

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSPROMENADEN

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror.
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.
14. Besiktningsutlåtande
- 14 b. Särskild utredning parkeringshus

Polagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Skogspromenaden
i Stockholms kommun, betygas
Sundsvail 10/4 2006

Zenslin Popovic

Denna ekonomiska plan
har upprättats med biträde av:
DELTA Advokatbyrå AB
Advokat Carl-Magnus Edh
Box 22 305, 104 22 Stockholm
Tel: 08-21 14 01

[Handwritten initials]

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden, org nr 769612-7955, Bromma, som registrerats hos Bolagsverket 2005-07-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt beräknas ske under maj-augusti 2006. Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Föreningen skall, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

Särskilt om förvärvet av tomträtten till fastigheten

Förvärvet av tomträtten till fastigheten avses äga rum genom s.k. paketering. Detta innebär att Föreningen förvärvar samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag, vars enda tillgång utgör ifrågasvarande tomträtt. Därefter kommer tomträtten att överlåtas till Föreningen.

Överlåtelsen av tomträtten till Föreningen äger rum genom en s.k underprisöverlåtelse till tomträttens skattemässiga restvärde, vilket utgör 60.277.708 kr. Eftersom köpeskillingen därmed understiger taxeringsvärdet beräknas stämpelskatten på det senare värdet.

Säljaren av tomträtten kommer att utfärda garantier att Föreningen inte kommer att drabbas av några som helst kostnader på grund av paketeringen. Föreningen kommer dock att över tiden ha ett lägre ingångsvärde (60.277.708 kr) på tomträtten än om förvärvet skulle skett genom en normal försäljning.

SS MW

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Handboken 5
Adress:	Bävervägen 40, 42, 44 och 46
Kommun:	Stockholm
Kommundel:	Bromma
Upplåtelseform:	Tomträtt, som omförhandlas nästa gång 2012-01-01
Tomtarea:	11.600 kvm
Lägenheternas antal, storlek och utformning:	I lägenhetsförteckningen under punkt 9 i planen finns uppgifter om lägenheternas antal, storlek och utformning
Byggnadsår:	1992
Ombyggnadsår:	-
Värdeår:	1992
Byggnadstyp:	8 st flerbostadshus i fyra plan med delvis inredd vind. Husen är sammanbyggda till 4 parhus (varje parhus har en adress) genom gemensamma trapphus i vilka det finns hiss. Husen har souterrängplan på Bävervägen 40 finns 1 souterrängplan, i husen på Bävervägen 42, 44 och 46 finns 2-3 souterrängplan.
Tomt:	11.600 kvm i öppet förorts kvarter
Bostadslägenheter:	75 st om totalt ca 6.434 kvm
Lokaler:	6 lokaler om ca 181 kvm
Garage:	Separat garagebyggnad 22 p-platser i byggnaden och 22 p-platser på byggnadens tak.
Undergrund:	Murar till berg och plattor på mark
Källarväggar:	Betong
Ytterväggar:	Tegel

Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongtakpannor
Fasader:	Fasadtegel
Fönster:	2 +1-glas kopplade, 3-glas i trapphusen. Karmar av trä och bågar av trä, utvändigt klädda med metall.
Balkonger:	Balkongplattor av betong, räcken av aluminiumplåt på aluminiumstomme
Trapphus:	Trapp och golvbeläggning av sten/klinker och linoleum. Väggar och tak är målade.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från 2 st oljepannor 180 kW och 470 kW samt 3 st bergvärmepumpar
Ventilation:	Mekanisk luftventilation. Tilluft via spaltventiler över fönstren. I byggnaden på Bävervägen 46 finns 4 st lägenheter med mekanisk till- och från luft.
Hiss:	För 8 personer i varje parhus
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i 2 av byggnadernas källare
Sophantering:	Sopnedkast i trappuppgångarna. Soprum med karusell
Gård:	Gång- och körytor, parkeringsplatser och gräsytor
Övrigt:	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät.

Gemensamma utrymmen:

Källarvåning:	Tvättstuga i två av byggnaderna, lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagnsrum och bostäder
Gatuplan:	4 st soputrymmen och 1 st grovsoputrymme
Vind:	Lägenhetsförråd och bostäder

SS *AW*

Lägenhetsutrustning:

Kök:	Plastmatta linoleum. Väggar tapet/målade. Normal köksinredning med bänk- och skåpsinredning, elspis med ugn, frånluftsfläkt, kyl/frys, diskmaskin i vissa lägenheter.
Badrum:	Plastmatta, kakel i del av utrymmet, målat i övrigt. Badkar eller dusch, WC och tvättställ, frånluftsfläkt. Plats finns för tvättmaskin.
Övrigt:	Samtliga lägenheter, förutom vissa lägenheter på souterrängplanen, har balkonger. De flesta lägenheter som saknar balkong, har markaltaner.
Planer:	0180-8166, Detaljplan, 1990-06-21 2000-09150-54, Detaljplan (Ej lagakraftvunnen)
Servitut, gemensamhetsanläggningar:	Det finns inga inskrivna servitut, utöver officialservitut avseende skyddsrumständamål. Det finns inte skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggningar.

3. Försäkring

Föreningens fastighet kommer att försäkras till fullvärde.

Medlemmarna rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med tillägg för s.k. bostadsrättsförsäkring.

4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde			
Mark	23 400 000	Bostadsdel	71 400 000
Byggnad	48 374 000	Lokaldel	374 000
Summa	71 774 000		71 774 000

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling	141 000 000
Lagfart	1 076 610
Pantbrev	0
Fond	1 312 500
Ombildningskostnader	568 750
Summa	143 957 860

6. Finansieringsplan

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta kr	Amor- tering	Bundet
Föreningssparbanken	17 500 000	2,14%	374 500	0	rörligt
Föreningssparbanken	17 500 000	3,21%	561 750	0	3 år
Föreningssparbanken	17 500 000	3,55%	621 250	0	5 år
Insatser	88 030 715				
Ber uppl avg*	3 427 145				
Summa	143 957 860		1 557 500	0	

* avser lgh nr 123, 292, 311, 344, 392, 414, 423 och 433 beräknat marknadspris 20.500 kr/kvm

7. Årliga utgifter

Driftkostnader:	
Värme	530 000
El	375 000
Vatten	175 000
Renhållning	80 000
Försäkring	60 000
Förvaltning	300 000 (teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning)
Underhåll	150 000
Sophämtning	80 000
Övrigt	200 000
Summa	1 950 000 (295 kr/kvm)

Inkomstskatt	78 042
Tomträttsavgäld	317 000 (omförhandlas 2012-01-01)
Fondavsättning, 0,3 % av taxeringsvärdet	215 322
Fastighetsskatt	360 740
Kapitalkostnader:	
Ränta	1 557 500
Amortering	0
Summa	4 478 604

8. Årliga intäkter

Hyror	736 274
Årsavgifter	3 742 330
Summa	4 478 604

53

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Ant rum	Utfornn	Yta	And tal	Insats	Insats alla	Årsavgift	Hyra
Bävervägen 40									
411	nb	2	rok	66	1,08319	953 540	953 540	40 537	0
412	nb	4	rok	105	1,65795	1 459 505	1 459 505	62 046	0
413	nb	3	rok	81	1,30425	1 148 141	1 148 141	48 809	0
414	nb	1	rok	58	0,96529	849 752	849 752	36 124	0
421	1	2	rok	66		0	985 979	0	82 479
422	1	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0
423	1	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
424	1	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
431	2	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
432	2	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0
433	2	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
434	2	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
441	3	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
442	3	4	rok	105		0	1 491 936	0	117 996
443	3	4	rok	114	1,82743	1 608 700	1 608 700	68 388	0
444	3	3	rok	92	1,50321	1 323 287	1 323 287	56 255	0
Bävervägen 42									
311	nb	1	rok	58	0,96529	849 752	849 752	36 124	0
312	nb	2	rok	66	1,08319	953 540	953 540	40 537	0
313	nb	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0
314	nb	2	rok	65	1,06845	940 564	940 564	39 985	0
321	1	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
322	1	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
323	1	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0
324	1	2	rok	65		0	971 035	0	81 768
331	2	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
332	2	2	rok	66	1,12004	985 979	985 979	41 916	0
333	2	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0
334	2	2	rok	65		0	971 035	0	81 756
341	3	3	rok	92	1,50321	1 323 287	1 323 287	56 255	0
342	3	3	rok	92	1,50321	1 323 287	1 323 287	56 255	0
343	3	5	rok	136	2,15165	1 894 113	1 894 113	80 522	0
344	3	3	rok	91	1,48847	1 310 311	1 310 311	55 703	0
383	-2	4	rok	105	1,65795	1 459 505	1 459 505	62 046	0
392	-1	2	rok	66	1,08319	953 540	953 540	40 537	0
393	-1	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0

SS

Lgh nr	Vån	Ant rum	Utformn	Yta	And tal	Insats	Insats alla	Årsavgift	Hyra
Bävervägen 44									
211	nb	2	rok	68	1,11267	979 491	979 491	41 640	0
212	nb	3	rok	81	1,30425	1 148 141	1 148 141	48 809	0
213	nb	2	rok	60	1,03161	908 134	908 134	38 606	0
214	nb	1	rok	44	0,75897	668 127	668 127	28 403	0
215	nb	3	rok	92	1,46636	1 290 847	1 290 847	54 876	0
221	1	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
222	1	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
223	1	2	rok	60	1,03161	908 134	908 134	38 606	0
224	1	1	rok	44	0,75897	668 127	668 127	28 403	0
225	1	4	rok	99	1,60637	1 414 099	1 414 099	60 116	0
231	2	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
232	2	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
233	2	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0
234	2	4	rok	99	1,60637	1 414 099	1 414 099	60 116	0
241	3	4	rok	114	1,82743	1 608 700	1 608 700	68 388	0
242	3	4	rok	114	1,82743	1 608 700	1 608 700	68 388	0
243	3	5	rok	136	2,15165	1 894 113	1 894 113	80 522	0
244	3	5	rok	132	2,09270	1 842 219	1 842 219	78 316	0
282	-2	2	rok	60	0,99477	875 703	875 703	37 228	0
292	-1	3	rok	81	1,30425	1 148 141	1 148 141	48 809	0
293	-1	1	rok	44	0,75897	668 127	668 127	28 403	0
Bävervägen 46									
111	nb	2	rok	68	1,11267	979 491	979 491	41 640	0
112	nb	3	rok	86	1,41478	1 245 441	1 245 441	52 946	0
113	nb	4	rok	105	1,65795	1 459 505	1 459 505	62 046	0
114	nb	3	rok	92	1,46636	1 290 847	1 290 847	54 876	0
121	1	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
122	1	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
123	1	2	rok	60	1,03161	908 134	908 134	38 606	0
124	1	1	rok	44	0,75897	668 127	668 127	28 403	0
125	1	4	rok	99	1,60637	1 414 099	1 414 099	60 116	0
131	2	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
132	2	3	rok	81	1,34109	1 180 571	1 180 571	50 188	0
133	2	4	rok	105	1,69479	1 491 936	1 491 936	63 425	0
134	2	4	rok	99	1,60637	1 414 099	1 414 099	60 116	0
141	3	4	rok	114	1,82743	1 608 700	1 608 700	68 388	0
142	3	4	rok	114	1,82743	1 608 700	1 608 700	68 388	0
143	3	5	rok	136	2,15165	1 894 113	1 894 113	80 522	0
144	3	5	rok	132	2,09270	1 842 219	1 842 219	78 316	0
192	-1	3	rok	86	1,37794	1 213 010	1 213 010	51 567	0
193	-1	4	rok	105	1,65795	1 459 505	1 459 505	62 046	0
			Summa	6 434	100,000	88 030 715	92 453 609	3 742 330	363 999

Lokaler

			<u>Hyra</u>
P-platser i (22 st) och ovanpå (22st) parkeringshus			155 100
P-platser friliggande			9 600
<u>lgh nr</u>	<u>adress</u>	<u>yta verksamhet</u>	
401	Bäverv 40	66 kontor	75 809
301	Bäverv 42	10 antennplats	42 500
402	Bäverv 42	10 antennplats	41 016
201	Bäverv 44	35 kontor/förråd	12 000
202	Bäverv 44	10 antennplats	30 250
101	Bäverv 46	50 kontor/förråd	6 000
	Summa	181	372 275

SS
NW

10. Ekonomisk prognos

Inflationstakt 2 %. Räntan är oförändrad och ingen amortering sker.

Driftskostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Värme	530 000	540 600	551 412	562 440	573 689	585 163	646 067
El	375 000	382 500	390 150	397 953	405 912	414 030	457 122
Vatten	175 000	178 500	182 070	185 711	189 425	193 214	213 324
Renhållning	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 327	97 521
Försäkring	60 000	61 200	62 424	63 672	64 945	66 244	73 138
Förvaltning	300 000	306 000	312 120	318 362	324 729	331 224	365 698
Underhåll	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 848
Sophämtning	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 327	97 521
Övrigt	200 000	204 000	208 080	212 242	216 487	220 817	243 800
Inkomstskatt	78 042	90 100	102 399	114 944	127 740	140 792	210 074
Tomträttsavgäld	317 000	317 000	317 000	317 000	317 000	317 000	367 960
Fondavsättning, 0,3 % av taxeringsvärdet	215 322	219 628	224 021	228 501	233 071	237 732	262 477
Fastighetskatt	360 740	367 955	375 314	382 820	390 476	398 286	439 740
Kapitalkostnader:							
Ränta	1 557 500	1 557 500	1 557 500	1 557 500	1 557 500	1 557 500	1 557 500
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Summa	4 478 604	4 541 183	4 605 014	4 670 120	4 736 529	4 804 268	5 214 790
Årliga intäkter							
Hyror	736 274	750 999	766 019	781 339	796 966	812 905	897 512
Årsavgifter	3 742 330	3 790 184	3 838 995	3 888 781	3 939 563	3 991 363	4 317 278
Summa	4 478 604	4 541 183	4 605 014	4 670 120	4 736 529	4 804 268	5 214 790

11. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad och någon amortering sker ej.

Dagens räntenivå och	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens inflationsnivå	3 742 330	3 790 184	3 838 995	3 888 781	3 939 563	3 991 363	4 317 278
dagens inflationsnivå	+1%	3 832 545	3 907 033	3 983 756	4 062 779	4 144 173	4 354 840
dagens inflationsnivå	+2%	3 785 284	3 875 265	3 976 291	4 081 357	4 304 265	4 995 356
dagens inflationsnivå	+3%	3 809 211	3 918 344	4 046 780	4 181 637	4 471 917	5 385 507
dagens inflationsnivå	-1%	3 719 473	3 748 182	3 772 168	3 796 393	3 845 572	4 007 944
dagens inflationsnivå	-2%	3 704 973	3 704 973	3 704 973	3 704 973	3 704 973	3 704 973
dagens inflationsnivå	-3%	3 686 295	3 665 247	3 642 090	3 619 165	3 574 002	3 515 950

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad ränta än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad och någon amortering sker ej. Föreningen betalar inkomstskatt vid dagens räntenivå, men ej vid höjning av nivån förutom vid 1 % höjning år 11. Vid sänkning av räntenivån betalar Föreningen inkomstskatt


Dagens inflation och	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens räntenivå	3 742 330	3 790 184	3 838 995	3 888 781	3 939 563	3 991 363	4 317 278
dagens räntenivå	+1%	4 189 288	4 225 084	4 261 596	4 298 837	4 336 823	4 688 278
dagens räntenivå	+2%	4 714 288	4 750 084	4 786 596	4 823 837	4 900 571	5 157 204
dagens räntenivå	+3%	5 239 288	5 275 084	5 311 596	5 348 837	5 425 571	5 682 204
dagens räntenivå	-1%	3 364 330	3 412 184	3 460 995	3 510 781	3 561 563	3 939 278
dagens räntenivå	-2%	2 986 330	3 034 184	3 082 995	3 132 781	3 235 363	3 561 278

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

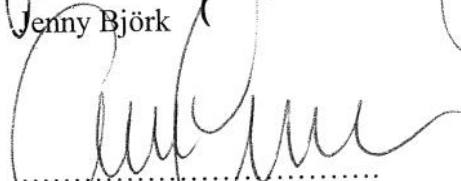
- A. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. 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, som de kommer att se ut vid tidpunkten för upplåtelse.
- D. Behov av nödvändigt underhåll enligt utlåtande under punkt 14 och 14 b. Kostnaden härför avses att finansieras genom anspråktagande av fonden för yttre underhåll.
- Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten, utöver vad som angivits i besiktningen under punkt 14 och 14 b, torde ej föreligga.

Bromma 2006-03-27

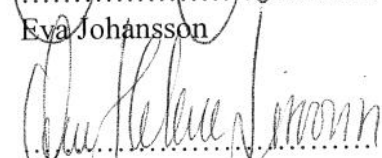
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSPROMENADEN

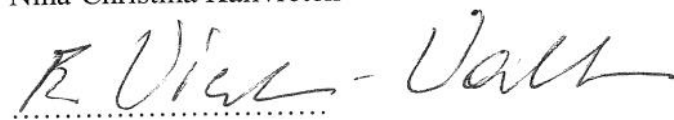

.....
Jenny Björk


.....
Jens Carstensen


.....
Eva Johansson


.....
Nina-Christina Källvreten


.....
Ann-Helene Litterin


.....
Eva Wieslander Walters



13. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Som grund för bedömningen av planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, hyreslista och förteckning över driftskostnader, finansieringsoffert, taxeringsbevis, besiktningsutlåtande, och lokalhyresavtal, överlåtelseavtal avseende aktier respektive tomträtt och underlag för beräkning av tomträttsavgäld.

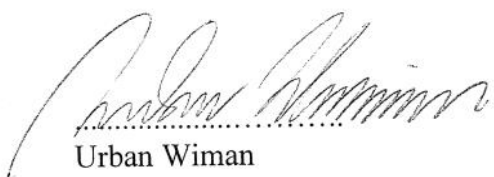
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar.

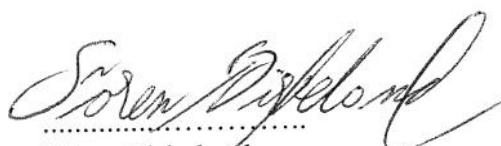
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2006-03-28



Urban Wiman
Jur.kand.



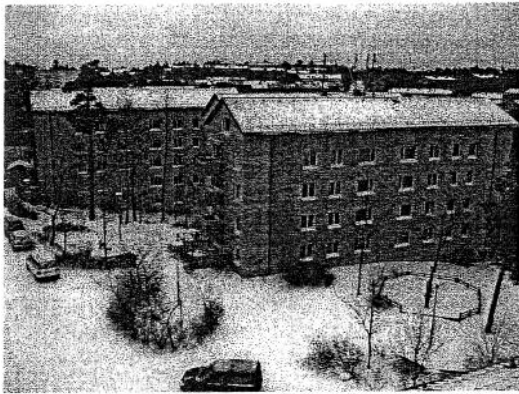
Sören Birkeland
Advokat

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

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Handboken 5



Bävervägen 40-46

Abrahamsberg

Handwritten signature

Stockholm 2006-02-12
LW 66 552

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

avseende fastigheten Stockholm, Handboken 5, Bävervägen 40-46, Abrahamsberg.

Uppdrag

Av Brf Skogspromenaden, genom Carl-Magnus Edh, 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 fyra stycken byggnader.
Fastigheten är upplåten med tomträtt, lagfaren ägare är Stockholms kommun.

Antal lägenheter 80 st, bostadsyta ca. 6 427 m², lokalyta ca. 151 m²

Byggnaderna är uppförda på likartade byggnadssätt:

Husen uppfördes år:	1992
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	Uppvärmningssystemet är moderniserat med 3 st nya bergvärmepumpar och en ny reglerutrustning.
Grundläggning: (bedömd)	Murar till berg och plattor på mark.
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Betong
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Lekplatser samt ett garage i 2 plan, övre planet har ej tak.
Balkonger:	Balkongplattor betong Räcken i aluminiumplåt på al-stomme.
Fasader:	Tegel
Fönster:	2+1 - glas kopplade, 3 glas i trapphusen. Karmar av trä och bågar av trä, utvändigt klädda i metall.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.

SS
MW

Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning sten/klinker och linoleum, väggarna är målade och taken är målade.
Hiss:	Hiss finns 1 st i varje byggnad, totalt 4 st. Hissarna är hydraulhissar avsedda för 8 personer / 630 kg.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i 2 av byggnadernas källare.
Tvättutrustning:	Totalt finns 7 st. tvättmaskiner, 4 st torktumlare, 2 st manglar och 2 st torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopnedkast finns i trappuppgångarna, sopkaruseller med 6 st säckar i soprummen..
Uppvärmning:	Vattenburen värme från 2 st oljepannor 180 kw och 470 kw samt 3 st bergvärmepumpar.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från fastighetsägaren)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna, tilluft via spaltventil i fönster. I byggnaden Båvervägen 46 finns 4 st lägenheter med mekanisk till och frånluftsventilation. OVK (O bligatorisk V entilations K ontroll) för bostäderna är utförd 2004-02-26. Anläggningarna godkändes. Nästa OVK skall utföras senast 2010-02-26 för mekaniska frånluften och 2007-02-26 för mekanisk till och frånluftsaggregatet.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, ugn, frånluftsfläkt, kyl/frys, diskmaskin (ej i alla lägenheter).
Bad / duschrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel i del av utrymmet
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekaniskfrånluft. Plats finns för tvättmaskin.
WC (ej i alla)	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

SS
Wad

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2006-01-23, kl 9,00. Vädret var mulet/snö.
Temperaturen ca -7°C.

Speciella omständigheter: Marken och taken var täckta med snö

Vid besiktningen medverkade från föreningen Jens Castensen och Eva Johansson samt fastighetsskötaren Rickard Atterfors.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara förutom uthyrda förråd.

Följande bostäder besiktigades:

Bävervägen 40: Littorin 3 tr och Castensen

Bävervägen 42: Wälitalo Bv, Björk 3 tr och Walters 3 tr.

Bävervägen 44: Johansson 3 tr

Bävervägen 46: Erlandsson 1 tr och Forslund 2 tr.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Byggdel: Anläggningen för uppvärmning och varmvatten.
 Brist, fel/skada: Anläggningen består av 2 st oljepannor och 3 st värmepumpar samt ackumulatortankar och varmvattenberedare. Hela anläggningen är placerad i byggnaden på Bävervägen 42. Kulvertar förser de andra byggnaderna med varmvatten/värme. Anläggningen är moderniserad 2005 med nya värmepumpar och nytt datoriserat reglersystem. Enligt de boende har det varit problem med varmvattnet i några av lägenheterna, dessa problem har dock blivit mindre under de senaste året. Under besiktningen stod 2 av värmepumparna stilla, larm hade lösts ut.
 Bedömd åtgärd: Enligt vår bedömning bör en specialist anlitas för att justera anläggningen samt kontrollera värmepumparnas funktion.
 Omfattning: Hela anläggningen
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

2. Byggdel: Avloppsstammarna
 Brist, fel/skada: Normalt slitage
 Bedömd åtgärd: För att förlänga livslängden på avloppsstammarna och minska risken för driftsstörningar bör stammarna spolras/rengöras regelbundet (med 10 års intervall)
 Mängd: Samtliga avloppsstammar i 4 byggnader
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr

3. Byggdel: Golvet i nedre entrén i byggnaden på Bävervägen 44.
 Brist, fel/skada: Klinkergolvet och underliggande spackel/betong bågnar kraftigt uppåt. Golvet är inte stumt vilket betyder att luft finns mellan övergolvet och betongplattan. Vi kan inte avgöra orsaken till bågningen men bedömer att den skall åtgärdas.
 Bedömd åtgärd: Som minsta åtgärd måste klinkers och underliggande spackel/betong bilas ut och ersättas med nytt. I samband med detta bör orsaken till bågningen fastställas.
 Mängd: Totalt ca 40 kvm
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

SS MW

4. Byggdel: Garagets gjutna mellanbjälklag.
 Brist, fel/skada: Vi noterade ett större antal sprickor i garagets betongbjälklag. Vi kan inte bedöma om dessa sprickor äventyrar byggnadens bestånd eller om de är att anse som mindre och att tätning av bjälklaget är tillräcklig.
 Bedömd åtgärd: Konstruktör Arne Hellström har anlåtats av bostadsrättsföreningen för att utreda skadornas omfattning, komma med åtgärdsförslag samt bedöma en kostnad för åtgärderna. Enligt uppgift från Arne Hellström bedöms kostnaden för renovering till 600 000 kr exkl moms och aktualiteten till inom 5 år.
 Mängd: Hela garagets bjälklag
 Aktualitet: Enligt uppgift från Arne Hellström, inom 5 år
 Bedömd kostnad: Enligt uppgift från Arne Hellström, ca 600 000 kr
5. Byggdel: Trapphuset i byggnaden på Bävervägen 46
 Brist, fel/skada: Trapphuset i Bävervägen 46 är betydligt mera slitet än övriga trapphus. För att uppnå en jämn standard bör trapphuset renoveras.
 Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll i trapphuset.
 Mängd: Hela trapphuset
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 120 000 kr
6. Byggdel: Tvättstugornas maskinella utrustning
 Brist, fel/skada: Maskinerna i tvättstugorna är av varierande ålder. Livslängden på maskinerna beror till stor del på hur mycket det utnyttjas.
 Bedömd åtgärd: När driftsstörningar uppkommer bör maskinerna bytas till nya driftssäkra maskiner.
 Mängd: Totalt 11 st maskiner under tidsperioden
 Aktualitet: Inom 10 år (utspridda under åren)
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
7. Byggdel: Plåtinteckning över fönster och dörrar
 Brist, fel/skada: Utvändiga fönster- och dörrsmygar är inklädda med plåt. Den plåt som är infäst i överkant bågnar på många ställen nedåt.
 Bedömd åtgärd: Fäst plåten med fästmassa och/eller skruv.
 Mängd: Ca 350 plåtar
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

SS

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1	Ca 100 000 kr
Inom 3 år	2, 3, 5 och 7	Ca 350 000 kr
Inom 5 år	5	Ca 600 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>6</u>	<u>Ca 400 000 kr</u>
Totalt		Ca 1 450 000 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. 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.
2. Trycket på tappvattnet till badkaren/duschen i lägenheterna på de översta våningsplanet uppfattas av lägenhetsinnehavarna som dåligt. Vid kontroll av trycket i handfaten är trycket större än i duschen vilket kan betyda att badkar/duschblandarna är försedda med en begränsning. Kontroll av eventuell strypning av flödet bör kontrolleras, om ej strypning finns och ett högre tryck önskas måste ett tryckstegringsaggregat installeras gemensamt för byggnaderna. Kostnad för detta är ej medtaget i ovanstående sammanställning eftersom det inte är klarlagt att behovet finns.
3. Under besiktningen framfördes klagomål på vinande ljud från mobiltelefonmaster på byggnadernas tak och missljud från apparatrummet i trapphuset samt kylanläggning för rummet. Om ljuden och upplevs som störande bör föreningen överväga att säga upp avtalet med mobiloperatören. Vi har inte kontrollerat om detta är möjligt eller de ekonomiska förluster som det medför.

4. Den OVK som är utförd är inte redovisad till Stadsbyggnadskontoret. En redovisning bör snarast skickas till Stadsbyggnadskontoret.
5. Bävervägen 42 har ett vindsfönster i gaveln som vetter mot väster. Teglet över fönstret har delvis lossat och måste fästas. Risk finns för personskador om teglet faller till marken.
6. Vi noterade en trasig takpanna på Bävervägen 44, pannan bör bytas och regelbunden kontroll utföras på yttertaken.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Tomtkarta
 OVK-protokoll
 FD-utdrag



**Parkeringshus Kv. Handboken 5 Stockholm.
Utredning betr. sprickor i bjälklaget.**

Besiktigade rubr. parkeringshus den 2006-02-06. Flertalet sprickor fanns i bjälklaget varav två stycken var över 6 meter långa. Spricköppningar var max. 2 mm. Det förekom läckage vid sprickorna varför man har hängt upp rännor för att skydda parkerade bilars lack.

Statiska konstruktionsberäkningar och ritningar har utförts av Brokonsult AB. Bjälklaget är räknat som ett pelardäck. I beräkningarna var storleken av nedböjningarna ej redovisade. Bjälklaget har stora spännvidder och vid kontrollberäkning av nedböjningarna visar det sig att dessa är på gränsen till tillåtet.

Det förekom flertalet sprickor i betongfasaderna bl.a. i betongpelarnas ök. Dessa sprickor har uppkommit av rörelse i konstruktionen på grund av temperaturskillnader och har ingen betydelse för konstruktionens stabilitet.

Bjälklagssprickorna bör hållas under uppsikt men i dagsläget är det ej någon fara för konstruktionen. Skulle spricköppningarna bli emot 5 mm. bör man inom 5 år täta dessa för att förhindra farlig korrosion av armeringen. Detta innebär att bjälklagets tätskikt av förmodligen gjutasfalt tas bort och ny gjutasfalt utförs och sprickorna tätas. Kostnaden för detta blir ca. 600.000 kronor exkl. moms.

Stockholm den 2006-02-10
Byggkonsult Arne Hellström

Arne Hellström

Byggkonsult Arne Hellström
Karlavägen 3 114 24 Stockholm
Mobil 0707177510

SB
MSW