

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LISÖ 1
Stockholms kommun, Stockholms län
Org.nr: 769616-5641

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2010-03-10

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**
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 Lisö 1 i Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2007-05-07.

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 fastigheten Stockholm Lisö 1, Stockholms kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1958. Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten av AB Stockholmshem till en köpeskilling om 84 000 000 kronor.

Planen grundar sig på att 70 % av hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter inom ett år och att därmed resterande 30 % (24 st), kvarstår som hyreslägenheter med föreningen som värd.

Planen grundar sig dessutom på att 14 st (18%) av lägenheterna kvarstår som hyreslägenheter efter en tioårsperiod.

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Densia AB, daterad den 23 februari 2010. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för den närmaste tiden bedöms till 1,5 milj, nästkommande 3 år till ytterligare 16,9 milj, samt nästkommande 10 år till ytterligare 2,5 milj, dvs totalt 20,9 miljoner.

Finansieringen av dessa görs genom;

- bokförd och finansierad avsättning i fond om 17 miljoner,
- övertärdet, ca 3,9 miljoner, av 10 av de 24 lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter och som beräknas att ombildas inom en åttaårsperiod samt
- genom en hyreshöjning för de lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter för badrumsrenovering med 450 kr per lägenhet och månad.

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.

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 mars 2010.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i mitten av juni 2010 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B.1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Färnebogatan 62 och 64.
123 42 Farsta

Tomtareal

4 936 kvm

Byggnadens form

Två byggnader
Flerfamiljshus med källare och 8 våningar.

Lägenheter

Totalt 80 st bostäder, 7 136 m²

Lokaler

Totalt 6 st, 365 m²

Hiss

4 st (2 st 3 pers och 2 st 5 pers).

Parkeringsplatser

45 st parkeringsplatser

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral från grannfastigheten.
Föreningen kommer inom ett år installera egen undercentral.

Servitut mm

AB Stokab har nyttjanderätt att anlägga, nyttja, underhålla mm kanalisation för fiberoptiskt nät på fastigheten.

Taxeringsår 2008

Taxeringsvärde bostäder: 53 600 000 kronor

Taxeringsvärde lokal: 1 392 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 54 992 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad 35 104 000 kronor

Taxeringsvärde mark: 19 888 000 kronor

B.2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning

Grundmurar av betong till berg

Stomme

Betong.

Bjälklag

Konstruktionsbetong

Fasader

Putsad sockel, fasadtegel i våningsplanen, träpanel vid balkonger, plåt på vindsplan.

Fönster

2-glas träfönster med utvändig aluminiumbeklädnad.

Yttertak

Takpapp.

Trapphus och entréer

Betongmosaik på golv i trapplopp och vilplan. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Smideshandledare, smidesräcken.

Ventilation

Mekanisk frånluft med tilluftsventiler vid fönster.

Lägenhetsförråd

Finns i markplan och i källare.

Tvättstuga

Föreningen kommer att bygga en ny tvättstuga i en av byggnaderna och har till dess rätt att hyra tvättstugan i grannfastigheten.

Sophantering

Kärl utanför byggnaderna. Utvändig miljöstuga.

B.3 RUMSBESKRIVNING

Hall

G	Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Linoleum eller plasmatta
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	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.

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

1 Köpeskilling	Köpeskilling 84 000 000	Bef. Pant. 59 620	Erättn. för tomma lgh 0		84 059 620
2 Lagfartskostnad		84 000 000		1,5%	1 260 825
3 Pantbrev	Befintliga 2 981 000	Lån 51 518 408	Nya pantbrev 48 538 000	2,0%	971 135
4 Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm					1 000 000
5 Fondmedel	212 490 kr/lg	2 382 kr/kvm	7 136 kvm		16 999 220
6 Övriga kostnader					147 608
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)					104 438 408
Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.					

D. FINANSIERINGSPLAN OCH FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Skulder	Kr	Lånetid	Ränta	Räntek.	Amort/Avskr	Kapitalk.
Lån 1	12 879 602	10 år	5,00%	643 980	58 175	702 155
Lån 2	12 879 602	4 år	4,30%	553 823		553 823
Lån 3	12 879 602	2 år	2,40%	309 110		309 110
Lån 4	12 879 602	3 mån	2,00%	257 592		257 592
Summa lån	51 518 408	6 868 kr/kvm	Summa	1 764 505	58 175	1 822 680

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

Tillgångar (yttre fond)	Kr	Del av ren	Ack behov	Totalt
Tvättstuga undercentral	1 500 000	7%	1 500 000	
Kostnader 2013	16 843 750	81%	18 343 750	
Kostnader tom 2015	206 250	1%	18 550 000	
Kostnader tom 2020	2 337 500	11%	20 887 500	
Upplåtelseavg tom 2018	-3 888 280	-19%		10 lgh
Summa	16 999 220	-81%		

Sammanställning av anskaffningskostnaden (AK) och de årliga kapitalkostnaderna

Summa lån	51 518 408	Summa kapitalkostnader brutto	1 822 680
Insatser (avr.)	52 920 000	Avgår kapitalintäkt	0
Totalt AK	104 438 408	Summa kapitalkostnad netto år	1 822 680

1 Summa kapitalkostnader	7 501 kvm	243 kr/kvm			1 822 680
2 Planerat underhåll	24 lgh	4 000 kr/lg		96 000	
(Eftersom hela underhållet är finansierat tom 2020, görs endast avsättning för kvarstående hyreslägenheter)					
3 Fastighetsskatt	7 501 kvm	15 kr/kvm			
Hyresbost	80 lgh	53 600 000	1 277 kr/lg	102 160	
Lokaler		1 392 000	1,00%	13 920	
Summa		54 992 000		116 080	116 080
4 Driftskostnader (schablonberäkning)					
Bostäder	7 136 kvm	330 kr/kvm	2 354 880		
Lokaler	365 kvm	260 kr/kvm	94 900		
	7 501 kvm		2 449 780	2 449 780	
5 Underhållskostnader (schablonberäkning)					
Bost. (Brf)	4 995 kvm	20 kr/kvm	99 904		
Bost. (Hyr)	2 141 kvm	40 kr/kvm	85 632		
Lokal	365 kvm	40 kr/kvm	14 600		
Bilplats	86 000 kr	10%	8 600		
			208 736	208 736	
Summa Dou	7 501 kvm	354 kr/kvm	2 658 516	2 658 516	
Summa kostnader exkl. kapitalkost.	7 501 kvm	383 kr/kvm		2 870 596	2 870 596
Summa kapital och driftskostnad	7 501 kvm	626 kr/kvm			4 693 276

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m ²	Hyreshöjning	Årshyror	Årsavgifter	Avgift&Hyra
7 501	131 220	1 953 695	2 608 361	4 693 276

Bostadsrätter

A/m ²	m ²	Årsavgifter	Antal	Andel
522	4 995	2 608 361	56 lgh	70%

Hyresrätter

H/m ²	m ²	Hh/m ² Hyreshöjning	Årshyra	Antal	Andel
807	2 141	61 131 220	1 726 675	24 lgh	(30%)

Kontor/Förråd/Parkering

H/m ²	m ²	Årshyra	Andel
	365	227 020	(0%)

Lägenheter (två första siffrorna anger gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum antal	Hyreshöjning 450 lg/mån	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
62 159	77	3	450	5 156	3 389	40 671	782 687	1,091%
62 160	76	3	450	5 094	3 349	40 187	773 431	1,078%
62 161	77	3	450	5 286	3 389	40 671	786 537	1,091%
62 162	109	5	450	7 258	4 680	56 165	1 084 303	1,507%
62 163	78	3	450	5 436	3 430	41 155	803 642	1,104%
62 164	77	3	450	5 180	3 389	40 671	794 237	1,091%
62 165	89	4	450	5 896	3 873	46 481	907 099	1,247%
62 166	76	3	450	5 118	3 349	40 187	784 831	1,078%
62 167	79	3	450	5 256	3 470	41 639	836 747	1,117%
62 168	77	3	450	5 334	3 389	40 671	817 337	1,091%
62 169	89	4	450	5 970	3 873	46 481	933 799	1,247%
62 170	89	4	450	5 896	3 873	46 481	933 799	1,247%
62 171	79	3	450	5 358	3 470	41 639	844 647	1,117%
62 172	76	3	450	5 192	3 349	40 187	815 231	1,078%
62 173	89	4	450	6 028	3 873	46 481	942 699	1,247%
62 174	89	4	450	6 010	3 873	46 481	942 699	1,247%
62 175	79	3	450	5 266	3 470	41 639	860 447	1,117%
62 176	77	3	450	5 260	3 389	40 671	840 437	1,091%
62 177	89	4	450	5 896	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 178	89	4	450	6 046	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 179	79	3	450	5 390	3 470	41 639	860 447	1,117%
62 180	77	3	450	5 168	3 389	40 671	840 437	1,091%
62 181	89	4	450	5 956	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 182	89	4	450	5 936	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 183	79	3	450	5 368	3 470	41 639	860 447	1,117%
62 184	77	3	450	5 228	3 389	40 671	840 437	1,091%
62 185	89	4	450	6 004	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 186	89	4	450	6 040	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 187	79	3	450	5 332	3 470	41 639	860 447	1,117%
62 188	77	3	450	5 248	3 389	40 671	840 437	1,091%
62 189	89	4	450	6 084	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 190	89	4	450	5 946	3 873	46 481	960 499	1,247%

Lägenheter (två första siffrorna anger gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum antal	Hyreshöjning 450 lg/mån	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
62 191	79	3	450	5 430	3 470	41 639	860 447	1,117%
62 192	77	3	450	5 248	3 389	40 671	840 437	1,091%
62 193	89	4	450	5 948	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 194	89	4	450	6 112	3 873	46 481	960 499	1,247%
62 195	137	5	450	8 998	5 810	69 722	1 392 798	1,871%
62 196	136	5	450	8 878	5 770	69 237	1 383 143	1,858%
62 197	151	6	450	9 954	6 375	76 500	1 520 421	2,053%
62 198	151	6	450	9 682	6 375	76 500	1 520 421	2,053%
64 199	79	3	450	5 362	3 470	41 639	813 047	1,117%
64 200	76	3	450	5 092	3 349	40 187	784 831	1,078%
64 201	88	4	450	5 852	3 833	45 997	897 694	1,234%
64 202	76	3	450	5 224	3 349	40 187	784 831	1,078%
64 203	78	3	450	5 382	3 430	41 155	827 042	1,104%
64 204	77	3	450	5 248	3 389	40 671	817 337	1,091%
64 205	89	4	450	5 990	3 873	46 481	933 799	1,247%
64 206	89	4	450	5 896	3 873	46 481	933 799	1,247%
64 207	79	3	450	5 444	3 470	41 639	844 647	1,117%
64 208	77	3	450	5 254	3 389	40 671	825 037	1,091%
64 209	89	4	450	6 086	3 873	46 481	942 699	1,247%
64 210	89	4	450	5 896	3 873	46 481	942 699	1,247%
64 211	79	3	450	5 342	3 470	41 639	860 447	1,117%
64 212	77	3	450	5 288	3 389	40 671	840 437	1,091%
64 213	89	4	450	5 994	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 214	89	4	450	6 140	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 215	79	3	450	5 472	3 470	41 639	860 447	1,117%
64 216	77	3	450	5 350	3 389	40 671	840 437	1,091%
64 217	89	4	450	6 008	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 218	89	4	450	6 072	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 219	79	3	450	5 358	3 470	41 639	860 447	1,117%
64 220	77	3	450	5 168	3 389	40 671	840 437	1,091%
64 221	89	4	450	6 062	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 222	89	4	450	5 922	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 223	79	3	450	5 384	3 470	41 639	860 447	1,117%
64 224	77	3	450	5 394	3 389	40 671	840 437	1,091%
64 225	89	4	450	5 922	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 226	89	4	450	5 968	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 227	79	3	450	5 390	3 470	41 639	860 447	1,117%
64 228	77	3	450	5 200	3 389	40 671	840 437	1,091%
64 229	89	4	450	6 046	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 230	89	4	450	5 968	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 231	79	3	450	5 296	3 470	41 639	860 447	1,117%
64 232	77	3	450	5 172	3 389	40 671	840 437	1,091%
64 233	89	4	450	5 976	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 234	89	4	450	6 068	3 873	46 481	960 499	1,247%
64 235	137	5	450	8 860	5 810	69 722	1 392 798	1,871%
64 236	136	5	450	8 782	5 770	69 237	1 383 143	1,858%
64 237	151	6	450	9 716	6 375	76 500	1 520 421	2,053%
64 238	151	6	450	9 702	6 375	76 500	1 520 421	2,053%

Lgh nr	Yta m ²	Rum antal	Hyreshöjning 450 lg/mån	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a	7 136		36 450	479 632	310 519	3 726 230	75 605 450	100%

Totala summor utan fördelning

m ²	Höjn. tot år	Hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
7 136	437 400	5 755 584	3 726 230	75 605 450	100%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 70%

	m ²	Höjn. tot år	Hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
H.lgh	2 141	131 220	1 726 675		(22 681 635)	(30%)
Bo.r	4 995			2 608 361	52 923 815	70%

Kontor/förråd/parkering

	m ²	Kr/m ²	Mån	Tot.år	Hyra/år	Index	Värme	Skatt
53 101	76	37	235	2 816				2 816
55 102	32	714	1 903	22 832	16 240	3 996		2 596
55 103	123	901	9 239	110 872	104 000	4 056		2 816
53 104	113	0	0	0				
55 106	10	400	333	4 000	4 000			
53 107	11	45	42	500	500			
Park			7 167	86 000	86 000			
S:a	365		18 918	227 020	210 740	8 052	0	8 228

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

År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader							
Ränta	1 765	1 763	1 760	1 758	1 755	1 753	1 738
Amort/avskriv	58	63	68	74	80	86	128
Summa	1 823	1 825	1 829	1 832	1 835	1 839	1 866
Drift *	2 450	2 499	2 549	2 600	2 652	2 705	2 986
Avunderhåll *	96	98	100	102	104	106	117
Löp underhåll *	209	213	217	222	226	230	254
Fast skatt *	116	118	121	123	126	128	142
Summa	2 871	2 928	2 987	3 046	3 107	3 169	3 499
Intäkter (årsavgifter)							
Erforderliga i.	4 693	4 753	4 815	4 878	4 943	5 009	5 366
Hysesintäkter	-1 954	-1 954	-1 954	-1 954	-1 954	-1 954	-1 954
Hyreshöjning	-131	-131	-131	-131	-131	-131	-131
Erford. avgift.	2 608	2 669	2 730	2 793	2 858	2 924	3 281
Intäkter (årsavgifter per m²/år)							
Erforderliga	522	534	547	559	572	585	657
Antaganden							
Lån	51 518	51 460	51 397	51 329	51 255	51 175	50 743
Räntesats	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%
Hysesintäkter	1 954	1 954	1 954	1 954	1 954	1 954	1 954
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	1 392	1 420	1 448	1 477	1 507	1 537	1 697
Fa.skatt. Bost.*	102	104	106	108	111	113	125

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

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

F.1.2 KÄNSLIGHETSANALYS, alla belopp i kr/m²/år

Fast inflation om 2 % men olika räntesatser

Ränta + 0%	522	534	547	559	572	585	657
Ränta + 1%	625	637	649	662	675	688	758
Ränta + 2%	728	740	752	765	777	790	860

Fast snittränta enligt ovan men olika inflation

Inflation +1%	522	539	556	574	593	612	716
Inflation +2%	522	545	568	593	618	645	794

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

Farsta 2010-03-10
Bostadsrättsföreningen Lisö 1

.....
Berit Andersson

.....
Inga-Britt Cederberg

.....
Ellen Lundmark

.....
Petra Muñoz

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 Brf Lisö 1, Stockholm org.nr 769616-5641 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 2010-03-12

.....

.....

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

Fastighet

Beteckning Stockholm Lisö 1 Nyckel: 010098851	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-06-05	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2000-11-17	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2010-01-27
Församling Farsta			



Adress

Adress
Färnebogatan 62, 64
123 42 Farsta

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6571543.2	E (SWEREF 99 TM) 676590.8	N (SWEREF 99 18 00) 6570072.9	E (SWEREF 99 18 00) 155507.9	Registerkarta STOCKHOLM
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	---	--	-----------------------------------

Areal

Område Totalt	Totalareal 4 936 kvm	Därav landareal 4 936 kvm	Därav vattenareal
-------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Lagfart

Ägare 556035-9555 AB Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm Köp: 1999-10-01 Ingen köpeskilling redovisad.	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-01-10	Akt 1013
---	---------------------	--------------------------------------	--------------------

Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 2.981.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.662.500 SEK	2000-11-17	81384
2	318.500 SEK	2000-11-17	81387

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer Stadsplan: Kv eriksö mm	Datum 1958-02-21	Akt 0180-5192 Arkivplats: A2
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Tomtindelning: Lisö t 1	1958-06-07	0180-B102/1958 Arkivplats: A2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 151521-1 Omfattar hel registerfastighet	Uppgiftsår 2009	Taxeringsår 2007
---	---------------------------	----------------------------

Taxeringsvärde

54.992.000 SEK

Taxerad ägare

556035-9555

AB Stockholmshem

Box 9003

102 71 Stockholm

därav byggnadsvärde

35.104.000 SEK

Andel

1/1

därav markvärde

19.888.000 SEK

Juridisk form

Övriga aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart

Värderingsenhet bostadsmark 132272043.**Taxeringsvärde**

19.600.000 SEK

Byggrätt ovan mark

8 920 kvm

Riktvärdeområde

0180257

Klassificering av byggnadsrätt

Uppgift saknas

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 132273043.**Taxeringsvärde**

288.000 SEK

Byggrätt ovan mark

321 kvm

Riktvärdeområde

0180257

Klassificering av byggnadsrätt

Uppgift saknas

Riktvärde byggrätt

900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 132270043.**Taxeringsvärde**

34.000.000 SEK

Årtal för hyresnivå

1959

Nybyggnadsår

1959

Bostadsyta

7 136 kvm

Hyra

5.315.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

1959

Under byggnad

Nej

Värdeår

1959

Värderingsenhet lokaler 132271043.**Taxeringsvärde**

1.104.000 SEK

Årtal för hyresnivå

1959

Nybyggnadsår

1959

Lokalyta

354 kvm

Hyra

261.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

1959

Under byggnad

Nej

Värdeår

1959

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Sammanläggning

Fastighetsreglering *A4

Datum

1958-07-18

1958-08-06

1986-12-12

Akt

0180-A434/1958

0180-A165/1986

Ursprung

Del av Stockholm Brännkyrka 1:184, S:150

Tidigare beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Lisö 1

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Lisö 1



Färnebogatan 62 och 64

Farsta

DENSIA

Stockholm 2010-02-23
LW 71 528

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

avseende fastigheten Stockholm Lisö 1

Färnebogatan 62 och 64 i Farsta.

Uppdrag

Av Brf Lisö 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna 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 byggnaderna 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 byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två stycken punkthus uppförda i 10 våningsplan över mark samt två suterrängplan och källare. På fastigheten finns även parkeringsplatser, gångvägar och en miljöstuga.

Antal lägenheter 80 st, bostadsyta ca. 7 136 m², lokalyta ca. 354 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1958

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

1. Miljöstugan är nybyggd.

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

1. Fönsterbågar och karmar är klädda med plåt på utsidan, årtalet oklart.
2. Balkongernas betongplattor och renoverades och räcken byttes 2008.
3. Hissarna renoverades 2007.
4. Nya entréportar monterades, årtal oklart

Grundläggning: Murar till berg (bedömd)

Källarytterväggar: Betong (bedömda)

Stomme (bedömd): Betong / lättbetong och tegel

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

Gård, gårdsutrustning: Parkeringsplatser, gångvägar och en miljöstuga.

Balkonger: Balkongplattor betong
 Räcken metall, skärmar av plåt.

Fasader:	Tegel
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä, utvändigt klädda med plåt.
Yttertak:	Motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Golvbeläggning av marmor väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt två stycken hissar för 3 personer och två stycken för 5 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga saknas i byggnaderna.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren på byggnaderna.
Sophantering:	Kärl utanför byggnaderna.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral placerad i en byggnad på en annan fastighet.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till maj 2010.

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
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kolfilterfläkt (ej i alla) och kyl/frys. Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel, ej helkaklat.
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation.
WC	G	Klinker
	V	Målat
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-02-17, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca -2°C.
Marken och taken var täckta med snö vid besiktningstillfället.

Vid besiktningen medverkade:

Bitte Kai-Larsen
Azizur Rahman
Jan Karlsson

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande bostäder besöktes under besiktningen:

Uppgång 62: Ruzojcic 1tr och Jansson 6tr

Uppgång 64: Schönberg 1tr, Rahman 5tr, Persson 6tr och Fröidh 7tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

- Byggdel:** Vatten och avloppsstammarna samt ytskikten i badrummen / toaletterna

Brist, fel/skada: Vatten och avloppsstammar är från byggnadsåret. Några av badrummen har renoverats i samband med anpassningar och/eller fuktskador. Ingen genomgående renovering har utförts av byggnadernas våtutrymmen.

Bedömd åtgärd: Vi rekommenderar att ett traditionellt stambyte utförs i byggnaderna. Alla vatten och avloppsrör byts från källare till översta våningsplanet. Alla badrum renoveras med nya yt- och tätskikt. Toaletterna renoveras med nytt golv och nytt porslin. Köksinredningen kan troligen återmonteras efter det att vatten och avloppsrör bytts i köken.

Mängd: Totalt ca 88 badrum, ca 40 separata toaletter och 80 kök

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostnad: Ca 11 000 000 kr
- Byggdel:** Elinstallationer i byggnaderna.

Brist, fel/skada: Elinstallationerna är till största delen från byggnadsåret. Stigarna till lägenheterna är enfasa, översta våningsplanet har trefasa. De boende uppfattar att effektuttaget är tillräckligt och att proppar sällan går sönder. Installationer så som tidsreläer och allmänna installationer är till största delen från byggnadsåret.

Bedömd åtgärd: Tidsreläer och installationer i allmänna utrymmen bör renoveras inom 3 år. Om ett större effektuttag önskas i lägenheterna måste stigarna till lägenheterna ersättas med trefasa stigare, vi tar med kostnaden inom 10 år. Installationerna inne i lägenheterna bedömer vi vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.

Mängd: Allmänna installationer i 2 byggnader. Stigare till 80 lägenheter.

Aktualitet: Inom 3 år och inom 10 år

Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr och ca 1 200 000 kr
- Byggdel:** Väggbartier i burspråken

Brist, fel/skada: Vi noterade mycket sprickor och otätheter i några av väggbartierna i burspråken. De boende upplever kalldrag från springorna.

Bedömd åtgärd: Burspråk är alltid en källa till drag eftersom de innehåller

- mycket fönster och väggpartier som leder kyla. De sprickor som fanns i flera av burspråken är emellertid en felaktighet vilken bör åtgärdas.
Utför kontroll av alla burspråk och täta de som har sprickor/springor i väggpartierna.
- Mängd: Kontrollera 80 burspråk, vi bedömer att ca 50% behöver tätas.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
4. Byggsdel: Fönster och ventilation av byggnaden
Brist, fel/skada: Vid besiktningen framkom att fönster och balkongdörrar anses otäta och att det uppkommer kalldrag från dessa. Vi noterade att nästan alla tilluftsventiler var stängda vilket medför att luft sugas in via otätheter i lägenheterna, bland annat vid fönster.
Bedömd åtgärd: För att ventilationen i lägenheterna skall fungera måste fönsterventilerna vara öppna. För att minska kalldraget kan alla fönster och balkongdörrar förses med nya tätlistor och låsen justeras.
Mängd: Ca 1 000 fönsterluft och 90 balkongdörrar.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
5. Byggsdel: Rör kulvertar mellan byggnaderna samt till tomtgräns
Brist, fel/skada: Rören från byggnadsåret. Livslängden på rör i mark är väldigt beroende på markförhållanden varför det är svårt att bedöma när i tiden eventuella läckage uppkommer.
Bedömd åtgärd: När läckage uppkommer måste man gräva upp och ersätta rören och värmeisoleringen med nytt material.
Mängd: Ca 40 lpm kulvert
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
6. Byggsdel: Ventiler på stigarna.
Brist, fel/skada: Kranarna på radiatorstigarna är gamla vilket gör det svårt / omöjligt att justera och troligen svårt att stänga av.
Bedömd åtgärd: Ersätt alla kranar med nya justerbara och injusterbara värmen i byggnaderna.
Mängd: Ca 30 st ventiler till radiatorkretsen
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	1, 2, 3 och 4	Ca 12 250 000 kr
Inom 5 år	6	Ca 150 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>2 och 5</u>	<u>Ca 1 400 000 kr</u>
Totalt		Ca 13 800 000 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. Yttertaken var vid besiktningen klädda med snö varför skicket på tjärpappen inte gått att fastställa. Normal teknisk livslängd är ca 25 år för denna typ av ytskikt. Om taken skulle behöva renoveras inom 10 år bedömer vi kostnaden till ca 300 000 kr. Vi har inte tagit med kostnaden i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om renovering kommer att behöva utföras.
2. Skyddsrummen i byggnaderna är aktiva och besiktigade 2002-11-07. Besiktning av skyddsrum skall utföras med 10 års intervall.
3. Fastigheten har ingen egen undercentral för värme. Om inte fastigheten kan köpa värme från grannfastigheten måste en egen undercentral samt en egen anslutning till fjärrvärmenätet anordnas.
4. Fastigheten har ingen egen tvättstuga. Om inte fastigheten får nyttja den tvättstuga som nyttjas i dag måste en tvättstuga anordnas inom fastigheten, alternativt kan alla lägenheter själva ha en tvättmaskin i badrummet.
5. 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.

6. 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 bygglledning 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.
7. 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
 Sifonsökning
 FD-utdrag