


Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Lättviktaren 26

769611-0316

Stockholms kommun

Handwritten signature or initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'S' followed by some other characters.

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Ekonomisk prognos	8
9.	Känslighetsanalys	8
10.	Särskilda förhållanden	9

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Besiktningssprotokoll från teknisk statusbesiktning samt underhållsplan

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'S. B.' and the initials are 'W'.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lättviktaren 26 /769611-0316/ registrerades 2004-06-09 vid Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Bostadsrättsföreningen Öresund 4 /769611-0316/ förvärvade samtliga aktier i Occom Lättviktaren AB /556843-0358/ från Fastighets AB Caracol /556812-8960/. Occom Lättviktaren AB var vid tidpunkten för förvärvet lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Lättviktaren 26. Bostadsrättsföreningen omregistrerades till Lättviktaren på Gamla Huddingevägen Ekonomisk förening varefter den ekonomiska föreningen fusionerades med Occom Lättviktaren AB. Genom fusionen har aktiebolagets tillgångar och skulder, däribland fastigheten Stockholm Lättviktaren 26, övergått till den ekonomiska föreningen. Lättviktaren på Gamla Huddingevägen Ekonomisk förening har efter verkställd fusion fattat beslut om att ändra verksamheten till bostadsrättsförening, antagit nya stadgar samt ändrat firma till Bostadsrättsföreningen Lättviktaren 26.

Genom förvärv av aktierna i Occom Lättviktaren AB, samt därpå följande överföring, genom fusion mellan bolaget och Lättviktaren på Gamla Huddingevägen Ekonomisk förening, av fastigheten, har bostadsrättsföreningen övertagit det skattemässiga värdet på fastigheten från Occom Lättviktaren AB.

Av fastighetens 21 bostadslägenheter är för närvarande en bostadslägenhet upplåten med hyresrätt. Hyresgästen kommer att få ett erbjudande om att förvärva lägenhet (i befintligt skick) med bostadsrätt. Tomställda bostadslägenheter upplåts i befintligt skick. Lägenhet A1201, A1202, A1203, B1201, B1202 och B1203 upplåts oinredda, förvärvare inreder på egen bekostnad lägenhet för bostadsändamål.

Upplåtelse av lägenhet till befintlig hyresgäst beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under augusti månad 2014. Inflyttning har redan skett. Upplåtelse av, samt inflyttning i, tomställda lägenheter beräknas ske under tredje kvartalet 2014.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lättviktaren 26
Adress:	Gamla Huddingevägen 439 A-C, Älvsjö
Fastighetens areal:	954 m ²
Bostadsarea (BOA):	794 m ²
Antal bostadslägenheter:	21 st (varav 6 st avses inredas på vindsplanet)
Byggnadsår:	ca 1927 (uppgift från statusbesiktning)
Husets utformning:	Ett flerfamiljshus i två våningsplan med bostäder, källare samt vind som ska inredas för bostäder.
Antal parkeringsplatser:	13 st (avses iordningställas under 2014)

Servitut, gemensamhetsanläggningar och andra nyttjanderätter

Föreningens fastighet, Stockholm Lättviktaren 26 (tjänande fastighet), belastas av servitut (avtalsservitut) som ger ägaren till fastigheten Stockholm Lättviktaren 27 (härskande fastighet) rätt att iordningställa och nyttja egen tvättstuga, installera egna lägenhetsförråd samt barnvagns- och cykelrum (delas med Lättviktaren 26) inom Lättviktaren 26. Ägaren till fastigheten Lättviktaren 27 har genom avtal rätt att hyra parkeringsplatser å föreningens fastighet.

Byggnad:

Grundläggning:	Murad
Antal våningar:	2 våningar, källare samt vind som ska inredas.
Stomme:	Tegel
Fasad:	Puts
Bjälklag:	Betong- och stålbalkar över källare. Trä- och stålbalkar i övriga bjälklag.

Yttertak:	Betongtakpannor
Balkonger:	Nej
Fönster:	Kopplade 3-glas med karmar i PVC
Portar/dörrar:	Aluminiumportar och tamburdörrar i trä
Trapphus:	3 st
Gemensamma anordningar:	
Uteplats:	Nej
Sophantering:	Sopkärl för hushållsavfall
Cykelrum/barnvagnsrum:	Placerat i källarplan
Tvättstuga:	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, bord samt tvättbänk (iordningställs under 2014)
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (bottenplan och vindslägenheter) samt självdrag (1 tr).
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät (distribution inom fastigheten till samtliga lägenheter sker via tp-kabel). TV distribueras via ip-tv eller marksänd digital-tv. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang.
Lägenhetsbeskrivning:	
Entréutrymme/hall:	Trä- eller klinkergolv med målade eller tapetserade väggar och målat tak.
Kök:	Varierande standard och ålder på skåpsinredning och vitvaror.
WC/badrum:	Kakel och klinker eller våtrumsmatta med varierande ålder.
Vardagsrum:	Trä- eller laminatgolv med målade eller tapetserade väggar och målat tak.
Övriga rum:	Trä- eller laminatgolv med målade eller tapetserade väggar och målat tak.

Se lägenhetsförteckningen för förtydligande lägenhetsinformation.

Underhållsbehov:

Teknisk statusbesiktning är utförd 2014-06-18 av Densia AB. Statusbesiktningen anger tre noterade brister - tvättstugan, avloppsrör i byggnaden samt parkeringsplatser. Tvättstuga och parkeringsplatser beräknas att iordningställas under 2014. Avloppsrören kommer att filmas varefter styrelsen fattar beslut om typ av åtgärd respektive tidpunkt för åtgärd. Föreningen avser att finansiera samtliga åtgärder genom ianspråktagande av reparationsfond angiven under punkt 3 ovan.

Försäkring:

Föreningen håller fastigheten fullvärdesförsäkrad utökad med ansvarsförsäkring för föreningens styrelse.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. förvärv av aktier, fusionskostnader, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	36 977 319 kr
Reparationsfond	812 500 kr
Kassa i bostadsrättsföreningen	50 000 kr
Summa	37 839 819 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	13 294 819 kr
Insatser (samtliga lägenheter)	5 870 856 kr
Upplåtelseavgifter	18 624 144 kr
Eget kapital i fusionerat dotterbolag	50 000 kr
Summa finansiering	37 839 819 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Vid slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1 (Bank)	5 400 000	3 år	2,65%	143 100 kr
Lån 2 (Bank)	7 894 819	5 år	3,25%	256 582 kr
Summa	13 294 819			399 682 kr

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Genomsnittlig räntesats	3,01%
Amortering, år 1	8 798 kr*
Räntekostnad, år 1	399 682 kr
Summa beräknad kapitalkostnad (avrundat belopp)	409 000 kr

*) Föreningen avser amortera enligt en 50-årig serieplan.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	11 459 378 kr
Avskrivningsbelopp:	28 648 kr
Kr/kvm/år:	36 kr

För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat värme och varmvatten, fastighetsel, vatten och avlopp, sophämtning, försäkringar, förvaltning, revision, fastighetsskötsel, trappstädning och löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Fastighetsel	4 000 kr
Vatten och avlopp	19 000 kr
Värme och varmvatten	99 000 kr
Renhållning och sopor	9 000 kr
Snöröjning	17 000 kr
Fastighetsskötsel	13 000 kr
Trappstädning	16 000 kr
Ekonomisk förvaltning	36 000 kr
Revision	15 000 kr
Hissar*	0 kr
Försäkringar	12 000 kr
Arvode styrelse	12 000 kr
Löpande underhåll	20 000 kr
Summa driftskostnader	272 000 kr

*Ingen kostnad för trapplift beräknas under de 5 första åren på grund av erhållna produktgarantier vid kommande nyinstallation. Därefter bedöms kostnaden uppgå till 5 000 kr per år.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, m h a Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:

varav mark bostäder	13 324 000 kr
varav byggnad bostäder	3 388 000 kr
varav mark lokal	9 600 000 kr
varav byggnad lokal	9 000 kr
	327 000 kr

Kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och statlig fastighetsskatt uppgår till 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet (inkomståret 2014).

Fastighetsavgift = $1217 * 21 = 25 557$ kr

Fastighetsskatt = 1 % av taxvärdet för lokal = 1 % av 336 000 kr = 3 366 kr

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt (avrundat belopp)

29 000 kr

Fondavsättning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 25 kronor per m² (BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1 (avrundat belopp) 20 000 kr

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER 730 000 kr

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder (samtliga) 577 240 kr
Hyra lokaler, inkl debitering fastighetsskatt samt index till och med 2009 66 960 kr
Hyra parkeringsplatser 85 800 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 730 000 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Vån.- plan	Lghnr	Utformning	Bo-area (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Ute-plats/altan	Bad-rum	Kök	Yt-skikt
bv	1001	1,5 rok	35	4,5440%	266 773	1 158 227	1 425 000	26 230	Ja	HK	N	M*
bv	1002	1,5 rok	37	4,7511%	278 932	1 221 068	1 500 000	27 425	Ja	HK	N	M*
bv	1003	1,5 rok	24	3,3033%	193 935	1 031 065	1 225 000	19 068	Ja	HK	N	M*
bv	1004	1,5 rok	30	4,0014%	234 915	1 115 085	1 350 000	23 098	Ja	HK	N	M*
bv	1005	2 rok	51	6,0419%	354 712	1 370 288	1 725 000	34 876		HK	N	M*
bv	1006	1,5 rok	32	4,2227%	247 908	1 027 092	1 275 000	24 375		HK	N	M*
bv	1007	1,5 rok	29	3,8886%	228 294	1 171 706	1 400 000	22 446		HK	N	M*
bv	1008	1,5 rok	24	3,3033%	193 935	1 301 065	1 495 000	19 068		HK	N	M*
1 tr	A1101	1,5 rok	23	3,1820%	186 813	1 163 187	1 350 000	18 368		HK	N	M
1 tr	A1102	1,5 rok	38	4,8526%	284 887	1 265 113	1 550 000	28 011		HK	N	M
1 tr	A1103	1,5 rok	40	5,0512%	296 546	1 328 454	1 625 000	29 157		PK	80-tal	T
1 tr	A1104	2 rok	38	4,8526%	284 887	1 240 113	1 525 000	28 011		PK	70-tal	T
1 tr	B1101	2 rok	39	4,9526%	290 758	1 234 242	1 525 000	28 588		PK	70-tal	T
1 tr	B1102	2 rok	43	5,3384%	313 410	1 311 590	1 625 000	30 815		HK	00-tal	M
1 tr	B1103 ¹	2 rok	65	7,0543%	414 150	1 685 850	2 100 000	40 720		HK	00-tal	T
2 tr	A1201	2 rok	41	5,1483%	302 251		302 251	29 718		HK	N	M
2 tr	A1202	2 rok	32	4,2227%	247 908		247 908	24 375		HK	N	M
2 tr	A1203	2 rok	50	5,9589%	349 841		349 841	34 397	Ja	HK	N	M
2 tr	B1201	2 rok	50	5,9589%	349 841		349 841	34 397	Ja	HK	N	M
2 tr	B1202	2 rok	32	4,2227%	247 908		247 908	24 375		HK	N	M
2 tr	B1203	2 rok	41	5,1483%	302 251		302 251	29 718		HK	N	M
Summa			794	100,000%	5 870 856	18 624 144	24 495 000	577 240				

Lokaler	Area	Kontraktslängd	Årshyra
Lagerlokal	70	3 år	42 000
Postboxar	9	5 år	21 600
Summa	79		63 600

1) Lägenhet B1103 är upplåten med hyresrätt vid föreningens förvärv av fastigheten.

Förklaringar

Badrum: PK = Plastmatta (80- eller 90-tal) och väggkakel, HK = Helkaklat

Kök: N = Högst 5 år gammalt, övrigt enligt angivelse

Ytskikt: M = Målat, T = Tapetserad eller målad tapet, * = Klinker i hall och laminatgolv i övriga rum, utan * = Trägolv

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KOSTNADER							
Räntekostnad ¹	400 000	400 000	400 000	471 000	470 000	528 000	518 000
Driftskostnader	272 000	277 440	282 989	288 649	294 422	300 310	331 566
Fastighetsavgift	25 640	26 153	26 676	27 209	27 754	28 309	31 255
Fastighetsskatt	3 360	3 427	3 496	3 566	3 637	3 710	4 096
Amortering ²	9 000	14 000	20 000	26 000	31 000	38 000	72 000
Avsättning yttre fond	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
SUMMA KOSTNADER	730 000	741 420	753 968	837 648	848 461	920 410	981 297
INTÄKTER (EXKL ÅRSavgIFTER)							
Hysesintäkter parkeringsplats	85 800	87 516	89 266	91 052	92 873	94 730	104 590
Hysesintäkter lokal	63 600	64 872	66 169	67 493	68 843	70 220	77 528
Debitering fastighetsskatt	3 360	3 427	3 496	3 566	3 637	3 710	4 096
SUMMA INTÄKTER	152 760	155 815	158 932	162 110	165 352	168 659	186 214
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnittlig)	3,01%	3,01%	3,01%	3,55%	3,55%	4,00%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	794	794	794	794	794	794	794
ÅRSavgIFTER							
Årsavgift, totalt	577 240	585 605	595 037	675 538	683 108	751 751	795 084
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	727	738	749	851	860	947	1 001
AVSKRIVNINGAR							
Avskrivningar kr/kvm ³	36	36	36	36	36	36	36

1) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 4 %.

2) Föreningen avser att fr o m år 1 amortera enligt en 50-årig serieplan.

3) Ingår ej i beräknad årsavgift.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	577 240	585 605	595 037	675 538	683 108	751 751	795 084
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	727	738	749	851	860	947	1 001
Huvudalternativ men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	710 240	718 605	727 037	808 538	816 108	883 751	925 084
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	895	905	916	1 018	1 028	1 113	1 165
Huvudalternativ men inflation + 1 % och räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	710 240	720 287	730 486	813 840	823 356	893 036	946 100
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	895	907	920	1 025	1 037	1 125	1 192

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning (i förekommande fall) för värme, varmvatten, el, fastighetsskatt, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning. Sådan ersättning kan även i tillämpliga fall erläggas per bostadslägenhet.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 25 kronor per m² (BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen ska registreras.

Stockholm 16 / 7 2014

Bostadsrättsföreningen Lättviktaren 26



Oscar Berg



Robert Ström



Lennart Wirén



Intyg 3 kap § 2 bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Lättviktaren 26, org. nr. 769611-0316, 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.


Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 17/7 2014


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

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

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lättviktaren 26

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av ekonomisk plan:

1. Stadgar registrerade 2014-07-15
2. Registreringsbevis 2014-07-16
3. Fastighetsdatautdrag 2014-03-22
4. Förrättningshandlingar, avstyckning från Lättviktaren 26 upprättade år 2012
5. Bygglov inklusive bygglovsritningar avseende inredning av vind 2014-02-12
6. Statusbesiktning 2014-06-23
7. Avtal om servitut 2012-12-17
8. Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor 2013-12-30
9. Tillägg aktieöverlåtelseavtal 2014-07-14
10. Revers 2014-07-14
11. Finansieringsoffert SEB 2014-06-17
12. Offerter samt beräkningar avseende driftskostnader
13. Lokalhyreskontrakt 2005-09-12 samt 2014-11-02
14. Värderingsintyg bostadsrätter 2014-04-07 samt 2014-05-27
15. Beräkning taxeringsvärde
16. Nyttjanderättsavtal STOKAB 2012-07-09
17. Exempel låneavtal
18. Exempel förvaltningsavtal
19. Köpekontrakt avseende Stockholm Lättviktaren 27 2012-12-31

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Lättviktaren 26



Gamla Huddingevägen 439 A, B och C

Örby

Handwritten signatures and initials.

DENSIA

Stockholm 2014-06-23

LW 75 393

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

avseende fastigheten Stockholm Lättviktaren 26

Gamla Huddingevägen 439 A, B och C i Örby

Uppdrag

Av Brf Lättviktaren på Gamla Huddingevägen Ekonomisk förening 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 ett hörngathus uppfört i två våningsplan med bostäder, hel källare samt oinredd vind. Det finns två trapphus i byggnaden samt en gemensam entré för några av lägenheterna på bottenplan.

Antal lägenheter 15 st, bostadsyta ca. 326 m² samt en lokalyta om ca. 344 m². Uppgifterna kommer från fastighetsdataregistret och kommer att ändras då ombyggnaden av lokal till lägenheter registreras.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: Ca 1927

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts:

1. Hela bottenplan är ombyggt från lokalytor till 8 stycken lägenheter. Ombyggnaden är nyligen utförd.

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

1. Alla kall- och varmvattenrör är bytta i byggnaden.
2. Två lägenheter på plan 1 har renoverats med nya yt- och tätskikt i duschrummen. Avloppsrören har då bytts till stående stam.
3. Alla stående stammar på avlopp är utbytta.
4. Elektriska installationer är moderniserade. Alla gamla tjär lindade installationer som finns kvar är ej i drift.
5. Fönster utbytta till nya.
6. Alla lägenhetsdörrar är utbytta till nya.
7. Alla radiatorer utbytta till nya.

Grundläggning: (bedömd)

Framgår ej av grundläggningskartorna men är troligen grundlagt med murar till fast mark.

Källarytterväggar: (bedömda)

Betong

Stomme (bedömd):

Tegel

Bjälklag (bedömda):

Bjälklag över källare: Betong och stålbalkar
Mellanbjälklag: Trä och stålbalkar
Vindsbjälklag: Trä och stålbalkar



Gård, gårdsutrustning:	Asfalterad mark och en mindre gräsbevuxen slänt.
Balkonger:	Finns ej
Fasader:	Putsade
Fönster:	3 - glas isolerglas med karmar och bågar av trä klädda med plast
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren. Tvättstugan var ej färdigställd.
Tvättutrustning:	Maskiner saknades vid besiktningstillfället.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden. Vindsförråden ska tas bort.
Sophantering:	Sopkärl på hjul.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral från 2007.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från fastighetsägaren)	Självdraagsventilation i lägenheterna på plan 1 tr. Mekanisk till och frånluftsventilation i lägenheterna på bottenplan. Varje lägenhet på bottenplan har ett eget ventilationsaggregat. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för lägenheterna på bottenplan är utförd i samband med byggnationen. OVK för lägenheterna på plan 1 tr är utförd 2010-08-18.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'S' and 'B' and a 'W'.

Kort rumsbeskrivning av nya lägenheterna.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Rum	G	Laminat / klinker
	V	Målade
	T	Målat
Kök	G	Laminat
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Köksinredning med bänk- och skåpinredning, elhäll, ugn, fläkt och kyl/frys.
Dusch.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Duschrumsinredning med dusch, WC och tvättställ.

Kort rumsbeskrivning av original lägenheterna.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Rum	G	Furugolv
	V	Målade
	T	Målat
Kök	G	Furugolv
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, med ugn, fläkt och kyl/frys.
Dusch.	G	Plastmatta / klinker
	V	Kakel / målade väg
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel duschrumsinredning med dusch, WC och tvättställ.



Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2014-06-18, kl 14,00.
Vädret var klart och temperaturen ca 18°C.

Speciella omständigheter:

Planerna är att byggnadens vind ska inredas och att den som köper vinden ska bekosta vissa arbeten i byggnaden. Dessa byggnadsdelar ingår inte i den besiktningen som vi utfört på fastigheten.

Se nedan i Noteringar och upplysningar punkt 1

Vid besiktningen medverkade:

Gustaf Grundström

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

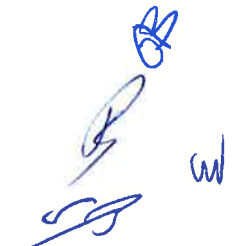
Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 439A 1103

Uppgång 439 B 1102

Ingång 439 C 1003

Bostäderna var vid besiktningen ej möblerade

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Noterade brister

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

1. Byggdela: Tvättstugan
Brist, fel/skada: Tvättstugan är inte färdigställd. Utrymmet har klinker på golvet och målade väggar. Vatten finns framdraget och det finns en golvbrunn. Brunnen avleds till en pumpgrop varför den ej bör nyttjas för tvättmaskinsavloppen. Elektricitet finns indraget i rummet.
Enligt uppgift ska utrymmet vara godkänt ur utrymningssynpunkt och brandskydd. Tillgängligheten måste förbättras med en trapphiss.
Bedömd åtgärd: Installera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, mangel, bord, tvättbänk, tvättkorgar på hjul, luddlåda och bokningstavla. Montera en pump typ Saniflo som pumpar vattnet till avloppsröret ca 1,8 meter över golv.
Utrymmen måste ventileras på ett bra sätt dels från torktumlare och torkskåp men även allmän ventilation.
Mängd: Maskiner, installationsmaterial, avloppspump och trapphiss.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

2. Byggdela: Avloppsrör i byggnaden
Brist, fel/skada: Avloppsrören är till största delen bytta eller nymonterade. Det finns emellertid 5 lägenheter i vilka vertikala avloppsrör och golvbrunnar inte är bytta. Yt- och tätskikt kommer att behöva renoveras i dessa lägenheter inom några år. Kostnaden för yt- och tätskikt är lägenhetsinnehavarens ansvar. Golvbrunn och avloppsrör är emellertid föreningens ansvar.
I dessa lägenheter måste även avloppsrören från köken kontrolleras.
Bedömd åtgärd: I samband med att renoveringar utförs i de fem återstående lägenheterna byts alternativt relinas horisontella avloppsrör och golvbrunnen byts mot en ny. Om köksavloppen är i dåligt skick måste även de relinas/bytas. Min bedömning är att dessa måste åtgärdas.
Om relining utförs bör det göras i alla fem lägenheterna samtidigt.
Mängd: Horisontella avloppsrör i fem lägenheter
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr



-
3. Byggdel: Parkeringsplatser
Brist, fel/skada: För att få parkeringsmöjligheter bakom byggnaden behöver maken justeras.
Bedömd åtgärd: Gräv ur till fast mark, singel, L-block för mur, fyllnadsmassor och asfalt. L-blocken bör väljas med sådan höjd att de fungerar som räcke. Markera parkeringsplatserna med vita linjer.
Mängd: Ca 200 kvm yta
Aktualitet: Snarast
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 och 3	Ca 500 000 kr
Inom 3 år	2	Ca 150 000 kr
Inom 5 år	-	-
<u>Inom 10 år</u>	-	-
Totalt		Ca 650 000 kr

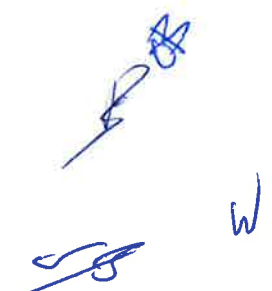
Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

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.

- Ovanstående bedömningar av byggnadens renoveringsbehov förutsätter att vinden säljs och att köparen åtar sig att kostnadsfritt utföra:
 - Målning av väggar och tak i två trapphus.
 - Putslaga fasadernas skador samt färga fasaderna.
 - Taket och takfoten byts ut i sin helhet.
 - Alla vatten, avlopp och elektriska installationer märks upp.
- Enligt uppgift vid besiktningen är alla gamla tjärlindade elledningar ersatta med ledningar med hölje i plast. Det finns emellertid kvar tjärlindade ledningar i källaren vilka då ej är i drift. Ledningarna bör demonteras.
- Enligt uppgift vid besiktningen ska slutbesked finnas på utförda bygglovspliktiga arbeten.
- 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 byggnationsarbeten 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. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

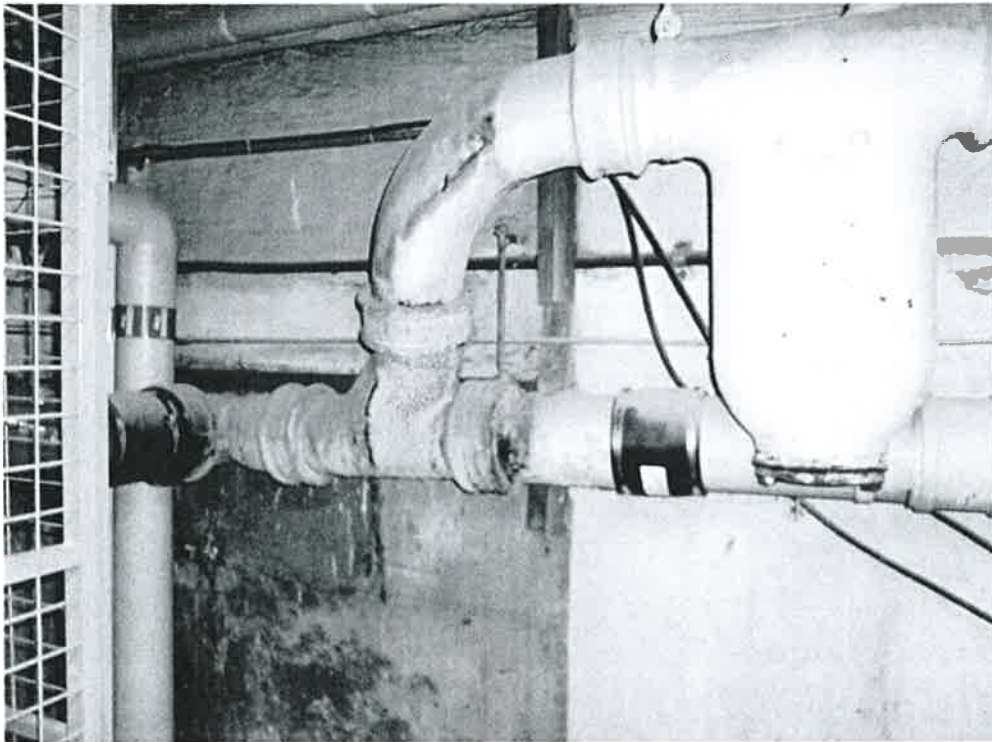


Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

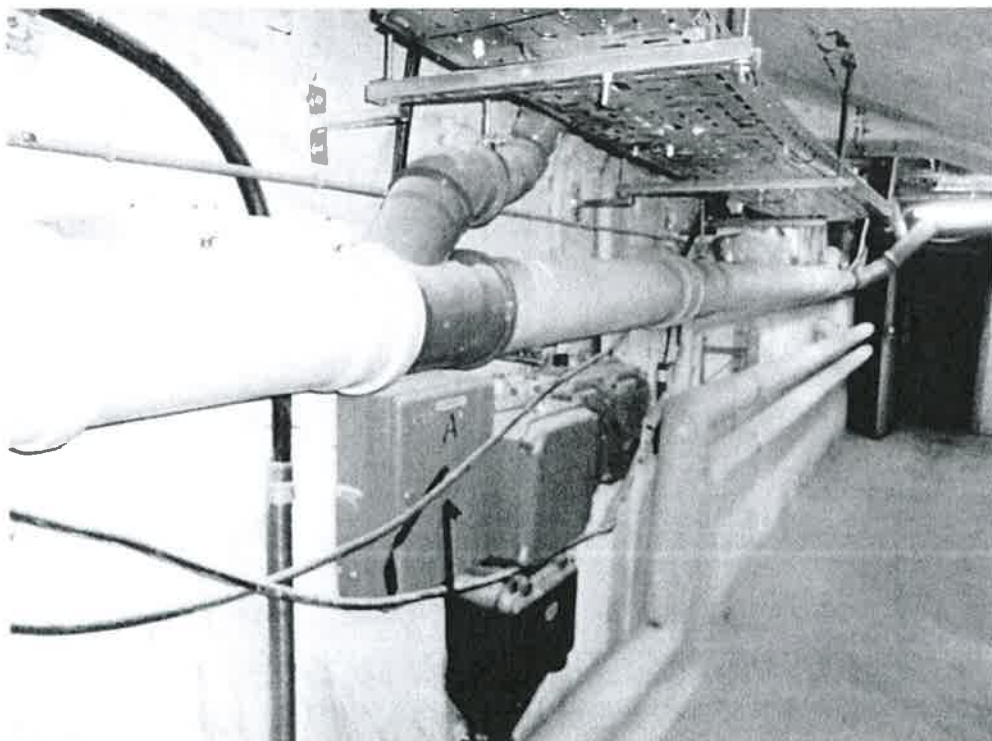
Bilagor: Fotografier
 Sifon sökning
 FD-utdrag



FOTOBILAGA

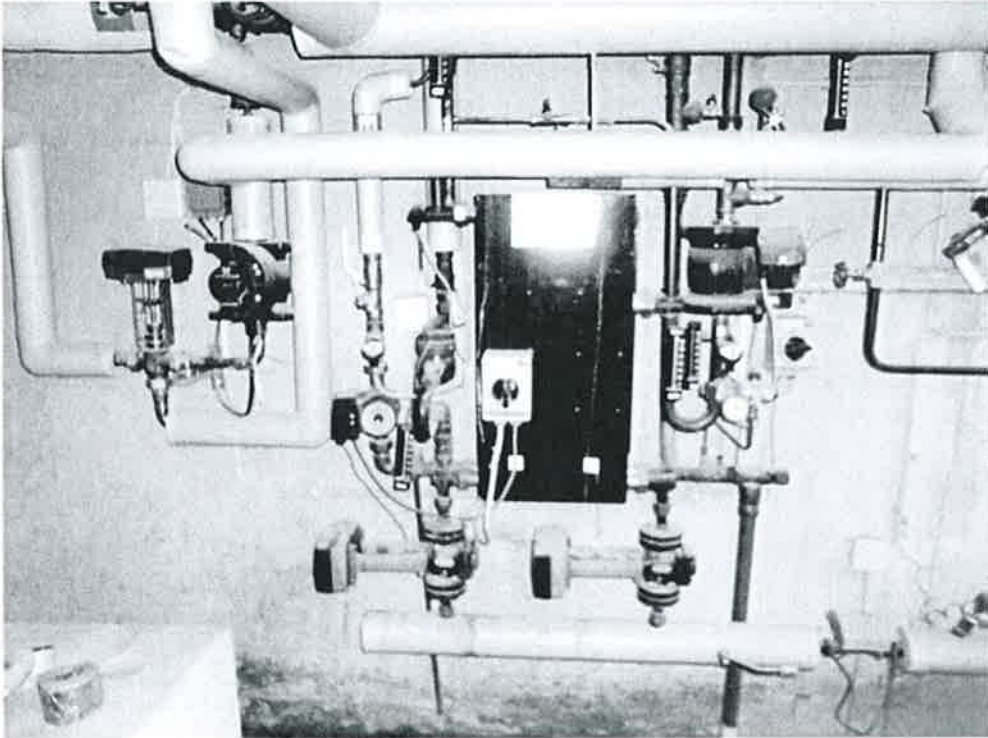


Enstaka avloppsrör är ej bytta.



Nya elektriska installationer på bryggor, avloppsrör till största delen nya.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'M. B. W.' or similar.



Undercentral från 2007

Handwritten blue ink marks, including a signature and the number '3'.

Sökresultat

Din sökning gav följande resultat:

Sökvillkor:

Alla ärenden

Fastighetsbeteckning Lättviktaren 26

Antal ärenden: 16 st

Diarienummer	Fastighet	Ärendetyp	Ärendemening	Ärend
2013-13003	Lättviktaren 26	575 Byggärende	Ändring av beviljat lov, 2012-19990 (Ändrad användning av restaurang och kontor till bostäder, yttre ändringar)	2013-C
2012-19990	Lättviktaren 26	575 Byggärende	Ändrad användning av restaurang och kontor till bostäder, yttre ändringar	2012-I
2012-13198	Lättviktaren 26	575 Byggärende	Inredning av vind till bostäder, yttre ändringar	2012-C
2012-07574	Lättviktaren 26	421 Fastighetsbildningsförrättningar	Lättviktaren 26, avstyckning och anläggningsåtgärd	2012-C
2012-00527	Lättviktaren 26	412 Nybyggnadskartor	Lättviktaren 26, nybyggnadskarta	2012-C
2011-21497	Lättviktaren 26	54 Detaljplaner, områdesbestämmelser	Lättviktaren 26	2011-I
2011-19405	Lättviktaren 26	52 Begäran om detaljplaneändring	Lättviktaren 26, ändring av detaljplan	2011-I
2011-12398	Lättviktaren 26	575 Byggärende	Fråga om tillbyggnad av flerbostadshus	2011-C
2010-14713	Lättviktaren 26	586 Funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)	Funktionskontroll av ventilationssystem (OVK), bostäder	2010-C
2004-09741	Lättviktaren 26	571 Bygglov, marklov, rivningslov, förhandsbesked	Ändrad användning, videobutik uppdelas till videobutik och kolgrill, flerbostadshus, lovarende	2004-C
2004-09744	Lättviktaren 26	572 Bygganmälan, rivningsanmälan	Ändrad planlösning, videobutik uppdelas till videobutik och kolgrill, flerbostadshus, anmälningsärende	2004-C
2002-06167	Lättviktaren 26	571 Bygglov, marklov, rivningslov, förhandsbesked	Skylt/ljusordning, 1 st, Postens symbol, lovarende	2002-C
1998-07700-40	Lättviktaren 26	586 Funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)	OVK-protokoll inkommit för registrering av ventilationssystem som bejäns	1998-I
1997-06794-40	Lättviktaren 26	586 Funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)	FLERBOSTADSHUS : byggnad 1	1997-C
1997-06794-40	Lättviktaren 26	586 Funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)	Anmäning att inkomma med protokoll från OVK-besiktning av ventilationssystem : byggnad 1	1997-C
38rd/52	Lättviktaren 26	574 Bygglov beslutade före 1 juli 1995	Ändring bottenvåning	1952-C
287rd/27	Lättviktaren 26	574 Bygglov beslutade före 1 juli 1995	Nyb affärs- och bostadshus	1927-C

Ärende

Diariernr
2012-19990

Ärendegrupp
Byggnad

Fastighetsbeteckning
Lättviktaren 26

Diariaplansbeteckning
575 Byggärende

Adress
Gamla Huddingevägen 439

Ärendemening
Ändrad användning av restaurang och kontor till bostäder, yttre ändringar

Stadsdel
Örby

Ärendestart **Ärendeavslut**
2012-12-18

Handläggare
Daniel Lillienberg

Senaste beslut
2013-05-13 Beslut

Se alla beslut

För påseende av dokument som inte visas på denna sida, var vänlig kontakta Stadsbyggnadsexpeditionen.

Tillhörande dokument

Dokumenttyp	Kategori	Beskrivning	Datum
Ekonomi SBK	Fakturaunderlag	Underlag för faktura	2013-11-25
Beslut Ut		Interimistiskt slutbesked	2013-11-08
Skrivelse In		Utlåtande från akustiker och konstruktör	2013-10-31
Skrivelse Ut		Kompletterande uppgifter efterfrågas inför interimistiskt slutbesked	2013-10-29
Skrivelse In		Sotarintyg samt intyg om utford fuktssäkerhetsprojektering	2013-10-28
Skrivelse In		Ventilation, k-rtning samt protokoll från ljudbesiktning	2013-10-25
Skrivelse In		Utlåtande tillgänglighet	2013-10-17
Skrivelse In		Utlåtande ljud	2013-10-17
Protokoll In		OVK-protokoll	2013-10-17
Skrivelse In		Intyg konstruktion	2013-10-17
Skrivelse In		Intyg brand	2013-10-17
Skrivelse In		Signerad kontrollplan	2013-10-17
Skrivelse In		Rapport radonmätning	2013-10-17
Ritning In	Installationsritning	Relationsritningar, rör, 5 st	2013-10-17
Skrivelse In		Ansökan om interimistiskt slutbesked	2013-10-03
Skrivelse Ut		Svar på fråga om interimistiskt slutbesked	2013-09-24
Skrivelse In		Fråga om interimistiskt slutbesked	2013-09-24
Skrivelse Ut		Protokoll från tekniskt samråd	2013-05-13
Beslut Ut		Beslut om startbesked	2013-05-13
Skrivelse In		Kontrollplan, brandskyddsbeskrivning, k-rtning m.m.	2013-05-02

123



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2014-04-14

Fastighet

Beteckning Stockholm Lättviktaren 26	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-06-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-10-14	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2014-04-02
--	---	--	---

Nyckel:

010100156

Församling

Vantör

Adress**Adress**Gamla Huddingevägen 439, 439A-B
125 42 Älvsjö**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6574501.1	672311.3	6573220.4	151365.7	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	954 kvm	954 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556843-0358 Occom Lättviktaren AB C/O Fastighetsab Caracol Box 5381 102 49 Stockholm	1/1	2012-02-13	2194

Köp (även transportköp): 2012-01-16

Köpeskilling: 11.361.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 12.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	9.700.000 SEK	2013-08-26	13744
Anmärkning: Beviljad 13/16753			
2	2.300.000 SEK	2013-08-26	13745
Anmärkning: Beviljad 13/16754			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	0180K-2012-07574.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nyttja område markerat sv på förrättningskarta, aktbilaga ka, för in-och utfart.		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Örby, Del av stadsdelen	1942-04-30	0180-2517A Arkivplats: R3:2
Stadsplan: Framflygeln m m, Del av kv	1953-08-07	0180 E40/1942 0180-4038A Arkivplats: A4
Ändring av detaljplan: Lättviktaren 26 Populärnamn: Örby Ändamål: Upphävd bestämmelse	2012-03-29 Laga kraft: 2012-05-05 Genomf. start: 2012-05-06 Genomf. slut: 2017-05-05	0180 E72/1953 0180K-P2011-21497 Arkiv A3



Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

158032-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår
2013

Taxeringsår
2013

Taxeringsvärde

6.091.000 SEK

därav
byggnadsvärde
4.534.000 SEK

därav markvärde
1.557.000 SEK

Taxerad Ägare

556843-0358

Occom Lättviktaren AB

C/O Fastighetsab Caracol

Box 5381

102 49 Stockholm

Värderingsenhet bostadsmark 146952043.

Taxeringsvärde

1.107.000 SEK

Byggrätt ovan mark

346 kvm

Värderingsenhet lokalmark 146953043.

Taxeringsvärde

450.000 SEK

Byggrätt ovan mark

375 kvm

Värderingsenhet bostäder 146950043.

Taxeringsvärde

2.566.000 SEK

Årtal för hyresnivå

Nybyggnadsår

1929

Värderingsenhet lokaler 146951043.

Taxeringsvärde

1.968.000 SEK

Årtal för hyresnivå

Nybyggnadsår

1929

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart, taxerad

Riktvärdeområde

0180257

Riktvärde byggrätt

3.200 SEK/kvm

Riktvärdeområde

0180257

Riktvärde byggrätt

1.200 SEK/kvm

Bostadsyta

326 kvm

Hyra

372.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

Lokalyta

344 kvm

Hyra

426.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

Under byggnad

Nej

Värdeår

1969

Under byggnad

Nej

Värdeår

1969

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring

Gränsbestämning

Beslut om fastighetsindelning

Tekniska åtgärder

Övriga åtgärder Uppmätning

Arealutredning

Avskild mark

Stockholm Lättviktaren 27

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Brännkyrka Stg 2496

Datum

1910-07-06

1924-01-08

1925-12-31

1910-03-01

1965-04-06

Akt

0180-124:11P285

0180-3726

0180-AVSBK17P196

0180-B168/1965

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI23

Telefon: 0771-636363

Copyright © 2013 Metria

Källa Lantmäteriet

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'ml'.