

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERSOL**  
Stockholms kommun, Stockholms län  
Org.nr: 769606-9306

# **EKONOMISK PLAN**

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

## **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**

## **BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:**

- **Särskilda förhållanden**  
Undertecknad plan av föreningens styrelse med särskilda villkor för föreningen
- **Intyg (biläggs vi köpestämman)**  
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södersol i Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2001-03-29.

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

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva tomträtten Stockholm Metspöet 15, Stockholms kommun med befintlig bostadsbyggnad som är uppförd 1946. Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten av AB Familjebostäder till en köpeskilling om 63 000 000 kronor.

Planen grundar sig på att 75 % av hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter inom ett år och att därmed resterande 25 % (17 st), kvarstår som hyreslägenheter med föreningen som värd.

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Densia AB, den 14 maj 2009. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för reparationerna är bedömda till 2 062 500 kronor inkl moms projektledning. Därutöver har avsats ytterligare 618 750 kr, dvs totalt 2 681 250 kronor. Finansieringen av dessa görs genom bokförd och finansierad avsättning i fond om hela beloppet.

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i sin tur, utgår från ytan på lägenheten med ett fast tillägg om 7 kvm. Även insatsen är initialt beräknad utifrån andelstalet, dock därefter, med de ändringarna att lägenhetens insats också är beroende av:

- Våningsplan från -100 kr till -1 000 kr per m<sup>2</sup>.
- Balkong med + 20 000 kronor (märkt **b** i lägenhetsförteckning) samt
- terrass med 100 000 kronor (märkt **t** i lägenhetsförteckning).

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 maj 2009.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i augusti 2009 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

### **B.1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA**

#### **Läge och adress**

Rutger Fuchsgatan 9 och 11  
116 67 Stockholm

#### **Tomtareal**

1 109 kvm

#### **Byggnadens form**

Gathus  
Flerfamiljshus med källare och 7 våningar.

#### **Lägenheter**

Totalt 69 st bostäder, 2 423 m<sup>2</sup>

#### **Lokaler**

Totalt 3 st, 684 m<sup>2</sup>

#### **Värme- och varmvattenförsörjning**

Vattenburen värme från undercentral .

#### **Taxeringsår 2008**

Taxeringsvärde bostäder: 40 800 000 kronor

Taxeringsvärde lokal: 7 863 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 48 663 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad 26 400 000 kronor

Taxeringsvärde mark: 22 263 000 kronor

## **B.2 BYGGNADSBESKRIVNING**

### **Grundläggning**

Murar och eller plintar på berg

### **Stomme**

Tegel och betong.

### **Bjälklag**

Betong

### **Fasader**

Tegel

### **Fönster**

2-glas träfönster

Dagiset och lägenheten inredd 1990, har 2+1 glas

### **Balkonger**

6 st, balkongplattor av betong och räcken av metall.

### **Yttertak**

Betongpannor och plåttak.

### **Trapphus och entréer**

Trapp- och golvbeläggning marmor och plattor, väggar målade, tak målat.

### **Ventilation**

Mekanisk frånluft med tilluftsventiler vid fönster i bostäderna mekanisk till- och frånluft i lokalerna.

### **Hiss**

Två hissar

### **Lägenhetsförråd**

Finns på vinden.

### **Tvättstuga**

Tvättstuga i källare.

### **Sophantering**

Sopnedkast i trapphuset till sopsugsanläggning.

### **Skyddsrum**

I källaren finns ett skyddsrum.

## B.3 RUMSBESKRIVNING

### Hall

G	Plastmatta/linoleum
V	Målade/tapet
T	Målat

### Vardagsrum

G	Parkett/linoleum
V	Tapet
T	Målat

### Sovrum/sovalkov

G	Parkett/linoleum
V	Tapet
T	Målat

### Kök

G	Plastmatta/linoleum
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl. Ventilation är mekanisk frånluft.

### Bad/duschrum

G	Klinker
V	Kakel
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft.

## C FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

1 Köpeskilling	Köpeskilling 63 000 000	Bef. Pant. 0	Erättn. för tomma lgh 0		63 000 000
2 Lagfartskostnad		63 000 000		1,5%	945 825
3 Pantbrev	Befintliga 0	Lån 27 000 000	Nya pantbrev 27 000 000	2,0%	540 375
4 Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm					862 500
5 Fondmedel	38 859 kr/lg	1 107 kr/kvm	2 423 kvm		2 681 250
6 Övriga kostnader					496 050
<b>Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)</b>					<b>68 526 000</b>

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

## D FINANSIERINGSPLAN OCH FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Skulder	Kr	Bindningstid	Ränta	Räntek.	Amort.	Kapitalk.
Lån 1	6 750 000	8 år	5,10%	344 250	50 262	394 512
Lån 2	6 750 000	4 år	3,70%	249 750		249 750
Lån 3	6 750 000	2 år	2,60%	175 500		175 500
Lån 4	6 750 000	3 mån	2,20%	148 500		148 500
<b>Summa lån</b>	<b>27 000 000</b>	8 690 kr/kvm	<b>Summa</b>	<b>918 000</b>	<b>50 262</b>	<b>968 262</b>

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

Tillgångar (yttre fond)	Kr	Del av ren	Ack behov
Kostnader 2012	426 250	16%	426 250
Kostnader 2014	825 000	31%	1 251 250
Kostnader 2019	811 250	30%	2 062 500
Övrigt	30% 618 750	23%	2 681 250
<b>Summa</b>	<b>2 681 250</b>	<b>-100%</b>	

### Sammanställning av anskaffningskostnaden (AK) och de årliga kapitalkostnaderna

<b>Summa lån</b>	<b>27 000 000</b>	<b>Summa kapitalkostnader brutto</b>	<b>968 262</b>
<b>Kontantinsats</b>	<b>41 526 000</b>	<b>Avgår kapitalintäkt</b>	<b>0</b>
<b>Totalt AK</b>	<b>68 526 000</b>	<b>Summa kapitalkostnad netto år</b>	<b>968 262</b>

<b>1 Summa kapitalkostnader</b>	3 107 kvm		312 kr/kvm	<b>968 262</b>
<b>2 Planerat underhåll</b>	17 lgh	4 000 kr/lg		<b>69 000</b>
(Eftersom hela underhållet är finansierat tom 2019, görs endast avsättning för kvarstående hyreslägenheter)				
<b>3 Fastighetsskatt</b>	3 107 kvm	54 kr/kvm		
Bostäder	69 lgh	40 800 000	1 272 kr/lg	87 768
Lokaler		7 863 000	1,00%	78 630
<b>Summa</b>		<b>48 663 000</b>		<b>166 398</b>
<b>3b Tomträttsavgäld</b>	3 107 kvm	59 kr/kvm		<b>183 200</b>
<b>4 Driftskostnader (schablonberäkning)</b>				
Bostäder	2 423 kvm	340 kr/kvm		823 820
Lokaler	684 kvm	260 kr/kvm		177 840
	<b>3 107 kvm</b>		<b>1 001 660</b>	1 001 660
<b>5 Underhållskostnader (schablonberäkning)</b>				
Bost. (Brf)	1 817 kvm	20 kr/kvm		36 345
Bost. (Hyr)	606 kvm	40 kr/kvm		24 230
Lokaler	684 kvm	20 kr/kvm		13 680
	<b>3 107 kvm</b>		<b>74 255</b>	74 255
	<b>Summa Dou</b>	<b>Kvm</b>	<b>Kostnad/kvm</b>	
		<b>3 107</b>	<b>346</b>	<b>1 075 915</b>
				<b>1 075 915</b>
	<b>Summa kostnader exkl. kapitalkost.</b>	<b>Kvm</b>	<b>Kostnad/kvm</b>	
		<b>3 107</b>	<b>481</b>	<b>1 494 513</b>
				<b>1 494 513</b>
	<b>Summa kapital och driftskostnad</b>	<b>Kvm</b>	<b>Kostnad/kvm</b>	
		<b>3 107</b>	<b>793</b>	<b>2 462 775</b>



## E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m <sup>2</sup>	Tillval	Årshyror	Årsavgifter	Avgift&Hyra
3 107	1 908	1 326 961	1 133 906	2 462 775

Bostadsrätter

A/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	H/m <sup>2</sup>	Årsavgifter	Andel
624	1 817		1 133 906 52 lgh	75%

Hyresrätter

H/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	H/m <sup>2</sup>	Tillval	Årshyra	Andel
1 099	606	3	1 908	665 841	25%

Kontor/Förråd

m <sup>2</sup>	Årshyra	Andel
684	661 120	0%

Lägenheter

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum	Tillval	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
892	65	2		5 613	3 122	37 459	1 317 519	2,478%
893	30	1		2 769	1 604	19 250	680 461	1,273%
894	46	2		3 749	2 298	27 574	971 688	1,824%
895	48	2		3 968	2 385	28 614	1 008 091	1,893%
896	45	2		3 812	2 254	27 054	953 486	1,789%
897	31	1		2 780	1 647	19 770	698 663	1,308%
898	33	2		3 007	1 734	20 810	748 266	1,376%
899	30	1		2 830	1 604	19 250	692 461	1,273%
900	30	1		2 975	1 604	19 250	692 461	1,273%
901	46	2	210	3 876	2 298	27 574	990 088	1,824%
902	48	2		4 337	2 385	28 614	1 027 291	1,893%
903	45	2	22	3 793	2 254	27 054	971 486	1,789%
904	31	1		3 060	1 647	19 770	711 063	1,308%
905	29	1		2 786	1 561	18 729	682 559	1,239%
906	30	1		3 077	1 604	19 250	701 461	1,273%
907	30	1		2 749	1 604	19 250	701 461	1,273%
908	46	2	29	3 885	2 298	27 574	1 003 888	1,824%
909	48	2		3 989	2 385	28 614	1 041 691	1,893%
910	45	2		3 731	2 254	27 054	984 986	1,789%
911	31	1	128	2 827	1 647	19 770	720 363	1,308%
912	31	1	29	2 800	1 647	19 770	720 363	1,308%
913	30	1		2 724	1 604	19 250	701 461	1,273%
914 b	30	1	40	2 709	1 604	19 250	721 461	1,273%
915 b	33	1		2 987	1 734	20 810	778 166	1,376%
916	30	1		3 077	1 604	19 250	701 461	1,273%
917	30	1		2 961	1 604	19 250	701 461	1,273%
918	29	1		2 988	1 561	18 729	685 459	1,239%
919	31	1		3 157	1 647	19 770	723 463	1,308%
920	31	1		2 764	1 647	19 770	723 463	1,308%
921	46	2	151	3 793	2 298	27 574	1 008 488	1,824%
922	34	1		3 017	1 778	21 331	780 468	1,411%
923	31	1		2 776	1 647	19 770	723 463	1,308%

## Lägenheter

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum	Tillval	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
924	31	1		2 831	1 647	19 770	723 463	1,308%
925	31	1		2 785	1 647	19 770	723 463	1,308%
926	31	1		3 065	1 647	19 770	723 463	1,308%
927	31	1		3 024	1 647	19 770	723 463	1,308%
928 b	32	1		2 864	1 691	20 290	762 464	1,342%
929 b	35	1		3 352	1 821	21 851	819 469	1,445%
930	31	1		2 996	1 647	19 770	723 463	1,308%
931	31	1		2 817	1 647	19 770	723 463	1,308%
932	29	1		2 928	1 561	18 729	688 359	1,239%
933	31	1		2 764	1 647	19 770	726 563	1,308%
934	31	1		2 831	1 647	19 770	726 563	1,308%
935	46	2	27	4 128	2 298	27 574	1 013 088	1,824%
936	34	1		3 017	1 778	21 331	783 868	1,411%
937	31	1		2 764	1 647	19 770	726 563	1,308%
938	31	1		2 784	1 647	19 770	726 563	1,308%
939	32	1		3 103	1 691	20 290	745 664	1,342%
940	32	1		2 864	1 691	20 290	745 664	1,342%
941	31	1		3 043	1 647	19 770	726 563	1,308%
942 b	32	1		2 903	1 691	20 290	765 664	1,342%
943 b	31	1		2 764	1 647	19 770	746 563	1,308%
944	31	1		2 764	1 647	19 770	726 563	1,308%
945	31	1		2 798	1 647	19 770	726 563	1,308%
946	29	1		2 928	1 561	18 729	691 259	1,239%
947	31	1		2 831	1 647	19 770	729 663	1,308%
948	31	1		3 043	1 647	19 770	729 663	1,308%
949	46	1		4 229	2 298	27 574	1 017 688	1,824%
950	34	1		2 968	1 778	21 331	787 268	1,411%
951	31	1		3 058	1 647	19 770	729 663	1,308%
952	31	1		3 005	1 647	19 770	729 663	1,308%
953	32	1		3 123	1 691	20 290	748 864	1,342%
954	32	1		3 123	1 691	20 290	748 864	1,342%
955	31	1		2 805	1 647	19 770	729 663	1,308%
956 b	32	1		2 836	1 691	20 290	768 864	1,342%
957 b	35	1		3 061	1 821	21 851	826 469	1,445%
958	31	1		2 764	1 647	19 770	729 663	1,308%
959	31	1		2 778	1 647	19 770	729 663	1,308%
1010 †	87	2		8 840	4 075	48 904	1 904 955	3,235%
<b>S:a</b>	<b>2 423</b>		<b>636</b>	<b>221 947</b>	<b>125 990</b>	<b>1 511 875</b>	<b>55 368 000</b>	<b>100%</b>

**Totalt**

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Tillval/år</b>	<b>Hyra/år</b>	<b>Avgift/år</b>	<b>Insats kr</b>	
<b>S:a</b>	<b>2 423</b>	<b>7 632</b>	<b>2 663 364</b>	<b>1 511 875</b>	<b>55 368 000</b>	<b>100%</b>

**Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 75%**

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Tillval/år</b>	<b>Hyra år</b>	<b>Avgift år</b>	<b>Insats kr</b>	
<b>Hyr</b>	<b>606</b>	<b>1 908</b>	<b>665 841</b>			<b>25%</b>
<b>Bo.r.</b>	<b>1 817</b>			<b>1 133 906</b>	<b>41 526 000</b>	<b>75%</b>

**Lokaler/Förråd/**

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Kr/m<sup>2</sup></b>	<b>Mån</b>	<b>Tot.år</b>	<b>Hyra/år</b>	<b>index/ext</b>	<b>Värme</b>	<b>Skatt</b>
<b>6 032v</b>	186	1 000	15 500	186 000	233 244	-47 244		
<b>6 033</b>	424	1 044	36 886	442 636	442 636			
<b>6 057</b>	74	439	2 707	32 484	32 484			
<b>S:a</b>	<b>684</b>		<b>55 093</b>	<b>661 120</b>	<b>708 364</b>	<b>-47 244</b>		<b>0</b>

## F 1.1 PROGNOSE, alla belopp i Tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Kostnader</b>							
Ränta	918	916	914	912	910	908	895
Amort/avskriv	50	54	59	64	69	75	103
<b>Summa</b>	<b>968</b>	<b>971</b>	<b>973</b>	<b>976</b>	<b>979</b>	<b>983</b>	<b>998</b>
Drift *	1 002	1 022	1 042	1 063	1 084	1 106	1 221
Avunderhåll *	69	70	72	73	75	76	84
Löp underhåll *	74	76	77	79	80	82	91
Fast skatt *	166	170	173	177	180	184	203
<b>Summa</b>	<b>1 495</b>	<b>1 521</b>	<b>1 547</b>	<b>1 575</b>	<b>1 603</b>	<b>1 631</b>	<b>1 782</b>
<b>Intäkter (årsavgifter)</b>							
Erforderliga i.	2 463	2 491	2 521	2 551	2 582	2 614	2 779
Hysesintäkter	-1 327	-1 327	-1 327	-1 327	-1 327	-1 327	-1 327
Tillval	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
<b>Erford. avgift.</b>	<b>1 134</b>	<b>1 163</b>	<b>1 192</b>	<b>1 222</b>	<b>1 253</b>	<b>1 285</b>	<b>1 451</b>
<b>Intäkter (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)</b>							
<b>Erforderliga</b>	<b>624</b>	<b>640</b>	<b>656</b>	<b>672</b>	<b>690</b>	<b>707</b>	<b>798</b>
<b>Antaganden</b>							
Lån	27 000	26 950	26 895	26 836	26 773	26 704	26 330
Räntesats	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Hysesintäkter	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327	1 327
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	7 863	8 020	8 181	8 344	8 511	8 681	9 585
Skatt. Bost.**	88	90	91	93	95	97	107

\* Kostnadsutvecklingen för \* markerad post förutsätts följa inflationen

\*\* Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen och därmed underlaget för fastighetsskatt.

## F 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS, alla belopp i kr/m<sup>2</sup>/år

### Fast inflation om 2 % men olika räntesatser

<b>Ränta + 0%</b>	<b>624</b>	<b>640</b>	<b>656</b>	<b>672</b>	<b>690</b>	<b>707</b>	<b>798</b>
<b>Ränta + 1%</b>	<b>773</b>	<b>788</b>	<b>804</b>	<b>820</b>	<b>837</b>	<b>854</b>	<b>943</b>
<b>Ränta + 2%</b>	<b>921</b>	<b>936</b>	<b>952</b>	<b>968</b>	<b>984</b>	<b>1 001</b>	<b>1 088</b>

### Fast snittränta enligt ovan men olika inflation

<b>Inflation +1%</b>	<b>624</b>	<b>645</b>	<b>666</b>	<b>688</b>	<b>711</b>	<b>734</b>	<b>863</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>624</b>	<b>652</b>	<b>681</b>	<b>711</b>	<b>743</b>	<b>776</b>	<b>961</b>

## 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 bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Enskede 2009-05-17  
Bostadsrättsföreningen Södersol

.....  
Erika Isakson

.....  
Tobias Johansson

.....  
Jon Olzon

**INTYG ENLIGT 3 KAP. 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN (Bilägges undertecknad separat vid köpestämman)**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Södersol , Stockholm org.nr 769606-9306 Stockholms kommun, får härmed avge följande intyg.

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

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

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

Stockholm 2009-05-25

.....

.....

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

## Fastighet

### Beteckning

Stockholm Metspöet 15  
Nyckel: 010101455  
Fastigheten är upplåten med tomträtt

### Senaste ändringen i allmänna delen

1985-12-19

### Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2004-04-21

### Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2008-09-04

### Församling

Sofia  
Anmärkning: Motsvarar tomt



## Adress

### Adress

Rutger Fuchsgatan 9, 11  
116 67 Stockholm

## Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Lokalt: I)	E (Lokalt: I)	Registerkarta
1	6578270.8	675255.9	76198.9	101363.4	76D

## Areal

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	1 109 kvm	1 109 kvm	

## Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-0067 AB Familjebostäder Box 49103 100 28 Stockholm Upplåtelse (tomträtt): 1985-03-26	1/1	1985-04-09	22802

## Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1985-04-09	22801	1985-04-01
Ändamål	Avgäld	Perioddatum från
Bostäder mm	183.200 SEK	1985-04-01
Avgäldsperiod	Perioddatum från	Inskrivningsdag
10 år	1985-04-01	1985-04-01
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskrivningsdag
2045-04-01	40 år	1985-04-01
Anmärkning: Ändring, ny avgäld 94/24026, ny avgäld 04/9269		Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun Box 8189 104 20 Stockholm Köp: 1898-03-15 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Anm 84/18570	1/1	1900-06-05	6

## Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (769606-9306 brf södersol) .	2001-04-23	36983

## Inteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.

## Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Metspöet t 15-16	1944-07-24	0180-B207/1944 Arkivplats: P
Stadsplan: Del av kv metspöet	1946-04-08	0180-3258 Arkivplats: A4 0180 E62/1946
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Stadsplan: Södermalm och södra hammarbyhamnen (Se anm)	1985-02-18 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7655 Arkivplats: B1

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0180-92074

Plananmärkning: Undantag av regeringen 1985-11-21 tillägsbestämmelser lägenhetsstorlekar.ändrade bestämmelser se akt 0180-96020

## Taxeringsuppgifter

<b>Taxeringsenhet</b> Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 281460-4 Omfattar hel registerfastighet	<b>Uppgiftsår</b> 2007	<b>Taxeringsår</b> 2007
<b>Taxeringsvärde</b> 48.663.000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 26.400.000 SEK	<b>därav markvärde</b> 22.263.000 SEK
<b>Taxerad ägare</b> 556035-0067 AB Familjebostäder Box 49103 100 28 Stockholm	<b>Andel</b> 1/1	<b>Juridisk form</b> Övriga aktiefbolag
		<b>Ägandetyp</b> Tomträtt

### Värderingsenhet bostadsmark 061342042.

<b>Taxeringsvärde</b> 19.800.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0180212	
<b>Byggrätt ovan mark</b> 3 029 kvm	<b>Klassificering av byggnadsrätt</b> Uppgift saknas	<b>Riktvärde byggrätt</b> 6.600 SEK/kvm

### Värderingsenhet lokalmark 061343042.

<b>Taxeringsvärde</b> 2.463.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0180212	
<b>Byggrätt ovan mark</b> 821 kvm	<b>Klassificering av byggnadsrätt</b> Uppgift saknas	<b>Riktvärde byggrätt</b> 3.000 SEK/kvm

### Värderingsenhet bostäder 061340042.

<b>Taxeringsvärde</b> 21.000.000 SEK	<b>Bostadsyta</b> 2 423 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 2.421.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1947	<b>Tillbyggnadsår</b> 1999	<b>Värdeår</b> 1979

### Värderingsenhet lokaler 061341042.

<b>Taxeringsvärde</b> 5.400.000 SEK	<b>Lokalyta</b> 684 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 876.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1947	<b>Tillbyggnadsår</b> 1999	<b>Värdeår</b> 1979

## Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1928-02-04	0180-128:1P239
Tomtmätning	1944-12-21	0180-A129/1945
Tekniska åtgärder		
Arealutredning	1944-06-03	0180-B207/1944

## Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Metspöet 11	1944-08-31	
A-Stockholm Metspöet 15	1980-04-01	0180-15/1980



# **Teknisk utredning**

## **Stockholm Metspöet 15**



## **Rutger Fuchsgatan 9 och 11**

### **Södermalm**

Stockholm 2009-05-14  
LW 70 829

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

avseende fastigheten Stockholm Metspöet 15  
Rutger Fuchsgatan 9 och 11 på Södermalm

---

### **Uppdrag**

Av Brf Södersol 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 gathus som ligger i hörnan Rutger Fuchsgatan och Bohusgatan. I byggnaden finns lägenheter och ett dagis. På baksidan av byggnaden finns en lekplats för dagiset. Byggnaden är uppförd i sju våningsplan samt källare, det översta våningsplanet är endast delvis inrett med bostäder. I byggnaden finns ett trapphus med två stycken hissar.

Antal lägenheter 69 st, bostadsyta ca. 2 423 m<sup>2</sup> samt en lokalyta om ca. 684 m<sup>2</sup>

### Byggnadsbeskrivning

Huset uppfördes år:	1946						
Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	Lokalen på vindsplan byggdes om till bostad ca 1990.						
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vatten och avloppsstammar är bytta 1999</li> <li>2. Alla badrum är renoverade 1999</li> <li>3. Elstigare och elen inne i lägenheterna moderniserad 1999</li> <li>4. Yttertaket är renoverat med nya betongpannor samt ny plåt ca 2006.</li> <li>5. Hissarna är renoverade 2003.</li> <li>6. Piskbalkongens yt- och tätskikt renoverat 2006.</li> <li>7. Sopsug är installerad 2008</li> </ol>						
Grundläggning: (bedömd)	Murar och eller plintar på berg						
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong						
Stomme (bedömd):	Tegel och betong						
Bjälklag (bedömda):	<table> <tr> <td>Bjälklag över källare:</td> <td>Betong</td> </tr> <tr> <td>Mellanbjälklag:</td> <td>Betong</td> </tr> <tr> <td>Vindsbjälklag:</td> <td>Betong</td> </tr> </table>	Bjälklag över källare:	Betong	Mellanbjälklag:	Betong	Vindsbjälklag:	Betong
Bjälklag över källare:	Betong						
Mellanbjälklag:	Betong						
Vindsbjälklag:	Betong						
Gård, gårdsutrustning:	En gård med lekplats vilken nyttjas av dagiset i byggnaden						

---

Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall
Fasader:	Tegel
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Dagiset och lägenheten inredd 1990 har 2+1 glas med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Halva byggnaden har sadeltak med takbeläggning av betongpannor och andra hälften har plåttak.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av marmor, korridorerna har hårda plattor på golvet. Väggar och tak är målade.
Hiss:	Det finns två hissar, den ena för 3 personer och den andra för 4 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, en grovtvättmaskin och en torktumlare. Separat mangelrum med mangel och stenmangel. Två stycken separata torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i på vinden.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset till sopsugsanläggning.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral.
Skyddsrum	I källaren finns ett skyddsrum besiktigat och godkänt 2006.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna och mekanisk till och frånluft i lokalerna. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är godkänd för: Bostäderna till 2011-09-14 Dagis till 2009-12-29 Lokal 1 till 2009-09-29 Lokal 2 har tiden för OVK passerats, ej godkänd.

**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 / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Sovalkov	G	Parkett/linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök / kokvrå	G	Plastmatta/linoleum
	V	Tapet/målade
	T	Målat
	Ö	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl. Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall

### **Besiktningförhållanden**

Besiktningen utfördes 2009-05-11, kl 9,00. Vädret var klart. Temperaturen ca 12°C.

Vid besiktningen medverkade:

Camilla Johansson  
Kjell Nordkvist  
Magnus Nilsson

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd.

Följande bostäder besiktigades:

Kiros 2tr  
Rask 4tr  
Olzon 4tr  
Johansson 6tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Följande lokaler besiktigades: Dagiset i två plan

Lokalen var inredd/i drift.

**Noterade brister**

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

1. Byggdela: Fönster och balkongdörrar  
Brist, fel/skada: Fönsterbågar och karmar har begynnande behov av målningsunderhåll. Skicket  
Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll, bågar bör renoveras på verkstad medan karmarna renoveras på plats. Nya tätlistor monteras och beslagen justeras.  
Mängd: Ca 280 luft samt alla små vädringsfönster. 8 stycken balkongdörrar.  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr
2. Byggdela: Balkongerna  
Brist, fel/skada: Det finns fuktgenomslag i balkongplattorna. Ovansidan på balkongerna har sprickor i ytskiktet och delar av ytskiktet lossar.  
Bedömd åtgärd: Bila bort ytskiktet och tätskiktet, applicera nytt tätskikt och gjut på en ny slityta.  
Mängd: 8 stycken  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 120 000 kr
3. Byggdela: Ytskikt i tvättstugan samt maskinell utrustning  
Brist, fel/skada: Ytskiktet i tvättstugan, mangelrum och torkrum är relativt slitna. Torktummlaren är gammal och har uppnått teknisk livslängd.  
Bedömd åtgärd: Renovera ytskiktet i utrymmena och byt ut torktummlaren till en ny.  
Mängd: Ca 65 kvm golvyta och en torktummlare.  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr
4. Byggdela: Entréport för bostäder och entrén för dagis.  
Brist, fel/skada: Portarna är gamla och dåligt isolerade, problem uppstår ofta med kodlåsen och det drar enligt uppgift kallt från portarna.  
Bedömd åtgärd: Byt ut portarna till nya, utseendet på portarna får inte förändras.  
Mängd: Två entréparter och portar  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

- 
5. Byggdel: Undercentralen  
Brist, fel/skada: Undercentralen är från 1989, normal teknisk livslängd är ca 30 år. Verkningsgraden på värmeväxlarna blir emellertid sämre när de åldras.  
Bedömd åtgärd: Vi bedömer att man skall kalkylera med att hela undercentralen byts inom 10 år. Om centralen byts tidigare kommer troligen driftskostnaderna för uppvärmning att minska.  
Mängd: En komplett undercentral  
Aktualitet: Inom 10 år  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
6. Byggdel: Ytskikten i daghemmet  
Brist, fel/skada: Golvbeläggningar och målning av väggar / tak är i varierande skick. Ytskiktsrenoveringar kommer att behöva utföras.  
Bedömd åtgärd: Utför byte av golvbeläggning och målningsunderhåll av väggar / tak när behov uppkommer.  
Mängd: Totala ytan ca 450 kvm  
Aktualitet: Inom 10 år  
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr
7. Byggdel: Avloppsrören från lokalerna  
Brist, fel/skada: Vi noterade gamla avloppsrör i skyddsrummets tak, troligen är det avloppsrören från dagislokalen som inte byts vid stambytet.  
Bedömd åtgärd: Byt avloppsrören när renoveringar utförs i de rum som rören betjänar.  
Aktualitet: Inom 10 år  
Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr
8. Byggdel: Elektriska installationer  
Brist, fel/skada: Nästa alla installationer är utbytta i samband med stambytet. Stigarna är delvis bytta men vi noterade att delar av dom är gamla. Fastighetens central är delvis gammal.  
Bedömd åtgärd: Byt ut de äldsta delarna av centralen och märk upp installationerna.  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 30 000 kr



9. Byggdel: Vindsplanets terrass.  
 Brist, fel/skada: Det har förekommit läckage ner från terrassen till underliggande lägenheter, senast 2008 då lokala lagningar utfördes vid en av takbrunnarna. Vi noterade att takfoten är missfärgad under alla staketstolpar, troligen på grund av läckage. Vi har emellertid inte kunnat konstatera om läckaget är pågående eller om det är gamla missfärgningar.  
 Bedömd åtgärd: Att läckage uppkommit är ett tecken på att tätskiktet inte är fullgott. När nästa läckage uppkommer bör hela ytans yt- och tätskikt göras om. Regelbunden kontroll bör göras avseende takfoten.  
 Mängd: Ca 90 kvm  
 Aktualitet: Inom 10 år, oklart när i tiden läckage uppkommer.  
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

### Sammanställning

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	2, 3, 4 och 8	Ca 310 000 kr
Inom 5 år	1	Ca 600 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>5, 6, 7 och 9</u>	<u>Ca 590 000 kr</u>
Totalt		Ca 1 500 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är inte 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. En av lokalerna saknar godkänd OVK vilket bör utföras snarast.
2. 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 bygglösning 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.
3. 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  
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

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