

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIRIUS 31

org nr 716421-9714

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 kostnader med ekonomisk prognos
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Inkomstskatt
 - d) Fastighetsskatt
 - e) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

Tel 08 - 34 05 02
Telefax 08 - 729 00 56
Email: wiman@juristwiman.se

lh
SS

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sirius 31, registrerades den 29 juni 1992 med organisationsnummer 716421-9714. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Tidigare har upprättats ekonomiska planer 2011 03 09 och 2011 03 14 enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen. Då köpeskillingen och räntor ändrats har styrelsen upprättat förevarande plan i enlighet med nämnda lagrum. Insatserna har sänkts. Denna plan skall ligga till grund för föreningsstämmans beslut om köp och därefter för genomförande av affären.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

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.

Fastighetsköp

Föreningen avser förvärva fastigheten Stockholm Sirius 31 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärvet har förevarande plan upprättats. Om föreningsstämman fattar giltigt beslut om förvärv av fastigheten avses affären genomföras och upplåtelser av bostadsrätt ske enligt planen.

Affären skall genomföras så att föreningen förvärvar samtliga aktier i ett aktiebolag i vilket fastigheten finns. Aktiebolaget har bildats särskilt för ändamålet. Därefter köper föreningen fastigheten från det ägda bolaget. Föreningen säljer sedan samtliga aktier. Härmed blir föreningens enda betydande tillgång fastigheten. Den sammanlagda köpeskillingen för aktier och fastighet uppgår till 175 000 000 kronor. Lagfartskostnaden har beräknats på taxeringsvärdet.

Inflyttning

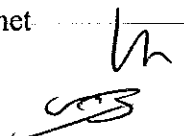
Inflyttning har skett i samtliga lägenheter varför tillträde skett.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Om föreningen köper fastigheten avses de lägenheterna som angivits med insats 2011 under punkt 10 nedan att upplåtas med bostadsrätt i samband med att fastigheten tillträdes under andra kvartalet 2011.

Föreningens inkomstbeskattning

På grund av den stora omfattningen av kommersiella ytor i fastigheten kommer föreningen enligt nu gällande regler att inkomstbeskattas såsom för näringsfastighet



(oäkta bostadsföretag). Föreningens inkomstskatt har för prognosperioden beräknats till noll kronor på grund av bland annat skattemässiga maximalt tillåtna avskrivningar.

Bostadsrättshavarna uppmärksammas på att deras inkomstbeskattning och realisationsvinstbeskattning blir annorlunda jämfört med om föreningen hade schablonbeskattats såsom privat bostadsföretag.

Nuvarande beskattningsregler gäller till utgången av december 2011. För närvarande är inte känt om förlängning kommer att ske efter årsskiftet 2011.

Lokalhyror

Föreningen erhåller stora intäkter från hyreslokaler. Det medför en påtaglig risk för hyresförluster. Därför har säljaren på föreningens begäran för de första fem året lämnat hyresgaranti för den största lokalen. Från och med år det sjätte året har under avdelning 8 som kostnad tagits upp årlig avsättning till hyresfond. Pengarna är reserverade för eventuella hyresförluster för lokaler.

För har lokal nr 1 har för hyresavtalet överenskommelse slutits om löptid på ett år. Säljaren garanterar hyrorna för lokalen för tre år räknat från tillträdesdagen.

2. Beskrivning av fastigheten

OBJEKT

Fastighet	Stockholm Sirius 31
Adress	Västmannagatan 44, 44 A och 46, 113 25 Stockholm
Församling	Gustav Vasa
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

MARK

Area	1 782 m2
------	----------

Planbestämmelser

Tomtindelning:	1968 01 30	0180-B15/1968
Stadsplan:	1969 11 17	0180-5764C
Detaljplan, ändring	2004 09 02	0180K-P2003-10095

Vatten och avlopp Ansluten till kommunens allmänna nätet

Forts...

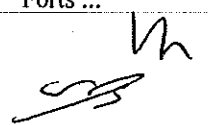
W
95

Värme	Kommunens fjärrvärmenät
Dispositionsrätt	Äganderätt
Läge, område	Belägen i Vasastaden
Service o kommunikationer	All kommersiell och allmän service samt allmänna kommunikationer (buss o T-bana) finns inom gångavstånd

BYGGNAD

Gathus	Hyreshus med 2 sammanbyggda huskroppar med 2 källarplan, bottenvåning och 6 våningar samt vind med bostäder och lokaler.
Byggnadsår	1969
Värdeår	1969
Uthyrningsbar area	Uppgifter om bostadslägenheternas och lokalernas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Standard	Modern
Terassbjälklag	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tätskikt, finplanering
Källare	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, hyreslokaler och garage
Bottenvåning	Bostadsentré, hyreslokaler
Övr våningsplan	Lägenheter och vissa lokaler
Vindsplan	Hissmaskinrum, fläktrum och lokaler
Undergrund	Berg och friktionsmark
Grundläggning	Grundmurar av betong
Stomme	Armerad betong
Ytterväggar	Lättbetong som bärande stomme
Bjälklag	Armerad betong

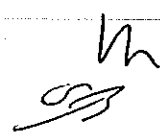
Forts ...



... forts **beskrivning av byggnad**

Yttertak	Falsad plåt
Fasadbehandling	Mot gator: Naturstenssockel, Betongfiberskivor; Mot gård: Puts
Fönster	2-glas träfönster i bostäder. Beklädda fönster till lokaler i gatuplan. Träfönster till övriga.
Balkonger	Betongplattor, galvaniserade räcken, plåtskärmar.
Trapphus	2 st – Naturstengolv, målade väggar (klinkerväggar i entré) och målade tak (undertak i entré). Räcke och handledare.
Hiss	2 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till september 2011.
Tvättstuga	1 gemensam tvättstuga i källaren.
Tvättutrustning:	2 TM, 2 TS (små), 1 TT, 1 mangel, 1 tvättbänk Betongmosaikplattor på golv, målade väggar och tak. WC i anslutning till tvättstugan.
Sophantering	Sopnedkast i trapphus till sopsäcksväxlare
Lägenhetsförråd	Finns i källaren
Uppvärmning	Vattenburen centralvärme och varmtappvatten i samtliga lägenheter.
Installationer	Va. El.
Ventilation	Bostäder: Mekanisk frånluft. Lokaler: Mekanisk frånluft eller mekanisk från- och til-luft. Egen komfortkyla till några lokaler. Vissa lokaler har egna aggregat. Beträffande OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) hänvisas till noteringarna på sid 3 i Bilaga B.

Forts...



... forts beskrivning av byggnad

Anslutningar	Va till allmänna nätet. El allmänna nätet.		
Gemensamma utrymmen	Se tvättstuga.		
Gemensamhets- Anläggningar	Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning föreligger ej.		
Servitut	Fastigheten är belastad med kända servitut, Bilaga A.		
	Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
	Väg	Avtalsservitut: Last	01-IM2-63/5025.1
	Väg	Avtalsservitut: Last	01-IM2-67/3647.1
Underhållsskick (Yttre)	Normalt till eftersatt		
Gård, gårdsutrustning	Asfalterad gård		

Lägenheter inredning

Kort rumsbeskrivning av lägenheterna återfinns i bilaga B.

Underhållsskick (Inre)	Normalt till eftersatt
---------------------------	------------------------

Forts...



3. Renoveringsbehov

Projektledarhuset AB har den 24 september 2011 låtit besiktiga fastigheten och tillhörande byggnad med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 11 oktober 2011 avgivit utlåtanden häröver, Bilaga B.

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de angivna tidsintervallerna om det inte efter tillträdet av fastigheten visar sig att annan tidsplan kan tillämpas. Uppskattade kostnaderna härför, inklusive nedanstående kostnader för reparationer av det inre av vissa lägenheter, täcks av den renoveringsfond som reserveras i anskaffningskostnaden under punkt 6 samt påfyllning av fonden genom nya lån år 2015 på 2 000 000 kronor och 2018 på 11 000 000 kronor.

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

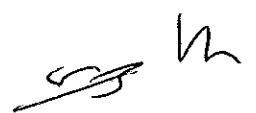
Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar och bedöms som normalt till eftersatt. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren med undantag av vad som nämns i ovanstående stycke. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Bostadsrättshavare rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



5. TAXERINGSVÄRDE

		Bostäder	Lokaler
Byggnad	52 800 000	24 800 000	28 000 000
Mark	43 600 000	33 000 000	10 600 000
SUMMA	96 400 000	57 800 000	38 600 000

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	172 151 000	Pris/kvm= 28 217	
Lagfart	1 446 825		
Disp medel	1 500 000	(Omb kostn o kassa)	
Lånekostnader	50 000	(Upplägg bank)	
Fond	1 575 000	(Balansering årsavgift)	
Fond	20 000 000	(Reparationer)	2 000 000
SUMMA	196 722 825	2 015	11 000 000

Räntan på de tillkommande lånen 2015 och 2018 beräknas efter en räntesats som nu gäller för fast lån *7,75* år.

7. FINANSIERINGSPLAN

		Insatsnivå	31 000
Insatser	88 319 000	Insatser	88 319 000
Upplåtelseavg	0	Ins 2011	88 319 000
Lån	108 403 825	Ej uppl	0
Lån *	0		
SUMMA	196 722 825		

Not * Lån uteblivna insatser

Förteckning lån - fördelning löptider

	Belopp	Rta %	Rta kr	
Lån 1	25 000 000	4,85%	1 212 500	(Fast rta 4 år)
Lån 2	28 403 825	4,54%	1 289 534	(Fast rta 3 år)
Lån 3	25 000 000	4,08%	1 020 000	(Fast rta 1 år)
Lån 4 **	25 000 000	3,85%	962 500	3 mån
Revers	5 000 000	3,50%	175 000	Amorteras med 1 000 000 kr per år
Summa	108 403 825		4 659 534	

* Lån för att kompensera insatser för ej upplåtna lägenheter.

** Räntan har beräknats med påslag för kommande höjning av Riksbanken

Belåning 17 768 per kvm

Handwritten signature

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH KOSTNADSPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11
a) Kapitalkostnader							
Räntor	4 659 534	4 624 534	4 589 534	4 554 534	4 616 534	4 616 534	5 150 034
Amort/avskrivning	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0
b) Drift o underhåll							
Underhåll							
Förvaltning, ek							
Fast skötsel							
Arvoden							
Försäkring							
Renhållning							
Ventilation							
Värme							
Vatten							
Städning							
Avgifter							
El							
Kabel-TV							
Oförutsett							
<i>Delsumma</i>	1 982 825	2 022 482	2 062 931	2 104 190	2 146 274	2 189 199	2 417 053
c) Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
d) Fast skatt+avgift	438 080	446 842	455 778	464 894	474 192	483 676	534 017
e) Fond avs yttre*	96 400	98 328	100 295	102 300	104 346	106 433	117 511
f) Fond hyror	0	0	0	0	0	1 000 000	1 000 000
SUMMA	8 176 839	8 192 185	8 208 538	8 225 918	8 341 346	8 395 842	9 218 614

Not * Avsättning sker med 0,01 %. Det förutsätter att stadgarna ändras.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

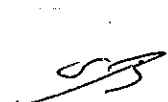
Årsavgifter	1 630 912	1 705 576	1 778 933	1 850 957	1 893 621	2 037 899	2 145 996
Bostadshyror	0	0	0	0	0	0	0
Lokalhyror	5 615 993	5 728 313	5 842 879	5 959 737	6 078 931	6 200 510	6 845 864
Moms	118 970	121 349	123 776	126 251	128 776	131 352	145 023
Ränteintäkter 1,00%	10 964	11 947	12 950	13 973	15 017	26 081	81 731
Upplösning fond/återföring räntekostnad	800 000	625 000	450 000	275 000	225 000	0	0
SUMMA	8 176 839	8 192 185	8 208 538	8 225 918	8 341 346	8 395 842	9 218 614
LIKVIDITET per 31/12	1 096 400	1 194 728	1 295 023	1 397 323	1 501 669	2 608 103	8 173 064
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift per kvm	572	599	624	650	665	715	753

Handwritten signature and initials

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vå	Omf	Yta	Andels- tal	Insats 2 011	Årsavgift borätter 2011	Årsavgift	Hyra
Västmannag 44								
1A		2	3 RoK	86,0	2,973	2 625 314	48 479	4 040
1	1 203	2	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
2	1 204	2	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
3	1 205	2	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
4	1 301	3	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
5	1 302	3	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
6	1 303	3	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
7	1 304	3	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
8	1 305	3	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
9	1 401	4	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
10	1 402	4	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
11	1 403	4	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
12	1 404	4	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
13	1 405	4	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
14	1 501	5	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
15	1 502	5	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
16	1 503	5	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
17	1 601	6	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
18	1 602	6	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
19	1 603	6	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
Västmannag 46								
20	1 201	2	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
21	1 202	2	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
22	1 203	2	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
23	1 204	2	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
24	1 205	2	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
25	1 301	3	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
26	1 302	3	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
27	1 303	3	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
28	1 304	3	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
29	1 305	3	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
30	1 401	4	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
31	1 402	4	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
32	1 403	4	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
33	1 404	4	3 RoK	84,0	2,908	2 568 242	47 426	3 952
34	1 405	4	1 RoK	29,0	1,131	998 761	18 443	1 537
35	1 502	5	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
36	1 502	5	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
37	1 503	5	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
38	1 601	6	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
39	1 602	6	2 RoK	60,0	2,132	1 883 378	34 779	2 898
40	1 603	6	4 RoK	115,0	3,910	3 452 859	63 761	5 313
			2 849,0	100,0	88 319 000	1 630 912	135 909	0

				Hyra/kvm	Sid 10
L 1	1	600,0	Lokal	2 159	1 295 138
L 2	ÖK	226,0	Lokal	992	224 145
L 3	ÖK	105,0	Lokal	1 100	115 500
L 4	ÖK	15,0	Lager	656	9 840
L 5	7	42,0	Kontor	1 894	79 553
L 6	2	29,0	Kontor	2 184	63 324
L 7	UK	53,0	lager	918	48 670
L 8	7	95,0	Kontor	1 762	167 435
L 9	ÖK	26,0	Lager	735	19 106
L 10	UK	549,0	Lager	743	407 898
L 11	Bv/ÖK	1 512,0	Lokal	1 405	2 124 884
			Garage	60 platser	1 060 500
SUMMA		3 252,0			5 615 993
TOTALT		6 101,0			5 615 993

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna inflationsnivån på 2 procentenheter antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi.

Hyrorna antas följa inflationstakten.
Kalkylräntan antas vara oförändrad.

Ändrad inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-1%	572	610	647	685	712	775	883
0%	572	599	624	650	665	715	753
1%	572	587	601	614	616	653	612

Räntekänslighet

I denna kalkyl visas vilken påverkan en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna räntenivån får för föreningens ekonomi.

Inflationstakten är oförändrad.
Inkomstskatten antas förbli oförändrat noll.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-1%	210	236	261	287	295	345	345
0%	572	599	624	650	665	715	753
1%	935	962	987	1 013	1 035	1 085	1 162

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 insatser 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.

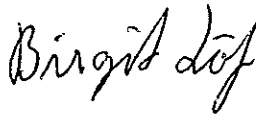
- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 4 april 2011

Brf Sirius 31



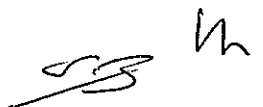
Eivor Larsson



Birgit Löf



Marietta Löwy



13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2011 04 04 för Bostadsrättsföreningen Sirius 31, org nr 716421-9714, 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.

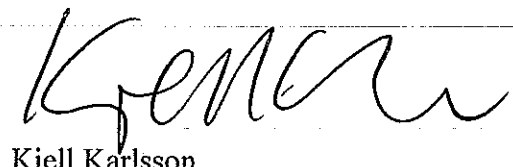
Som grund för bedömningen av planen har använts, registreringsbevis, stadgar, hyreslista, hyreskontrakt för lokaler, offert å finansiering samt kompletterande e-post från SBAB med ränteindikation per 2011 04 05, fastighetsdatautdrag, beslut fastighetstaxering 2010, underlag om förbrukningsavgifter från säljaren, inkomstskatteberäkning för föreningen, e-post från säljaren avseende utfästelse säljarrevers samt utlåtande över besiktning av fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Stockholm den 8 april 2011


Sören Birkeland
Advokat


Kjell Karlsson
Advokat

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

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

All information

Fastighet

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM SIRIUS *31
Senast ajourfört IR: 2009-04-24
Aktualitetsdatum IR: 2010-10-05
Fastighetsnyckel: 010112394

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
INSKRIVNING NORRTÄLJE
BOX 254
761 23 NORRTÄLJE
Telefon: 0176-205941

Församling

Församlingsnamn: GUSTAV VASA
Notering MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * SIRIUS:31	1980-04-01	0180-15/1980

Ursprung

Kommun: STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning: SIRIUS *7
Fastighetsbeteckning: SIRIUS *10

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
VÄSTMANNAGATAN	44		
VÄSTMANNAGATAN	44A		
VÄSTMANNAGATAN	46		

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	1.782 m ² (0,18 ha)	1.782 m ² (0,18 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Område Koordinatsystem X-koordinat Y-koordinat Punkttyp Karta

Handwritten signature

1 SWEREF 99 18 00 6580626.8 152786.2 Centralpunkt -STOCKHOLM
Inom
område

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Tomtmätning	1968-03-13	0180-A221/1968	
Sammanläggning	1968-07-10		

Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
VÄG	Avtalsservitut: Last	01-IM2-63/5025.1
VÄG	Avtalsservitut: Last	01-IM2-67/3647.1

Plan

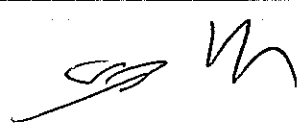
Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-B15/1968	Tomtindelning	1968-01-30
Planer	0180-5764C	Stadsplan	1969-11-17
Planer	0180K-P2003-10095	Ändring av detaljplan	2004-09-02

Lagfart

Inskrivningsdag: 1965-11-03
Aktnummer: 6506815
Identitetsnr: 19201223-0732
Lagfaren ägare: GUSTAFSSON, REINHOLD
Adress: STRANDVÄGEN 13, V
114 56 STOCKHOLM
Fång: Köp 1965-04-01, Ingen köpeskilling
Anmärkning: ÖVR-FÅNG 66/2263

Inteckningar

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
3	1.000.000 SEK	6805755	1968-07-10		
4	1.000.000 SEK	6805756	1968-07-10		
5	1.000.000 SEK	6805757	1968-07-10		
6	1.000.000 SEK	6805758	1968-07-10		
7	1.000.000 SEK	6805759	1968-07-10		



8	1.000.000 SEK 6805760	1968-07-10	
9	1.000.000 SEK 6805761	1968-07-10	
10	1.000.000 SEK 6805762	1968-07-10	
11	600.000 SEK 6805763A	1968-07-10	UTBYTE 69/13950
12	400.000 SEK 6805763B	1968-07-10	UTBYTE 69/13950
13	500.000 SEK 6907519A	1969-09-24	UTBYTE 69/13949
14	228.000 SEK 6907519B	1969-09-24 Skriftligt pantbrev	UTBYTE 69/13949, HANDLINGEN DÖDAD 06/21187
15	6.000.000 SEK 8531978	1985-05-20	
16	15.000.000 SEK 8826383	1988-05-27	
17	5.000.000 SEK 8849288	1988-09-26	
18	15.000.000 SEK 8931767	1989-06-29	
19	14.272.000 SEK 0236781	2002-07-08	
20	2.050.000 SEK 0247805	2002-10-08	
21	47.950.000 SEK 0532935	2005-11-24	
Totalt		115.000.000 SEK	

Inskrivningar

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
2	SERVITUT VÄG		1967-06-14	6703647	
1	SERVITUT VÄG		1963-10-16	6305025	

Anteckning

Dagboksnummer: 9311086

Inskrivningsdag: 1993-03-26

Anteckning: INTRESSEANMÄLAN ENL LAGEN OM RÄTT TILL FASTIGHETSFÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(716421-9714 SBC:S BRF VÅRT

HUS NR 689)

Dagboksnummer: 9603066
Inskrivningsdag: 1996-01-22
Anteckning: INTRESSEANMÄLAN ENLIGT LAGEN OM RÄTT TILL FASTIGHETSFÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(716421-9714 BRF SIRIUS 31)

Dagboksnummer: 0015991
Inskrivningsdag: 2000-04-04
Anteckning: INTRESSEANMÄLAN ENLIGT LAGEN OM RÄTT TILL FASTIGHETSFÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(716421-9714 BRF SIRIUS 31)

Dagboksnummer: 0236749
Inskrivningsdag: 2002-07-08
Anteckning: INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(716421-9714 BRF SIRIUS 31)

Dagboksnummer: 0907610
Inskrivningsdag: 2009-04-24
Anteckning: INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(716421-9714 BRF SIRIUS 31)

Dagboksnummer: 0429737
Inskrivningsdag: 2004-11-17
Anteckning: INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(716421-9714 BRF SIRIUS 31)

Anmärkning: BEVILJAD 04/32854
Dagboksnummer: 0535609
Inskrivningsdag: 2005-12-15
Anteckning: FÖRELÄGGANDE ATT UTFÖRA OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL

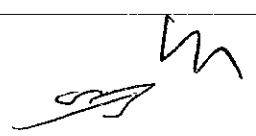
Anmärkning: FRIST TILL 2006-01-31
Dagboksnummer: 0710496
Inskrivningsdag: 2007-04-23
Anteckning: INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(716421-9714 BRF SIRIUS 31)

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2007
Taxeringsenhet: 409351-8
Typkod: 321
Taxeringsvärde: 87.800.000 därav byggnadsvärde 53.800.000, markvärde 34.000.000
Uppgiftsår: 2009
Areal: 1781
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde: 180156

Taxerad ägare

Juridisk form: Fysisk person



Andel: 1/1
Ägandetyper: Lagfart, taxerad
Identitetsnummer: 19201223-0732
Ägare: GUSTAFSSON, REINHOLD EMIL HJALMAR
Adress: STRANDVÄGEN 13, V
114 56 STOCKHOLM

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering: 24.800.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 3450
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 7.200
Riktvärdeområde: 180156
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 10677044
Koppling till värderingsenhet byggnad: 2795044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering: 9.200.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 1780
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 5.200
Riktvärdeområde: 180156
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 10678044
Koppling till värderingsenhet byggnad: 2795044

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering: 21.800.000
Under byggnad: Nej
Nybyggnadsår: 1969
Värdeår: 1969
Bostadsyta i kvm: 2763
Hysesintäkt: 2.647.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 10675044
Koppling till värderingsenhet mark: 2795044

Värderingsenhet

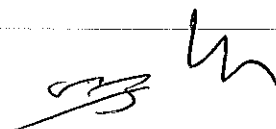
Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för lokaler
Taxvärde efter justering: 32.000.000

Under byggnad: Nej
Nybyggnadsår: 1969
Värdeår: 1969
Affärslokals yta: 4350
Hysesintäkt: 5.558.000
Värderingsenhet
(Skatteförvaltningens id): 10676044
Koppling till
värderingsenhet mark: 2795044

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

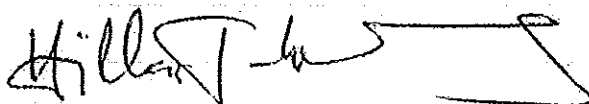


Stockholm Sirius 31

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 11 oktober 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Sirius 31 - Besiktningsutlåtande

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

Reinhold Gustafsson genom Landahl Advokatbyrå KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 24 september 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 en framtida bostadsrättsförening.

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

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa, i några av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 15 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, fastighetsskötare samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Marietta Löwy, boende
- Eivor Larson, boende
- Demmy, Reinholds, fastighetsskötare
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sirius 31	
Adress:	Västmannagatan 44, 44 A och 46	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Reinhold Gustafsson	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 782 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med 2 sammanbyggda huskroppar med 2 källarplan, bottenvåning och 6 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1969	
Areor: (enl Sthlm's fast kalender)	Bostäder	2 758 m ²
	Lokaler	1 211 m ²
	Totalt	3 969 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, hyreslokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentré, hyreslokaler	
Övr våningsplan:	Lägenheter och vissa lokaler	
Vindsplan:	Hissmaskinrum, fläktrum, lokaler	
Undergrund:	Berg och friktionsmark	
Grundläggning:	Grundmurar av betong	
Stomme:	Armerad betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Armerad betong	
Yttertak:	Falsad plåt	

Fasad:	Mot gator: Naturstenssockel, Betongfiberskivor; Mot gårdar: Puts
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tätskikt, finplanering.
Balkonger:	Betongplattor, galvaniserade räcken, plåtskärmar.
Fönster:	2-glas träfönster i bostäder. Beklädda fönster till lokaler i gatuplan. Träfönster till övriga.

Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar (klinkerväggar i entré) och målade tak (undertak i entré). Räcke och handledare.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Vindsdörrar av stål. Gärdsdörrar av aluminium. Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä, vissa av säkerhetstyp. Lokalentréer av i huvudsak av aluminium.
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum. Linoleum i hallar. Parkettgolv i de flesta övriga rum. Linoleum i kök. Avvikelser förekommer.

Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
----------------	---

Badrum / duschrum:	Klinkergolv eller plastmattegolv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ, bidé i vissa. Elhanddukstork. TM i några. Avvikelser förekommer.
--------------------	---

Tvättstuga:	2 TM, 2 TS (små); 1 TT, 1 mangel, 1 tvättbänk. Betongmosaikplattor på golv, målade väggar och tak. WC i anslutning till tvättstugan.
-------------	--

45
4
12

Värmeproduktion:	Fjärrvärme samt pannrum med 2 oljepannor och 2 varmvattenberedare.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Stamregleringsventiler från samma tid. Radiatorventiler i huvudsak ca 10 år gamla.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Lokaler: Mekanisk frånluft eller mekanisk från- och tilluft. Egen komfortkyla till några lokaler. Vissa lokaler har egna aggregat.
Elinstallationer:	Merparten av elinstallationerna från byggnadsåret. Delar av gemensamma utrymmen samt vissa lokaler har modernare el.
Hiss:	2 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till september 2011.
Sprinkler:	Källarplanen är sprinklade. Sprinklercentral och sprinklerinstallation från byggnadsåret.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus till sopsäcksväxlare.
Tomt / mark:	Gård med finplanering, hårdgjorda ytskikt mm.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1969 i normalt skick för byggnadsåret. Mera omfattande underhållsbehov finns avseende fönster, balkonger, gårdsfasad och badrummens yt- och tätskikt.
OVK-status:	Enligt uppgift är samtliga system godkända. Godkännandenas löptid är till 2011 för flertalet lokaler och till 2014 för bostäderna.
Energideklaration:	Utförd.
Radon / PCB / Asbest:	Asbest finns i rörisoleringar, men enligt uppgift inte i kakel- och klinkerfogar. Fastigheten är ej PCB-sanerad. PCB finns i gatufasadernas skivfogar. Radonmätningar har utförts. Inga förhöjda värden har noterats.

AS
h
5

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterrivväggar. Ingen fuktdoft generellt i källaren.

Terrassbjälklag från byggnadsåret. Lanterniner har bytts ut. Läckage förekommer på en plats i anslutning till fasadliv i Sport-Lifes hyreslokal. Terrassbjälklaget bedöms generellt ha ca 7-8 års återstående teknisk livslängd. Under åren till dess bedöms några punkttättningsåtgärder behöva utföras.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Mellan de båggarageplanen förekommer läckage genom dilatationsfogar. Provisoriska lösningar har utförts med plåtar som leder bort vatten. En mera permanent lösning rekommenderas utföras parallellt med terrassbjälklagsreparationer om ca 7-8 år.

5.1c Fasad

Gatufasader i genomgående tillfredsställande skick, men där PCB-sanering av skivfogar måste utföras senast 2014. Putsade gårdsfasader i behov av omputsning inom något år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt i slitet skick. Ommålning och viss renovering rekommenderas inom nära framtid.

Takavvattning åtgärdad för några år sedan i bedömt tillfredsställande skick.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong med frekventa fuktgenomslag och sprickbildningar. Renoveringsbehov inom nära framtid. Av synnergiskäl rekommenderas fasaden omputas parallellt med balkongåtgärderna.

5.1f Fönster

Bostäder:

Inåtgående fönster på träbågar. Fönstren är i nära förestående behov av ommålning- och vissa renoveringsarbeten samt omkittning mm. Åtgärds paketets omfattning varierar mellan fönster i olika väderstreck och höjdläge.

Fönsterdörrar till balkonger:

Ommålning / viss renovering parallellt med bostadsfönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Huvuddelen av maskinparken i behov av utbyte inom nära framtid. 2 TS är nyare och kan sparas.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Övrigt källare:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. De flesta lägenheter har generellt likartad grundstandard. Många lägenheter har förhållandevis gamla ytskikt.

Bad- och duschrummen har uttjanta tätskikt och rekommenderas renoveras inom nära framtid för undvikande av kommande vattenskador.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-5 000:- per lägenhet beroende på storlek.

5.1i Lokaler

Av lokalerna besöktes Sport-Life, ett av kontoren på vinden samt garaget.

Generellt gäller eget inre underhållsansvar för alla hyreslokaler.

Garage

Ytskikt i normalt skick. Läckage förekommer i dilatationsfogar mellan garageplanen (se stomme ovan). Gammal fläktenhet med utbytesbehov inom något år.

Sport-Life

Ytskikt i gott skick. Egna ventilationsaggregat med bedömt lång återstående teknisk livslängd. Läckage förekommer i anslutning till fasadlivet mot gården.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Panncentral med installationer från 1988. Bedömt minst 10 års återstående teknisk livslängd. Utrustning i fjärrvärmeundercentral med bedömt mer än 10 års teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret. Utbyte stamregleringsventiler rekommenderas om några år. Radiatorventiler i huvudsak från ca 2000 i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip alla avlopp som betjänar bostäder är från byggnadsåret. Avlopp som enbart betjänar lokaler är av varierande ålder beroende på ombyggnader / förändringar inom lokalerna. Generellt bedöms de ursprungliga avloppen ha ca 10 års återstående teknisk livslängd, men då badrummens yt- och tätskikt är utslitna rekommenderas utbyte av åtminstone de avlopp som betjänar dessa inklusive erforderliga berörda delar i lokalplanen.

Tappkall- och tappvarmvatten byts ut samtidigt och i lika omfattning med avloppen.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Mekaniska frånluftsfläktar. Frånluftsventiler finns i badrum och kök. Fläktenheterna är gamla och i behov av utbyte inom några år.

Tilluft: Vädringsfönster och ventiler. Nya spaltventiler i fönsterbåge eller -karm rekommenderas monteras i samband med fönsterrenoveringar.

Lokaler:

Mekanisk frånluft med i huvudsak egna fläktenheter. Blandad ålder.

Garage:

Mekanisk till- och frånluft. Fläktenhet från byggnadsåret i behov av utbyte inom något år.

Godkänd OVK-besiktning finns för alla system.

5.3 El-anläggning

I princip hela elinstallationen är från byggnadsåret. Generellt bedöms det vara ca 10 års återstående teknisk livslängd. Badrummens el byts parallellt med badrumsrenoveringarna.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

2 personhissar för 6 personer, 500 kg. Hissmaskinerna liksom styr- och reglerutrustningen mm är från byggnadsåret. Det bedöms att maskiner, styr- och reglerutrustningar mm behöver bytas ut inom ca 3 år.

5.4b Sprinkler

Sprinklercentral mm från byggnadsåret i bedömt tillfredsställande skick. Ca 10 års återstående teknisk livslängd.

5.4c Miljö

PCB finns i gatufasadernas betongskivefogar. PCB-sanering måste utföras senast 2014.

165

W
GA

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2010)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark, tomt, terrassbjälklag

Renovering yt- och tätskikt på terrassbjälklag, ca 2018 ca 11 000 kkr
Punktinsatser terrassbjälklag bedömt 200 kkr

6.1b Stomme

Omfogning dilatationsfogar i garagebjälklag, ca 2018 ca 250 kkr

6.1c Fasad

Omputsning gårdsfasad, ca 2011 ca 1 300 kkr
PCB-sanering, gatufasad, senast 2014 bedömt 2 000 kkr

6.1d Yttertak

Ommålning / renovering plåttak, ca 2011 ca 250 kkr

6.1e Balkonger

Balkongrenovering, ca 2011 ca 1 800 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Renovering / ommålning, ca 2011 ca 1 200 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, 1 TT, 1 mangel i tvättstuga, ca 2011 150 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, se 5.2c nedan
Utbyte elinstallationer i badrum, ingår 5.2c nedan

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2011 /-12 ca 250 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte inkl badrumsrenovering, ca 2011 /-12 ca 13 000 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte diverse fläktar, ca 2011 /-12 ca 800 kkr

6.4 Hiss

Renovering av hissar, ca 2012 ca 800 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1969, begränsat underhållna över tiden. Tekniska brister finns framförallt i form av ett antal uttjänta installationer, fasader, fönster och balkonger. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:

19 750 000:-

Mellan 3 och 10 år:

13 250 000:-

Totalt:

33 000 000:-

