

716 419 - 2952  
2000-01-04

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PALMTRÄDET 96-21**

**ORG.NUMMER 716419-2952**

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

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Denna ekonomiska plan har upprättats

med biträde av:

Advokatfirman Carler AB

Jur kand Sören Birkeland

Box 7557, 103 93 Stockholm

Tel 08-545 184 50

E-mail: carler@carler.se

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Organisationsnummer och ändamål**

Bostadsrättsföreningen Palmträdet 96-21, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1985-03-18 med organisationsnummer 716419-2952, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

### **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 fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

### **Fastighetsköp**

Föreningen har förhandlat med fastighetsägaren om köp av fastigheten Palmträdet 7, Sveavägen 96 och Rehnsgatan 21 i Stockholm. För föreningens ställningstagande till förvärv av fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

### **Inflyttning**

Då samtliga lägenheter är uthyrda har inflyttning skett.

### **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

Om föreningen beslutar om fastighetsköp avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten senast under första kvartalet 2000.

### **Besiktningens utlåtande**

BARAB har 1999-09-15 utfört en teknisk besiktning av fastigheten Palmträdet 7. Besiktningens utlåtande finns om bilaga till den ekonomiska planen.

*W*

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Fastighet

Fastighet	Stockholm Palmträdet 7.
Adress	Sveavägen 96 och Rehnsgatan 21
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Vasastan.
Församling	Gustav Vasa församling.
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Areal	895 kvm.
Stadsplan	Stadsplan fastställd 1981-08-12.

### Gård

Markförhållande	Terassbjälklag i betong med äldre tätskikt av asfalt. Under gården finns ett vandrarhem. Tätskikt är påmålat vart 5-6:e år.
-----------------	---

### Byggnad

Byggnad	Flerbostadshus med fem våningar och källare samt inredningsbar vind.
Byggnadsår	1903.
Bostadslägenheter	23 st bostadslägenheter.
Lokaler	6 st lokaler.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 11.
Grundmur/källarmur	Murad natursten / betong grundlagd på naturmark av sand / grus / silt.
Stomme/yttervägg	Tegel.
Bjälklag	Trä
Fasader	Puts.

WU

Fönster	Treglas (bytta under 1980-talet).
Balkonger	6 st balkramsbalkonger i betong varav 4 st mot gård.
Yttertak	Falsad plåt som är målad.
Källare	Lägenhetsförråd, undercentral för fjärrvärme, tvättstuga m m. Betonggolv.
Trapphus	Trapphus mot Sveavägen har stentrappor och trapplan. Äldre marmorerade väggar. Trapphus mot gården är relativt nymålat med väv. Stentrappor. Trapphus mot Rehmsgatan har flingmålade väggar. Stentrappor.
Hiss	Två hissar för tre personer. Hissarna har förmodligen installerats under 1970-talet.
Vind	Vind förberedd för inredning. Takkupfönster finns. Enligt uppgift är värme och sanitet uppdraget.
Värme	Vattenburen fjärrvärme. Utrustning från 1975.
Öppen spis	Antal kakelungar i fastigheten beräknas till 14 st. Samtliga är sannolikt i bruk. Provtryckning har ej utförts de senaste 10 åren.
Ventilation	Självdraagsventilation i lägenheterna Sveavägen 96. Lägenheterna i gårdshuset och Rehmsgatan 21 har frånluftsventilation. Restauranglokalen har egen mekanisk frånluftsventilation. OVK-besiktning planeras utföras under september 1999.
Tvättstuga	Tvättstuga finns i källaren. Utrustningen består av två tvättmaskiner, varav en är ny och den andra 6-7 år gammal, och en torktumlare som är ansluten till imkanal (vilket inte är tillåtet).
Sophantering	Säckväxlare med komprimator. Ej sopsortering. Grovsoprum saknas.
Installationer	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppssystem, kommunal fjärrvärme samma allmänna elnätet.  Va- och avloppsstammar är av gjutjärn. Huvuddelen är bytta under 1980-talet. Tre stammar återstår att byta.  Ledningar för tappkallvatten är av galvaniserade rör och kopparrör. I de delar av fastigheten där va- och avloppsstammar är bytta har även ledningar för kall och varmvatten bytts ut.  Värmeledningarna är av äldre datum. Injusteringsventiler finns på värmestammarna.

WJ

Övrigt Kabel-tv (Stjärn-tv).

### **Bostäder**

Allmänt Lägenheterna har varierande standard avseende ytskikt, golv, väggar och tak. Flera lägenheter har 1980-talsstandard. Lägenheterna har ett förhållandevis gott skick. El-ledningar har bytts i vissa lägenheter.

Kök Elspis. Sannolikt en fas i flertalet lägenheter. Rostfria diskbänkar. Kolfilterfläktar ( dock ej generellt). Kyl och frys.

Endast ett fåtal kök är renoverade vad avser bänkar och skåp etc. Äldre standard på köksinredning. Skicket normalt för åldern.

Badrum Fristående badkar alternativt dusch. Tvättställ. WC. Ytskikt på golv består av klinkers eller PVC.

Bostadsrum Parkettgolv i vardagsrum och salonger. PVC-golv i kök. Tapetserade väggar. Målade tak (puts).

### **Lokaler**

Allmänt Två butiker i bottenvåningen mot Sveavägen. Vandrarhem i källare under gården. Vandrarhemmet har kök, duschrum och bastu. En restaurang i bottenvåningen mot Sveavägen. Därutöver finns två kontorslokaler i bottenvåningen.

Skick Ytskikt avseende golv, väggar och tak är något slitna med hänsyn till åldern. Visst renoveringsbehov i lokalerna föreligger vad gäller ytskikt.

Servitut Fastigheten belastas inte av några kända servitut.

Gemensamhetsanläggning Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.

## **3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV**

### **Utförda renoveringsåtgärder**

Byggnaden är delvis renoverad under 1980-talet avseende avloppsstammar ( ej samtliga), elstigare elcentral ( ej samtliga lägenheter), treglasfönster, nytt falsat plåttak, nya tätskikt i våtrum där stammar är bytta och fasadrenovering samt renovering av fyra balkonger.

1001

### **Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov**

BARAB har vid sin besiktning 1999-09-15 noterat huvudsakligen följande behov av åtgärder.

#### **Inom 0-5 år**

Översyn och målning av tak, målning av trapphus, översyn av undercentral för fjärrvärme, akut behov av att åtgärda läckande avloppsstam, översyn av ventilation samt övrigt löpande underhåll. Kostanden för angivna åtgärder inom 0-5 år är beräknad till 643 750 kr inklusive moms.

#### **Inom 5-10 år**

Fasadrenovering, översyn av terassbjälklag, översyn av undercentral för fjärrvärme, byte av va-stammar, renoveringsåtgärder i badrum i samband med byte av resterande 3 st va-stammar, byte och översyn av återstående elledningar och elinstallationer i lägenheterna samt injustering av värmesystem. Kostnaden för angivna åtgärder inom 5 –10 år är beräknad till 1 668 750 kr inklusive moms.

## **4. FÖRSÄKRING**

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

*Hand*

Brf Palmträdet 96-21  
Ekonomisk plan

**5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 1999 (not nedan)**

		Bostad	Lokal
Byggnad	11 096 000	5 754 000	5 342 000
Mark	5 708 000	3 322 000	2 386 000
<b>Summa</b>	<b>16 804 000</b>	<b>9 076 000</b>	<b>7 728 000</b>

**6. FÖRVÄRVSKOSTNAD**

Köpeskilling	44 500 000
Lagfart	668 325
Avsättning till reparationer*	3 000 000
Disponibla medel inkl. intecknings- och ombildningskostnad	599 175 uttagna pb 10 385 300
<b>Summa</b>	<b>48 767 500</b>

**7. FINANSIERINGSPLAN**

Långivare	Lånebelopp	Räntesats %	Ränta kr	Amort. Kr'	Räntebindning
Nytt lån	6 028 275	6,10	367 725	0	4 år
Nytt lån	6 028 275	5,15	310 456	0	2 år
Nytt lån	6 210 950	3,95	245 333	0	rörlig
<b>Summa</b>	<b>18 267 500</b>		<b>923 513</b>	<b>0</b>	

Insatser	27 000 000
Insatser, vinden, se not. nedan	3 500 000
<b>Summa lån och insatser</b>	<b>48 767 500</b>

\*Amort.fritt i tre år

**8. ÄRLIGA KOSTNADER**

	År 1	År 2	År 3
Räntor, not 1	923 513	923 513	923 513
Amorteringar	0	0	0
Fastighetsskatt	195 268	291 268	291 268
Reservering ökad fast.skatt, not 2	96 000	0	0
Inkomstskatt	0	0	0
Värme	300 000	330 000	336 600
Vatten	60 000	75 000	76 500
Ei	40 000	55 000	56 100
Sophämtning	15 000	20 000	20 400
Försäkring	25 000	30 000	30 600
Löpande underhåll	80 000	80 000	81 600
Städning av trappor m m	60 000	65 000	66 300
Teknisk förv./fastighetsskötsel	40 000	40 000	40 800
Ekonomisk förvaltning	45 000	50 000	51 000
Övrigt	60 000	60 000	61 200
Avsättning till yttre fond	50 000	60 000	61 200
<b>Summa</b>	<b>1 989 781</b>	<b>2 079 781</b>	<b>2 097 081</b>

<i>Drift o underhåll kr/kvm</i>	232	231	236
---------------------------------	-----	-----	-----

**9. ÄRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	1 059 873	1 113 873	1 131 173
Fastighetsskattetillägg	64 000	100 000	100 000
Hyor	865 908	865 908	865 908
<b>Summa</b>	<b>1 989 781</b>	<b>2 079 781</b>	<b>2 097 081</b>

**NOTERINGAR**

1. Under första kv år 2000 kommer föreningen att upplåta råvinden med bostadsrätt. Insatsen beräknas till totalt 3 500 000. Intäkten från råvinden kommer att användas för avsättning till framtida reparationer enligt bilagt besiktningsutlåtande.
2. Allmänna fastighetstaxering kommer att genomföras år 2000. Det kommer att medföra ändrat taxeringsvärde och därmed ändrad fastighetsskatt.

*Handwritten mark*

## 10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Våning	Antal rum	Utfornn.	Yta	Insats	Andelstal	Årsavgift	Årsavg. per mån.	Hyra
Rehmsg.21 gathus	105	bv		café m m	278	0	0,000	0	0	189 984
	113	1	1	rok	40	584 395	2,164	22 940	1 912	
	114	1	3	rok	87	992 898	3,677	38 976	3 248	
	123	2	1	rok	40	576 815	2,136	22 643	1 887	
	124	2	3	rok	87	992 898	3,677	38 976	3 248	
	133	3	1	rok	40	576 815	2,136	22 643	1 887	
	134	3	3	rok	87	992 898	3,677	38 976	3 248	
	144	4	4	rok	107	1 161 522	4,302	45 595	3 800	
Rehmsg. 21 gårdshus	205	bv	2	rok	48	659 103	2,441	25 873	2 156	
	215	1	2	rok	48	658 988	2,441	25 868	2 156	
	216	1	2	rok	58	789 066	2,922	30 974	2 581	
	225	2	2	rok	48	658 988	2,441	25 868	2 156	
	226	2	2	rok	58	789 066	2,922	30 974	2 581	
	235	3	2	rok	48	603 288	2,234	23 682	1 973	
	236	3	2	rok	58	781 486	2,894	30 677	2 556	
	245	4	2	rok	48	602 829	2,233	23 664	1 972	
Sveavägen 96	611	1	5	rok	158	1 661 701	6,154	65 229	5 436	
	612	1	5	rok	175	1 976 386	7,320	77 582	6 465	
	621	2	5	rok	158	1 654 007	6,126	64 927	5 411	
	622	2	5	rok	175	1 828 581	6,773	71 780	5 982	
	631	3	5	rok	158	1 654 007	6,126	64 927	5 411	
	632	3	5	rok	175	1 976 386	7,320	77 582	6 465	
	641	4	5	rok	149	1 715 498	6,354	67 341	5 612	
	642	4	6	rok	194	2 026 024	7,504	79 531	6 628	
	700	0	0	kontor	27	0	0,000	0	0	40 320
	701	0	0	rest.	152	0	0,000	0	0	246 288
	702	0	0	butik	54	0	0,000	0	0	82 200
	706	0	0	kontor	68	1 086 355	4,024	42 644	3 554	0
	710	0	0	butik	217	0	0,000	0	0	275 196
	711	0	0	lager	93	0	0,000	0	0	31 920
	643	5	3	rok	88	880 000	0,000	0	0	
	644	5	3	rok	88	880 000	0,000	0	0	
	645	5	3	rok	88	880 000	0,000	0	0	
	646	5	3	rok	86	860 000	0,000	0	0	
					3 483	30 500 000	100,000	1 059 873		865 908
				varav vind	350	3 500 000				
				exkl.vind	3 133	27 000 000				

## Notering

Insatserna har fördelats efter en viktning av yta och hyra 1999.

Insatserna för lägenheter på vinden utgör förvärvskostnaden för vinden beräknad till 3 500 000 kronor fördelad på lägenheterna efter en preliminär lägenhetsyta.

Årsavgifterna har fördelats efter lägenheternas andelstal beräknad efter en viktning av yta och hyra 1999.

För vindslägenheterna kommer andelstal och årsavgift att åsättas under första kvartalet 2000.

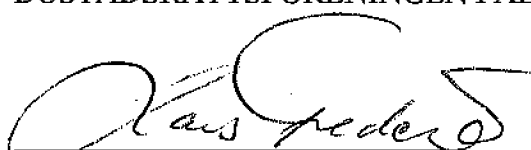
## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

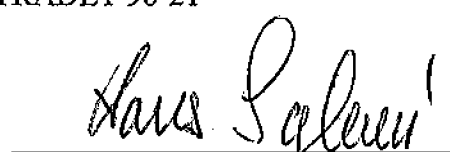
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning tillfonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna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

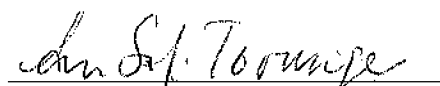
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 1999-12-18

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PALMTRÄDET 96-21

  
Lars Fredelius

  
Hans Sylvén

  
Ann-Sofi Törniger

## 12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Palmträdet 96-21, får härmed avge följande intyg.


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

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

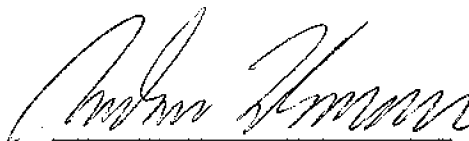
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 1999-12-20



Anders Berg  
Jur kand



Urban Wiman  
Jur kand

Stockholms Fastighetsägareförenings  
Service AB  
Box 12871  
112 98 Stockholm  
Tel 08-617 75 00

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



Kopieringsexemplar

**Utlåtande  
över  
Besiktning**

av

**fastigheten Kv. Palmträdet 7  
vid Sveavägen 96, Rensgatan 21 i Stockholm**

Nacka 1999-09-15

Tapani Polvi Sten Roos  
Utredningsingenjörer SBR

10/11

## Sammanfattning

Utifrån besiktning, intervju med fastighetsägaren och besiktning har framkommit följande:

- Byggnaden är delvis genomgången och renoverad under 1980-talet vad avser:
 

Avloppsstammar	ej samtliga
Elstigare elcentral	ej i samtliga lägenheter
Treglasfönster monterade	
Nytt falsat plåttak	
Nya tätskikt i våtrum där stammar är bytta	återstår 3 st. stammar
Vind är förberedd för inredning med värme/sanitet	
uppdraget över brandgolv	
Vindsförråd är klara	
Takkupefönster finns monterade	
Gammalt utgånget bygglov finns för inredning av vind	
Fasader renoverade under 1980-talet liksom fyra av de sex balkongerna.	
- Fasader putsrenoverade och avfärgade 1980. Visst mindre renoveringsbehov av puts främst mot gård och vid enstaka fönstersmygar mot gata. Bla vid Sylvéns lägenhet.
- Nytt falsat plåttak i bra skick från 1980. Färg släpper dock generellt och taket bör rengöras/tvättas och målas inom de fem närmaste åren. Ventilationsrör på vind mot Sveavägen närmast grannhus saknar huv, det regnar in. Åtgärdas snarast.
- Fyra balkonger av balkramtyp renoverade vad avser betongplatta och räcken 1980. Återstående två balkonger mot Sveavägen är ej renoverade men uppvisar inget akut renoveringsbehov. Inga fuktgenomslag etc. Viss skrapnings- och målningsbehov av räcken.
- Fönster bytta på 1980-talet, treglas isoleringsglas. Fönster är i bra skick men behov av omkittning generellt. Dock främst i fönster mot gård där kittning är sprucken och släpper, visst drag vid instickskarmar.
- Avloppsstammar/avloppsledningar i lägenheter är i huvudsak bytta under 1980-talet. Där avloppsstammar är bytta är KV/VV bytt. Återstår tre stammar att byta och i anslutning till dessa KV/VV. Där stammar är bytta är även tätskikt i våtrum bytta där stammar försörjer våtrum. Tätskikt återstår att byta i enstaka lägenheter där stammar ej är bytta, 2-3 st. enligt uppgift av ägaren. Avloppsstam i källare vid fläktrum till ventilation har akut renoveringsbehov.
- Elstigare och elinstallationer i gårdshus och Rensgatans gathus är i huvudsak bytta under 1980-talet. Nya elstigare i en del lägenheter mot Sveavägen återstår. Gamla elinstallationer i de stora lägenheterna mot Sveavägen samt en

*Wul*

del av de mindre lägenheterna, exakt omfattning ej klarlagd. (Vissa lägenheter har renoverats genom hyresgästers försorg enligt uppgift.) Ny elcentral i källare under 1980-talet. En mycket grov uppskattning är att ca 40–50 % av lägenheterna återstår vad avser renovering av elinstallationer.

- Terrassbjälklag över gård utgör tak till vandrarhem. Tätskikt ej åtgärdat under ägarens tid annat än yttlig strykning vart femte till sjätte år. Man bör kalkylera med sporadiska underhållsåtgärder under de kommande fem åren och därefter 5–15 åren ett byte av tätskiktet.
- Ventilationssystem, OVK-besiktning ej utförd, planerad till september 1999. Resultat bevakas.
- Värmesystem är ursprungligt. Inga läckage har enligt uppgift observerats. Undercentral från 1975 vars utrustning som värmeväxlare, styrutrustning etc. har en teknisk livslängd av ca 15–20 år är inom de kommande 10 åren i behov av underhåll/utbyte på grund av ålder. I gammal isolering på värmerör i källare kan finnas asbest.
- Eldstäder/kakelugnar, 14 st. enligt uppgift, bör provtryckas avseende täthet under de närmaste åren.
- Där stammar ej är bytta bör renovering göras av köksbänkar/skåp vid stam i kök samt bör renoveras tätskikt i våtrum vid stam vid våtrum.
- Vindsutrymme är förberett för inredning med takfönsterkupor i värme/sanitetsavsättningar över golv. Utrymmet är dock belamrat med mängder av byggspill och bråte från rivna vindsförråd.

*Handwritten mark*

## Kostnadsbedömning

Åtgärd	Tidsrymd	Kostnad	Tidsrymd	Kostnad
	år	kr	år	kr
Fasadrenovering/lokala åtgärder			5-10	75 000
Terrassbjälklag	0-2	15 000	5-15	200 000
***) Översyn tak m.m., målning, skrapning	0-5	120 000	-	-
Fönsterrenovering/kittning	0-5		-	-
Grund/dränering/Komplettering	-	-	-	-
Trapphus målning/restaurering	0-5	50 000	-	-
Tvättstuga/källare	0-1	10 000	-	-
***) Undercentral	0-5	40 000	5-10	80 000
Stammar 3 st. (1)	0-1	60 000	5-10	540 000
Badrum antaget 3 st. (2)	-	-	5-10	150 000
Kök antaget 2 st. (3)	-	-	5-10	80 000
Elinstallationer (4)	-	-	5-10	150 000
Ventilation	0-5	40 000	-	-
Övrigt underhåll löpande	0-5	100 000	-	-
Provtryckning skorstenar/tätning. Kalkylerat tätning av 5 kanaler	0-5	50 000	-	-
Injustering av värmesystem	-	-	5-10	60 000
Summa		515 000		1 335 000
Till samtliga priser tillkommer moms		128 750		333 750
Summa inklusive moms		643 750		1 668 750

*Anmärkning:* Kostnadskalkylen är förhållandevis grov. För exaktare prisuppgifter bör anbud tas in.

Tillkommer ränte- och kreditivkostnader. Ovanstående kostnader förutsätter upphandling i konkurrens. Dessutom tillkommer eventuella konsultkostnader etc. vid upphandling.

1. Akut behov av åtgärder av läckande avloppsstam i fläktrum i källare. I samband med byte byts även KV och VV samt tätskikt till våtutrymmen som stam är avslutad i. Klinkergolv och kaklade väggar. Stammar bör bytas snarast, dock ej nödvändigtvis inom de fem närmaste åren om lokala åtgärder vidtas.
2. Badrum renoveras vid stambyte. Med i kalkylen är klinkergolv, kakel, ny WC-stol och tvättställ. Ovanstående bekostas ofta av bostadsrättsinnehavaren.
3. Kök. Äldre köksinredning byts ofta i samband med stambyte. Kostnaden varierar i stor utsträckning beroende på standard. I kalkylen är antaget två kök enbart bänkar och skåp, ej kyl/frys och spis. Köks- och bänkinredning bekostas oftast av bostadsrättsinnehavaren.

4. I kalkylen är antaget byte av återstående elstigare och byte av el fram till lägenhetens elmätare (gruppmätare). Antaget tio lägenheter. Installation av trefas (för spis).

I kalkyl är ej medräknat totalt byte av elinstallationer som normalt bekostas av bostadsrättsinnehavaren och vars kostnad varierar kraftigt beroende på val av förläggning av ledning (10 000 kr – 60 000 kr exklusive moms per lägenhet).

## Allmänna upplysningar

Uppdragsgivare	Brf. Palmträdet 96-21 c/o Advokatfirma Carler AB Att. Sören Birkeland Box 7557 103 93 STOCKHOLM
Objekt	Fastigheten Palmträdet 7 belägen vid Sveavägen 96- Rensgatan 21 i Stockholm.
Lagfären ägare	AB Palmträdet 7 Att. Per Åke Blom Box 1396 171 27 SOLNA
Besiktningmän	Sten Roos och Tapani Polvi, BARAB
Närvarande	Per Åke Blom Eric Leijman Sören Birkeland (del av tid) Hans Sylwén Respektive lägenhetsinnehavare.
Uppdrag	Översiktlig besiktning. Bedömning av kommande reparationsbehov. Kostnadsindikering avseende bedömda renoveringsbehov.
Besiktning	Översiktlig besiktning utförd i ett urval av bostadslägenheter, lokaler och allmänna utrymmen. Besiktningen är ej av den omfattningen att utlåntagaren kan användas för talan enligt Jordabalken 4:19
Datum	Besiktning utförd 1999-09-01.
Övrigt	Väder soligt och +19°C.
Kvalitetskontroll:	Varje BARAB-rapport granskas av ytterligare en utredningsingenjör innan rapporten signeras. Utredningsarbetet styrs av en dokumenterad rutin.

*bar*



## Fastigheten Palmträdet 7

Sveavägen 96 – Rensgatan 21

### Byggnadsbeskrivning

Typ	Ett flerbostadshus uppfört i fem våningar samt källare och inredningsbar vind.
Byggnadsår	Byggåret är 1903. Fastigheten står på fri grund. Bostadsyta är ca 2 444 m <sup>2</sup> enligt uppgift från SCC Arsenalens utlåtande. Lokalytan är ca 889 m <sup>2</sup> enligt uppgift från SCC Arsenalens utlåtande. I övrigt allmänna utrymmen två butiker i bottenvåningen längs Sveavägen, en restaurang och vandrarhem i källarvåningen, ryggklinik på Rensgatan, litet kontor och frimärksaffär på bottenvåning Sveavägen. Garage finns ej. <i>Anmärkning:</i> Ytor är ej uppmätta. Uppgifter hämtade från SCC Arsenalens utlåtande.
Grundmur/källarmur	Murad natursten/betong grundlagd på naturmark av sand/grus/silt.
Stomme/yttervägg	Tegel.
Bjälklag	Trä.
Fasader	Puts.
Fönster	Treglas (bytta under 1980-talet).
Balkonger	Sex balkramsbalkonger i betong varav fyra mot gård.
Yttertak	Falsad plåt, målad.
Källare	Lägenhetsförråd, undercentral, tvättstuga m.m. Betonggolv.
Gård	Terrassbjälklag i betong med gammalt tätskikt av asfalt. Under gården finns ett vandrarhem. Tätskikt påmålat vart 5-6:e år. Bjälklaget kommer att kräva visst underhåll inom de närmaste 5-10 åren.

*Handwritten mark*

## Bostäder

Allmänt	Allmänt sett har lägenheterna varierande standard vad avser ytskikt, golv, väggar och tak. Flera lägenheter har 1980-talsstandard. Förhållandevis gott skick. EI bytt i vissa lägenheter men ej alla
Kök	Elspis (sannolikt en fas i flertalet lägenheter). Rostfria diskbänkar. Kolfilterfläktar (ej generell). Kyl och frys.
Badrum	Fristående badkar alternativt dusch. Tvättställ. WC. Klinker eller PVC på golv. Tätskikt från tiden för sambyte i våtutrymmen där stammar bytts. Återstår enstaka våtrum där stammar ej bytts (tre stammar ej bytta).
Bostadsrum	Parkettgolv, vardagsrum och salonger. PVC i kök. Tapetserade väggar. Målade tak (puts).
Skick	Endast ett mindre antal kök är renoverade vad avser bänkar, skåp etc. Äldre standard. Skicket i övrigt vad avser lägenheter är normalt med avseende på ålder.
Trapphus	Trapphus mot Sveavägen har stentrappor och trapplan. Gamla marmorade väggar med mindre underhållsbehov/lokala färgsläpp. Behov av målning av socklar, foder och dörrar.  Trapphus gården är relativt nymålat med väv. Stentrappor. Färsläpp i tak högst upp åtgärdas.  Trapphus Rensgatan flingmålade väggar i hyfsat skick. Stentrappor. Målade dörrar i hyfsat skick.
Hiss	Två hissar för tre personer. Enligt uppgift från 1970-talet (osäker uppgift). Hissar besiktigas en gång per år.
Vind	Vind förberedd för inredning. Tackupefönster finns. Värme och sanitet enligt ägaren uppdraget. Förberett i viss omfattning. Mycket byggbråte kvarlämnat på vind.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme med utrustning från 1975. (Teknisk livslängd på växlare och styrutrustning är ca 20-25 år.)
Öppen spis	Totalt finns ca 14 kachelugnar vilka är i bruk (osäker uppgift). Provtryckning ej utförd de senaste tio åren.

- Ventilation Självdrag Sveavägen. Mekanisk frånluft gårdshus och Rensgatans trapphus. Restaurang har egen mekanisk frånluft. OVK-besiktning ej utförd, planerad i september 1999.
- Tvättstuga Finns i källare. En ny och en 6-7 år gammal tvättmaskin. Torktumlare (ej kondensumlare) ansluten till imkanal (ej tillåtet).
- Sophantering Ej sopsortering. Säckväxlare med komprimator. Grovsoprum saknas.
- Installation Va-avlopp/stammar av gjutjärn. Huvuddel bytta under 1980-talet. Återstår tre stammar.  
Tappkallvatten av galvaniserade rör och kopparrör. Där stammar är bytta är KV/VV bytt.  
Värme med gamla värmeledningar.  
Injusteringsventiler på värmestammar finns.
- Övrigt Kabel-TV finns (Stjärn-TV).

## Lokaler

- Allmänt Två butiker i bottenvåning mot Sveavägen (myntaffär, TV-affär). Vandrarhem i källare under gård där gården utgör tak till vandrarhem. En restaurang i bottenvåning mot Sveavägen. Vandrarhem har kök, duschrum och bastu. Två kontorslokaler i bottenvåning.
- Skick Ytskikt vad avser golv, väggar och tak är något slitna med avseende på ålder. Visst renoveringsbehov i lokalerna vad gäller ytskikt.

Nacka 1999-09-15

**BARAB**



Sten Roos  
Utredningsingenjör SBR



Japari Polvi  
Utredningsingenjör SBR

