

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUFTBÖSSAN 2 I HÄGERSTEN
Stockholms kommun, Stockholms län
Org.nr: 769622-4844

2012012706190

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2011-11-04 (version 9 e)

Registrerades av Bolagsverket 2012-01-31

EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

- A. Allmänna förutsättningar**
Fastighetsförvärv och upplåtelse av bostadsrätt
- B. Beskrivning av fastigheten**
Allmänna fastighetsdata, byggnadsbeskrivning och rumsbeskrivning
- C. Föreningens anskaffningskostnad**
Kostnader för; föreningens fastighetsförvärv, nödvändiga renoveringsarbeten, avgifter och administrativa kostnader
- D. Finansieringsplan och föreningens årliga kostnader**
Kapitalkostnader och driftskostnader
- E. Föreningens årliga intäkter**
Intäkter av; bostadsrättslägenheter (med andelstal och insatser), hyreslägenheter, lokaler och övriga intäkter
- F. Prognos och känslighetsanalys**
- G. Särskilda förhållanden**
Undertecknad plan av föreningens styrelse med särskilda villkor för föreningen

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Intyg**
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Luftbössan 2 i Hägersten, Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2010-12-14

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Stockholm Luftbössan 2, Stockholms kommun med befintlig bostadsbyggnad som är uppförd 1946.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten av AB Svenska Bostäder till en köpeskilling om 20 000 000 kronor samt förvärva ett IT-nät för 273 500 kr.

Planen grundar sig på att 21 av antalet 27 enheter (bostäder och lokaler) ombildas till bostadsrätt inom ett år, och att därmed resterande 6 st enheter kvarstår som hyresenheter, med föreningen som värd.

Planen grundar sig dessutom på att 3 st av enheterna (varav en lokal) kvarstår som hyreslägenheter efter en tioårsperiod.

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Densia AB, daterad den 7 juli 2011.

Av denna sammanställning framgår att kostnaderna inkl moms och upphandling omgående bedöms till 1,2 milj. Under år 1-3 tillkommer ytterligare 6,2 milj, åren 4-5 ytterligare 1,0 milj och åren 6-10 ytterligare 1,8 milj, dvs totalt 10,2 milj.

Finansieringen av dessa görs genom;

- avsättning i fond om 9 miljoner samt
- övertärdet, ca 1,2 miljoner, av 3 av de bostadslägenheter som kvarstår som hyreslägenheter och som beräknas att ombildas inom en sjuårsperiod

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i huvudsak utgår från ytan på bostadslägenheten.

Andelstalen för lokalerna är beräknade för att ge samma sänkning av månadskostnaden (hyra till avgift) som bostäderna, ca 66 %.

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt samt beräkning av tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i november 2011.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i mitten av december 2011 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Dansbanevägen 41-49

126 31 Hägersten

Tomtareal

1 838 m²

Byggnadens form

Två sammanbyggda byggnader

Flerfamiljshus med källare och 3 våningar.

Lägenheter

Totalt 24 st bostäder, 1 476 m²

Lokaler

3 lokaler om 93 m² och ett förråd 5 m², Totalt 98 m²

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Servitut mm

Avtalsservitut kommer att upprättas med ComHem, Stokab och ITBO, för fiber och kabel.

Inga officiälservitut (se FDS-udrag).

Taxering år 2010

Taxeringsvärde bostäder: 19 400 000 kronor

Taxeringsvärde lokal: 271 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 19 671 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad 10 810 000 kronor

Taxeringsvärde mark: 8 861 000 kronor

Tomträttsavgäld

100 500 kr tom 2016-07-01

10 års avgäldperiod

40 års efterföljande uppsägningsperiod (from 2006-07-01)

I planen är avgälden uppräknad med 2 % per år from 2006-07-01 (se prognos)

Försäkring

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträde.

B 2 BYGGNADSBESKRIVNING**Grundläggning**

Grundmurar eller plintar till berg

Stomme

Betong och lättbetong

Bjälklag

Betong

Fasader

Putsad

Fönster

2-glas träfönster med utvändig plåtbeklädnad.

Yttertak

Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.

Trapphus och entréer

Betongmosaik på golv i trapp och vilplan. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak.

Ventilation

Mekanisk frånluft med tilluftsventiler vid fönster.

Lägenhetsförråd

Finns i markplan och i källare.

Tvättstuga

Finns i källare.

Sophantering

Kärl utanför byggnaden.

B 3 RUMSBESKRIVNING**Hall**

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl och frys (ej i alla lägenheter). Ventilation, frånluft via don.

Bad/duschrum

G	Plastmatta/Klinker
V	Målad väv, kakel på del av vägg.
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft.

WC

G	Plastmatta/Klinker
V	Kakel
T	Målat
Ö	Normal WC-inredning

Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall med skärmar av plåt

C FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Köpeskilling			20 000 000
Lagfartskostnad	20 000 000	1,5%	300 825
Pantbrev (se specifikation nedan)			172 375
IT-nät			273 500
Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm			357 500
Fondmedel (se specifikation nedan)			8 994 104
Övrigt, avrundning			156 669
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)			30 254 974

Pantbrev

Bef överlåtes ej	0		
Lån	8 600 000		
Nya pantbrev	8 600 000	2%	375
			172 375

Fond	Exkl moms	Moms/upph		Akkumul.	
Omgående	900 000	337 500	(12%)	1 237 500	1 237 500
Inom 1-3 år	4 500 000	1 687 500	(61%)	7 425 000	6 187 500
Inom 4-5 år	700 000	262 500	(9%)	8 387 500	962 500
Inom 6-10 år	1 300 000	487 500	(18%)	10 175 000	1 787 500
Raparationsbehov	7 400 000	2 775 000	(0%)	10 175 000	
Uppl tom 2020	-1 180 896		-(12%)		-1 180 896
Summa fond		374 754 kr/lg	(88%)	5 714 kr/kvm	8 994 104

FINANSIERING

Föreningslån	(28,4%)	8 600 000
Insatser	(71,6%)	21 654 974
Summa	(100%)	30 254 974

Föreningslån	Bindning	Ränta	
Lån 1	4 år	4,00%	2 866 667
Lån 2	2 år	3,50%	2 866 667
Lån 3	3 mån	3,90%	2 866 667
Summa		3,80%	5 464 kr/kvm
			8 600 000

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Insatser

Alla bostads lgh	24 lgh	96,7%		27 554 228	
Ej upplåtna b lgh	5 lgh	-21,7%		-6 179 228	
Upplåtna bost lgh	19 lgh	75,0%	75,0%	21 375 000	21 375 000
Lokaler för uppl	3 lgh	3,3%		387 122	
Ej upplåtna lokal	-1 lgh	-0,9%		-107 148	
Upplåtna lokaler	2 lgh	2,4%	2,4%	279 974	279 974
Summa	21 lgh		77,4%		21 654 974

D FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (se specifikation nedan)

Ränta och amortering/avskrivning	(1 574 kvm)	217 kr/kvm	341 288
----------------------------------	-------------	------------	---------

Fastighetsskatt (se specifikation nedan)

Bostäder	19 400 000	24 lgh	1 365 kr/lgh	32 760	
Lokaler	271 000		1,00%	2 710	
Summa	19 671 000		23 kr/kvm	35 470	35 470

Tomträttssavgäld

Bruttoarea	1 889 kvm	53 kr/kvm	100 500	
Summa (boarea)	1 574 kvm	64 kr/kvm	100 500	100 500

Driftskostnader (schablonberäkning)

Bostäder	1 476 kvm	340 kr/kvm	501 840	
Lokaler	98 kvm	260 kr/kvm	25 480	
Summa	1 574 kvm	335 kr/kvm	527 320	527 320

Underhållskostnader (schablonberäkning)

Bost. (Brf)	1 107 kvm	20 kr/kvm	22 140	
Bost. (Hyr)	320 kvm	45 kr/kvm	14 400	
Lokaler	98 kvm	20 kr/kvm	1 960	
Summa			38 501	38 501

Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)

Hyseslgh.	5 lgh	4 000 kr/lg	21 529	21 529
-----------	-------	-------------	--------	--------

Summa Drift och underhåll	(1 574 kvm)	373 kr/kvm	587 350	587 350
----------------------------------	--------------------	-------------------	----------------	----------------

Summa kostnader exkl. kapitalkost.	(1 574 kvm)	480 kr/kvm	723 320	723 320
---	--------------------	-------------------	----------------	----------------

Summa kostnader totalt	(1 574 kvm)	876 kr/kvm	1 064 608
-------------------------------	--------------------	-------------------	------------------

Kapitalkostnader

Lån	Bind.	Kr	Ränta	Räntek.	Avsk/amort	Kapitalk.
Lån 1	4 år	2 866 667	4,00%	114 667	14 488	129 155
Lån 2	2 år	2 866 667	3,50%	100 333		100 333
Lån 3	3 mån	2 866 667	3,90%	111 800		111 800
Summa		8 600 000	3,80%	326 800	14 488	341 288

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Fastighetstaxering för 2010

	Bostäder	Lokaler	Tax 1	Tax 2	Tot tax
Mark 1	8 800 000	61 000	8 861 000		8 861 000
Byggnad 1	10 600 000	210 000	10 810 000		10 810 000
Summa	19 400 000	271 000	19 671 000	0	19 671 000

Fastighetsavgiften om 1 365 kr per lägenhet/år är beräknad.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m ²	Tillägg	Årshyror	Årsavgifter	Antal	Totalt
1 481	39 168	317 895	707 545	27 lgh	1 064 608

Bostadsrätter

a/m ²	m ²	Tillägg	Årsavgifter	Antal	Andel
599	1 145	30 384	685 606	19 lgh	75,0%

Hyresrätter

h/m ²	m ²	Tillägg	Årshyra	Antal	Andel
915	331	8 784	302 930	5 lgh	21,7%

Bostadsrättslokaler

a/m ²	m ²	Årsavgifter	Antal	Andel
326	67	21 939	2 lokal	2,4%

Hyreslokaler (ej upplåtna)

h/m ²	m ²	Årshyra	Antal	Andel
488	26	12 565	1 lokal	0,9%

Förråd

m ²	Årshyra	Andel
5	2 400	0%

Dansbanevägen bostäder

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg	Bashyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
43 19	69	3	212	5 143	3 391	40 688	1 268 522	4,45095%
43 20	62	3		4 707	3 090	37 083	1 156 121	4,05657%
43 21	69	3	49	5 143	3 391	40 688	1 268 522	4,45095%
43 22	62	3	121	4 707	3 090	37 083	1 156 121	4,05657%
43 23	69	3	261	5 163	3 391	40 688	1 268 522	4,45095%
43 24	62	3	49	4 732	3 090	37 083	1 156 121	4,05657%
45 25	39	1	43	3 258	2 103	25 237	786 805	2,76072%
45 26	39	1	169	3 232	2 103	25 237	786 805	2,76072%
45 27	39	1	135	3 258	2 103	25 237	786 805	2,76072%
45 28	39	1		3 258	2 103	25 237	786 805	2,76072%
45 29	39	1	113	3 232	2 103	25 237	786 805	2,76072%
45 30	39	1	70	3 296	2 103	25 237	786 805	2,76072%
47 31	62	3	282	4 732	3 090	37 083	1 156 121	4,05657%
47 32	69	3	321	5 163	3 391	40 688	1 268 522	4,45095%
47 33	62	3	187	4 732	3 090	37 083	1 156 121	4,05657%
47 34	69	3	292	5 163	3 391	40 688	1 268 522	4,45095%
47 35	62	3	152	4 732	3 090	37 083	1 156 121	4,05657%
47 36	69	3	255	5 163	3 391	40 688	1 268 522	4,45095%
49 37	71	3		5 285	3 477	41 718	1 300 637	4,56364%
49 38	81	4		5 999	3 906	46 868	1 461 209	5,12705%
49 39	71	3	311	5 285	3 477	41 718	1 300 637	4,56364%
49 40	81	4		5 950	3 906	46 868	1 461 209	5,12705%
49 41	71	3	141	5 285	3 477	41 718	1 300 637	4,56364%
49 42	81	4	101	5 950	3 906	46 868	1 461 209	5,12705%
Σ:a	1 476		3 264	112 568	73 650	883 805	27 554 228	96,68%

Dansbanevägen, lokaler för upplåtelse till bostadsrätt

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg	Bashyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
43 30	36			1 500	1 004	12 052	152 539	1,31838%
45 29	20			1 062	708	8 498	108 945	0,92963%
49 32	37			1 221	815	9 786	125 638	1,07048%
S:a	93		0	3 783	2 528	30 336	387 122	3,32%

Totala summor bostäder

	m ²	Antal	Tillägg	Bashyra	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a	1 476	24 lgh	39 168	1 350 816	1 389 984	883 805	27 554 228	96,7%
Fördelning av ytor, antal, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 75,0%								
	m ²	Antal	Tillägg	Bashyra		Avgift år	Insats kr	
Hyr	331	5 lgh	8 784	302 930			(6 179 228)	22%
Bo.r.	1 145	19 lgh	30 384			685 606	21 375 000	75%

Totala summor lokaler

	m ²	Antal	Bashyra	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a	93	3 lokal	45 396	45 396	30 336	387 122	3,3%
Fördelning av ytor, antal, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 2,4%							
	m ²	Antal	Bashyra		Avgift år	Insats kr	
Hyr	26	1 lokal	12 565			(107 148)	0,9%
Bo.r.	67	2 lokal			21 939	279 974	2,4%

Förråd

Nr	m ²	Anv	Kr/m ²	Tot.år	Outhyrd	Hyra/år	Värm/index	Skatt
45 31	5	Förråd	480	2 400		2 400		
S:a	5			2 400	0	2 400	0	0

F 1.1 PROGROS

Kostnader (alla belopp i Tkr)

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Ränta	327	326	326	325	324	324	319
Avskriv/amort	14	16	17	18	20	22	32
Summa	341	342	343	343	344	345	351
Drift *	527	538	549	560	571	582	643
Plan, underhåll	22	22	22	23	23	24	26
Löp underhåll *	39	39	40	41	42	43	47
Tomträttsavgäld **	101	101	101	101	112	123	123
Fast skatt/avgift *	35	36	37	38	38	39	43
Summa	723	736	748	761	786	810	882

Intäkter (alla belopp i Tkr)

Erforderliga i.	1 065	1 078	1 091	1 105	1 130	1 155	1 232
Hysesintäkter	-318	-318	-318	-318	-318	-318	-318
Tillägg	-39	-39	-39	-39	-39	-39	-39
Bostadsrättslokaler	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-22
Erford. avgift.	686	699	712	726	751	776	853

Intäkter (årsavgifter per m²/år)

Erforderliga	599	610	622	634	656	678	745
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Antaganden

Lån	8 600	8 586	8 570	8 553	8 534	8 515	8 388
Räntesats	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Hysesintäkter	318	318	318	318	318	318	318
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	271	276	282	288	293	299	330
Fa.skatt. Bost.*	33	33	34	35	35	36	40

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet samt fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen.

*** Tomträttsavälden kommer troligvis att öka från nästa avgäldsperiod 2016-08-28

F 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Fast inflation om 2 % men olika räntesatser (årsavgifter per m²/år)

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Ränta 3,8%	599	610	622	634	656	678	745
Ränta 4,8%	674	685	697	709	730	752	819
Ränta 5,6%	734	745	757	768	790	812	877
Ränta 5,8%	749	760	772	783	805	827	892

Fast snittränta enligt ovan ("Antaganden") men olika Inflation (årsavgifter per m²/år)

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Inflation 2,0%	599	610	622	634	656	678	745
Inflation 3,0%	599	616	633	651	685	719	823
Inflation 4,0%	599	621	644	669	715	762	906

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.

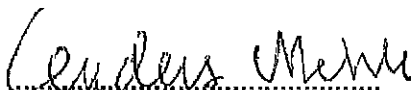
Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Hägersten 2011-11-04

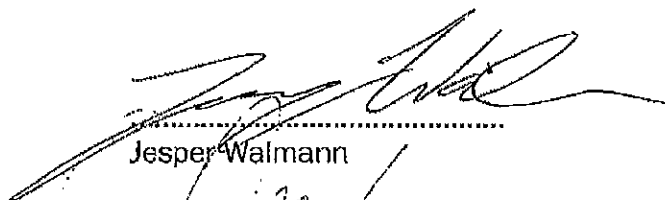
Bostadsrättsföreningen Luftbössan 2 i Hägersten



Anders Mehle



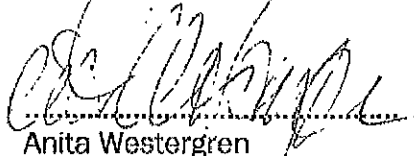
Tommy Söderlund



Jesper Walmann



Jozef Weckberg



Anita Westergren

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2011-11-04 för bostadsrättsföreningen Luftbössan 2 i Hägersten, Stockholms kommun, med org.nr 769622-4844.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

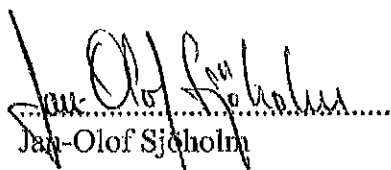
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

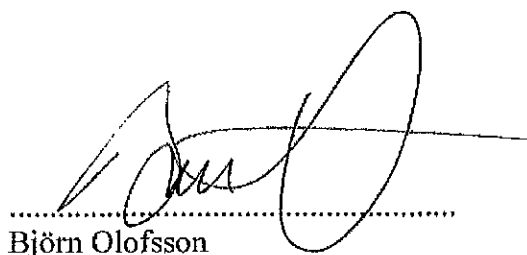
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 14 november 2011


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

2012012706164

2012012706165

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-11-14 för Brf Luftbössan i Hägersten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2010-12-14

Föreningens stadgar registrerade 2010-12-14

Fastighetsfakta 2011-11-02

Teknisk utredning 2011-07-07

Erbjudande om förvärv 2011-10-21

Offert SEB 2011-11-14



2012012706166

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2011-11-02

Fastighet**Beteckning**Stockholm Luftbössan
2**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2005-12-14**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2011-10-24**Nyckel:**

010099198

Församling

Hägersten

Anmärkning: Motsvarar tomt

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress**Adress**Dansbanevägen 41-49
126 31 Hägersten**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6576857.4	671314.4	6575619.3	150475.9	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal
Totalt	1 838 kvm

Därav landareal
1 838 kvm

Därav vattenareal

Tomträttsinnehav**Innehavare**556043-6429
Svenska Bostäder, AB
Box 95
162 12 Vällingby
Köp (även transportköp): 1978-12-30
Ingen köpeskilling redovisad.**Andel**

1/1

Inskrivningsdag

1979-05-09

Akt

865

Tomträttsupplåtelse**Inskrivningsdag**

1946-08-28

Akt

2142

Upplåtelsedag

1946-07-01

Ändamål

Bostäder

Avgäld

100.500 SEK

Avgäldsperiod

10 år

Perioddatum från

2006-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2006-07-01

Efterföljande uppsägningsperiod

40 år

Inskränkningar

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ändring 67/4163, rättat 05/35425, ändring i upplåtelsen till ny lag, ny avgäld 05/35429

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1937-07-28	2109

Stockholms Kommun

Box 8189

104 20 Stockholm

Köp (även transportköp): 1937-05-25

Ingen köpeskillning redovisad.

Anmärkning: Anm 98/34476

Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Inteckningar

Totalt antal Inteckningar: 1

Totalt belopp: 3.071.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.071.000 SEK	1995-05-26	19025

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämnningar

Planer	Datum	Akt
---------------	--------------	------------

Stadsplan: Del 1945-09-27 0180-3038

av västberga

R3:8

0180 E71/1945

Tomtindelning: 1962-11-29 0180-B149/1962

Luftbössan t 2

A3

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)

160895-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2010

därav

byggnadsvärde

10.810.000 SEK

Taxeringsår

2010

därav markvärde

8.861.000 SEK

Taxeringsvärde

19.671.000 SEK

Taxerad Ägare

556043-6429

AB Svenska Bostäder

Box 95

162 12 Vällingby

Värderingsenhet bostadsmark 153199043.

Taxeringsvärde

8.800.000 SEK

Byggrätt ovan mark

1 845 kvm

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Tomträtt, taxerad

Riktvärdeområde

0180230

Riktvärde byggrätt

4.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 153200043.

Taxeringsvärde

61.000 SEK

Byggrätt ovan mark

36 kvm

Riktvärdeområde

0180230

Riktvärde byggrätt

1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 153197043.

Taxeringsvärde

10.800.000 SEK

Årtal för hyresnivå

Bostadsyta

1 476 kvm

Hyra

1.255.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1946

Tillbyggnadsår

Värdeår

1946

Värderingsenhet lokaler 153198043.

Taxeringsvärde

210.000 SEK

Årtal för hyresnivå

Lokalyta

98 kvm

Hyra

33.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1946

Tillbyggnadsår

Värdeår

1946

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Datum Akt

Tomtmätning 1945-12-07 0180-A1159/1945

Införd i tomtboken 1945-12-13

Tomtmätning 1963-01-02 0180-A10/1963

Tekniska åtgärder

Arealutredning 1962-09-03 0180-B149/1962

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 7:375

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Luftbössan 1

A-Stockholm Luftbössan 2

Omregistreringsdatum

1962-11-30

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Ajourforande Inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet
Inskrivning Norrtälje
Box 254
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI23

Telefon: 0771-636363

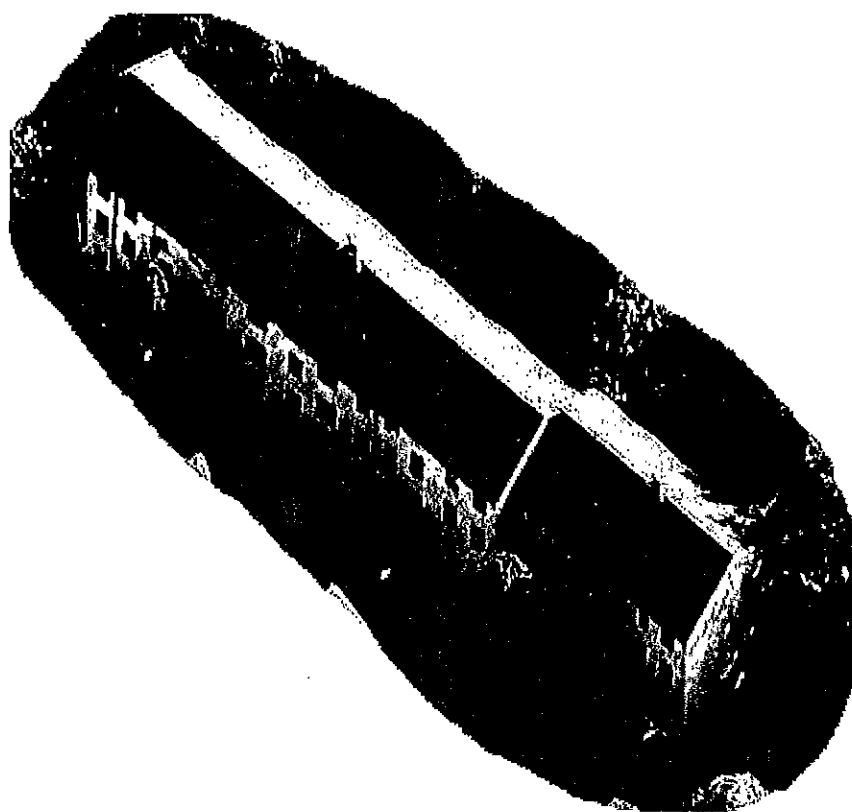
Copyright © 2011 Metria

Källa: Lantmäteriet

2012012706169

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Luftbössan 2



Dansbanevägen 41-49

Hägersten

Stockholm 2011-07-07
LW 72 797

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

avseende fastigheten Stockholm Luftbössan 2

Dansbanevägen 41-49 i Hägersten.

Uppdrag

Av Brf Luftbössan 2 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt 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 fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med två sammanbyggda huskroppar. Husen är uppförda i tre våningsplan med bostäder, källare samt krypvind. I byggnaderna finns totalt 24 stycken lägenheter jämt fördelade i fyra trapphus. I källarna finns förråd, tvättstuga, lokaler samt teknikutrymmen.

Antal lägenheter 24 st, bostadsyta ca. 1 476 m², antal lokaler 2 st, lokalyta ca. 98 m²

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1946

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

1. Yttertaket renoverat ca 1980.
2. Fönster och balkongdörrar klädda med plåt utvändigt på -80 talet.
3. Balkongerna renoverade och räcken utbytta på -80 talet.
4. Vinden tilläggsisolerad ca 2005.
5. Undercentralen utbytt 1996

Grundläggning: (bedömd) Murar och / eller plintar till berg.

Källaryttermurar: (bedömda) Betong

Stomme (bedömd): Betong och lättbetong

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

Gård, gårdsutrustning: Naturtomt samt asfalterad gångväg.

Balkonger: Balkongplattor i betong
 Räcken i metall med skärmar i plåt

Fasader: Putsade

Fönster: 2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä, utvändigt

	klädda med plåt.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning klinker och cementmosaik, väggarna och taken är målade
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren
Tvättutrustning:	1 st. tvättmaskin, 1 st grovtvättmaskin och 1 st torktumlare. Separat mangelrum med mangel. Separat torkrum med torkskåp.
Sophantering:	Gemensamt kärl på framsidan av byggnaden för alla trapphus
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme med en undercentral.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med tilluft i spaltventiler. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 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	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis, minst i en lägenhet
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 samt kyl/frys. Fläkt finns i några lägenheter.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel / målade väv
	T	Målat
	Ö	Enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Några badrum saknar WC. Ventilationen är mekanisk frånluft.
WC	G	Plastmatta / klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i påt.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2011-06-30, kl 9,00.

Vädret var klart och soligt med en temperatur på ca 23°C.

Vid besiktningen medverkade:

Josef Weckberg

Tommy Nilsson

Torsten Kai-Larsen

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom lägenhetsförråden och ett uthyrt förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Nummer 43 Tatrai 3tr

Nummer 47 Supanich 1tr

Nummer 49 Tom lägenhet 1tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades:

Källarlokalen i nummer 43.

Noterade brister

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

1. Bygghet: Yttertaget
 Brist, fel/skada: Yttertaget är renoverat, troligen i slutet -70 tal. Nya betongpannor ersatte då lerteglet men det är osäkert om underlagspappen byttes. Vi noterade minst fyra läckage i yttertaget. Där läckage förekommit är betongpannorna trasiga / ur läge. Att läckage uppkommer då är ett tecken på att underlagspappen är uttjänt. Färgen flagar på plåt detaljerna och takskyddet är ej enligt dagens krav.
 Bedömd åtgärd: Renovera taket med ny papp, läkt, betongpannor, hängrännor, plåtar och takskydd.
 Byt ut den yttertakspanel som är skadad, (ca 30 kvm).
 Mängd: Ca 1 000 kvm
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 900 000 kr

2. Bygghet: Balkongerna
 Brist, fel/skada: Balkongerna har renoverats med nya räcken och troligen nytt slit och tätskikt. Utförandet är troligen felaktigt eller av dålig kvalitet eftersom fuktgenomslag och skador i dropplåtar / slitskikt / betongplattor finns.
 Bedömd åtgärd: Renovera balkongerna med nytt tät- och ytskikt samt nya plåtarbeten. Där betongkonstruktionen är dålig, exakt omfattning oklar, bilas den bort och ersätts med ny. Vi bedömer att balkongräcken och skärmar kan återmonteras.
 Mängd: 24 st
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

2012012706177

3. Bygghet: Vatten och avloppsrör samt badrummen / WC
 Brist, fel/skada: Badrummen har renoverats med delvis nya yt- och tätskikt på - 70 talet. Vatten och avloppsrör är emellertid äldre, troligtvis från byggnadsåret. I ett av badrummen vi besiktigade var handfatsavloppet utbytt i samband med en fuktskada. I källaren var delar av avloppsrören utbytta, exakt omfattning är oklar.
 Bedömd åtgärd: Badrummen kommer att behöva renoveras eftersom tätskikten är uttjänta, i samband med det måste avloppsrören bytas. Vi rekommenderar därför att ett traditionellt stambyte utförs i byggnaden. Alla vatten och avloppsstammar byts till källaren och badrummen renoveras till en normal standard. Vi bedömer att köksnickerierna kan återmonteras efter stambytet. Avloppsrör under källargolvet filmas för att avgöra skicket och byts om de är i dåligt skick.
 Mängd: Alla vatten och avloppsrör samt 24 lägenheters badrum och WC
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 3 800 000 kr
4. Bygghet: Elektriska installationer
 Brist, fel/skada: Elektriska installationer är till stor del från byggnadsåret och effektuttaget i lägenheterna är begränsat. Lägenheterna har i dag gasspis vilket medför att effektbehovet minskas.
 Bedömd åtgärd: Vi rekommenderar att man moderniserar elektriska installationerna i byggnaden i samband med att stambytet utförs. Inkommande servis, huvudcentral, stigare, gruppcentraler och installationer i allmänna utrymmen ersätts med nya.
 Installationerna i lägenheterna kommer troligen att behöva moderniseras för att kunna driftsättas med den nya matningen, kostnaderna står normalt den enskilde lägenhetsinnehavaren för.
 Mängd: En servisledning, en huvudcentral, 24 stigare, 24 gruppcentraler och allmänna installationer
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr

5. Bygghet: Bygghetens fasader
Brist, fel/skada: Fasaderne är smutsiga och missfärgade. Det har förekommit putssläpp, dels på en gavel och dels i anslutningen mellan bygghetsskropparna. Putsskadorna har enligt uppgift orsakats av de vinterförhållanden som varit de senaste åren.
Vi noterade enstaka sprickor i fasaderna.
Bedömd åtgärd: Vi bedömer inte att fasaderna kommer att behöva putsas om i sin helhet inom 5 år men att man kalkylerar med en renovering av fasaderna inom 10 år. Fasaderna tvättas, lokala putssläpp lagas och fasaderna färgas.
Mängd: Ca 1 500 kvm
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 1 300 000 kr
6. Bygghet: Fönster och balkongdörrar
Brist, fel/skada: Fönster och balkongdörrar är i trä vilka har klätts utvändigt med plåt. Utförandet är normalt och virket i bågar och karm i normalt skick. Enstaka fönster kärvar dock i gångjärn / lås och tätlisterna är äldre.
Bedömd åtgärd: Justera fönsterbågar, gångjärn och lås samt montera nya tätlistor.
Mängd: Alla fönster och balkongdörrar
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1	Ca 900 000 kr
Inom 3 år	3 och 4	Ca 4 500 000 kr
Inom 5 år	2 och 6	Ca 700 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>5</u>	<u>Ca 1 300 000 kr</u>
Totalt		Ca 7 400 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

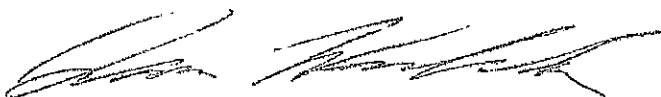
Noteringar och upplysningar.

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

1. Vid besiktningen noterade vi att takfärgen släpper i flagor i flera av lägenheterna. Vi bedömer att detta beror på att en felaktig färgkvalité använts på kritfärgen som taket var målat med från början. För att åtgärda problemet måste en väv klistras i taket innan taket målas.
2. Det finns öppna spisar i några av lägenheterna. Det är oklart om dessa får nyttjas varför vi bedömer att eldningsförbud föreligger.
3. Lägenhetsförråden i källaren är av enklare äldre modell med dålig säkerhet. Om man önskar kan dessa bytas mot gallergrindar och golv, vägg samt tak målas. Vi bedömer att detta ej har ett akut behov men att man kan utföra arbetet om de boende önskar. Kostnaden bedöms till ca 400 000 kr och är ej med i ovanstående summering.
4. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

5. 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 byggledning 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.
6. 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 besiktningsförrättare

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