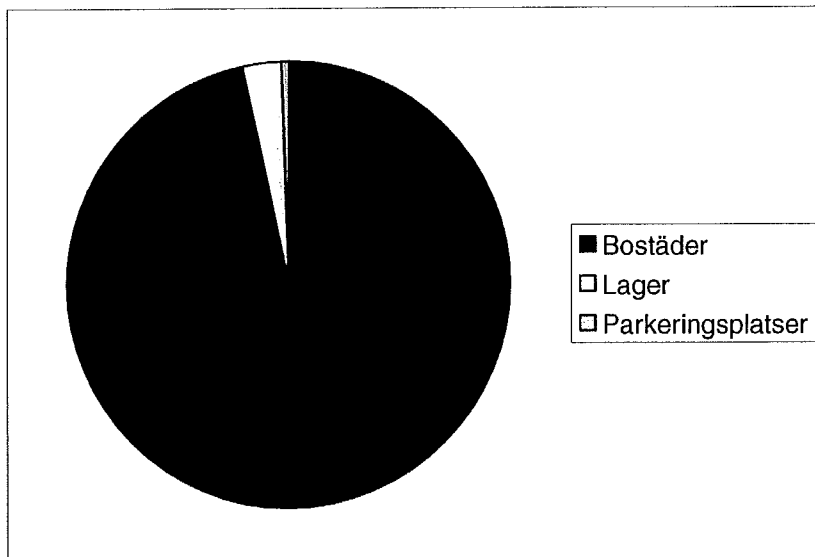
Hyreskontraktsstruktur

I Fastigheten finns 25 upplåtna hyresavtal avseende bostadslägenheter samt fyra avtal för parkeringsplatser. I Fastigheten finns även ett hyresavtal avseende en lager om 30 kvm och ett avtal avseende ett uthyrt förråd om 10 kvm. De uthyrda kommersiella ytorna är belägna i Fastighetens källarvåning.

Ett lager om 30 kvm är uthyrt till Bergs Mini Ventilation AB och har en löptid fram till och med 2005-07-01. Avtalet löper med nio månaders uppsägningstid och tre års automatisk förlängning. Bashyran är 27 604 kronor exklusive tillägg för index. Hyran aviseras kvartalsvis. Hyresgästen har inre underhållsansvar för lagret.

Ett förråd om 10 kvm är uthyrt till hyresgästerna Westberg och Lindahl och löper tillsvidare. Avtalet löper med tre månaders uppsägningstid. Hyran är 2 100 kronor per år. Hyran aviseras kvartalsvis. Hyresgästen har inre underhållsansvar för förrådet.

Lokaltyp	Intäkt, tkr	Area kvm	Hyra kr/kvm	Andel
Bostäder	1 154	1 399	825 kr	96,7%
Lager	32	40	811 kr	2,7%
Parkeringsplatser	7			0,6%
Summa	1 194	1 439	830 kr	100,0%



Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov har efter besiktning genomförd av Scantrex Fastighetskontroll den 6 april 2004 bedömts enligt följande.

Behov inom 3 år, förutom löpande underhåll

Oförutsett i bostadslägenheter	75 000 kr
Stambyte med enkel ytskiktsrenovering	3 600 000 kr
Renovering av värmeanläggning samt utbyten av radiatorventiler	200 000 kr
Omläggning av yttertakets tätskikt	650 000 kr
Renovering av källare och tvättstuga	100 000 kr
Renovering av fasader mot bakgård och renovering av fönster	500 000 kr
Sanering av vindar	25 000 kr

Summa exkl. moms	5 150 000 kr
Totalt inklusive moms	6 450 000 kr

Behov som bör åtgärdas inom 3 år, förutom löpande underhåll

Justering av installationer förventilation	50 000 kr
Ny elcentral och omdragning av el	650 000 kr
Fortsatta renovering av fönster	125 000 kr
Justering av utvändiga trappor	25 000 kr

Summa exkl. moms	850 000 kr
Totalt inklusive moms	1 062 500 kr

TOTALT (inkl. moms)	7 512 500 kr
----------------------------	---------------------

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdeförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Ekonomisk kalkyl med prognos

TAXERINGSVÄRDE ÅR 2004

		Bostad	Lokal
Byggnad	5 400 000	5 400 000	0
Mark	5 400 000	5 400 000	0
Summa	10 800 000	10 800 000	0

FÖRVARVSKOSTNAD

Köpeskilling	16 900 000
Lagfart	255 150
Avsättning till reparationer	7 512 500
Intecknings- och utbildningskostnad	484 690
Disponibla medel (kassa)	200 000
Summa	25 352 340

11 744 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	1 700 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	9 147 000
Pantbrev totalt (SEK)	10 847 000

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	2 200 000	5,25	115 500	0	5 år
Nytt lån	2 200 000	4,75	104 500	0	3 år
Nytt lån	2 200 000	4,25	93 500	0	2 år
Nytt lån	2 233 758	2,75	61 428	0	rörlig ränta
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	2 013 073	2,75	55 360	0	rörlig ränta
Summa	10 846 831	3,97%	430 288	0	

Överintäkt tomträttsavgäld	18 582
Insatser vid fastighetsköpet	14 486 927
Upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	25 352 340

Insatser totalt	18 500 000
Bostadsrätter	14 486 927
Ej bostadsrätter	2 013 073

EKONOMISK PROGNOSEN

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 2004	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2014
Räntor	430 288	430 288	430 288	430 288	430 288	430 288	430 288
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826
Tomträttsavgäld	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Vatten	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	39 008
El	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Sophämtning	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
Sotning	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 876
Försäkring	19 000	19 380	19 768	20 163	20 566	20 978	23 161
Löpande underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Städning av trappor m m	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Teknisk förv. / fastighetsservice	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ekonomisk förvaltning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Revision	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Övrigt	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Avsätt. till yttre fond	32 400	33 048	33 709	34 383	35 071	35 772	39 495
Summa	1 071 688	1 083 216	1 094 974	1 106 968	1 119 202	1 131 680	1 197 916

D o U tot kr 490 000

Drift och underhåll kr/kvm	344 Bostäder
Drift och underhåll kr/kvm	225 Lokaler
Drift och underhåll kr/kvm	150 Lager

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 2004	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2014
Årsavgifter	858 878	866 229	873 728	881 377	889 179	897 137	939 378
Hyresintäkter	208 810	212 987	217 246	221 591	226 023	230 543	254 539
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Summa	1 071 688	1 083 216	1 094 974	1 106 968	1 119 202	1 131 680	1 197 916

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 2004	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2014
Kassa och fond	232 400	265 448	299 157	333 540	368 611	404 383	592 552

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Vån	Antal rum	Ut- formn.	Yta	Insatser totalt	Insatser Vid Tillträde	Andelstal alla bostäder	Andelstal Vid Tillträde	Årsavg. Årsavg. / mån.	Hyra	Uppl.- avgifter
Bolmensvägen 13	0001	1	3	ROK	70	817 528	817 528	4,864	5,535	47 535	3 961	0
Bolmensvägen 13	0002	2	3	ROK	70	834 212	0	4,864	0,000	0	0	64 967
Bolmensvägen 13	0003	3	3	ROK	70	834 212	834 212	4,864	5,535	47 535	3 961	0
Bolmensvägen 13	0004	1	2	ROK	46	537 233	537 233	3,367	3,831	32 906	2 742	0
Bolmensvägen 13	0005	2	2	ROK	46	548 197	548 197	3,367	3,831	32 906	2 742	0
Bolmensvägen 13	0006	3	2	ROK	46	548 197	548 197	3,367	3,831	32 906	2 742	0
Bolmensvägen 15	0007	1	2	ROK	45	525 554	525 554	3,299	3,753	32 236	2 686	0
Bolmensvägen 15	0008	1	2	ROK	46	537 233	537 233	3,367	3,831	32 906	2 742	0
Bolmensvägen 15	0009	2	2	ROK	45	536 279	536 279	3,299	3,753	32 236	2 686	0
Bolmensvägen 15	0010	2	2	ROK	46	548 197	0	3,367	0,000	0	0	47 335
Bolmensvägen 15	0011	3	2	ROK	45	536 279	536 279	3,299	3,753	32 236	2 686	0
Bolmensvägen 15	0012	3	2	ROK	46	548 197	548 197	3,367	3,831	32 906	2 742	0
Bolmensvägen 17	0013	1	2	ROK	54	630 664	0	3,882	0,000	0	0	54 458
Bolmensvägen 17	0014	1	3	ROK	66	770 812	770 812	4,642	5,282	45 369	3 781	0
Bolmensvägen 17	0015	2	2	ROK	54	643 535	643 535	3,882	4,417	37 938	3 161	0
Bolmensvägen 17	0016	2	3	ROK	66	786 543	786 543	4,642	5,282	45 369	3 781	0
Bolmensvägen 17	0017	3	2	ROK	54	643 535	643 535	3,882	4,417	37 938	3 161	0
Bolmensvägen 17	0018	3	3	ROK	66	786 543	786 543	4,643	5,283	45 372	3 781	0
Bolmensvägen 19	0019	NB	2	ROK	55	589 907	589 907	3,952	4,497	38 620	3 218	0
Bolmensvägen 19	0020	1	3	ROK	66	770 812	770 812	4,642	5,282	45 369	3 781	0
Bolmensvägen 19	0021	1	2	ROK	55	642 343	642 343	3,952	4,497	38 620	3 218	0
Bolmensvägen 19	0022	2	3	ROK	66	786 543	786 543	4,642	5,282	45 369	3 781	0
Bolmensvägen 19	0023	2	2	ROK	55	655 452	655 452	3,952	4,497	38 620	3 218	0
Bolmensvägen 19	0024	3	3	ROK	66	786 543	786 543	4,642	5,282	45 369	3 781	0
Bolmensvägen 19	0025	3	2	ROK	55	655 452	655 452	3,952	4,497	38 620	3 218	0
Bolmensvägen 13	0026	KV	-	KONTOR	30	0	0	0,000	0,000	0	0	30 350
Bolmensvägen 17	0027	KV	-	LAGER	10	0	0	0,000	0,000	0	0	2 100
Bolmensvägen 19	0101	-	-	P-plats	0	0	0	0,000	0,000	0	0	2 400
Bolmensvägen 19	0102	NB	-	P-plats	0	0	0	0,000	0,000	0	0	2 400
Bolmensvägen 19	0103	NB	-	P-plats	0	0	0	0,000	0,000	0	0	2 400
Bolmensvägen 20	0104	NB	-	P-plats	0	0	0	0,000	0,000	0	0	2 400
					1 439	16 500 000	14 486 927	100,000	100,000	858 878	71 573	208 810

Ytfördelning

Bostäder	1 399
Lokaler	30
Lager	10
Garage	0
Totalt	1 439

Intäktsfördelning

Årsavgifter	858 878
Hyror	
Bostäder	166 760
Lokaler	30 350
Lager	2 100
Garage	0
P-platser	9 600
Totalt	1 067 688

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ändrad Inflation	Arsavgift Ar 1	Arsavgift Ar 2	Arsavgift Ar 3	Arsavgift Ar 4	Arsavgift Ar 5	Arsavgift Ar 6	Arsavgift Ar 11
-3%	858 878	855 202	851 562	847 960	844 393	840 862	823 729
-2%	858 878	858 878	858 878	858 878	858 878	858 878	858 878
-1%	858 878	862 553	866 266	870 016	873 803	877 628	897 336
0%	858 878	866 229	873 728	881 377	889 179	897 137	939 378
+1%	858 878	869 905	881 264	892 963	905 013	917 425	985 298
+2%	858 878	873 581	888 873	904 776	921 316	938 517	1 035 410
+3%	858 878	877 257	896 555	916 819	938 095	960 436	1 100 265

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Ändrad Ränta	Arsavgift Ar 1	Arsavgift Ar 2	Arsavgift Ar 3	Arsavgift Ar 4	Arsavgift Ar 5	Arsavgift Ar 6	Arsavgift Ar 11
-3%	731 473	738 824	691 301	653 318	663 045	625 447	678 113
-2%	773 941	781 293	744 792	715 575	725 302	703 544	756 210
-1%	816 409	823 761	809 260	794 909	802 710	788 668	834 307
0%	858 878	866 229	873 728	881 377	889 179	897 137	939 378
+1%	901 346	908 698	938 196	967 845	975 647	1 005 605	1 069 846
+2%	943 814	951 166	1 002 665	1 054 314	1 062 115	1 114 073	1 156 314
+3%	986 282	993 634	1 067 133	1 140 782	1 148 584	1 222 541	1 264 783

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andels-tal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

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.

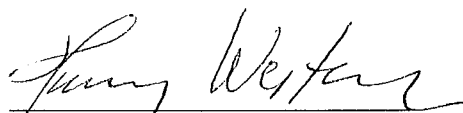
Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

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

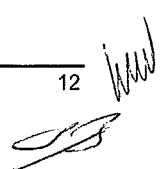
Stockholm 2004-09-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIDÖSTERN


Owe Brännström


Tommy Westerberg


Cathrine Söderström



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Vidöstern, org. nummer 769610-6603, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-Utdrag per 2004-01-29
- d) Taxeringsbeslut enligt FFT 2004
- e) Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
- f) Utkast till tomträttsavtal
- g) Köpeavtal
- h) Hyreslista
- i) Hyresavtal avseende lager
- j) Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning
- k) Sammanställning över tidigare driftskostnader
- l) Offerter avseende finansiering

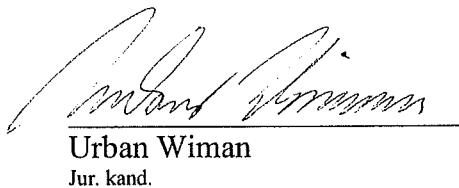
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2004-09-16


Sören Birkeland
Advokat

Advokatfirman Carler AB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM
Tel. 08 - 545 184 50


Urban Wiman
Jur. kand.

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

FASTIGHETERNA VIDÖSTERN 1 och 2 STOCKHOLMS KOMMUN



Rolf Hallén, Byggingenjör SBR

SCANTREX AB
GRINDAVÄGEN 5
185 33 VAXHOLM

ORG.NR
556465 – 5370

TELEFON/FAX
08-541 311 35
08-544 618 17

E-POST
info@scantrex.se

POSTGIRO
468672-1

BANKGIRO
5834-0027

Handwritten signature and initials.

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

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

Fastighet

Beteckning: VIDÖSTERN 1 och 2, STOCKHOLM
Adress: Bolmensvägen 13-19
Kommundel: Årsta
Ägare: AB Obelisk
Förvaltare: Mikael Waern, 070-743 72 35
Fastighetsskötare: David Bengtsson, 070-745 78 74
Upplåtelseform: Tomträtt

Beställare

Namn: Brf Vidöstern
Adress: c/o Catella Hyresrättsombildning, Joachim Pelles
Box 5130
102 43 Stockholm
Telefon: 08-463 32 60

Köpare

Namn: Brf Vidöstern
Kontaktperson: Ove Brännström
Bolmensv. 17, 120 50 Årsta, 08-722 72 00, 070-642 13 27
Ombud: Catella Hyresrättsombildning
Joachim Pelles



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 Ove Brännström, Tommy Westerberg, Joachim Pelles

Besiktningsdag 2004-04-06

1. OKULÄRBESIKTNING**Särskilda förutsättningar vid besiktningen**

Byggnadsår: 1945 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Ombyggnadsår: ---
Värdeår: 1945 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Byggnadstyp: Flerbostadshus i 3 plan samt med källare
Lägenhetsarea: Ca 1.399m² Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Lokalarea: Ca 40 m² Uppgift lämnad av: Uppdragsgivaren
Total uthyrningsbar area: Ca 1.439 m² enligt ovan
Taxeringskod: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Väderlek: Halvklart till mulet, ca +6°C
Övriga: Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av 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.



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.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Genomsnittliga köket bär prägel av byggnadsåret, men bedöms i övrigt fungerande.
4. Bad- och WC-rum har olika standard då läckage har föranlett en hel del renoveringar. Visst omg renoveringsbehov föreligger
5. Avloppsstammar och vattenledningar är från byggåret. Stopp i avloppsledningarna är tämligen frekventa. Rostangrepp har noterats på ett flertal ställen i källaren. Enligt uppgift är såväl varm- som kallvatten tidvis missfärgat av rost. Behov av ledningsbyte bedöms föreligga inom de närmaste åren.
6. Värmeanläggningen skall renoveras/uppgraderas och radiatorer förses med t.ex. termostatventiler.
7. Elinstallationer är åldrade och till mindre del bytta. Behov av nya installationer bedöms föreligga inom en 7-8-årsperiod.
8. Ventilationen är godkänd vid s.k. OVK, obligatorisk ventilationskontroll 1997 och nästa kontroll ska göras 2006. Efter ny kontroll bedöms att en del förbättringar bör göras, främst vad gäller tilluftsventilation till lägenheter och specifikt badrum.
9. Tvättstugan bedöms fungerande idag, men en uppfräschning bör göras, liksom visst maskinbyte. Detta bedöms till del kunna ske inom ramen för normalt löpande underhåll och därutöver sambudgeteras under punkt 10, nedan.
10. Skador och eftersatt underhåll i källaren åtgärdas.

Handwritten signature

Handwritten signature

11. Vindarna skall saneras från fågelspillning och ventilationen förbättras. På sikt bör slaggisoleringen bytas eller kompletteras med modern isolering.
12. Hissar saknas.
13. Skorstenar har idag endast funktion för ventilation, då eldstäder numera saknas. Viss justering utvändigt över tak bör ske för att förhindra fortsatt skadeutveckling och eventuellt nedfall.
14. Yttertakets tätskikt har överskridit sin tekniska livslängd och skall läggas om bl.a. ny underlagspapp.
15. Skador i fasadens ytskikt förekommer främst på gårdssidan, där utlagningar ska göras bl.a. mot mark. På sikt ska även balkongerna kompletteringsrenoveras i olika omfattning.
16. Port och fönstersnickerier, främst på gatufasaderna samt några träportar, är i behov av ny ytbehandling tämligen omgående och de övriga på lite sikt.
17. Utvändiga trappor justeras

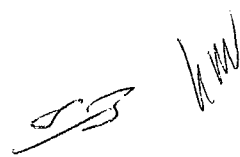
5. KOSTNADSANALYS

Enligt bilaga 1.

Vaxholm 2004-04-19
SCANTREX AB

Rolf Hallén
Byggingenjör SBR

- Bilagor:
1. Kostnadsanalys
 2. Teknisk beskrivning
 3. Besiktningsnoteringar
 4. Ritningar



SCANTREX

Bilaga 1

KOSTNADSANALYS**Fastigheterna Vidöstern 1 och 2, 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. Driftsstörningar, hyresförluster, finansieringskostnader, projektledning m.m. ingår ej.

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

Lägenheter/	Oförutsett	75 000 kr
Allmänt:	Stambyte inkl enkla ytskikt i badrum	3 600 000 kr
	Renovering värmeanl m radiatorventiler i samb m stambyte	200 000 kr
	Renovering källare/tvättstuga	100 000 kr
	Sanering mm vindar	25 000 kr
	Omläggning yttertakets tätskikt mm	650 000 kr
	Justering/renovering fasader o fönster	500 000 kr

Summa exkl. moms 5 150 000 kr

Totalt ca: inkl moms 6 450 000 kr**2. Behov, dock ej nödvändigtvis inom 3 år, förutom löpande underhåll.**

Justera installationer för ventilation	50 000 kr
Byte elinstallationer	650 000 kr
Fortsatt renovering fönster samt balkonger	125 000 kr
Justering utvändiga trppor mm	25 000 kr

Summa exkl. moms 800 000 kr

Totalt ca: inkl moms 1 000 000 kr

Vaxholm 2004-04-19

SCANTREX AB

Rolf Hallén

Byggingenjör SBR

SCANTREX

FASTIGHETSKONTROLL

TEKNISK BESKRIVNING FASTIGHETERNA VIDÖSTERN 1 OCH 2, STOCKHOLM

ALLMÄNT

Tomt: 1.919 m² tillsammans i öppet förorts kvarter

Bostadslägenheter: 25 st om totalt 1.399 m²

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k. - 1 st

1½ r.o.k. - 9 st

2½ r.o.k. - 6 st

3 r.o.k. - 9 st

Lokaler: 2 st om totalt 40 m²

Lokalfördelning:

1 st förråd - 10 m²

1 st lager - 30 m²

Garage: Saknas

Gemensamma utrymmen:

Källarvåning: Lägenhetsförråd, förråd, elcentral, undercentral för fjärrvärme, tvättstuga, torkrum, mangelrum

Gatuplan: Soputrymme

Vind: (krypvind)

Lägenhetsutrustning:

Kök: Oftast plastmatta, tapet, i övrigt målat
Rostfri diskbänk, gasspis, oftast inbyggda kyl- och frysskåp
Kökssnickerier med släta målade luckor

Badrum: Oftast klinker, målad väv, målat
Badkar, WC, handfat

Övrigt: Parkett i vardagsrum
Balkonger till lägenheter på plan 2 och 3

Diverse:

Undergrund:	Berg
Källarväggar:	Betong
Ytterväggar:	Tegel
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Tegel
Fasader:	Puts
Fönster:	2 glas i bågar av trä
Balkonger:	Betong med smidesräcken
Trapphus:	4 st
Uppvärmning:	Vattenburen värme, fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
Hiss:	Saknas
Tvättstuga:	I källaren i den ena byggnaden
Sophantering:	Kärl på gården
Gård:	Parkmark
Övrigt:	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät

Upplysningar lämnade av säljaren/köparen:

Ett flertal vattenskador i badrum har förekommit. Ca. ett tiotal bedöms åtgärdade på olika sätt (dock ej stammar).

Det är ofta stopp i avloppsledningarna.

Läckage lär förekomma i värmesystemet och vatten måste fyllas på tämligen frekvent. Skadeorsak är förmodligen utvändiga rostskador i "badrumsrör".

Elinstallationerna är gamla och en hel del strömbrytare och liknande är bytta.

Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts. Nästa kontroll ska göras 2006.

Avloppet i tvättstugan har bristande kapacitet.

Utvändiga sprickor finns i skorstenar.

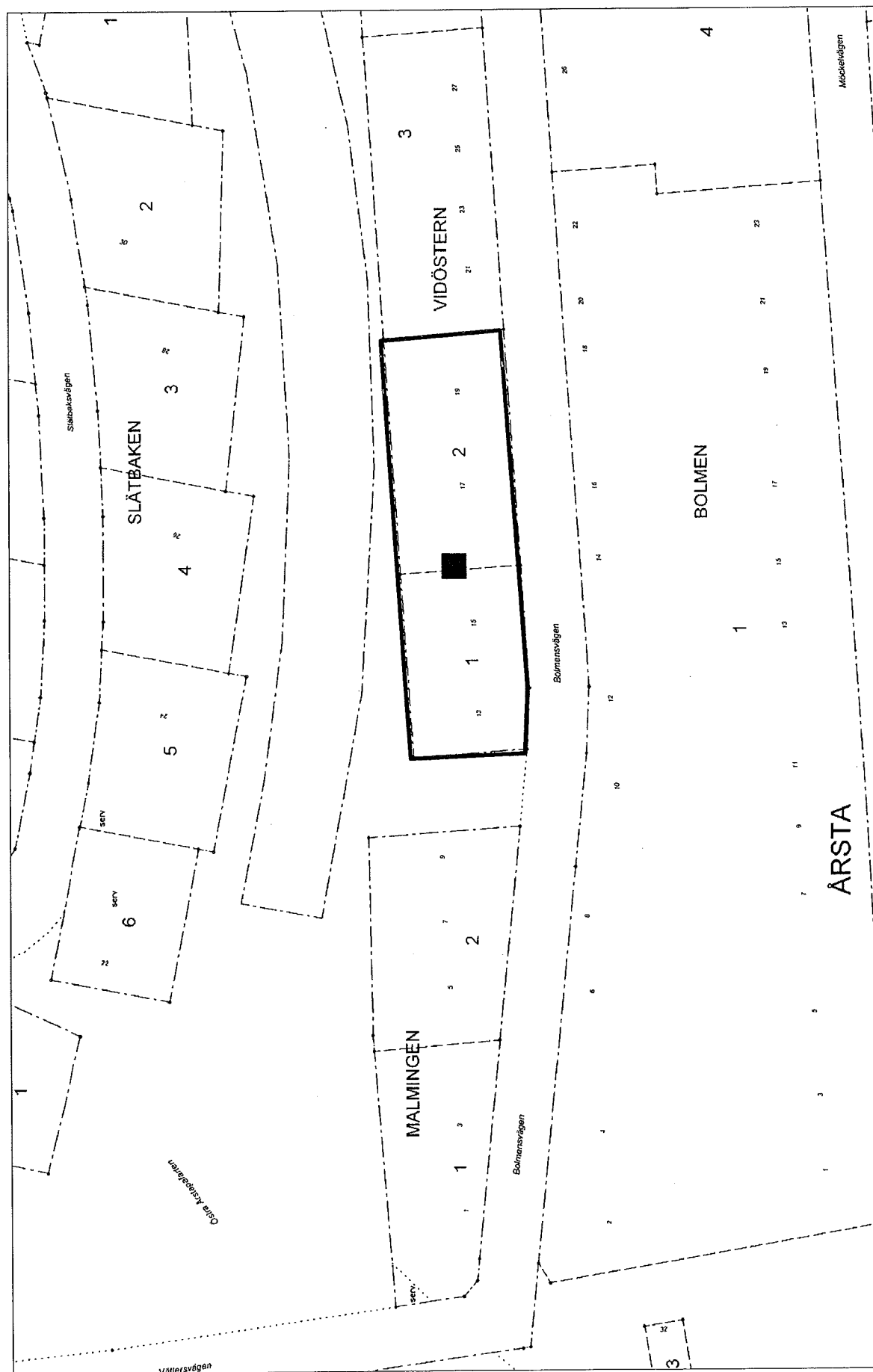
Skador finns i tegeltaket samt i fasaden, främst på baksidan.

Fönstren är dåliga.

Ventilationen är dålig.

Fastighetens skick:

Vid besiktningsstillfället besiktigades några representativa lägenheter i respektive trapphus samt gemensamma utrymmen och lokal. Det totala underhållet kan betecknas som normalt till något eftersatt. Ej tillgängliga utrymmen var t.ex. 1 källarlokal.



Handwritten signature and initials.



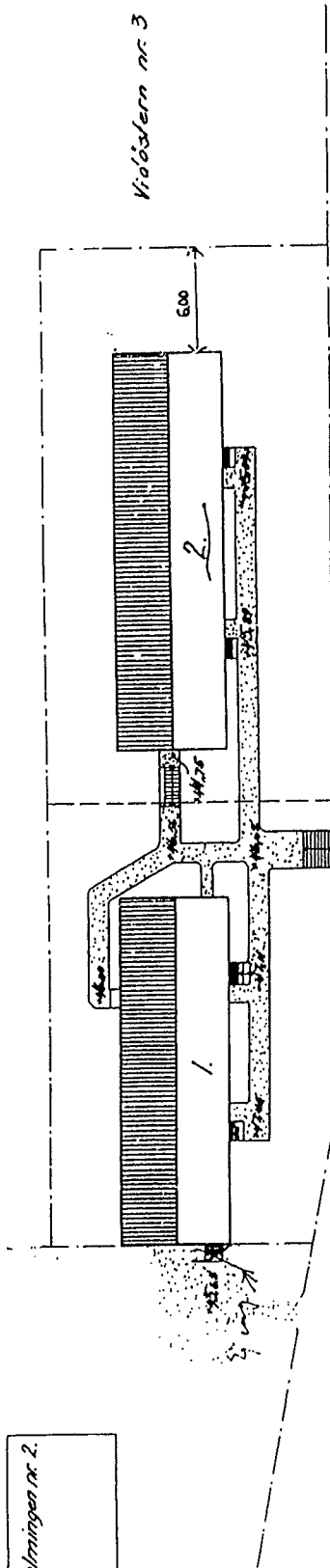
SS

Ansatz 1944

5

5

Malmingen nr. 2.



+45,00

+45,01 Bahnensvågen

+43,30

Utan ena. bte.
bryggen bte.
20/3 85 De.



1944

Kr. Vidötern nr. 2. Photo
Situationsplan.

Stockholm den 1.3.1945

AXEL GRÖNWALL FENST HIRSC
KONTAKT AS. HIRSC & SÖN

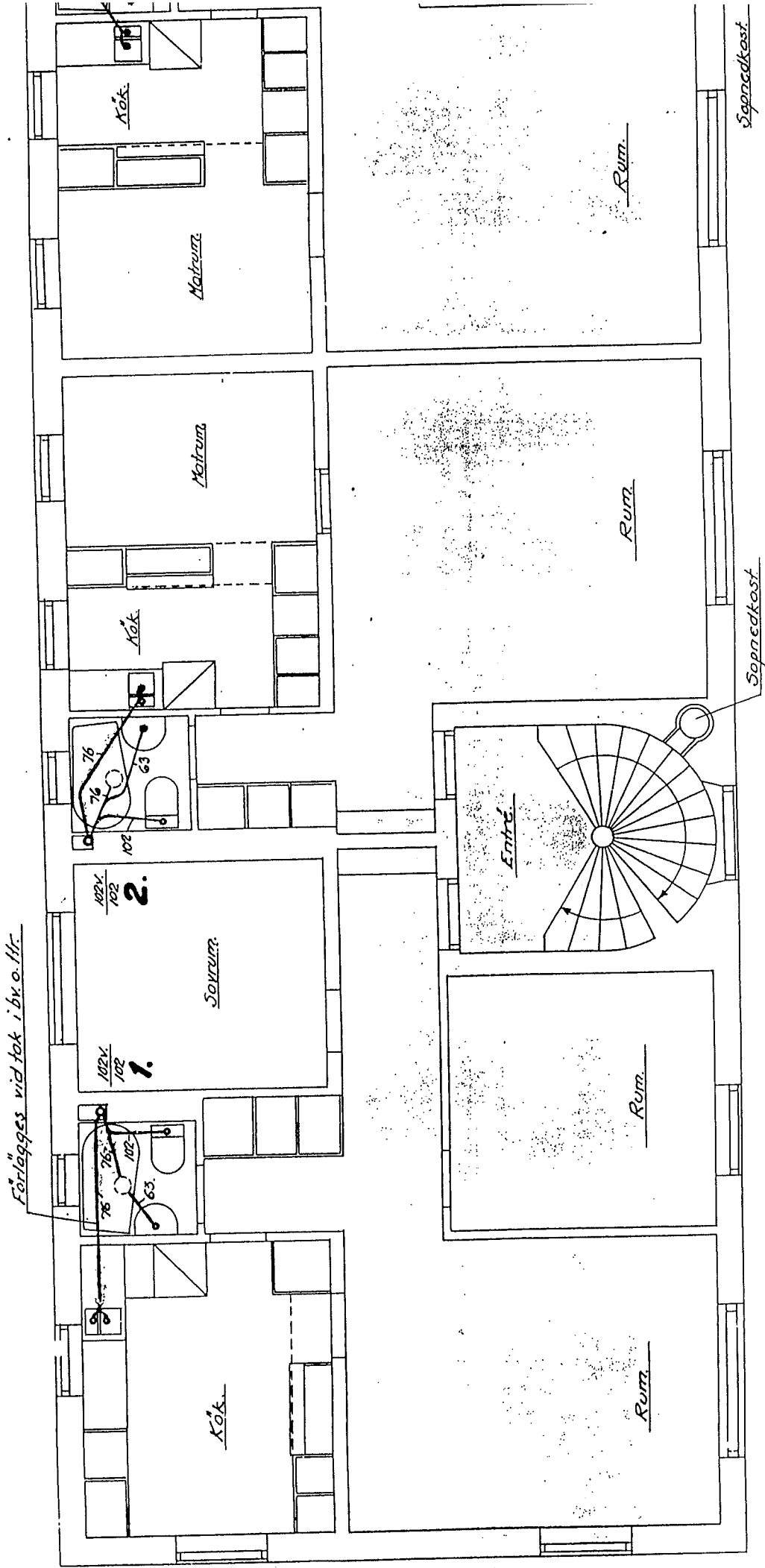
Handwritten signature: Axel Grönwall

Staka 1:400

0 5 10 20 30 40 50 Meter

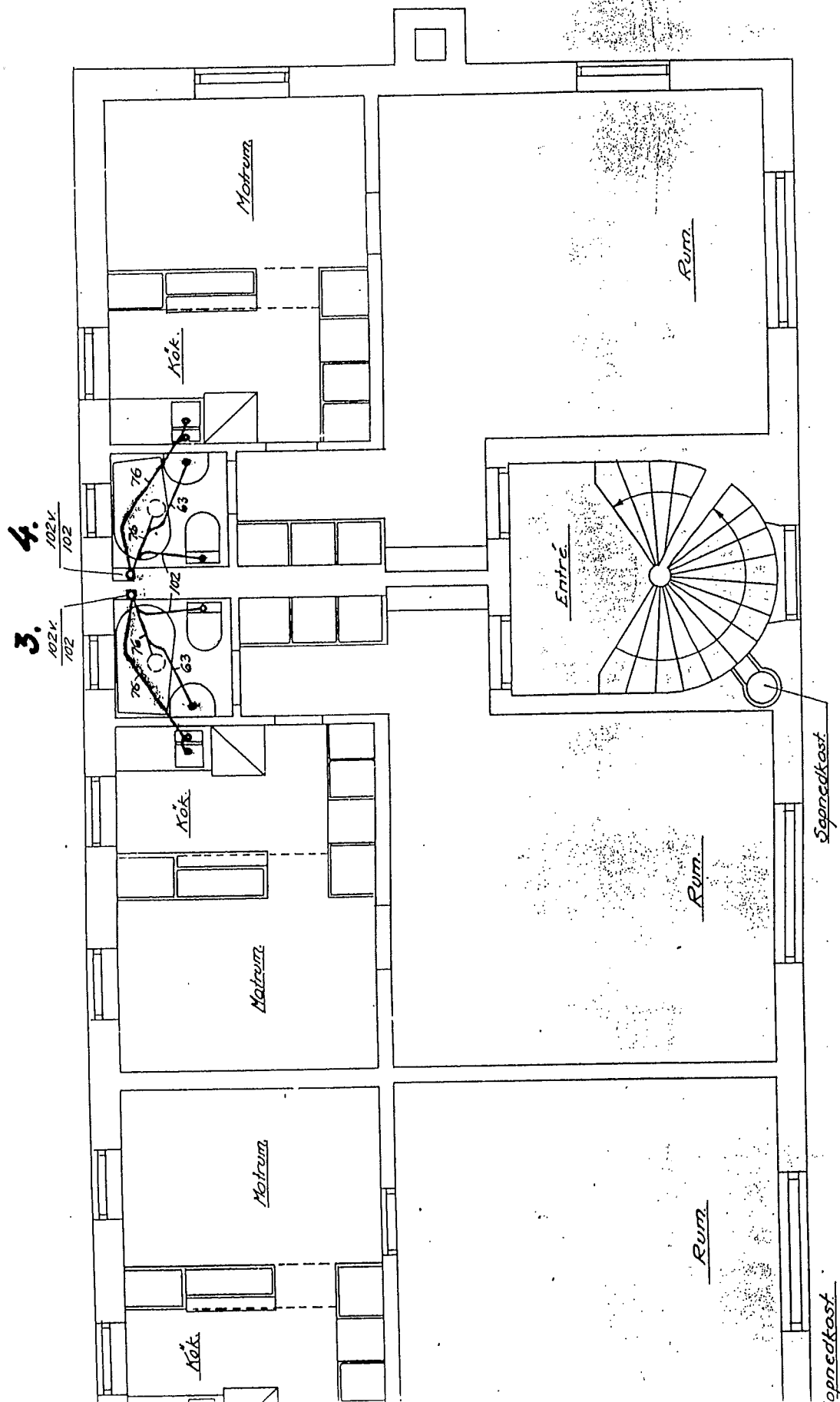
KV VIDÖSTER NR 1.

AVLOPPSLEDNINGAR.



Skala 1:50.

[Handwritten signature]



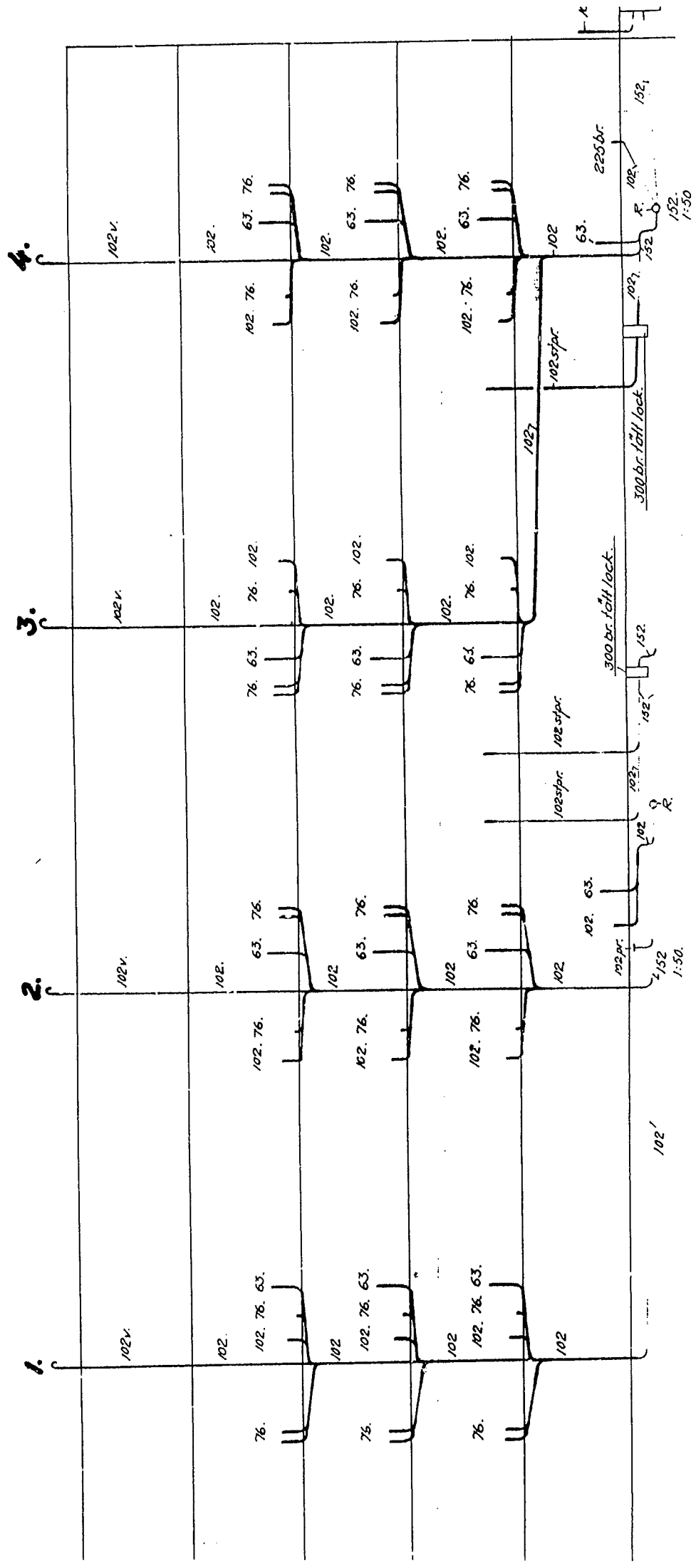
Plan av bottenplan, 1 och 2tr

Stockholm den 20.3.45

[Handwritten signature]

VIDÖSTERN NR. 1. PPSLEDNINGAR.

STAMSCHEMA.



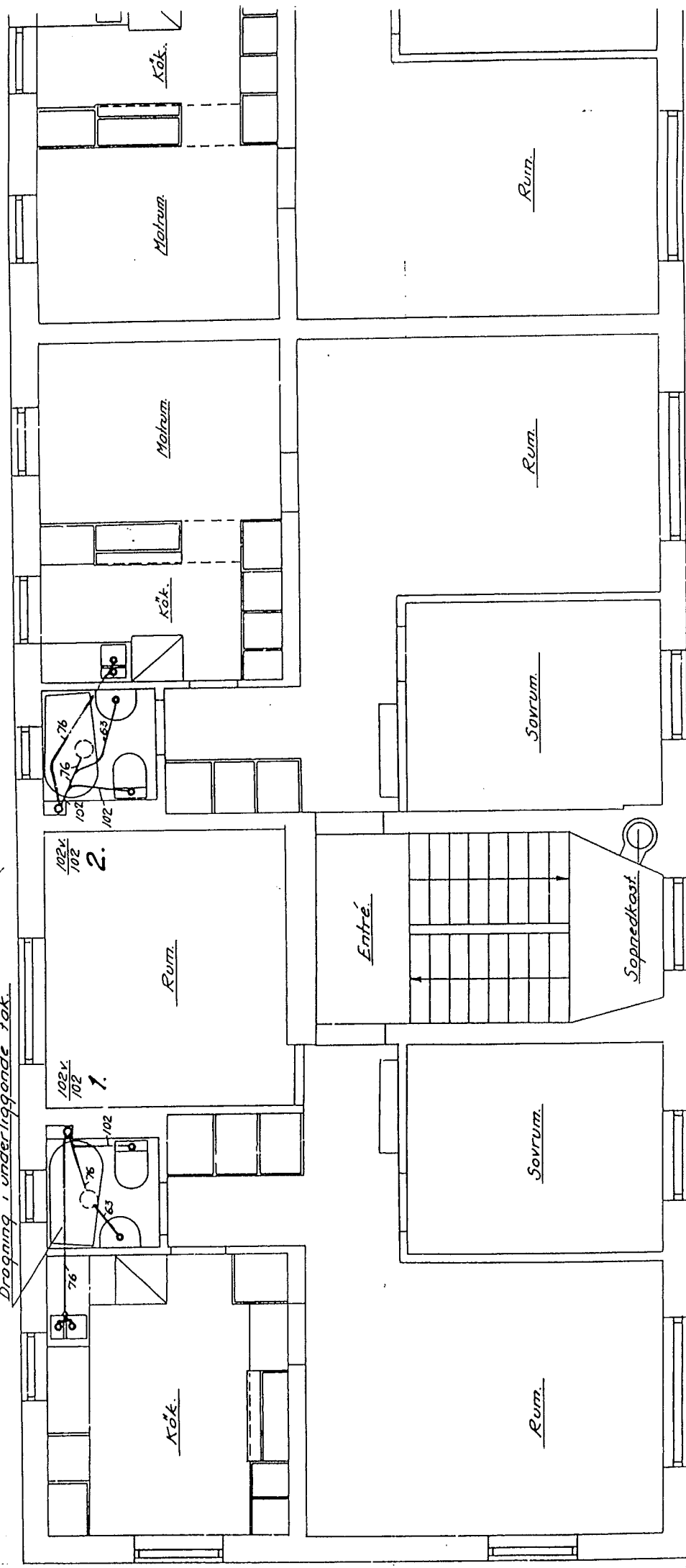
Höjdska 1:100

[Handwritten signature]

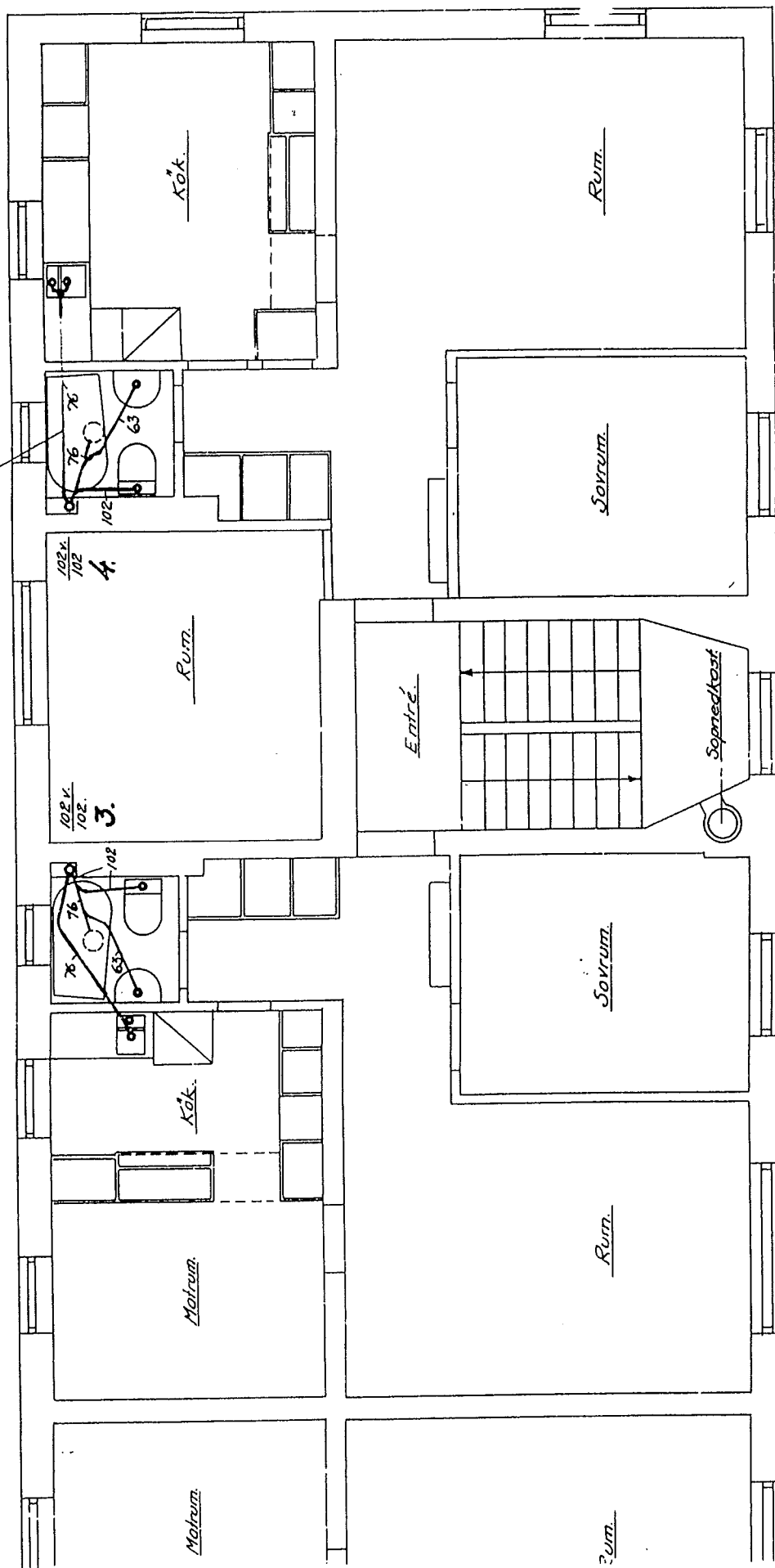
KV. VIDÖSTERN NR. 2.

AVLOPPSLEDNINGAR.

Dragning i underliggande tak.



Dragning i underliggande lok.

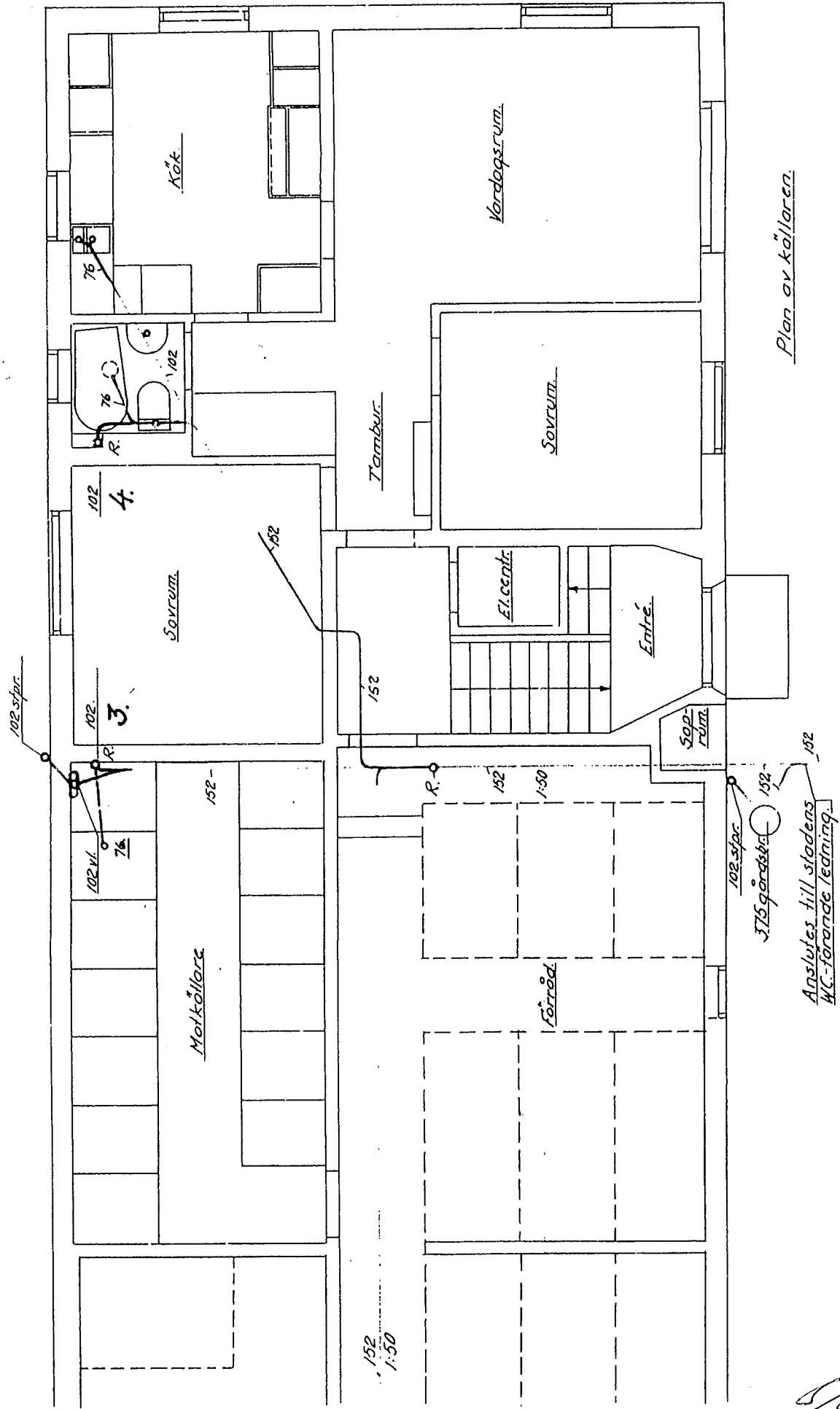


Plan av bottenvåning, 1 och 2 tr.

Stockholm den 20.3.45.

P. M.

Ledningarna i källargolv
utföras av A-cementrör.

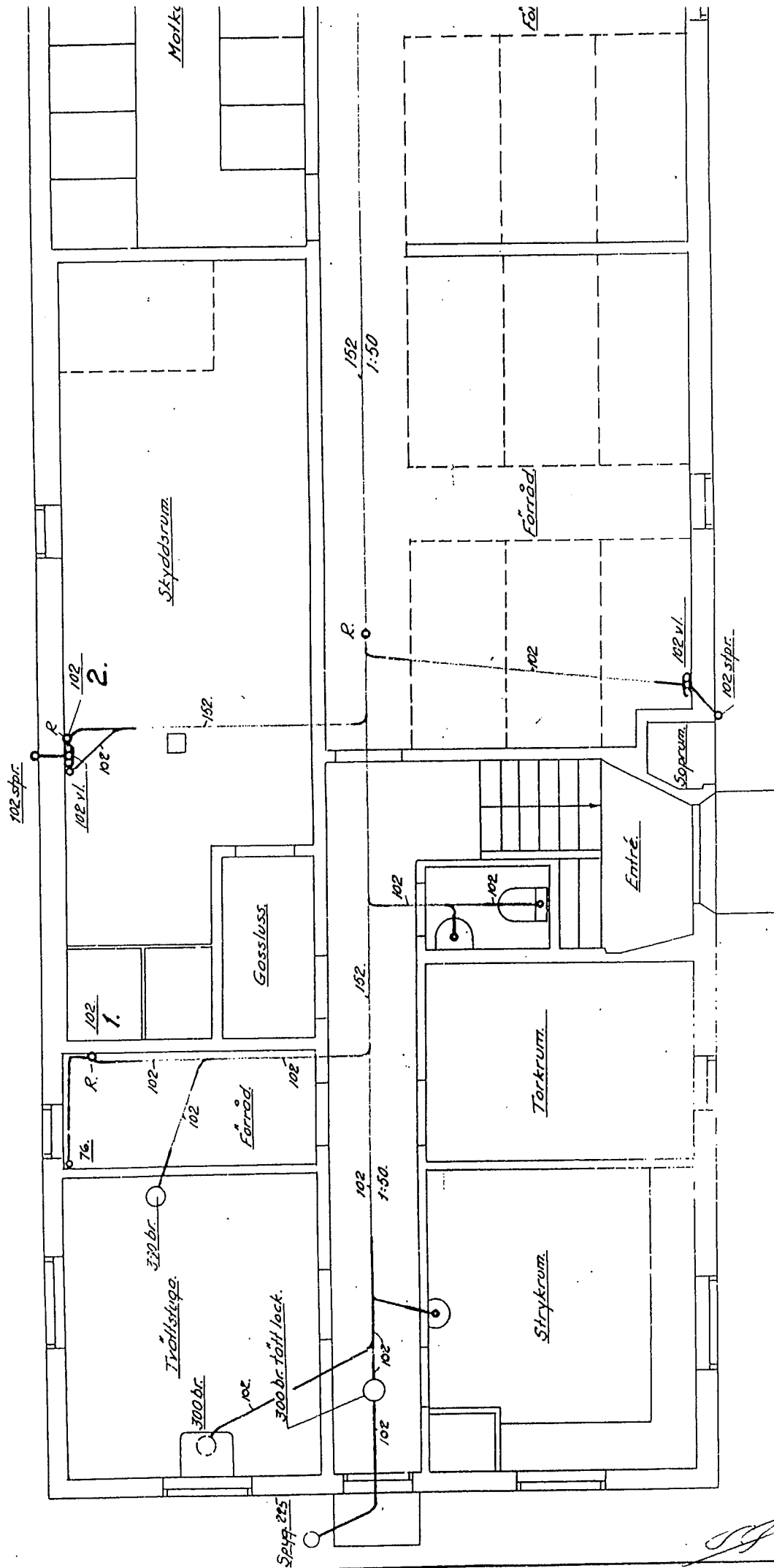


Plan av källaren.

Stockholm den 20.3.45.

[Handwritten signature]

KV.VIDÖSTERN NR.2. AVLOPPSLEDNINGAR.



Skala 1:50

7-16-80

7-16-80

