

Inkom PRV Bolag

2002-06-26

CB Richard Ellis AB
Norrandsgatan 22, III
S-111 43 Stockholm
T +46-8-440 37 40
F +46-8-440 39 37

Patent-och registreringsverket
Bolagsavdelningen
851 81 Sundsvall

Stockholm 2002-06-18

Ang. Registrering av ekonomisk plan gällande bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 21 i Stockholm.

Undertecknad får härmed anmäla sig som ombud för bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 21 i Stockholm.

Översänder ekonomisk plan i två exemplar för registrering.

Bostadsrättsföreningens köp av fastigheten Porslinsbruket 21 skall ske den 12 juli 2002, varför vi vänligen ber er att hantera detta ärende skyndsamt. Då den ekonomiska planen har registrerats av er är vi tacksamma om ni sänder den till adress enligt nedan.

Frågor i detta ärende skall ställas till Camilla Runquist enligt adress eller telefon nedan.

Camilla Runquist
CB Richard Ellis AB
Norrandsgatan 22
111 43 Stockholm

Tel 08-440 39 40 eller 070-640 07 76

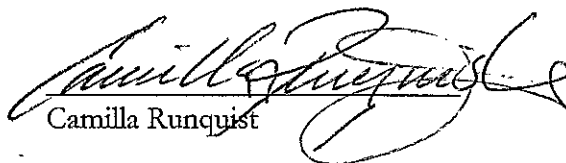
Med vänlig hälsning

Styrelseledamot i Brf Porslinsbruket 21



Mårten Boreson

Ombud för Brf Porslinsbruket 21



Camilla Runquist

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORSLINSBRUKET 21, STOCKHOLM

Org. nr. 769605-5909



Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

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

Planen har upprättats med biträde av
Camilla Runquist
CB Richard Ellis AB

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 21 i Vasastaden, Stockholms stad, registrerades den 7 april 2000 med organisationsnummer 769605-5909. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Insatserna är baserade på ytan och poäng för vilket våningsplan man bor på i fastigheten. Månadsavgiften baseras på hyran.

Samtliga lägenheter i fastigheten är idag uthyrda. Upplåtelse av bostadsrätter avseende bostadslägenheterna beräknas ske under juli månad så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen tillträtt fastigheten.

Då samtliga hyresgäster inte kommer att teckna bostadsrätt när upplåtelse blir möjlig kommer ett antal lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt och därefter, vid första möjliga tillfälle, kommer även dessa hyresrätter att upplåtas med bostadsrätt. Offert om lån för inledningsvis ej upplåtna lägenheter föreligger. Dessa ej ännu upplåtna lägenheter redovisas i lägenhetsförteckningen med utgående årshyra.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Objekt

Fastighet	Porslinsbruket 21
Adress	Rörstandsgatan 3, Bråvallagatan 14
Stadsdel	Vasastaden
Stad	Stockholm
Län	Stockholm

2.2 Mark

Area	1 223 m ²
Planbestämmelser	Tomtindelning Porslinsbruket t 16-21 1918-08-10 0180-UTL178P259 Arkivplats: N 48 Stadsplan Kvarteret porslinsbruket 1929-12-13 0180-688 Arkivplats: A 4 0180 KGL. BREV7P361 Stadsplan Norra vasastaden mm- Tilläggsbestämmelser 1980-10-28 0180-7601A Genomf. slut: 1992-06-30 Arkivplats: A 1
Vatten och avlopp	VA-stammar bedöms vara i gott skick.
Värme	Fjärrvärme
Dispositionsrätt	Äganderätt
Läge, område	Fastigheten ligger centralt i Vasastaden i Stockholm kommun. Gångavstånd till tunnelbanestation, pendeltågsstation och innerstadsbussarna.

All service finns inom området. Stort utbud av restauranger, butiker och matvaruaffärer inom gångavstånd.

Attraktivitets-
bedömning

Läget bedöms som mycket attraktivt för bostadsändamål.

2.3 Byggnader

Bebyggelse

På tomten finns ett bostadshyreshus i sex våningar jämte källare och inredd vind. Byggnaden är uppförd 1926 och renoverades 1995. Huset rymmer 29 lägenheter som nås via två trapphus. I fastigheten finns 5 stycken lokaler. På vinden finns lägenhetsförråd, tvättstuga.

Gård

Tomten är bebyggd med ett flerbostadshus. På innergården finns mindre trädgårdsanläggningar. Parkeringsmöjligheter finns i garaget i källaren (8 platser).

Byggnadsår

1926

Uthyrningsbar area

Bostäder	3 131 m ²
Lokaler	<u>726 m²</u>
Totalt	3 857 m ²

Grundläggning

Utgörs av betong

Fasader	Puts
Stomme	Murade innerväggar och fasadväggar av tegel
Källarytterväggar	Betong
Bjälklag	Trä/Betong
Yttertak	Plåt mot gården och tegelpannor mot gatan.
Fönster	Tvåglasfönster
Hiss	En hiss per trapphus, anpassad för 3 personer. Linhiss fabrikat A.E.G. Nästa besiktning april 2003.
Trapphus	2 st med vackra trapphusmålningar och stengolv.
Tvättstuga	Normalt utrustade tvättstuga. Tvättstugan är belägen på vinden, golvet är belagt med klinkers och väggarna är kaklade.
Sophantering	Sopnedkast på gården med sopkarusell i markplan. Anpassning för sortering.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen centralvärme.
Ventilation	Frånluft till lägenheterna och FTX till gummiverkstad.
El-utrustning	Elsystemet delvis renoverat i samband ombyggnaden 1995.
Servitut	Servitut finns ej.
Handikapp- anpassning	Till en lägenhet finns det en handikapplift.

2.4 Lägenheter inredning

Planlösning	Planlösningarna är tidstypiska och ej väsentligt förändrade.
Golvbeläggningar	Golvbeläggning av fiskbensmönstrad parkett eller linoleumgolv.
Väggbeklädnad	Tapet
Tak	Målat
Köksinredning	Köken är utrustade med gasspisar, kyl/frys samt diskbänkar av normalhöjd.
Bad / Duschrum	Badrummen utrustade med dusch eller badkar, wc samt tvättställ. Plastmattor på golv och i regel kakel på väggarna.

3 Renoveringsbehov

Föreningen har till fullgörande av bestämmelserna i 8 kap 20 § bostadsrättslagen (1991:614) låtit utföra, en utredning av fastighetens skick. Uppdraget har utförts av TP fastighetskonsult (Roar Kronstad) och redovisas i ett utlåtande 2002-05-28. Utlåtandet bifogas planen, bilaga A.

3.1 Åtgärder

Enligt utlåtandet är noterade åtgärder som bedöms nödvändiga att utföra inom närmaste åren kostnadsberäknade till 1 000 000 kronor inklusive lagstadgad moms 25 %. I dessa åtgärder ingår bland annat ommålning av takplåt och byte av rostig plåt. Fönster bör målas om och kittas samt i förekommande fall åtgärda röta i fönsterkarmbottenstycken. Två badrum med vattenskador. Föreningen tar lån på 1 000 000 kr för reparationsfonden.

Styrelsen bedömer att utöver renoveringsfonden kommer framtida nödvändiga renoveringar att kunna finansieras antingen genom nyupplåning, upplåtelse av kvarvarande hyresrätter eller genom den årliga avsättning som finns upptagen i den ekonomiska planen.

Beloppet inkluderar moms.

4 Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

Brf Porslinsbruket 21**Förslag till ekonomisk plan**

68 000 000 kr

Anslutningsprocent: 90%

5. Taxeringsvärde

	Taxeringsvärde (2002)	Ytor (m ²)	Hyror (kr)
Bostäder	30 020 000 kr	3 125	2 546 664 kr
Lokaler	5 425 000 kr	726	736 288 kr
Övrigt			
Summa	35 445 000 kr	3 851	3 282 952 kr

6. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	68 000 000 kr	
Lagfart	1 020 000 kr	Befintliga pantbrev 8 555 000 kr
Pantbrevskostnad (nya)	227 670 kr	
Konsultkostnad		
Reparationsfond	1 000 000 kr	
Summa anskaffningskostnad	70 247 670 kr	

7. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amortering	Bindningstid	Ränta %	Räntekostnad
Föreningen banklån	14 300 000 kr	28 600 kr		5,50%	786 500 kr
utjämningslån 1				5,00%	
ej erl insatser	5 594 767 kr		rörlig	5,00%	279 738 kr
Upplåtelseavgifter lägenheter					
Insatser medlemmar	50 352 903 kr			5,75%	
Totalt	70 247 670 kr	28 600 kr			

Föreningens banklån, lån 2, är rörligt och amorteras i framtiden när lägenheter upplåtes.

8. Beräkning av föreningens årliga utgifter

År	År 1	År 2	År 3
a.) Kapitalkostnader			
Räntor	1 066 238 kr	1 064 665 kr	1 063 092 kr
Amorteringar	28 600 kr	28 600 kr	28 600 kr
Tomträttsavgäld			
b.) Drift och underhåll			
Värme	434 000 kr	442 680 kr	451 534 kr
Sotning			
El	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr
Vatten och avlopp	158 000 kr	161 160 kr	164 383 kr
Hushåll och grovsopor	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr
Förvaltning (ek och teknisk)	210 000 kr	214 200 kr	218 484 kr
Reparationer och underhåll	60 000 kr	61 200 kr	62 424 kr
Försäkring	30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr
Städning	55 000 kr	56 100 kr	57 222 kr
Oförutsedda kostnader	65 000 kr	66 300 kr	67 626 kr
Summa kapital och driftsk.	2 146 838 kr	2 166 305 kr	2 186 193 kr
c.) Fastighetsskatt	204 350 kr	208 437 kr	212 606 kr
d.) Statlig skatt			72 kr
e.) Fondavsättning	106 335 kr	108 462 kr	110 631 kr
f.) Summa årliga utgifter	2 457 523 kr	2 483 204 kr	2 509 502 kr

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Lokalhyror	736 288 kr	751 013 kr	766 034 kr
Vidaredebiterad f-skatt	39 305 kr	40 091 kr	40 893 kr
Bostadshyror	254 666 kr	259 760 kr	264 955 kr
Årsavgifter	1 427 264 kr	1 432 340 kr	1 437 621 kr
Årsavgift råvind			
Ränteintäkter			
Summa årliga intäkter	2 457 523 kr	2 483 204 kr	2 509 502 kr

Årsavgifterna motsvarar för år År 1 i genomsnitt

507 kr per m²

Den faktiska boendekostnaden för medlemmarna exl amortering på egna lån blir

nettoräntan samt årsavgiften, vilket ger en boendekostnad på

1 228 kr per m²

Nuvarande hyra är

815 kr per m²

Vilket motsvarar en höjning på

51%

Noter:

Schablon- och erfarenhetsmässigt bedömda drift- och underhållskostnader:

Inklusive moms för bostäder 270 kr/m²Exklusive moms för lokaler 175 kr/m²

Fondavsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet

Driftskostnaderna bedöms öka med 2% per år

Fastighetsskatten bedöms öka med 2% per år

Bostads och lokalhyrorna har bedömts öka med 2% per år

Fastighetsskatten för bostadsdelen bedöms till 0,5% och för lokaldelen till 1,0%.

10 Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning Brf Porslinsbruket 21

Namn	Lgh nr	Yta	Andelstal hyra	Insats lån eller kontant	Nettoränta 4,03%	Årsavgift till Brf	Årsavgift per månad till Brf	Blivande kostnad per månad
Ericsson	1	101	3,27609%	1 771 433	71 300 kr	51 954 kr	4 329 kr	10 271 kr
Dahlin	2	99	3,27609%	1 743 445	70 174 kr	52 653 kr	4 388 kr	10 236 kr
Christiansson	3	293	7,48793%	5 144 037	207 047 kr	118 747 kr	9 896 kr	27 150 kr
Åkerman	4	99	3,27739%	1 757 439	70 737 kr	51 974 kr	4 331 kr	10 226 kr
Valdeby	5	140	4,21086%	2 481 639	99 886 kr	66 778 kr	5 565 kr	13 889 kr
Janouch	6	156	4,61849%	2 761 523	111 151 kr	73 242 kr	6 104 kr	15 366 kr
Berge	7	98	3,20961%	1 753 941	70 596 kr	50 900 kr	4 242 kr	10 125 kr
Åberg	8	140	4,21086%	2 495 633	100 449 kr	66 778 kr	5 565 kr	13 936 kr
Krylander	9	156	4,61849%	2 775 518	111 715 kr	73 242 kr	6 104 kr	15 413 kr
Hertzberg	10	98	3,27896%	1 767 935	71 159 kr	51 999 kr	4 333 kr	10 263 kr
Forkman	11	140	4,21086%	2 509 628	101 013 kr	66 778 kr	5 565 kr	13 983 kr
Forsberg	12	156	4,61849%	2 789 512	112 278 kr	73 242 kr	6 104 kr	15 460 kr
Boreson	13	140	4,21086%	2 523 622	101 576 kr	66 778 kr	5 565 kr	14 029 kr
Wrede	14	156	4,61849%	2 803 506	112 841 kr	73 242 kr	6 104 kr	15 507 kr
Lundin	15	22	1,25854%	459 476	18 494 kr	19 959 kr	1 663 kr	3 204 kr
Fridblom	16	38	1,69276%	739 361	29 759 kr	26 845 kr	2 237 kr	4 717 kr
Skeppstedt	17	62	2,32065%	1 089 216	43 841 kr	36 802 kr	3 067 kr	6 720 kr
Boman	18	102	3,32072%	1 788 926	72 004 kr	52 662 kr	4 388 kr	10 389 kr
Ulf Ingrid	19	99	3,35374%	1 750 442	70 455 kr	53 185 kr	4 432 kr	10 303 kr
Cohen	20	90	3,08183%	1 593 007	64 119 kr	48 873 kr	4 073 kr	9 416 kr
Jonsson-Mann	21	100	3,35374%	1 781 929	71 723 kr	53 185 kr	4 432 kr	10 409 kr
Henning	22	90	3,10353%	1 607 001	64 682 kr	49 217 kr	4 101 kr	9 492 kr
Lorenzen Anette	23	100	3,35374%	1 795 923	72 286 kr	53 185 kr	4 432 kr	10 456 kr
Berge	24	90	3,10353%	1 620 996	65 245 kr	49 217 kr	4 101 kr	9 539 kr
Wihlke	25	100	3,34195%	1 809 917	72 849 kr	52 998 kr	4 417 kr	10 487 kr
Nyman	26	90	3,10353%	1 634 990	65 808 kr	49 217 kr	4 101 kr	9 585 kr
Skytthammar	27	88	3,05906%	1 613 998	64 963 kr	48 512 kr	4 043 kr	9 456 kr
Friedman	28	40	1,69130%	774 346	31 167 kr	26 821 kr	2 235 kr	4 832 kr
Sandell	29	42	1,69378%	809 332	32 576 kr	26 861 kr	2 238 kr	4 953 kr
Totalt (nuvarande hyresgäster)			3125,0	1,00	55 947 670	1 585 849 kr		319 812 kr
Anslutning				90%	50 352 903 kr	1 427 264 kr		
					50 352 903 kr	1 427 264 kr		

INSPECTION OF PROPERTY STATUS A / STATUSBESIKTNING FASTIGHET A

Inspected by / Besiktningen utförd av:

TP FASTIGHETSKONSULT AB

Inspector in charge / Ansvarig besiktningsman:

Roar Kronstad

Inspection date / Besiktningsdatum : 020521

The information below was provided by the following inspection / Som underlag för nedanstående uppgifter har utförts:

☒ External inspection / Utvändig besiktning☒ Internal inspection / Invändig besiktning☐ Other / Övrigt☒ Persons interviewed / Personintervjuer Lars Valldeby 08-673 10 25 och Catarina Åkerman 0709-32 66 46

A. BASIC DATA / FASTIGHETSDATA

Property designation / Fastighetsbeteckning:

Porslinsbruket 21

Street address / Gatuadress: Rörstrandsgatan 3 och Bråvallagatan 14

City / Ort: Stockholm

Type of property /

Typ av fastighet:

☒ Housing / Bostäder☐ Hospital / Sjukhus☐ Offices / Kontor☐ School / Skola☒ Restaurant / Restaurang☒ Stores / Butiker☐ Other / Annat

If "Other" or mixed activities, summarize briefly /

Vid "Annat" eller blandad verksamhet kortfattad redovisning: Fastigheten består mestadels av lägenheter. På gatuplan finns restaurang och butiker. Källaren består av verkstad och garage.

Building area according to evaluation (sq m) / Byggnadens yta enl. värderingsunderlag: 3914kvm

No. of buildings /

Antal byggnader: 1

Floors (not incl. basement) /

Antal vån.plan (exkl. källare): 6

Basement (Y/N) /

Källare J/N: J

Construction year / Byggnadsår: 1926

Renovated year / Ombyggnadsår: 1995

Vacancy percentage / Hyresvakansgrad: 0%

Site/

Tomt:

☒ Bitumen / Asfalt☐ Paving / Betongplattor☐ Other / Annat

Possible comment /

Ev. kommentar:

☐ Landscaping / Planteringar☐ Lawns / Gräsmattor

Supporting ground/

Undergrund:

☐ Clay / Lös (lera)☐ Rock / Berg

Possible comment /

Ev. kommentar: Okänt

☐ Non-cohesive soil / Fast (Friktionsmtrl)☐ Other / Annat

Foundation /

Grundläggningssätt

☐ Piles / Pålning☐ Other / Annat☐ Reinforced-edge concrete / Kantförstyvad platta

Settling damage / Sättningskador: Inga kända

Possible comment / Ev. kommentar:

Structure mtrl/

Stommaterial:

Outer basement walls /

Källaryttervägg:

Btg

Inner basement walls

Källarinnervägg:

Btg

Floor-to-floor outer walls/

Våningsyttervägg:

Sten/Tegel

Floor-to-floor inner walls/

Våningsinnervägg:

Tegel

Framing of joists /

Bjälklag:

Btg/Trä

Roof construction/

Takkonstruktion:

Trä

Exterior Walls (facade mtrl) / Ytterväggar (fasadmtrl.): Putsad			
Possible Asbestos / Asbest:	☐	In wall sheets / I fasadskivor	
Possible PCB / PCB:	☐	In wall sealants / I fasadfogar	
Possible comment / Ev. kommentar:			
Windows / Fönster:	☒ Trä / Wood	☐ Wood-aluminium / Trä-aluminium	
	☐ Aluminum / Aluminium	☐ Plastic/ Plast	
	☐ Steel / Stål	☐ Other / Annat	
Glazing / Glasning:	☐ Single pan / Enkelglas	☒ Double pane insulation pane / Tvåglas	
	☐ Triple pane / Treglas	☐ Other / Annat	
Possible comment / Ev kommentar: Fönster behöver målas och ett okänt antal karmbottenstycken borde bytas			
Roofing / Yttertak	☒ Sheet / Plåt	☐ Concrete tile / Btgpannor	☒ Tile / Tegel
	☐ Tarpaper / Papp	☐ Other / Annat	
Roof slope / Taklutning: grader.			
Possible comment / Ev kommentar: Tegel finns mot gatan och plåt mot gården. Plåttaket borde snarast målas och diverse plåt bytas som är rostiga.			

INSTALLATIONS / INSTALLATIONER			
Water-installation / Vatten-installation	Year of install. / Årtal; huvudinstall.: 1926 rebuilt / ombyggt: 1995 Material: Koppar General evaluation, possible comment / Allmänt omdöme, ev. kommentar: Bra		
Sewer-installation / Avlopps-installation	Year of install. / Årtal; huvudinstall.: 1926 , rebuilt / ombyggt: 1995 Material: Plast/Järn General evaluation, possible comment / Allmänt omdöme, ev. kommentar: Bra		
Heating-installation: Värme-installation	Year of install. / Årtal; huvudinstall.: ca.2000 , rebuilt / ombyggt: Type / typ: Material: General evaluation, possible comment / Allmänt omdöme, ev kommentar Det finns vissa lägenheter som är för kalla på vinterstid		
Heat source / Värmekälla	☒ District heating / Fjärrvärme	☐ Oil / Olja	☐ Direct electricity / Direktel
Ventilation:	Type / Typ: F och FTX. FF1-FF16. TA/FA1 Year of install. / Årtal; huvudinstallation: Okänt , rebuilt / ombyggt: 2001 OVK inspection (date) / OVK-besiktning (dat): 2001-01-25 Intervall: 6år Heat recycling type / Värmeåtervinning typ: General evaluation, possible comment / Allmänt omdöme / ev kommentar: Frånluft till lägenheterna och FTX till gummiverkstaden		
Cooling /	Finns (J/N): N		

Kyla :	Year of install. / Årtal; huvudinstallation: , rebuilt / ombyggt: Type, dimension / Typ, omfattning: Media type / Mediatyp and kg: General evaluation, possible comment / Allmänt omdöme / ev kommentar:	
Electrical installation / Elinstall:	Year of install. / Årtal; huvudinstallation: 1926 , rebuilt / ombyggt: Delvis 1995 General evaluation, possible comment / Allmänt omdöme / ev. kommentar:	
Control and regulation equip / Styr- och regler-utrustning:	Product / Fabrikat: TA Year of install. / Årtal; huvudinstallation: 1995 , rebuilt / ombyggt: General evaluation / Allmänt omdöme: Possible comment, computer supervision (Y/N) / Ev. kommentar, dataövervakning J/N: N	
Maintenance instructions / Underhållsinstruktioner	☒ Acceptable instructions exist / Godtagbara instruktioner bedöms föreligga ☐ Faults exist / Brister föreligger Possible comment / Ev. kommentarer:	
Fire safety / Brandskydd:	Signs / Skyltning: Felskyltad Evacuation routes / Utrymningsvägar: Okänt Fire walls/doors / Brandavskiljningar: Ja	Sprinkler system / Sprinkleranläggning: Nej Possible comment / Ev. kommentarer: Brandskyddet borde ses över. Det finns t.ex en däckverkstad i källaren som inte har tillräckligt brandskydd. Utrymmesvägar är felmärkade och brandavskiljningen saknar godkända branddörrar
Mechanical equipment/ Maskindriven utrustning	<u>Elevators / Hiss:</u> Numbers / Antal: 2 Type / Typ: Linhiss fabrikat A.E.G Inspection date / Besiktningsdatum: April 2003 är nästa besiktning Year of install. / Årtal; huvudinstallation: Original , rebuilt / ombyggt: <u>Doors / Portar:</u> Type / Typ: Inspection date / Besiktningsdatum: Year of install. / Årtal; huvudinstallation: , rebuilt / ombyggt: <u>Other / Övrigt</u> Type / Typ: Inspection date / Besiktningsdatum: Year of install. / Årtal; huvudinstallation: , rebuilt / ombyggt: Possible comment / Ev. kommentar:	
Handicapped/ Handikapp- anpassning:	☒ Acceptable / Anpassningen bedöms vara godtagbar. ☐ Faults or comments / Följande brister/ synpunkter föreligger: Possible comment / Ev. kommentarer: Till en lägenhet finns det en	

handikapplift	
Waste management system / Sophanterings-system:	☒ Ready for sorting / Anpassning för sortering ☐ Easy to prepare for sorting / Lättanpassat för sortering ☐ Difficult to prepare for sorting / Svårangepassat för sortering ☐ Special waste management system / Speciellt sophanteringsystem Possible comment / Ev. kommentarer:
Interiors / Inredning:	Standard, year / Standard, år: Okänt Estimated remaining life span / Bedömd kvarvarande livslängd: Okänt
Laundry / Tvättstuga: Ja renoverad 1995	

Specific problems / Specifika problem:

Asbestos / Asbest: ☐ In ventilation / I ventilation ☐ In tiles / I kakel
☐ In pipe insulation / I rörisolering ☐ Other / Annat
 Radon: ☐ In light concrete / I lättbttg ☐ From ground / Från mark
☐ Other / Annat
 Energy waste / : ☐ Poor insulation / Undermålig isol. ☐ Top window areas / Överytor fönster
 Energihush.brister
 Sign of use of hazardous cement-skim on floor / Förekomst av hälsovådligt flytspackel: Nej

Flaws in wet rooms/ ☐ Pipe lead-ins / Rör genomföring ☒ Sealing / Tätskikt
 Våtrumsbrister: ☐ Floor slope, drain / Golvfall, brunn

Drainage flaws (Y/N) / Dräneringsbrister (J/N): J

Foundation and basement dampness (Y/N) / Grund o källarfukt (J/N): N

Low gradient roof (Y/N) / Låglutande tak (J/N): N

External concrete constructions / Utvändiga betongkonstruktioner: N

Roof drains that must be cleaned / Rensningskrävande takavlopp: J

Evidence of mold growth / Förekomst av mögel: N

GENERAL CONDITION OF PROPERTY B / BYGGNADENS GENERELLA SKICK

Describe the general appearance and condition of the property in no more than 1-2 paragraphs / Beskriv byggnadens allmänna skick i korta ordalag.

Hänvisar til försättsblad

What extraordinary efforts are needed beyond standard maintenance for the property to continue to function properly. Action plus cost. /

Vilka extraordinära insatser utöver normalt underhåll krävs för fastighetens fortsatt fullgoda funktion. Erforderlig åtgärd samt kostnad.

Takplåt målas och byte av rostig plåt

250000:-

Fönster bör målas och kittas samt i förekommande fall åtgärda röta i fönsterkarmbottenstycken	2500:-/st.
Två badrum med vattenskador	150000:-
Rist framför garage som tar bort regnvattnet	50000:-

INSPECTION OF PROPERTY STATUS C / STATUSBESIKTNING FASTIGHET. C
(summary of status / sammanfattande status)

UNIT / ENHET	GOOD / BRA	FAIR / SKAPLIG	POOR / DÅLIG	UNKNOWN / OKÄND
Site / Tomt	X			
Foundation / Grundläggning	X			
Structure / Stomme	X			
Facades / Fasader	X			
Roof / Yttertak			X	
Water and sewer install/VA-install.	X			
Heating installation / Värmeinstall.	X			
Ventilation		X		
Electrical installation / Elinstallation		X		
Control and regulatory equip. / Styr o reglerutrustning	X			
Fire safety / Brandskydd			X	
Mechanical equip. / Maskindriven utrustning	X			
Handicap aids / Handikappanpassning		X		
Waste management system / Sophanteringssystem	X			
Site / Landscaping / Tomt/gårdsmiljö	X			
Pavements / parking / Tomt/Parkering		X		
Interiors / Inredning		X		

INSPECTION OF PROPERTY STATUS F / STATUSBESIKTNING FASTIGHET F.
(further investigation is recommended / ytterligare undersökning)

Utredning fordras angående brandskyddets funktion

EXHIBITS/ATTACHMENTS G / BILDER / BILAGOR G.
(appendices, photos, etc / bilagor, foton, mm)

Property Photos minimum 8 / Minimum av 8 foton.

Schedule of documents received / Förteckning över erhållna document. **Fotolista**

PROPERTY REPORT

D. Financial Projections / Reparationsbelov							
Item / Del	Immediate Omgående Repairs	Capital Reserve Expenditures Avsättning för reparation					Total (Yrs. 1-5)
		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	
• Site/Tomt							
Paving/Plattor							
Drainage/Dagvat ten							
Lighting/Belysni ng							
Landscaping							
• Structure/Bygg nad							
Exterior Walls /Ytterväggar							
Roofing / Tak	250000						250000
Doors/Windows							
Sealants / Fogar							
• MEP/Installatio ner							
Cooling / Kyla							
Heating / Värme							
Plumbing / Rör	150000						150000
Fire Protection / Brandskydd							
Electrical / El							
• Interiors / Inredning							
Floors / Golv		50000					50000
Appliances / Vitvaror							
Cabinetry / Inredning							
• Other / Annat							
Sub Totals							450000
Inflation 3%							13500
Totals							
Sek/Unit/Year							92700

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

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

Andelstalen för årsavgifterna grundas på utgående hyror. Detta bedöms motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

- B. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 11/6 -2002

Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 21 i Stockholm

Mårten Boreson

Mårten Boreson

Catharina Åkerman

Catharina Åkerman

Magnus Wikström

Magnus Wikström

Peter Cohen

Peter Cohen (suppleant)

Lars Kalldeby

Lars Kalldeby

Gösta Wreda

Gösta Wreda

12. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

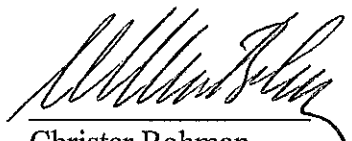
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 21*, org nr 769605-5909, Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

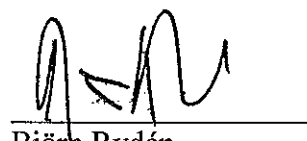
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2002-06-14



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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