

TENZING

Bostadsrättsföreningen Malmingen

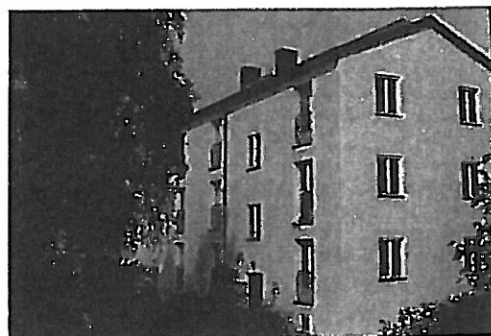
EKONOMISK PLAN

Stockholm 2008-05-15

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, located in the bottom right corner of the page.



Malmingen 1 och 2



Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	1
Organisationsnummer och ändamål.....	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	1
Förvärv av aktier och fast egendom.....	1
Inflyttning.....	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	1
Utlåtande avseende renoveringsbehov.....	1
Stadgeändring.....	2
Beskrivning av Fastigheterna	3
Tomt och läge.....	3
Kartor.....	4
Uthyrningsbar area.....	5
Byggnadsbeskrivning.....	5
Teknisk beskrivning.....	5
Taxeringsinformation och kommunal avgift	7
Tomträtt	7
Mervärdesskatt	7
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	7
Servitut och Nyttjanderätter.....	7
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	8
Planer och bestämmelser	8
Taxebundna kostnader	8
Hyresinformation	9
Hyresobjekt.....	9
Fastighetens reparationsbehov	10
Försäkringsskydd.....	10
Avskrivningar	10
Ekonomisk kalkyl med prognos	11
Lägenhetsförteckning.....	12
Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg avseende ekonomisk plan.....	15

Bilaga

1 Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning från Densia AB.

Tenzing AB, Biblioteksgatan 3, 4 tr, S-111 46 Stockholm, 08-407 36 00

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Malmingen, som registrerats hos Bolagsverket 2003-03-10 med organisationsnummer 769609-4247, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av aktier och fast egendom

Föreningen avser att förvärva tomträtterna till fastigheterna Malmingen 1 och Malmingen 2 i Stockholms kommun (Fastigheterna) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Förvärvet kommer ske i två led. Först förvärvas aktierna i det aktiebolag som äger tomträtterna till Malmingen 1 och Malmingen 2. Därefter förvärvas tomträtterna till skattemässiga restvärden från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras av föreningen med biträde av Kilpatrick Stockton Advokatbyrå. Säljaren har lämnat marknadsmässiga garantier för att föreningen hålls skadeslös för eventuella skatterisker i samband med förvärvet.

För föreningens ställningstagande till ett förvärv av Fastigheterna samt aktierna i aktiebolaget har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda varför inflyttning får anses ha skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av aktierna och Fastigheterna avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet till Fastigheten som kommer att ske den 26 juni 2008.

Utlåtande avseende renoveringsbehov

Lars Widebeck vid Densia AB har 2008-03-26 utfört en teknisk besiktning av Fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till denna ekonomiska plan.

Stadgeändring

Denna ekonomiska plan är framtagen mot bakgrund av föreningens avsikt att anta nya stadgar som anger fördelning av årsavgifter efter andelstal och inte efter area som de nuvarande anger. De nya stadgarna kommer dessutom att ändra avsättningarna till yttre fond så att de fastställs av föreningsstämman. Den ekonomiska planen utgår från en avsättning om 0,2 procent av taxeringsvärdet för Fastigheterna.

Beskrivning av Fastigheterna

Tomt och läge

Fastigheterna är belägna i stadsdelen Årsta i Stockholms kommun och tillhör Enskede församling. Fastigheternas adresser är Bolmensvägen 1 – 9 (udda nummer). Fastigheterna är belägna i ett lugnt område och har ett attraktivt bostadsläge. Inom Fastigheterna finns tillgång till parkeringsplatser (5 stycken). Närservicen i området är god med butiker, skolor och idrottsanläggningar inom gångavstånd. Tomterna innehas med tomträtt och har en sammantagen areal om 2 111 kvadratmeter.

Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av flerbostadshus uppförda under 1940- och 1950-talet.

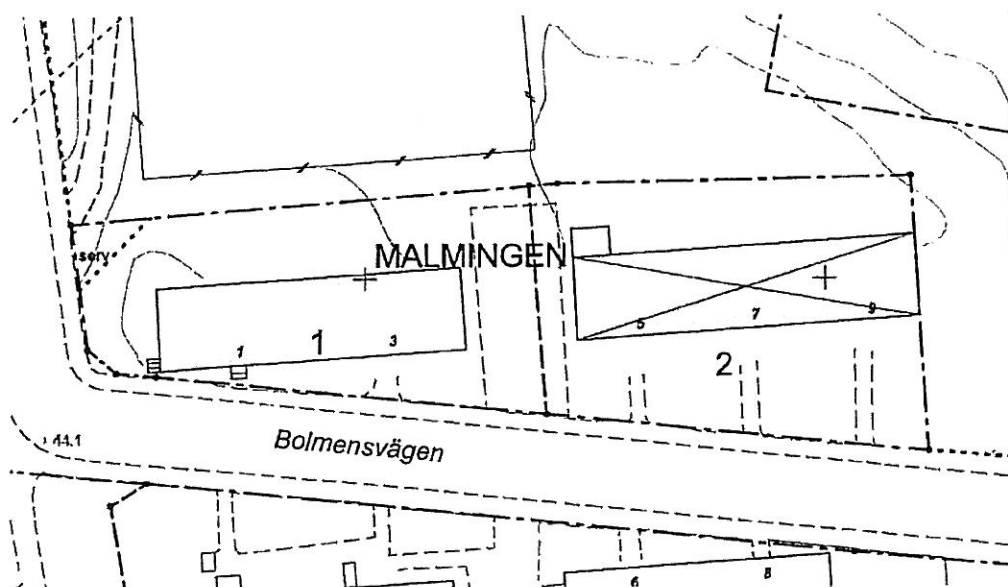
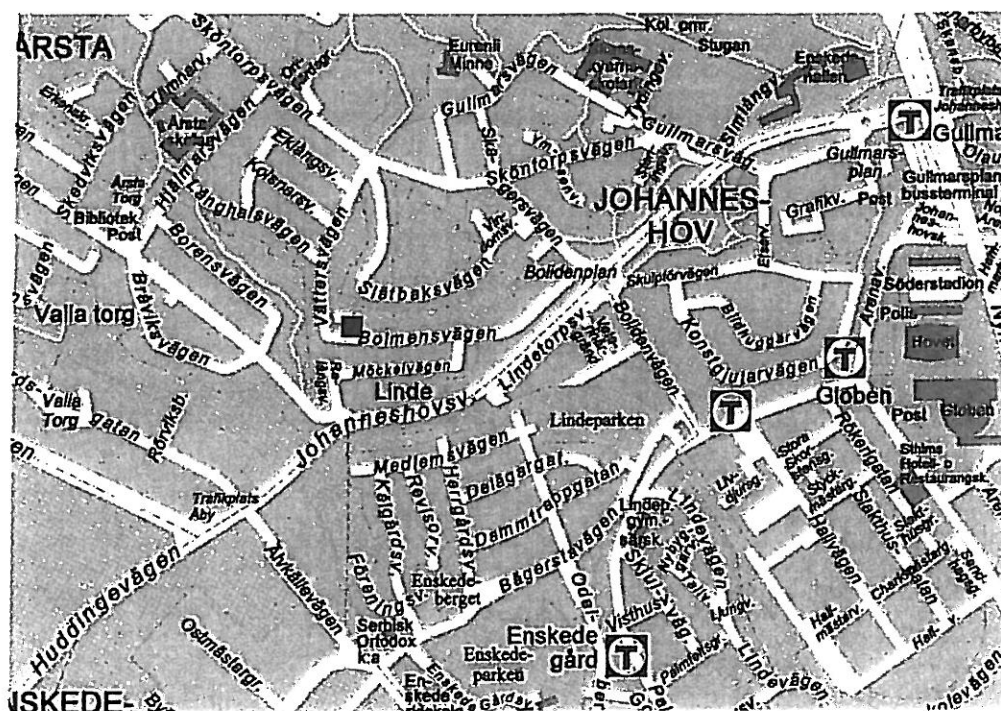
Kommunikationsläget är mycket bra med tvärbanans station Linde inom ca 300 meter från Fastigheten samt bussar i närområdet. Kommunikationsmöjligheterna med bil är även dessa goda med närhet till större kommunikationsleder som Södra länken och Essingeleden.

Årsta har haft en mycket positiv utveckling de senaste åren. Utvecklingen är en följd av flera stora infrastruktursatsningar som gynnat Årsta såsom bygget av Södra länken, framdragandet av spårbunden trafik genom Årsta i form av Tvärbanan och pendeltågsstationen vid Årsta berg.

Stockholmsregionen är en av Sveriges snabbast växande regioner. Stockholm är strategiskt beläget med en mycket stor del av Sveriges befolkning inom kort restid. Pendlingsmöjligheterna inom Stockholmsregionen och Mälardalen är mycket goda såväl med bil som med spårbunden trafik. De närmaste åren kommer dessutom ytterligare infrastruktursatsningar i stockholmsregionen, avseende såväl spårbunden trafik som utbyggnad av det allmänna vägnätet, att påverka pendlingsmöjligheter och tillväxt i positiv riktning.

Befolkningen i Stockholms kommun har sedan år 2000 stadigt ökat med mellan 5 000 och 6 000 personer per år. Kommunens befolkning uppgick vid utgången av år 2005 till 771 038 personer. Prognoserna för år 2006-2010 pekar mot en befolkningstillväxt om cirka 7 000 till 9000 personer per år. Rent demografiskt talar många faktorer för en oerhört stark bostadsmarknad den närmaste tioårsperioden då de mycket stora barnkullarna från slutet av 1980-talet och den första halvan av 1990-talet precis börjat söka sig ut på bostadsmarknaden.

Kartor



Uthyrningsbar area

Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till cirka 1 567 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	1 470	94%
Kontor	37	2%
Lager	60	4%
Summa	1 567	100%

Byggnadsbeskrivning

Fastigheterna omfattar två byggnader från 1944 som totalrenoverades år 1997. Fastigheterna har öppen gård med asfalterade gångvägar, gräsmattor, planteringar och parkeringsytor.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Murar till berg (bedömt)
Källarväggar	Betong.
Stomme	Lättbetong.
Bjälklag	Betong.
Ytterväggar	Betong.
Yttertak	Sadeltak med beläggning av betongpannor ovan underlagspapp. Taket är delvis kompletterat med gångbryggor.
Fasader	Putsade fasader.
Balkonger	Franska balkonger mot gatan.
Fönster	Tvåglasfönster i kopplade träbågar som klätts utvändigt med metall.
Trapphus	Entréer med målade väggar samt trapplopp och vilplan belagda med marmor.
Sophantering	Hushållsavfallet hanteras i kärl på gården.
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren med klinker på golv och halvkaklade väggar. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, två torktumlare, en mangel och två torkskåp.
Uppvärmning	Vattenburen värme från en undercentral för fjärrvärme i källaren på byggnaden på Malmingen 2.

Ventilation	Självdagsventilation kompletterad med mekaniska köksfläktar. Den aktuella typen av ventilationssystem skall besiktigas med nio års intervaller. Ventilationen för bostäderna är för närvarande underkänd.	
	Ny OVK-besiktning kommer att genomföras och bekostas av den nuvarande ägaren intill dess godkänd OVK föreligger.	
Installationer	Fjärrvärme, el, stadsgas, kabelteve samt vatten och avlopp från/till stadens nät.	
Förråd	Samtliga bostadslägenheter har tillgång till förråd i källaren som skyddas av troaxburar.	
Bostäder		
Kök	Golv	Plastmatta eller linoleum.
	Väggar	Målade väggar eller tapet.
	Inredning	Normal köksinredning med normal bänk- och skåpsinredning, gasspis med ugn, köksfläkt samt kyl/frys.
Badrum	Golv	Klinker.
	Väggar	Kakel, i övrigt målade väggar.
	Inredning	Badkar eller duschplats, tvättställ och WC.
Bostadsrum	Golv	Parkett, furugolv eller linoleum.
	Väggar	Tapet, målat.
	Särskilt	Samtliga bostadslägenheterna är utrustade med franska balkonger.
Gemensamma anordningar	Kommunikationsytor, lägenhetsförråd, städförråd, undercentral för fjärrvärme, elcentral och tvättstuga.	

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastigheternas taxeringsvärde enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2007 (AFT07).

Taxeringsvärde, tkr	Typkod	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	320	6 613	13 600	20 213
Lokaler	320	46	159	205
Summa		6 659	13 759	20 418

Fastigheterna har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastighetens värdeår är 1944. Fastighetsskatt och kommunal avgift bedöms för år 2008 utgå med 1,0 procent för lokalerna och med 1 200 kronor per bostadslägenhet, sammantaget cirka 38 000 kronor.

Tomträtt

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Nedan anges tomträttsavtalen i sammandrag.

Lagfaren ägare	Stockholms Stad
Tomträttsinnehavare	Malmingen 1 och 2 (org. nr. 556195-1830)
Ändamål	Bostäder
Tomträttsavgäld	Sammantaget 72 900 kr per år
Perioddatum från	2004-04-01
Avgäldsperiod	10 år
Nästa avgäldsreglering	Senast 2014-04-01

Mervärdesskatt

Fastigheterna är inte registrerade för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

För Fastigheterna finns idag beviljade bostadsbyggnadssubventioner. Under år 2008 bedöms ett belopp om cirka 22 000 kronor utbetalas. Under år 2009 och 2010 bedöms beloppet successivt minska till cirka 15 500 kronor respektive 8 800 kronor för att sedan upphöra att utbetalas under år 2011.

Servitut och Nyttjanderätter

Fastigheten belastas av ett inskrivet servitut avseende vägtunnel med skyddsområde (Årstälänken-projektet).

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas ej av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Aktbeteckning	Datum
Stadsplan	Plan 0180-2353	1940-11-22
Tomtindelning	0180-B30/1943	1943-02-11
Ändring av detaljplan	0180-93025	1996-09-23
Bestämmelser	0180-1997-01463	1997-07-03

Taxebundna kostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska taxebundna kostnader för Fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av Fastighetsägaren för år 2006 och år 2007 inklusive mervärdesskatt.

Taxebundna kostnader	2006 (tkr)	kr/kvm	2007 (tkr)	kr/kvm
Fjärrvärme	239	153	246	157
Vatten- och avlopp	24	15	33	21
El	45	29	31	20
Sophämtning	Ej känd	E/T	Ej känd	E/T

Kostnaderna för sophämtning har i föreningens ekonomiska kalkyler uppskattats erfarenhetsmässigt till drygt 15 kronor per kvadratmeter uthyrningsbar area i Fastigheterna.

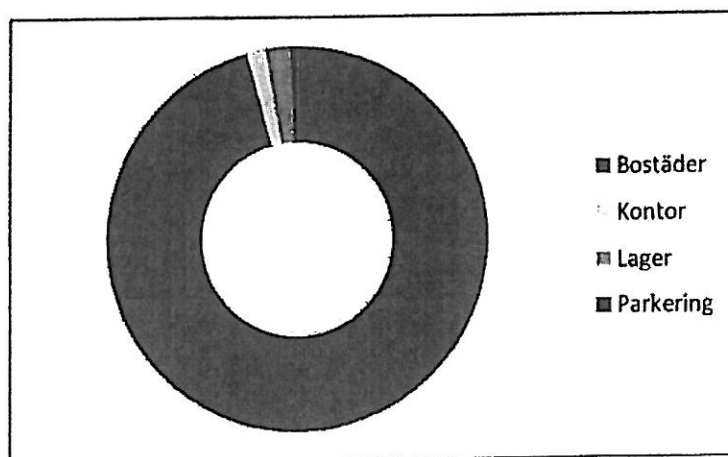
Hyresinformation

Hyresobjekt

I Fastigheterna finns 30 stycken bostadslägenheter, en kontorslokal, 5 lager- och förrådsutrymmen samt 5 parkeringsplatser.

Samtliga hyresobjekt är för närvarande uthyrda.

Lokalslag	Hyra, tkr	Area	kr/kvm	Andel
Bostäder	1 820	1 470	1 238	95,7%
Kontor	30	37	811	1,6%
Lager	40	60	667	2,1%
Parkering	11	0	0	0,6%
Summa	1 901	1 567	1 213	100,0%



Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov har efter besiktning genomförd av Lars Widebeck vid Densia AB den 26 mars 2008 bedömts enligt följande.

Behov inom 11 år, förutom löpande underhåll

Utbyte av utrustning i undercentral, ventiler på radiatorstigare samt demontering av oljetank	300 000 kr
Utbyte av skadade takpannor, avlägsnande av plast ovan isolering på vindar samt sanering av fågelspillning från gammalt duvslag i vindsutrymme i Malmingen 2	50 000 kr
Renovering av utvändiga betongtrappor	150 000 kr
Uppgradering av elinstallationer från enfas till trefas med utbyte av elcentral och servis samt uppdragning av nya elstigare till samtliga bostadslägenheter	800 000 kr
Utbyte av maskinell utrustning och renovering av golvbeläggningen i tvättstugan	150 000 kr
Åtgärdande av ventilationsbrister samt utförande av obligatorisk ventilationskontroll	40 000 kr
<i>Summa exkl. moms</i>	<i>1 490 000 kr</i>
TOTALT (inkl. moms, avrundat)	1 862 500 kr

Bristerna i ventilationssystemet kommer att åtgärdas av den nuvarande fastighetsägaren. Vid besiktningen noterades även att det finns åtgärdsbehov som noterats som kommer att belasta enskilda bostadsrättshavare.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om 0,5 till 2 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet.

Ekonomisk kalkyl med prognos

TAXERINGSVÄRDE, AFT 2007

		Bostad	Lokal
Byggnad	13 759 000	13 600 000	159 000
Mark	6 659 000	6 613 000	46 000
Summa	20 418 000	20 213 000	205 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	31 250 000
Lagfart	307 095
Avsättning till reparationer	1 812 500
Intecknings- och ombildningskostnad	557 050
Disponibla medel (kassa)	200 000
Summa	34 126 645

Bostad

Lokal

19 943 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	11 711 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	11 711 000

FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nordea Hypotek AB	1 290 000	5,25	67 725	0	5 år
Nordea Hypotek AB	1 290 000	5,10	65 790	0	3 år
Nordea Hypotek AB	1 290 000	5,00	64 500	0	2 år
Nordea Hypotek AB	1 256 645	4,75	59 691	0	rörlig ränta
Nordea Hypotek AB (uteblivna insatser)	3 322 489	4,75	157 818	0	rörlig ränta
Summa	8 449 134	4,92%	415 524	0	

Insatser vid fastighetsköpet

Upplåtelseavgifter

Summa finansiering

25 677 511

0

34 126 645

Insatser totalt	29 000 000
Bostadsrätter	25 677 511
Ej bostadsrätter	3 322 489

EKONOMISK PROGNO

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	415 524	415 524	415 524	415 524	415 524	415 524	415 524
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt, kommunal avgift	38 050	38 811	39 587	40 379	41 187	42 010	46 383
Tomträttsavgäld	72 900	72 900	72 900	72 900	72 900	72 900	88 865
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
Vatten	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
El	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Sophämtning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Kabelteve	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
Sotning	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 876
Försäkring	19 000	19 380	19 768	20 163	20 566	20 978	23 161
Löpande underhåll	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Städning av trappor m.m.	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Teknisk förv. / fastighetsservice	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ekonomisk förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Revision	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Övrigt	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Avsätt. till yttre fond, 0,2 % av taxvärde	40 836	41 653	42 486	43 335	44 202	45 086	49 779
Summa	1 139 310	1 152 328	1 165 606	1 179 149	1 192 964	1 207 055	1 297 815

D o U tot kr 572 000

Drift och underhåll kr /kvm	376 Bostäder
Drift och underhåll kr /kvm	250 Lokaler
Drift och underhåll kr /kvm	175 Lagar

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	808 915	822 475	836 175	852 225	859 581	867 084	922 877
Hysesintäkter	304 299	310 385	316 592	322 924	329 383	335 970	370 938
Räntebidrag	22 097	15 468	8 839	0	0	0	0
Ränteintäkter	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Summa	1 139 310	1 152 328	1 165 606	1 179 149	1 192 964	1 207 055	1 297 815

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	240 836	282 489	324 974	368 310	412 512	457 598	694 761

Handwritten signature and initials.

Känslighetsanalys

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	621	624	626	630	628	625	625
-2%	621	626	631	638	638	638	651
-1%	621	629	637	646	649	652	678
0%	621	632	642	655	660	666	709
+1%	621	634	648	663	672	681	742
+2%	621	637	653	671	683	696	778
+3%	621	640	659	680	696	712	818

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	621	526	537	519	495	501	514
-2%	621	561	572	564	550	556	579
-1%	621	597	607	609	605	611	644
0%	621	632	642	655	660	666	709
+1%	621	667	677	700	715	721	774
+2%	621	702	713	745	770	776	839
+3%	621	737	748	790	825	831	903

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2008-05-15

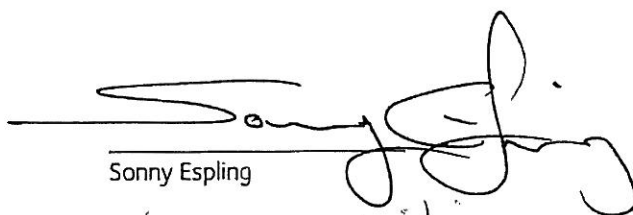
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MALMINGEN



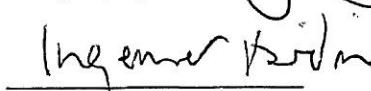
Martin Ekblom



Elina Özden



Sonny Espling



Ingemar Rödén



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Malmingen, org. nummer 769609-4247, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

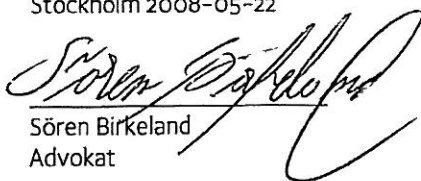
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) Förslag till nya stadgar
- d) FDS-utdrag per 2008-05-14
- e) Tilläggsavtal till tomträttsavtal med
- f) Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
- g) Aktieöverlåtelseavtal tecknat 2008-05-15
- h) Hyreslista
- i) Utbetalningsavi avseende räntebidrag
- j) Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning
- k) Sammanställning över driftskostnader för år 2006 och 2007
- l) Lokalyresavtal

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2008-05-22



Sören Birkeland
Advokat

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM
Tel. 08 – 522 532 00



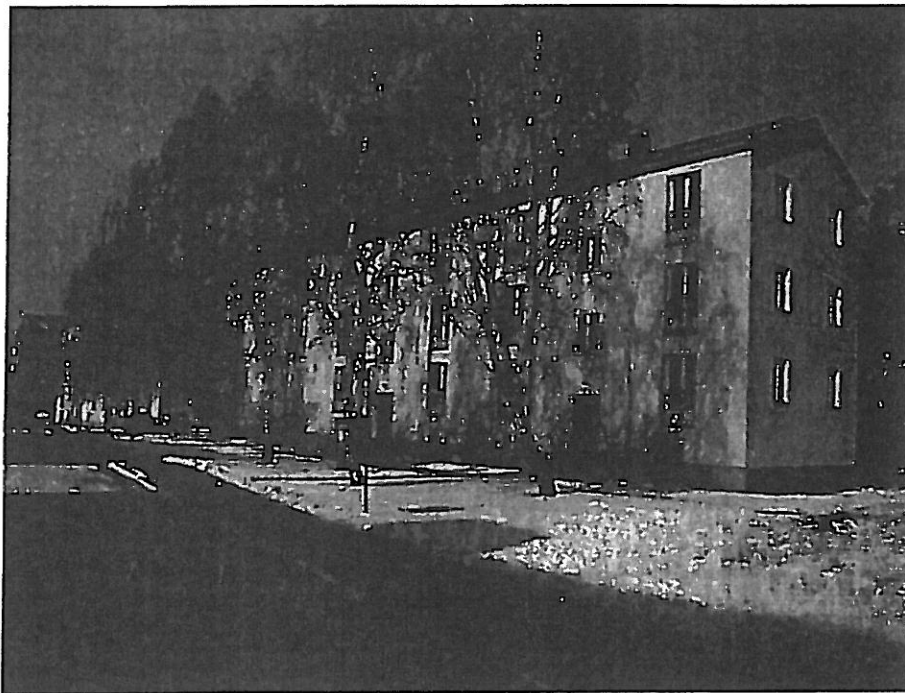
Kjell Karlsson
Advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM
Tel. 08 – 21 14 01

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

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Malmingen 1 och 2



Blomensvägen 1, 3, 5, 7 och 9

Årsta

VL
SB

Stockholm 2008-04-10
LW 67 940

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

avseende fastigheterna Stockholm Malmingen 1 och 2
Blomensvägen 1, 3, 5, 7 och 9 i Årsta.

Uppdrag

Av Brf Malmingen har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheterna samt vid underhållsplanering i fastigheterna. 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 fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med varsin huskropp uppförd i tre våningsplan samt källare, en mindre del har krypgrund. Malmingen 1 har två trappuppgångar och Malmingen 2 har tre. Byggnadskropparna har samma uppbyggnad och är renoverade på likartat sätt och tidpunkt.

Antal lägenheter är totalt 30 st, bostadsyta ca. 1 470 m², lokalyta ca. 37 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1944

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

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

1. Byggnaderna har renoverats 1997, vatten och avloppsrör byttes, badrummen renoverades, ytskikt i lägenheterna renoverades och elinstallationer inne i lägenheterna moderniserades.
2. Fasaderna har putsats 2004.
3. Yttertaken omlagda, oklart årtal
4. Fönsterbågar och karmar klädda med plåt 1997 och 2004

Grundläggning: (bedömd) Murar till berg

Källarytterväggar: (bedömda) Betong

Stomme (bedömd): Lättbetong

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

Gård, gårdsutrustning: Gräsmatta och parkeringsplatser

Balkonger:	Finns ej
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Utvändigt klädda med metall.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren på Malmingen 2
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 2 st torktumlare, mangel och 2 st torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopkärl på gården.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral i Malmingen 2, kulvert finns mellan byggnaderna.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Självdraagsventilation med separat kanal från mekanisk köksfläkt. OVK (<u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilation <u>K</u> ontroll) är ej godkänd.



Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Furugolv / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn, fläkt och kyl/frys. Ventilationen är mekanisk frånluft från köksfläkt.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är självdragsventilation.



Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2008-03-26, kl 9,00.
Vädret var halvklart och temperaturen ca -1°C.

Vid besiktningen medverkade:

Özden, Espling och Ekblom från bostadsrättsföreningen
Fredrik Angelin från Bjurfors
Joachim Pelles från Auera Residential AB

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 1: Espling 1tr
Uppgång 3: Bäckius 1tr, Larsson 2tr och Özden 3tr
Uppgång 7: Ekblom 1tr
Uppgång 9: Stenskog 1tr och Bengtsson 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Bygghet: Undercentralen, ventiler på radiatorstigare och oljetanken
Brist, fel/skada: Undercentralen är från 1978 varför teknisk livslängd är uppnådd. Troligen är verkningsgraden dålig och driftstörningar kommer att uppkomma. Ventilerna på radiatorstigare i källarna är gamla och går troligen ej att stänga eller justera. Oljetanken finns kvar och bör saneras samt demonteras.
Bedömd åtgärd: Byt ut undercentralen innan kostsamma driftstörningar uppkommer. Byt samtliga ventiler samt justera in rätta flöden. Demontera oljetanken.
Mängd: En komplett undercentral, ca 20 ventiler samt oljetanken
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
2. Bygghet: Yttertaken och vindsutrymmen
Brist, fel/skada: Yttertaket är renoverat och takpannorna är av betong, under besiktningen var delar av taken täckta med snö. Vi kunde konstatera att ett flertal pannor var spräckta. Orsaken är oklar men kan vara att de spruckit redan då taken renoverades. I vindsutrymmena finns plast ovanpå isoleringen vilket kan medföra fukt och mögelskador i konstruktionen. I vindsutrymmet över uppgång 9 finns mycket fågelspillning vilket kan vara ohälsosamt.
Bedömd åtgärd: Byt ut alla skadade takpannor samt sanera vindsutrymmen från plast och fågelspillning.
Mängd: Båda byggnadernas tak samt vindsutrymmen. Mängden är oklar eftersom taken delvis var täckta med snö.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Grovt bedömt ca 50 000 kr
3. Bygghet: Utvändiga entrétrappor
Brist, fel/skada: Fyra av entrétrapporna är i betong och håller på att vittra sönder. Gångstegen är i sten vilken kommer att hamna ur läge på sikt.
Bedömd åtgärd: Renovera trapporna med nya eller renoverade betongfundament och återmontering av stenen.
Mängd: Fyra trappor
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
4. Bygghet: Elstigare

- Brist, fel/skada: Lägenheterna har endast enfas elstigare, flera av de boende uppfattar att effektbehovet överstiger den effekt som kan levereras i lägenheterna varför propparna går sönder.
- Bedömd åtgärd: För att möjliggöra att flera elektriska maskiner skall kunna användas måste elstigare bytas till trefas. I samband med det byts servicekabel, servicecentral, huvudcentral, gruppcentraler samt de delar av allmänna installationer som inte är moderniserade.
- Mängd: 30 st elstigare, 32 st gruppcentraler, elservicen samt allmänna delar.
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr
5. Bygghet: Tvättstugan och maskinella utrustningen.
- Brist, fel/skada: Tvättstugans klinker har delvis släppt från betongen. Tvättmaskinerna är från ombyggnadsåret och närmar sig teknisk livslängd. Torktumlarna är nyare men kommer även de att behöva bytas ut på sikt.
- Bedömd åtgärd: Renovera golvbeläggningen med ny klinker samt byt ut tvättmaskinerna. Byt ut torktumlarna då fel uppkommer.
- Mängd: Golvens ytskikt samt 2 st tvättmaskiner inom 3 år. 2 st torktumlare inom 5 år
- Aktualitet: Inom 3 år och inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr och ca 50 000 kr
6. Bygghet: Ventilationen i byggnaderna samt köksfläktarna
- Brist, fel/skada: OVK är enligt uppgift utförd men ej godkänd men Peter sotare skall åtgärda de brister som framkom vid kontrollen. Under vår besiktningen noterades ett antal brister så som att badrummen i flera av lägenheterna var mycket fuktiga. I Stenskogs lägenhet finns påväxt på innertaket i badrummet samt i sov och vardagsrummets takvinkel. Fönstrenas spaltventiler är igensatta då fönsterbågarna kläddes med plåt på utsidan. Köksfläktarna är placerade 50 cm över gasspisarna, avståndet måste minst vara 65 cm.
- Bedömd åtgärd: Det måste finnas en godkänd OVK för byggnaderna. Vid kontrollen bör de av oss noterade bristerna åtgärdas.
- Mängd: 33 lägenheter samt en tvättstuga
- Aktualitet: Snarast
- Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr för OVK, åtgärds-kostnaden är oklar innan åtgärdsförelägen är redovisade från Peter sotare.

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2 och 6	Ca 90 000 kr
Inom 3 år	1, 3 och 5	Ca 550 000 kr
Inom 5 år	4 och 5	Ca 850 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 1 490 000 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. Under besiktningen noterades en kraftig mögel liknande lukt i trapphuset på uppgång 9. Vi kunde inte lokalisera lukten men bedömer att lukten, eventuellt kan den komma från de igenmurade sopinkasten eller från någon av lägenheterna. Orsaken till lukten bör utredas och åtgärdas.
2. Det finns tecken på fuktgenomslag i fasaden under ett badrumsfönster på Blomensvägen 1. Troligen beror detta på en pågående fuktskada i badrummet, orsaken måste utredas och badrummet måste troligen renoveras.
3. Vi noterade att parkettgolven i några av lägenheterna lutar och svajar, detta beror på att sanden mellan betongen och parkettgolvet flyttar på sig. Oftast uppkommer detta i gångstråken eller i nära anslutning till gångstråken. Om plana golv önskas måste parketten och sanden tas bort och ersättas med ny golvkonstruktion samt ny parkett.
4. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

5. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående 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. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast 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
 Sifon sökning
 FD-utdrag