

201010222625

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17
Kommun **Stockholm**
Organisationsnummer **769617-3827**

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande intäkter och kostnader
- F. Nyckeltal
- G. Övriga upplysningar
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Lokalförteckning
- J. Intyg
- K. Ekonomisk prognos
- L. Känslighetsanalys I och II

Bilagor **Besiktningssprotokoll**
FastighetsFakta



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 som registrerats hos Bolagsverket 2007-09-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under sep 2010.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på ca 69%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 69%



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kondoren 1 och Tallbiten 1
Adress:	Torsten Alms Gata 5-17
Tomtarea:	3 082,0 m ²
Antal byggnader:	3 st
Bostadsarea:	3 032,0 m ²
Antal bostadslägenheter	52 st
Lokalarea:	351,0 m ²
Antal lokaler:	5 st
Antal P-platser:	3 st
Antal garageplatser:	0 st
Byggnadsår:	1949
Ombyggnadsår:	2001-2009
Husens utformning:	3 byggnader uppförda i 3 våningsplan samt källare och vind.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Hiss:	Nej
Tvättstuga:	Kommer att byggas inom 9 månader
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen till lucka i fasaderna
Ventilation:	Självdraagsventilation OVK(Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 2006 och godkänd till 2015
Uppvärmning:	Fjärrvärme(Egen undercentral måste installeras) Konstaden finns upptagen under övriga kostnader.
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Murar til berg(Bedömd)
Stomme:	Betong och lättbetong
Bjälklag:	Betong(Bedömd)
Antal våningar:	3
Fasadbeklädnad:	Tegel
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall:	Golv: Plastmatta/linolium/laminat Vägg: Tapet/målade Tak: Målat
Kök:	Golv: Plastmatta/linolium Vägg: Tapet/målade Tak: Målat Övrigt: Normal köksstandard
Badrum/WC:	Golv: Klinker Vägg: Kakel Tak: Målat
Vardagsrum:	Golv: Plastmatta/linolium/laminat Vägg: Tapet/målade Tak: Målat
Övriga rum:	Golv: Plastmatta/linolium/laminat Vägg: Tapet/målade Tak: Målat

Underhållsbehov

Se besiktningsprotokoll

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	61 000 000
Övrigt	1 900 000
Lagfartskostnad	915 000
Ombildningskostnad	743 750
Reparationsfond	1 147 500
Pantbrevskostnad	508 178
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	66 214 428 kr

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgifterna kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

<p>Taxeringsvärdet har fastställts till för bostäder 31 892 000 kr för lokaler 1 304 000 kr Summa taxeringsvärde 33 196 000 kr</p>
--

D. Finansieringsplan

År 1	Belopp	Bindnings- tid	Räntor*	Ränte- kostnad	Amortering	Summa
Lån	(Kr)	(År)	(%)	(Kr)	(Kr)	(Kr)
Lån 1	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Lån 2	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Lån 3	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Lån 4	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Summa	25 418 868			889 660		

**Räntebedömning vid planens upprättande. Inför förvärvet gör föreningen en separat upphandling av finansieringen. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid tillträdet.*

Summa lån	25 418 868
Summa insatser, vid en anslutningsgrad på 69%	40 795 560
Summa finansiering	66 214 428 kr

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad på 69%



E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	1 258 585
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	947 019
Hyra lokaler	196 000
Hyra parkeringsplatser	7 000
Övrigt	0

Summa intäkter år 1	2 408 604 kr
----------------------------	---------------------

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	889 660 kr
Amorteringar*	0 kr

* Amorteringar av föreningens lån beräknas ske i takt med att kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	65 905
Administrativ förvaltning	65 905
Teknisk förvaltning	67 660
Markskötsel	45 480
Städning	48 542
Renhållning	41 522
Vatten	100 534
Fastighetsel	90 094
Värmeenergi	339 898
Försäkringar	33 479
Kabel-TV	30 320
Löpande underhåll	101 841
Styrelsearvode	0
Summa driftkostnader	1 031 180 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften
Hushållsel


Avsättning till underhållsfond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	135 320
---------------------------------------	---------

Övriga kostnader

Fastighetskatt	79 444
Omtrattsavgald	213 000

Summa kostnader år 1	2 408 604 kr
-----------------------------	---------------------



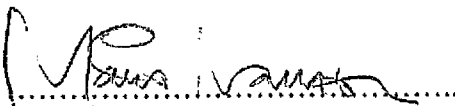
F. Nyckeltal

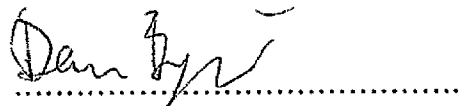
Anskaffningskostnad per kvm BOA	21 839 kr
Belåning per kvm BOA år 1	8 384 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	19 500 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	310 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	595 kr

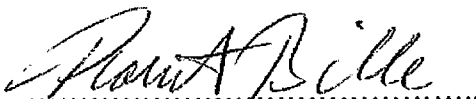
G. Övriga upplysningar

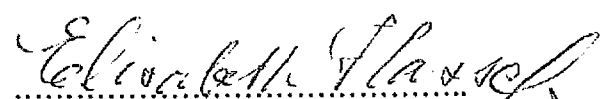
- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök eller kokvrå, typ av wc e.t.c. Kök/kokvrå och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm
2010-06-23


Måns Ivarsson


Dan Byrén


Robert Bille


Elisabeth Hassel

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)	Årsnyra idag	Årsnyra efter höjning
31460391	Torsten Alms Gata 11	0	1 Rok	48	28 004	583	2 334	0,01551	947 299	19 735	54 995	56 095
31460392	Torsten Alms Gata 11	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	44 703	45 597
31460393	Torsten Alms Gata 11	1	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 409 206	19 304	69 326	70 713
31460394	Torsten Alms Gata 11	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	55 791	56 907
31460395	Torsten Alms Gata 11	2	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 414 425	19 376	73 058	74 519
31460396	Torsten Alms Gata 11	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	55 730	56 845
31460397	Torsten Alms Gata 11	3	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 419 644	19 447	67 270	68 615
31460398	Torsten Alms Gata 11	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	55 730	56 845
31460399	Torsten Alms Gata 13	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	40 665	41 478
31460400	Torsten Alms Gata 13	0	1 Rok	48	28 004	583	2 334	0,01551	947 299	19 735	49 884	50 678
31460401	Torsten Alms Gata 13	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	56 415	57 543
31460402	Torsten Alms Gata 13	1	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 409 206	19 304	66 609	67 941
31460403	Torsten Alms Gata 13	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	56 770	57 905
31460404	Torsten Alms Gata 13	2	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 414 425	19 376	67 514	68 884
31460405	Torsten Alms Gata 13	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	55 815	56 931
31460406	Torsten Alms Gata 13	3	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 419 644	19 447	72 165	73 608
31460407	Torsten Alms Gata 15	0	1 Rok	48	28 004	583	2 334	0,01551	947 299	19 735	49 855	50 852
31460408	Torsten Alms Gata 15	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	41 889	42 727
31460409	Torsten Alms Gata 15	1	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 409 206	19 304	73 144	74 607
31460410	Torsten Alms Gata 15	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	55 167	56 270
31460411	Torsten Alms Gata 15	2	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 414 425	19 376	67 270	68 615
31460412	Torsten Alms Gata 15	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	56 990	58 130
31460413	Torsten Alms Gata 15	3	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 419 644	19 447	67 306	68 652
31460414	Torsten Alms Gata 15	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	55 485	56 595
31460415	Torsten Alms Gata 17	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	43 015	43 875
31460416	Torsten Alms Gata 17	0	1 Rok	48	28 004	583	2 334	0,01551	947 299	19 735	49 501	50 491
31460417	Torsten Alms Gata 17	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	54 714	55 808
31460418	Torsten Alms Gata 17	1	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 409 206	19 304	66 609	67 941
31460419	Torsten Alms Gata 17	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	56 745	57 880
31460420	Torsten Alms Gata 17	2	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 414 425	19 376	68 616	69 988
31460421	Torsten Alms Gata 17	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	54 824	55 920
31460422	Torsten Alms Gata 17	3	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 419 644	19 447	66 854	68 191

201010222634

H. Lägenhetsredovisning


Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Arsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)	Arshyra idag	Arshyra efter höjning
31550371	Torsten Alms Gata 5	2	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 414 425	19 376	66 597	67 929
31550372	Torsten Alms Gata 5	2	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 414 425	19 376	67 661	69 014
31550373	Torsten Alms Gata 5	3	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 419 644	19 447	68 028	69 389
31550374	Torsten Alms Gata 5	3	3 Rok	73	43 294	593	3 608	0,02398	1 419 644	19 447	68 077	69 439
31550375	Torsten Alms Gata 7	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	40 751	41 566
31550376	Torsten Alms Gata 7	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	44 055	44 936
31550377	Torsten Alms Gata 7	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	55 717	56 831
31550378	Torsten Alms Gata 7	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	54 702	55 796
31550379	Torsten Alms Gata 7	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	55 191	56 295
31550380	Torsten Alms Gata 7	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	56 268	57 393
31550381	Torsten Alms Gata 7	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	62 179	63 423
31550382	Torsten Alms Gata 7	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	55 803	56 919
31550383	Torsten Alms Gata 9	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	45 976	46 896
31550384	Torsten Alms Gata 9	0	1 Rok	38	23 176	610	1 931	0,01284	751 576	19 778	39 784	40 580
31550385	Torsten Alms Gata 9	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	60 845	62 062
31550386	Torsten Alms Gata 9	1	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 106 487	19 412	55 766	56 881
31550387	Torsten Alms Gata 9	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	55 399	56 507
31550388	Torsten Alms Gata 9	2	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 111 707	19 504	61 420	62 648
31550389	Torsten Alms Gata 9	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	56 060	57 181
31550390	Torsten Alms Gata 9	3	2 Rok	57	33 959	596	2 830	0,01881	1 116 926	19 595	54 873	55 970
0				3032	1 806 138			1,00000	59 124 000		2 995 376	3 055 284

I. Lokalförteckning

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Fastighet	Lokal	Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Årshyra lokal	Index tillägg	Total hyra
Kondoren 1	Kontor	Lenhards Riv & Torsten Alms G	Kontor/Lager		226	112 860		
Talbjöten 1	Kontor	Jens Jonsson Al	Torsten Alms G	Kontor	40	29 988		
Total summa					266	142848	0	142 848



539222010102

K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 69%

	Ar	1	2	3	4	5	6	6	11	Artig uppräknig
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		1 245 545	1 270 456	1 295 865	1 321 783	1 348 218	1 375 183	1 518 313		2,0%
Årshyror bostäder		947 019	965 959	985 279	1 004 984	1 025 084	1 045 585	1 154 411		2,0%
Årshyror lokaler		196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	238 923		2,0%
Hyror P-platser		7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533		2,0%
Övrigt		0	0	0	0	0	0	0		2,0%
Summa intäkter		2 395 564	2 443 476	2 492 345	2 542 192	2 593 036	2 644 897	2 920 180		
Kostnader										
Räntekostnader**		889 660	889 660	889 660	889 660	889 660	889 660	889 660		
Amorteringar*		0	0	0	0	0	0	0		
Avsättning till underhåll*		135 320	138 026	140 787	143 603	146 475	149 404	164 954		2,0%
Driftkostnader		1 031 180	1 051 804	1 072 840	1 094 296	1 116 182	1 138 506	1 257 003		2,0%
Fastighetsskatt		66 404	67 732	69 087	70 468	71 878	73 315	80 946		2,0%
Tomträttsavgäld		273 000	273 000	273 000	273 000	273 000	273 000	273 000		
Summa kostnader		2 395 564	2 420 222	2 445 374	2 471 028	2 497 195	2 523 886	2 665 563		
Betalnetto		0	23 253	46 971	71 164	95 841	121 011	254 616		
SUMMA		2 395 564	2 443 476	2 492 345	2 542 192	2 593 036	2 644 897	2 920 180		
Akkumulerat betalnetto		0	23 253	70 225	141 389	237 229	358 240	1 358 819		

* Amorteringar av föreningens lån beräknas ske i takt med att kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsränt. Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

** Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 3,50%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

9C9Z2Z0T0T0Z

L. Känslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betalnetto uppkommer.

Ar	1	2	3	4	5	6	11
	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	595	607	619	632	644	657	726

Antagen inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå + 1%	717	718	718	719	720	721	726
2. Dagens räntenivå + 2%	838	839	840	841	842	842	847

Antagen räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	595	598	600	603	606	608	623
2. Dagens inflationsnivå +2%	595	600	604	608	613	618	643

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 69%



L39222010102


Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader. Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Ureblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snitränta på 3,50%

Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 69%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- Kostnads-		Avgiftsförändring
			kostnader	förändring	
100%	7 090 428	11%	248 165	-254 069	-20,4%
95%	10 046 628	15%	351 632	-213 090	-17,1%
90%	13 002 828	20%	455 099	-172 111	-13,8%
85%	15 959 028	24%	558 566	-131 133	-10,5%
80%	18 915 228	29%	662 033	-90 154	-7,2%
75%	21 871 428	33%	765 500	-49 175	-3,9%
70%	24 827 628	37%	868 967	-8 196	-0,7%
65%	27 783 828	42%	972 434	32 783	2,6%
60%	30 740 028	46%	1 075 901	73 762	5,9%
55%	33 696 228	51%	1 179 368	114 741	9,2%
50%	36 652 428	55%	1 282 835	155 720	12,5%



839222010102

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17, org. nr 769617-3827 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,5 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

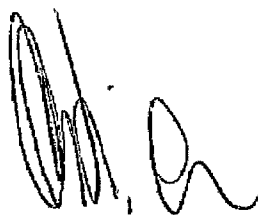
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-06-29



.....
Anders Fredriksson



.....
Ole Lien

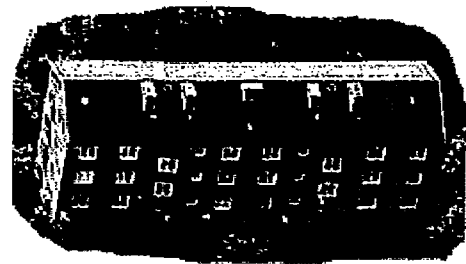
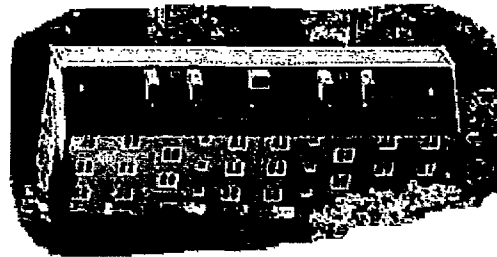
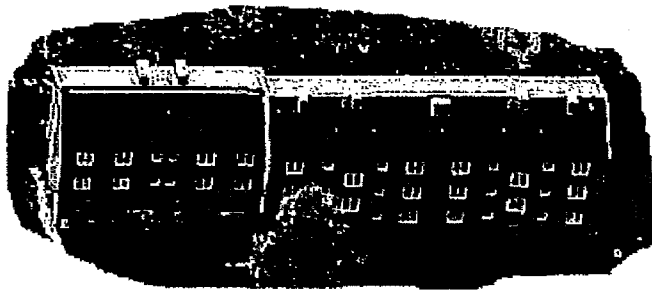
Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

201010222639

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Tallbiten 1 och Kondoren 1



Torsten Alms Gata 5-17

Hägersten

DENSIA

201010222640

Stockholm 2010-06-08
LW 71 831

T e k n i s k u t r e d n i n g

av seende fastigheterna Stockholm Tallbiten 1 och Kondoren 1

Torsten Alms Gata 5-17 i Hägersten

Uppdrag

Av Brf Torsten Alm 5-17 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

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

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

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

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med totalt fyra byggnader där två av byggnaderna är sammanbyggda. Byggnaderna är uppförda i tre våningsplan samt källare och en mindre oinredd vind. I källarna finns förråd, skyddsrum och teknikutrymmen. I bottenplan på ena byggnaden finns en större lokal men i övrigt finns bara bostadslägenheter i byggnaderna.

Antal lägenheter 52 st. bostadsyta ca. 3 032 m² samt en lokalyta om ca. 446 m²

Byggnaderna:

Flusen uppfördes år: 1949

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga tillbyggnader är utförda

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Alla fönster underhållsmålade 2009
2. Alla vatten och avloppsstammar är utbytta 2001
3. Alla badrum renoverade 2001
4. Elektriska installationer moderniserade 2001
5. Fasaderna omfärgade och balkonger renoverade 2001
6. Yttertaken renoverade, troligen mitten -80 talet
7. Vindsutrymmen är tilläggsisolerade, årtal oklart.

Grundläggning: Murar till berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong och lättbetong

Bjälklag (bedömda):
Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Gräsmattor och gångvägar

DENSIA

Stockholm Tallbiten 1 och Kunderen 1

Sid 3 (8)

201010222642

Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna är i tegel och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns ej
Lägenhetsförråd:	Finns i källarna.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen till lucka i fasaderna
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral placerad i en annan fastighet.
Skyddsrum	Totalt finns 3 skyddsrum, besiktigade 1998
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Självdragsventilation OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 2006 och godkänd till 2015.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Linoleum / parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl frys. Ventilationen är självdragsventilation.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är självdragsventilation
Balkonger	G	Betong
		Räcke Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-05-17, kl 9.00.
Vädret var klart och temperaturen ca 14°C.

Vid besiktningen medverkade:

Robert Bille

Måns Ivarsson

Friedrich Schumeister

Henrik Wahren

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrd föråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades

Schötte i nummer 5.

Bille i nummer 11

Norlin i nummer 13

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Den stora lokalen i bottenplan på nummer 5 besiktigades.

Lokalerna var inredda i drift.

Noterade brister

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

1. Bygghet: Fönster båggar och karmar samt balkongdörrar
 Brist, fel skada: Underhåll har utförts på alla båggar och karmar. Målning har utförts ovanpå många lager med färg och med bågarna monterade i karmarna. Fönster placerade i söderläge kommer att behöva en grundligare renovering inom 10 år.
 Bedömd åtgärd: De fönster som är placerade i utsatta lägen så som söderfasader bör renoveras inom 10 år. Bågarna demonteras och renoveras på verkstad medan karmarna renoveras på plats.
 Mängd: Ca 170 fönsterluft och 52 balkongdörrar
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

2. Bygghet: Lokalen
 Brist, fel skada: Lokalen i markplan och källare placerad i byggnad nummer 5 är under pågående ombyggnad, renovering. Det var vid besiktningstillfället inte klarlagt vad som är fastighetsägarens ansvar och vad som lokallyresgästen skall bekosta. Vi bedömer dock att fastighetsägaren bör stå för normala elinstallationer samt ventilationsanläggning.
 Bedömd åtgärd: Åtgärda samtliga elektriska installationer i lokalen samt driftsätt en mekanisk till och frånluftsanläggning i lokalen på markplan. Lokalen bör även kompletteras med minst två radiatorer.
 Mängd: Alla elinstallationer samt en ventilationsanläggning. Två radiatorer med anslutningar till befintligt värmesystem.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

3. Bygghet: Kulvertar
 Brist, fel skada: Kulvertar mellan byggnaderna är från byggnadsåret. Livslängden på rörkulvertar är mycket beroende på markförhållanden så som sättningar och fukt.
 Bedömd åtgärd: Kulvertarna kan hålla länge men troligen är även isoleringen av kulvertarna dålig varför man bör kalkylera med att dessa måste bytas inom 10 år.
 Mängd: Ca 25 lpm kulvertar
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2	Ca 200 000 kr
Inom 3 år	-	-
Inom 5 år	3	Ca 150 000 kr
Inom 10 år	1	Ca 500 000 kr
Totalt		Ca 850 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge

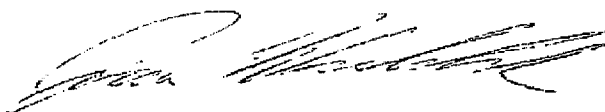
1. I samband med renoveringar har elstigarna till lägenheterna inte bytts och därför är effektuttaget begränsat. Enligt uppgift är hela området effektuttag begränsat varför man valde att inte byta ut elstigarna. Så länge gasspisar används bedömer vi inte att stigarna behöver bytas.
2. Det finns ingen undercentral för värme och tappvarmvatten. I dag kommer värme och varmvatten från en granfastighet. De besiktigade fastigheterna måste anordna en egen fjärrvärmecentral eller bergvärme. Vi bedömer att utrymme finns i källarna för att inrymma en värmecentral.
3. Det finns ingen tvättstuga i byggnaderna. Många av de boende har egna tvättmaskiner men badrummen är små. Vi bedömer att det finns utrymme i byggnaderna för att anordna en tvättstuga.
4. Det finns tre skyddsrum i byggnaderna vilka är besiktigade och godkända 1998. Normalt skall besiktning av skyddsrum utföras med 10-15 års intervall. Vi rekommenderar därför att skyddsrummen besiktigas.

DENSIA

201010222647

5. Enligt uppgift har det under perioder kommit in fukt i källarutrymmen. Med tanke på hur man uppförde byggnader för 60 år sedan är detta att anse som normalt. Det finns alltid en viss fuktvandring i murar under marknivå samt betonggolvet. Normalt påverkar det ej golvet eller grunden men kan skada saker som förvaras i källaren. Enligt vår bedömning var fukttillskottet i källarna inte onormalt men man kan dock inte utesluta att dränering och utvändig isolering kan bli nödvändigt på sikt.
6. Vid besiktningen noterade vi att en taklucka var trasig vilket bör åtgärdas snarast.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggleddning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsföretagare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 OVK-protokoll
 Sifon sökning
 FD-utdrag