

Upprättad 2019-05-22

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Malmparken 1
Organisationsnr. 769636-4137

Kommun: Sollentuna

NYCKELTAL

Köpeskilling	16907 kr/m ² Area
Förvärvskostnad	19905 kr/m ² Area
Insatser (genomsnitt)	18974 kr/m ² Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	7181 kr/m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	8803 kr/m ² Area
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	620 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	470 kr/m ² Boarea
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1377 kr/m ² Area
Kassaflöde	33 kr/m ² Area
Amortering	131 kr/m ² Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	131 kr/m ² Boarea
Driftskostnader	407 kr/m ² Area
Kalkylränta ekonomisk plan	4,50 %
Hysesintäkter täcker räntor till	165 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
NYCKELTAL	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
TAXERINGSVÄRDE	5
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	5
FINANSIERINGSPLAN	6
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	8
LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
LOKALFÖRTECKNING	12
EKONOMISK PROGNOZ OCH KÄNSLIGHETSANALYS	13
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14
INTYG EKONOMISK PLAN	15
BILAGOR	
1. Teknisk besiktning	
2. Fastighetsutdrag	

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Malmparken 1, org. nr. 769636-4137, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-06-19

Fastighetsägaren till fastigheterna Traktören 6 och 7 i Sollentuna kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastigheter med adress, Malmvägen 16 A-C och 14 A-C i Sollentuna nedan kallad fastigheten.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset.

2019-04-08

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 3 2019.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Byggnader med källare, bottenvåning 9 våningar samt partiell vind med bostäder och lokaler.

Typkod 321 Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckningar	Traktören 6 och 7
Adress	Malmvägen 16 A-C och 14 A-C
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	5 603 m ²
Byggnadsår	1970 / -71
Värdeår	1971
Antal bostadslägenheter	149 st
Lägenhetsarea	10 519,6 m ²
Antal lokaler	45 st
Lokalarea	5 154,6 m ²
Total area	15 674,2 m²

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

För mer information kring fastigheterna och dess skick se bilagorna 1 och 2.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder.

Taxeringsvärde

Bostäder	91 000 000 kr
Bostäder mark	42 000 000 kr
Lokaler	27 400 000 kr
Lokaler mark	10 442 000 kr
Totalt	170 842 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

Antal lägenheter	149 st	1 377 kr per lägenhet		205 173 kr
Taxeringsvärde, lokaler		37 842 000 kr	1%	378 420 kr
Summa				583 593 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	265 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader	4 000 000 kr
Pantbrevskostnad 1)	2 700 000 kr
Ombildning 2)	6 135 000 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	277 835 000 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov 3)	11 450 000 kr
Övrigt 4)	22 215 000 kr
Kassa	500 000 kr

1) I fastigheterna finns uttagna pantbrev om 64 100 000 kr.

2) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

3) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

4) Övrigt innefattar finansieringskostnader, utjämningsfond samt en reserv.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 87 % (9 172 m²) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 13 % (1 347,6 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	174 026 076 kr
Summa insatser	174 026 076 kr

Lån i föreningen

	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	112 551 108 kr
Uteblivna insatser	25 422 816 kr
Summa lån	137 973 924 kr
Summa finansiering	312 000 000 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnad		6 208 827 kr
Kostnad för lån per 3 år	18 626 480 kr	
Summa kapitalkostnader		6 208 827 kr
Driftkostnader		
Administration		282 136 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		344 832 kr
Löpande underhåll och reparationer		1 175 565 kr
Fastighetsförsäkring		470 226 kr
Energianvändning, fjärrvärme		1 959 275 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		470 226 kr
Vattenförbrukning		626 968 kr
Sophantering, exkl grovsopor		313 484 kr
Städning, gemensamma utrymmen		250 787 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster		107 808 kr
Summa driftkostnader		6 377 488 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		586 347 kr
Summa skatter/avgifter		586 347 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivningar/Amorteringar		867 213 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	997 059 kr	
Fond yttre underhåll (0,3 % av taxv.)		512 526 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		1 379 739 kr
Summa kostnader		14 552 401 kr
Intäkter		
Hyresintäkter, lokaler		5 811 288 kr
Hyresintäkter, bostäder		1 671 840 kr
Utjämningsfond		2 759 478 kr
Summa hyresintäkter		10 242 606 kr
Årsavgift från medlemmar		4 309 794 kr
Summa intäkter		14 552 401 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klagörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet (1 864 272 kr) samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10)

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, del av avskrivning och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 4 kr / m² / år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (4,5 %, vilket motsvarar 3 års bindningstid). Kredittid 3 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 19 hyresrätter (1 347,6 m²).

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden tills alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsnr	Area	Adress	Pris	Andelstal/Pris 100%	Andelstal/Pris 100%	Avgift, kr
486	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
487	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
488	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
489	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
490	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
491	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
492	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
493	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
494	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
495	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	880 308 kr	0,4414%	0,3645%	18 015 kr
496	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
497	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
498	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	885 816 kr	0,4441%	0,3645%	18 015 kr
499	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
500	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
501	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	891 324 kr	0,4469%	0,3645%	18 015 kr
502	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
503	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
504	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	896 832 kr	0,4497%	0,3645%	18 015 kr
505	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
506	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
507	32,4 m ²	Malmvägen 16 c	902 340 kr	0,4524%	0,3645%	18 015 kr
508	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
509	93,4 m ²	Malmvägen 16 c	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
510	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
511	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
512	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
513	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
514	75,0 m ²	Malmvägen 16 b	1 275 000 kr	0,6393%	0,7065%	34 916 kr
515	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
516	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
517	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
518	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
519	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	880 308 kr	0,4414%	0,3645%	18 015 kr
520	75,0 m ²	Malmvägen 16 b	1 287 750 kr	0,6457%	0,7065%	34 916 kr
521	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
522	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	885 816 kr	0,4441%	0,3645%	18 015 kr
523	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
524	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
525	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	891 324 kr	0,4469%	0,3645%	18 015 kr
526	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
527	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
528	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	896 832 kr	0,4497%	0,3645%	18 015 kr
529	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
530	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
531	32,4 m ²	Malmvägen 16 b	902 340 kr	0,4524%	0,3645%	18 015 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Malmparken 1

Appt. nr	Area	Adress	Boende	Andelen i kostnad 100%	Andelen i avgift 100%	Arsavgift kr 1
532	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
533	93,4 m ²	Malmvägen 16 b	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
534	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
535	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
536	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
537	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
538	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
539	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
540	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
541	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
542	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
543	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	880 308 kr	0,4414%	0,3645%	18 015 kr
544	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
545	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
546	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	885 816 kr	0,4441%	0,3645%	18 015 kr
547	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
548	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
549	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	891 324 kr	0,4469%	0,3645%	18 015 kr
550	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
551	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
552	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	896 832 kr	0,4497%	0,3645%	18 015 kr
553	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
554	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
555	32,4 m ²	Malmvägen 16 a	902 340 kr	0,4524%	0,3645%	18 015 kr
556	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
557	93,4 m ²	Malmvägen 16 a	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
1409	18,0 m ²	Malmvägen 16 b	648 000 kr	0,3249%	0,2489%	12 302 kr
1410	18,0 m ²	Malmvägen 16 b	651 060 kr	0,3264%	0,2489%	12 302 kr
558	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
559	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
560	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
561	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
562	75,0 m ²	Malmvägen 14 c	1 275 000 kr	0,6393%	0,7065%	34 916 kr
563	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
564	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
565	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
566	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
567	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	880 308 kr	0,4414%	0,3645%	18 015 kr
568	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
569	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
570	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	885 816 kr	0,4441%	0,3645%	18 015 kr
571	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
572	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
573	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	891 324 kr	0,4469%	0,3645%	18 015 kr
574	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
575	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
576	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	896 832 kr	0,4497%	0,3645%	18 015 kr
577	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
578	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
579	32,4 m ²	Malmvägen 14 c	902 340 kr	0,4524%	0,3645%	18 015 kr
580	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
581	93,4 m ²	Malmvägen 14 c	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
582	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
583	75,0 m ²	Malmvägen 14 b	1 275 000 kr	0,6393%	0,7065%	34 916 kr
584	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
585	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
586	75,0 m ²	Malmvägen 14 b	1 275 000 kr	0,6393%	0,7065%	34 916 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Malmparken 1

Objekt- nr	Area m ²	Adress	Pris kr	Andelsvärde 100%	Andelsvärde 90%	Andelsvärde kr
587	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
588	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
589	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
590	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
591	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	880 308 kr	0,4414%	0,3645%	18 015 kr
592	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
593	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
594	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	885 816 kr	0,4441%	0,3645%	18 015 kr
595	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
596	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
597	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	891 324 kr	0,4469%	0,3645%	18 015 kr
598	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
599	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
600	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	896 832 kr	0,4497%	0,3645%	18 015 kr
601	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
602	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
603	32,4 m ²	Malmvägen 14 b	902 340 kr	0,4524%	0,3645%	18 015 kr
604	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
605	93,4 m ²	Malmvägen 14 b	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
606	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
607	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
608	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
609	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
610	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
611	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
612	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	874 800 kr	0,4386%	0,3645%	18 015 kr
613	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
614	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 587 800 kr	0,7961%	0,8542%	42 216 kr
615	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	880 308 kr	0,4414%	0,3645%	18 015 kr
616	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
617	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 603 678 kr	0,8041%	0,8542%	42 216 kr
618	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	885 816 kr	0,4441%	0,3645%	18 015 kr
619	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
620	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 619 556 kr	0,8120%	0,8542%	42 216 kr
621	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	891 324 kr	0,4469%	0,3645%	18 015 kr
622	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
623	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 635 434 kr	0,8200%	0,8542%	42 216 kr
624	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	896 832 kr	0,4497%	0,3645%	18 015 kr
625	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
626	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 651 312 kr	0,8279%	0,8542%	42 216 kr
627	32,4 m ²	Malmvägen 14 a	902 340 kr	0,4524%	0,3645%	18 015 kr
628	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
629	93,4 m ²	Malmvägen 14 a	1 667 190 kr	0,8359%	0,8542%	42 216 kr
1407	18,0 m ²	Malmvägen 14 b	648 000 kr	0,3249%	0,2489%	12 302 kr
1408	18,0 m ²	Malmvägen 14 b	648 000 kr	0,3249%	0,2489%	12 302 kr
1411	18,0 m ²	Malmvägen 14 c	648 000 kr	0,3249%	0,2489%	12 302 kr
	10 519,6 m²		199 448 892 kr	100,00%	100,00%	4 942 495 kr

LOKALFÖRTECKNING

Id	Lokalstyp	Area	Årskost
1	Förskola/skola	588,9 m ²	790 463 kr
2	Förskola/skola	689,2 m ²	601 080 kr
3	Butik	82,0 m ²	144 569 kr
4	Förskola/skola	187,7 m ²	331 248 kr
5	Restaurang	90,0 m ²	152 961 kr
6	Restaurang	120,0 m ²	210 255 kr
7	Föreningslokal	161,0 m ²	13 300 kr
8	Lager	316,0 m ²	173 800 kr
9	Lager	135,0 m ²	67 500 kr
10	Lager	43,0 m ²	27 950 kr
11	Lager	45,0 m ²	22 500 kr
12	Förråd	8,0 m ²	9 600 kr
13	Förråd	3,0 m ²	3 600 kr
14	Förråd	3,0 m ²	3 600 kr
15	Förråd	3,0 m ²	3 600 kr
16	Förråd	4,3 m ²	4 800 kr
17	Förråd	5,5 m ²	4 800 kr
18	Förråd	3,0 m ²	3 600 kr
19	Förråd	3,0 m ²	3 600 kr
20	Förråd	3,0 m ²	3 600 kr
21	Förråd	3,2 m ²	3 600 kr
22	Förråd	3,2 m ²	3 600 kr
23	Förråd	3,2 m ²	3 600 kr
24	Lager (vakant)	28,0 m ²	0 kr
25	Service	588,0 m ²	604 169 kr
26	Service	1 038,0 m ²	1 623 801 kr
27	Service	352,0 m ²	329 200 kr
28	Service	72,9 m ²	79 847 kr
29	Restaurang	147,9 m ²	282 046 kr
30	Butik	74,0 m ²	99 900 kr
31	Föreningslokal	192,0 m ²	142 844 kr
32	Förråd	2,9 m ²	1 200 kr
33	Förråd	12,0 m ²	6 725 kr
34	Förråd	12,0 m ²	4 158 kr
35	Förråd	12,0 m ²	5 188 kr
36	Förråd (vakant)	12,0 m ²	0 kr
37	Förråd	12,0 m ²	6 120 kr
38	Förråd	12,0 m ²	6 725 kr
39	Förråd	12,0 m ²	5 123 kr
40	Förråd (vakant)	12,0 m ²	0 kr
41	Förråd	12,0 m ²	4 800 kr
42	Förråd	12,0 m ²	4 800 kr
43	Förråd	12,0 m ²	4 677 kr
44	Föreningslokal	12,0 m ²	7 497 kr
45	Förråd	11,7 m ²	5 242 kr
45		5 154,6 m²	5 811 288 kr

EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. I prognosen beräknas räntan kunna sänkas år 4.

	Ar 1 2019	Ar 2 2020	Ar 3 2021	Ar 4 2022	Ar 5 2023	Ar 6 2024	Ar 7 2025	Ar 11 2029
Taxeringsvärde	170 842 000 kr	174 258 840 kr	177 744 017 kr	181 298 897 kr	184 924 875 kr	188 623 373 kr	192 395 840 kr	208 255 445 kr
Föreningslån	137 973 924 kr	136 594 185 kr	135 214 446 kr	133 834 706 kr	132 454 967 kr	131 075 228 kr	129 695 489 kr	124 176 532 kr
Kassaflödesanalys								
Räntekostnad	- 6 208 827 kr	- 6 146 738 kr	- 6 084 650 kr	- 3 345 868 kr	- 3 311 374 kr	- 3 276 881 kr	- 3 242 387 kr	- 3 104 413 kr
Amortering	- 1 379 739 kr	- 1 379 739 kr	- 1 379 739 kr	- 1 379 739 kr	- 1 379 739 kr	- 1 379 739 kr	- 1 379 739 kr	- 1 379 739 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 586 347 kr	- 598 074 kr	- 610 035 kr	- 622 236 kr	- 634 681 kr	- 647 374 kr	- 660 322 kr	- 714 754 kr
Driftskostnad	- 6 377 488 kr	- 6 505 038 kr	- 6 635 139 kr	- 6 767 841 kr	- 6 903 198 kr	- 7 041 262 kr	- 7 182 087 kr	- 7 774 122 kr
Hyrer	10 242 606 kr	10 319 426 kr	10 396 822 kr	7 546 417 kr	7 603 015 kr	7 660 038 kr	7 717 488 kr	7 951 631 kr
Erforderlig årsavgift	4 309 794 kr	4 310 163 kr	4 312 741 kr	4 569 267 kr	4 625 977 kr	4 685 218 kr	4 747 047 kr	5 021 398 kr
Föreningens årliga intäkter								
Hyresintäkter, lokaler	5 811 288 kr	5 927 514 kr	6 046 064 kr	6 166 985 kr	6 290 325 kr	6 416 132 kr	6 544 454 kr	7 083 928 kr
Hyresintäkter, bostäder	1 671 840 kr	1 705 277 kr	1 739 382 kr	1 774 170 kr	1 809 653 kr	1 845 846 kr	1 882 763 kr	2 037 964 kr
Utjämningsfond	2 759 478 kr	2 814 668 kr	2 870 961 kr	-	-	-	-	-
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	4 309 794 kr	4 310 163 kr	4 312 741 kr	4 569 267 kr	4 625 977 kr	4 685 218 kr	4 747 047 kr	5 021 398 kr
Summa intäkter	14 552 401 kr	14 757 622 kr	14 969 149 kr	12 510 422 kr	12 725 955 kr	12 947 196 kr	13 174 265 kr	14 143 289 kr
Föreningens årliga kostnader								
Räntekostnad	- 6 208 827 kr	- 6 146 738 kr	- 6 084 650 kr	- 3 345 868 kr	- 3 311 374 kr	- 3 276 881 kr	- 3 242 387 kr	- 3 104 413 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 586 347 kr	- 598 074 kr	- 610 035 kr	- 622 236 kr	- 634 681 kr	- 647 374 kr	- 660 322 kr	- 714 754 kr
Avskrivning	- 1 864 272 kr	- 1 864 272 kr	- 1 864 272 kr	- 1 864 272 kr	- 1 864 272 kr	- 1 864 272 kr	- 1 864 272 kr	- 1 864 272 kr
Fond yttre underhåll 0,30% taxv	- 512 526 kr	- 522 777 kr	- 533 232 kr	- 543 897 kr	- 554 775 kr	- 565 870 kr	- 577 188 kr	- 624 766 kr
Driftskostnad	- 6 377 488 kr	- 6 505 038 kr	- 6 635 139 kr	- 6 767 841 kr	- 6 903 198 kr	- 7 041 262 kr	- 7 182 087 kr	- 7 774 122 kr
Summa kostnader	- 15 549 460 kr	- 15 636 899 kr	- 15 727 328 kr	- 13 144 114 kr	- 13 268 300 kr	- 13 395 660 kr	- 13 626 256 kr	- 14 082 328 kr
Resultat	- 997 059 kr	- 879 277 kr	- 758 179 kr	- 633 692 kr	- 542 345 kr	- 448 463 kr	- 351 991 kr	60 961 kr
Balanserat underskott	- 997 059 kr	- 1 876 336 kr	- 2 634 515 kr	- 3 268 207 kr	- 3 810 551 kr	- 4 259 014 kr	- 4 611 006 kr	- 5 000 418 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	470 kr/m ²	470 kr/m ²	470 kr/m ²	498 kr/m ²	504 kr/m ²	511 kr/m ²	518 kr/m ²	547 kr/m ²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	579 kr/m ²	873 kr/m ²	866 kr/m ²	567 kr/m ²	563 kr/m ²	560 kr/m ²	556 kr/m ²	541 kr/m ²
Bostadsrättsyta	9 172,0 m ²	9 172,0 m ²	9 172,0 m ²	9 172,0 m ²	9 172,0 m ²	9 172,0 m ²	9 172,0 m ²	9 172,0 m ²
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen								
Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,50%	4,50%	4,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsanlagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader						
Hyresutveckling	0,75%							

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå årsavgift enligt ovanstående prognos	470 kr/m ²	470 kr/m ²	470 kr/m ²	498 kr/m ²	504 kr/m ²	511 kr/m ²	518 kr/m ²	547 kr/m ²
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå +1%	620 kr/m ²	619 kr/m ²	618 kr/m ²	644 kr/m ²	649 kr/m ²	654 kr/m ²	659 kr/m ²	683 kr/m ²
dagens genomsnittsräntanivå +2%	771 kr/m ²	768 kr/m ²	765 kr/m ²	790 kr/m ²	793 kr/m ²	797 kr/m ²	800 kr/m ²	818 kr/m ²
dagens genomsnittsräntanivå - 1%	319 kr/m ²	321 kr/m ²	323 kr/m ²	352 kr/m ²	360 kr/m ²	368 kr/m ²	376 kr/m ²	412 kr/m ²
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå +1%	470 kr/m²	478 kr/m²	486 kr/m²	522 kr/m²	537 kr/m²	553 kr/m²	569 kr/m²	642 kr/m²
dagens inflationsnivå -1%	470 kr/m²	462 kr/m²	455 kr/m²	475 kr/m²	473 kr/m²	471 kr/m²	468 kr/m²	461 kr/m²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 92 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspäv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad +10%	120 571 316 kr	39%	-14 444 044 kr	620 883 kr
dagens anslutningsgrad -10%	155 376 532 kr	50%	-15 685 809 kr	-620 883 kr
dagens anslutningsgrad -20%	172 779 139 kr	55%	-16 306 692 kr	-1 241 765 kr
dagens anslutningsgrad -30%	190 181 747 kr	61%	-16 927 575 kr	-1 862 648 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall i de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m.

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


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Malmparken 1

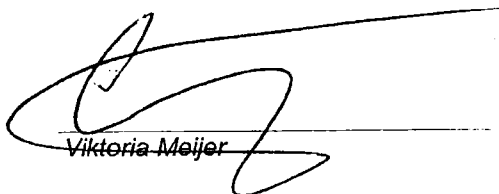
Stockholm 22 maj 2019



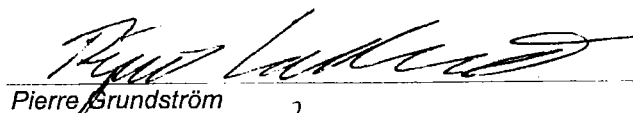
Ayhan Korkmaz



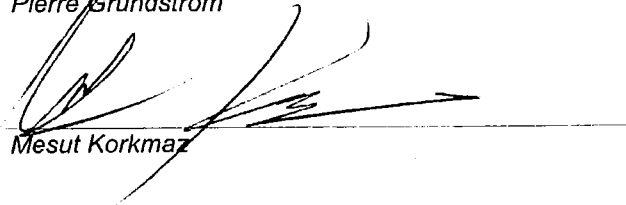
Barkat Hussain



Viktoria Meijer



Pierre Grundström



Mesut Korkmaz

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Malmparken 1*, organisationsnummer 769636-4137, daterad 2019-05-22 och lämnar 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 uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

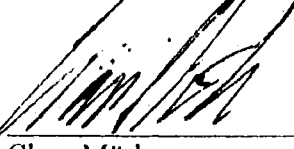
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

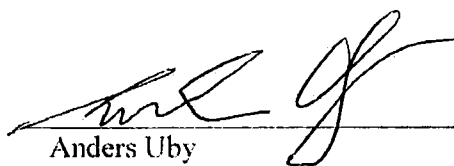
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-05-31



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Stadgar
Fastighetsinformation
Lokalhyresavtal
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2019-04-18
Finansieringsförslag, Pareto Securities, 2019-05-23
Besiktning OVK
Nyttjanderättsavtal, 2019-02-07
Hyreslista
Hembud, köpeavtal
Underrättelse, Hyres o arrendenämnden Stockholm, 2019-03-20
Beräkning av brytgräns för äkta – oäkta förening

Fastighet**Beteckning**

Sollentuna Traktören 6

**Senaste ändringen i
allmänna delen**

1986-11-19

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**

2019-02-28

**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**

2019-03-22

Nyckel:

010154804

UUID:

909a6a42-ab70-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Sollentuna

Distriktskod

215043

Adress**Adress**

Malmvägen 16A-C

191 60 Sollentuna

Tusbystråket 7

191 60 Sollentuna

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6591368.3

E (SWEREF 99 TM)

667039.8

Registerkarta

SOLLENTUNA

Areal**Område****Totalareal****Totalt**

2 674 kvm

Därav landareal

2 674 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

559087-2494

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2019-02-07

Akt

2019-00090599:1

Sollentunafastigheter 3 AB

C/O Aktiebolaget Sollentunahem

Box 6059

192 06 Sollentuna

Delning av bolag eller förening: 2018-08-22

Anmärkning: Omfattar sollentuna traktören 7

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769636-4137 brf malmparken 1	2018-06-21	2018-00316751:1
Anmärkningar:		
Belastar sollentuna traktören 7		
Förnyelse inskrivning 44/3740 förnyad	2018-11-29	2018-00631080:1
Anmärkningar:		
Avser avtalsrättighet 98a2ba42-7ECB-4C3A-8042-4B9CFBD894F2		
Hembud hembud 2019-02-15	2019-02-27	2019-00117610:1
Anmärkningar:		
Belastar sollentuna traktören 7		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 22.400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	6.100.000 SEK	1971-11-17	12408
Anmärkning: Lika rätt som 71/12409			
3	332.000 SEK	1971-11-17	12409
Anmärkning: Lika rätt som 71/12408			
4	187.000 SEK	1972-12-20	14416
5	206.000 SEK	1972-12-20	14417
6	15.575.000 SEK	1999-06-08	4518

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa	1944-06-21	3740

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0163-F5216.2
	Beskrivning: Villa		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Traktören	1970-01-27	0163-T508-A1
Stadsplan: Sollentuna centrum västra delen	1977-08-19	0163-NR220
Detaljplan: Västra turebergs förnyelse del av	2004-11-18	0163-P04/1118/1
	Laga kraft: 2004-12-20	NR526
	Genomf. start: 2004-12-21	
	Genomf. slut: 2009-12-20	0163

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

710462-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2016

Taxeringsvärde

81.042.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556191-9191 Aktiebolaget Sollentunahem Box 6059 192 06 Sollentuna	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1970-03-24

Akt

0163-F3273-A1

Sammanläggning

1971-06-08

Ursprung

Sollentuna Tureberg 25:3, 27:80

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Sollentuna Traktören 6

Omregistreringsdatum

1980-10-01

Akt

0163-F4490

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Fastighet

Beteckning Sollentuna Traktören 7	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-11-19	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-28	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-03-22
Nyckel: 010154805	UUID: 909a6a42-ab71-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Sollentuna	Distriktskod 215043		

Adress**Adress**

Malmvägen 14A-C
191 60 Sollentuna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6591312.7	667069.5	SOLLENTUNA

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 929 kvm	2 929 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559087-2494	1/1	2019-02-07	2019-00090599:2

Sollentunafastigheter 3 AB
C/O Aktiebolaget Sollentunahem
Box 6059
192 06 Sollentuna

Delning av bolag eller förening: 2018-08-22

Anmärkning: Omfattar sollentuna traktören 6

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769636-4137 brf malmparken 1	2018-06-21	2018-00316751:1
Anmärkning: Belastar sollentuna traktören 6		
Förnyelse inskrivning 44/3740 förnyad	2018-11-29	2018-00628118:1
Anmärkning: Avser avtalsrättighet 9ecbb5e6-1E59-4D97-AC85-CDE7AB3285D6		
Hembud hembud 2019-02-15	2019-02-27	2019-00117610:1
Anmärkning: Belastar sollentuna traktören 6		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 41.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	6.370.000 SEK	1971-11-17	12410
Anmärkning: Lika rätt som 71/12411			
3	396.000 SEK	1971-11-17	12411
Anmärkning: Lika rätt som 71/12410			
4	234.000 SEK	1972-12-20	14420
5	1.546.000 SEK	1972-12-20	14421
6	13.154.000 SEK	1999-06-08	4519
7	20.000.000 SEK	2012-05-25	14125

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa	1944-06-21	3740

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0163-F5216.2
Beskrivning: Villa			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Traktören	1970-01-27	0163-T508-A1
Stadsplan: Sollentuna centrum västra delen	1977-08-19	0163-NR220

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

710463-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2016	89.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556191-9191 Aktiebolaget Sollentunahem Box 6059 192 06 Sollentuna	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-03-24	0163-F3273-A1
Sammanläggning	1971-06-08	

Ursprung

Sollentuna Tureberg 25:3, 27:80

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sollentuna Traktören 7	1980-10-01	0163-F4490

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Telefon: 0771-63 63 63**

Sollentuna Traktören 6 & 7 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Malmparken 1 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 april 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information från boende och fastighetsägaren.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, 1 av hyreslokalerna samt i ett antal av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 1 grad C.

Vid besiktningen närvarade:

- Ayhan Korkmaz, boende
- Mesut Korkmaz, boende (del av tid)
- Barkat Hussain, boende (del av tid)
- Måns Larsson, Sollentunahem (del av tid)
- Louise Rasmussen, Restate
- Eva Hansson, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Sollentuna Traktören 6 & 7	
Adresser:	Malmvägen 14 A-C; 16 A-C och Tusbystråket 7	
Kommun:	Sollentuna	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Sollentunafastigheter 3 AB	
Markareal:	5 603 m ²	
Byggnad:	Byggnader med källare, bottenvåning, 9 våningar samt partiell vind med bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1970 / -71	
Areor:	Bostäder	10 522 m ²
	Lokaler	4 732 m ²
	Totalt	15 254 m ²
Lägenheter:	144 st 1-4 rok	
Lokaler:	Förskolor, butiker, social service mm	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Förråd, driftutrymmen, lokaler	
Entréplan:	Bostadsentréer, lokaler	
Våning 1:	I huvudsak lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Fläktrum, hissmaskinrum	
Undergrund:	Sannolikt i huvudsak lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast mark	
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.	



Ytterväggar:	Stommar av lättbetong och betong.
Bjälklag:	Armerad betong
Terrasser:	Armerad betong, värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt.
Skärmtak:	Betong, tätskikt, ytskikt.
Yttertak:	Asfaltpapp. Invändig takavvattning.
Fasad:	Betongsockel, fasadtegel i gatuplan, betongelement och plåt i våningsplanen, skivmaterial i in-dragna lägen vid balkonger. Träpanel på tvättstugebyggnad.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, skärmar. Ett antal balkonger är inglasade.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. 2-glas träfönster med kopplade bågar i förskolorna på Malmvägssidan. Lokalfönster i bottenvåning med huvudsakligen aluminiumkarm och -båge.
Trapphus:	Klinker- och betongmosaikgolv i entréer, trapplöp och vilplan, målade väggar och målade tak. Handedare och räcke i trapplöpen.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Dörrar till driftsutrymmen av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak.

Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpinredning i stor omfattning från byggnadsåret, vittvaror av blandad ålder. DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, duschväggar, duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Handduktork på värmekrets och med tillsats av el-patron. Förberedelse för TM (avlopp, vatten, el).
WC:ar:	Klinker på golv, klinkersockel, målade väggar och målade tak, wc-stol, tvättställ.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	Totalt 7 TM, 3 TT, 4 TS, 3 manglar. Klinker på golv. Kaklade väggar. Undertak.
Sophantering:	Sopnedkast till sopsugsanläggning. Grovsoprum.
Förråd:	Målade golv, väggar och tak. Plåtväggar.
Cykel- och barnvagnsrum:	Målade golv, väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Källargångar:	Ytskiktsbehandlade golv, väggar och tak.
Föreningslokal:	Plastmatta på golv, målade väggar, akustikundertak. Kök, wc samt Hwc.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2002. Viss utrustning som expansionskärl etc nyare. Värmepumpar som återvinner frånluftsvärme. Installerade för några år sedan.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. S k enrörssystem. Radiatorventilerna bedöms genomgående vara utbytta för några år sedan. Stamregleringsventiler i källare i stor om-

fattning från byggnadsåret, men utbytta enheter förekommer.

I lokalerna förekommer också t ex luftvärme med tilluften.

Ventilation:

Bostäder:

Mekanisk frånluft med en fläktenhet per trapphus. Värmeåtervinning ur frånluften. Fläktar är utbytta ca 2014 – 2016 respektive 1994.

Tilluft i form av ventiler i anslutning till radiatorerna.

Lokaler:

Ett flertal olika system med mekanisk till- och frånluft. Olika åldrar på installationerna, men många bedöms vara utbytta ca 2008 / 2009.

VA-installationer:

Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvatten-cirkulation finns.

Installationerna från bottenvåning och uppåt är utbytta. Installationerna är utförda med ett kassettsystem. Installationer som betjänar lokaler och de som finns i källarplanet är i all huvudsak från byggnadsåret liksom bottenavlopp och dagvattenavloppen.

Elinstallationer:

Servis, serviscentraler och fastighetscentraler från byggnadsåret. Huvudledningar till lägenheterna är likaså från byggnadsåret. 3-fas installationer i besökta lägenheter.

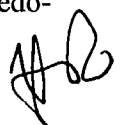
Installationer inne i lägenheterna genomgående utbytta. Jordade installationer.

Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder.

Installationer i lokalerna av varierande åldrar. Vissa huvudledningar till lokaler är bytta medan andra bedöms vara från byggnadsåret. Ansvar för underhåll inom hyreslokalerna åligger respektive lokalhyresgäst.



- Sprinkler:** Delar av källaren samt vissa lokaler är sprinklade. Sprinklercentralen betjänar även annan fastighet.
- Hiss:** Lägenheter:
6 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissmaskiner från byggnadsåret. Styr- och reglerutrustningar moderniserade ca 1990-tal. Hissarna är godkända och besiktigade till februari 2020.
- Det förekommer också ett par separata hissar som selektivt betjänar lokaler. Det är inte känt om var underhålls- och utbytesansvar för dessa ligger.
- Övrigt:**
- Allmänt:** Byggnader ursprungligen uppförda 1970 / -71. Under byggnadernas livslängd har bl a VA-stambyten och badrums- och wc-renoveringar utförts, elinstallationer i lägenheterna bytts ut. Fönster bytts ut. Renoveringar av balkonger utförts. Utrustning i värmeundercentral bytts ut, värmeåtervinning anordnats, yttertakets papp bytts ut, en tvättstugebyggnad uppförts, fläktar bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.
- Underhåll / ombyggnader har också utförts inne i hyreslokalerna.
- Byggnaderna får anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
- OVK-status:** Bostäder:
OVK är godkänd för alla system som betjänar bostäderna. Godkännandena löper till maj 2024.
- Lokaler:
Det finns ett flertal ventilationssystem som betjänar lokalerna. OVK-besiktningar för några av dessa har varit tillgängliga. Godkännandena på system har olika löptider och vissa har redan löpt ut.
- Energideklaration:** Utfördes 2009. Ny energideklaration kommer att behöva utföras 2019.
- Radon:** Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.



- Asbest: Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och kan också finnas i några ventilationskanaler. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
- PCB: PCB finns med stor sannolikhet inte i byggnaderna. Fasadelementen är omfogade, balkongerna är renoverade och fönstren är i all huvudsak utbytta.
- Skyddsrum: I byggnaderna finns skyddsrum i funktion. Enligt uppgift utfördes senaste skyddsrumsbesiktning för några år sedan.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

På gårdssidan pågår en markentreprenad som i huvudsak genomförs på intilliggande grannfastighet. Det är oklart hur mycket Traktören 6 & 7 påverkas av entreprenaden. Troligen inte alls.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med pålade grundmurar av betong direkt mot fast underlag. I övrigt består undergrunden säkerligen i huvudsak av lera.

Inga sättningar noterades under källargolven och endast marginellt i omgivande mark. Inget åtgärdsbehov.

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktluft. Det är oklart om någon omdränering genomförts, men det är inte bedömningsbart när eller ens om några arbeten med utbyte av fuktisolering behöver utföras.

Delar av lokalerna ligger under ett gårdsbjälklag. Inga fuktproblem noterades i besökta underliggande lokaler, men eftersom lokalerna har undertak är en okulär besiktning svår genomförbar. Det är oklart om gårdsbjälklagets tätskikt bytts ut. På den del där tvättstugebyggnaden ligger har dock tätskiktet garanterat bytts ut. Då det inte går att genomföra en undersökning utan att utföra förstörande provtagning behöver information avseende detta erhållas från fastighetsägaren. Om tätskikten är från byggnadsåret kommer en reovering behöva utföras om ungefär senast 10 år.

Utvändig mark på byggnadens baksida utgörs i all huvudsak av förskolornas lekplatser. Enligt uppgift utfördes senaste lekplatssäkerhetskontroll sommaren 2018.

På byggnadernas entrésidor finns i huvudsak hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong och plattor i normalt skick. Inget bedömt nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Finplanering, planteringar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Det är av vikt av gårdsbrunnar mm rensas periodiskt.

5.1b Stomme

Källarväggar av armerad betong, bärande väggar, pelare och bjälklag av armerad betong. I princip ingen sprickbildning noterades. Inget åtgärdsbehov.

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar mm. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel från byggnadsåret i huvuddelen av bottenvåningen. En stor del av bottenvåningens fasad är väderskyddad. Tegelfasaderna är i för sin ålder gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Betongelementfasader i stor del av våningsplanen i genomgående gott skick. Omfogning är utförd vid okänd tidpunkt. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtfasad i del av våningsplanen i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Skivfasader i indragna fasadlägen vid balkonger som genomgående bytts ut. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelsfasad på tvättstugebyggnaden i likaledes gott skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras om ca 8-10 år.

5.1d Tak / takavvattning / skärmtak

Yttertak belagt med asfaltduk. Yttertaket bedöms ha lagts om en gång under byggnadernas livslängd. Oklart när. I duken förekommer smärre sprickbildning, men taken bedöms ändå ha ungefär 8-10 år till kommande utbyte.

Parallellt med utbytet rekommenderas också de invändiga dagvattenavloppen relinas.

På både entré- och gårdssida finns skärmtak av armerad betong på betongpelare. Inga fuktgenomslag noterades genom skärmtaken. Det är oklart om ovansidans tätskikt har bytts ut under byggnadernas livslängd.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken samt skärmar. En del av balkongerna är inglasade.

Renovering / reparation av balkongerna har utförts (okänd tidpunkt). Balkongerna är genomgående i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Fönstren är utbytta 2015 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förskolornas gårdssida:

Fönster och fönsterdörrar lika bostädernas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förskolornas gatusida:

2-glas träfönster med kopplade bågar i nära förestående behov av ommålning / renovering / omkittning mm.

Övriga lokaler:

I all huvudsak aluminiumfönster och aluminiumdörrar i genomgående gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus / entréer:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. I vissa trapplop förekommer dock nedsmutsning etc.

Branddörrar från vilplan till trapphusen bedöms genomgående vara utbytta och i gott skick.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

I de fyra separat tvättstugorna finns totalt 7 TM (varav en GTM), 3 TT, 4 TS och 3 manglar. Maskinparken är genomgående från ca 2 till 6-7 år gammal. Normal teknisk livslängd för maskiner i fastighetstvättstugor (TM och TT) är ungefär 15 år. Torkskåp och manglar har normalt väsentligt längre livslängd. Om bedömningsvis 7-8 år kommer någon maskin behöva bytas ut och därefter byts maskinerna löpande i takt med att funktion upphör.

Ytskikt i tvättstugorna är i gott skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Källare:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt byggtekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd / cykelförråd / barnvagnsförråd:

Utrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Hyresgästlokal:

I väl underhållet skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Grovsoprum:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Övrig sophantering:

Sopnedkast som är anslutna till sopsugsanläggning som i nuläget delas med grannfastigheten, men där Säljaren åtar sig att separera installationerna.

Övrigt:

I källaren kommer avskiljningar behöva utföras i fastighetsgränsen till Traktören 8. Säljaren kommer att bekosta väggavskiljningen, men Bostadsrättsföreningen kommer att behöva ordna med en ny utrymningstrappa från källare till entréplan.

5.1h Lägenheter

4 lägenheter besöktes i samband med besiktningen. Lägenheterna får anses vara i likartat skick.

Badrummen är alltid va-stambytta och renoverade, liksom de separata wc:arna. Vidare är alltid lägenheternas elinstallationer utbytta och i gott skick.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet beroende på lägenhetsstorlek.

5.1i Lokaler

I byggnaderna finns ett stort antal hyreslokaler. Enligt hyreskontrakten har lokalerna eget inre underhållsansvar.

I lokalerna finns t ex VA-installationer som är från byggnadsåret. Återstående teknisk livslängd borde statistiskt vara mer än 10 år.

I en av lokalerna finns i nuläget en pågående vattenskada. Det är dock oklart vad som är den bakomliggande orsaken till vattenskadan.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är från 2002 och har statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd. För några år sedan har frånluftsvärmepumpar installerats (värmeåtervinning ur frånluften). Värmepumparna är rimligtvis i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på lång tid.



5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret, men de värmestammar som betjänar badrummen har bytts ut i samband med va-stambytet.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer (100 år inte ovanligt) och bedöms därför ha lång återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna har genomgående bytts ut och är i gott skick.

Stamregleringsventiler i källaren av blandad ålder, men med återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

I lokalerna finns även t ex luftvärmesystem.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet / sprinkler

Avlopp:

Samtliga avlopp ovanför bottenvåningen har bytts ut. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Det är dock sannolikt att utbytet i första hand utförts för att badrummens tätskikt ändå var i behov av renovering än att avloppen tekniskt var helt uttjänta.

Spolning / rensning av de bytta avloppen rekommenderas utföras inom 6-7 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Avlopp som betjänar lokalerna liksom de avloppsdelar som finns i allmänna källardelar är i stor utsträckning från byggnadsåret. Skicket på de synliga delarna varierade en hel del. Avloppen är idag 47-48 år gamla och den statistiska livslängden ska vara minst 60 år. I takt med att kommande renoveringar görs i våtrum inom lokalerna rekommenderas också tillhörande avlopp löpande bytas ut.

Vad avser synliga delar av samlingsavlopp hålls dessa under löpande bevakning och utbyten sker när det är befogat. Samlingsavlopp i källarplanet har i många fall grövre godstjocklek än avloppen i våningsplanen och därigenom längre teknisk livslängd.

Vatten:

Vatteninstallationerna i våningsplanen är utbytta parallellt med motsvarande avlopp. Gott skick.

För de vatteninstallationer som betjänar lokalerna gäller samma resonemang som för motsvarande avlopp (se ovan).

Källarstråk för vatten från byggnadsåret. Kopparinstallationer i tillfredsställande skick. Statistiskt väsentligt mer är 10 års återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

I delar av källarplanet samt i vissa lokaler finns sprinkler installerat. Löpande besiktningar av sprinklersystemet har genomförts. Sprinklercentralen betjänar även utrymmen i andra fastigheter. Det är inte känt hur fördelningen av underhållsansvaret är.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med en fläktenhet för varje trapphus. 2 av fläktarna är utbytta 2014-2016 och övriga 4 fläktar är från 1994. De äldre fläktmotorerna bedöms behöva bytas ut om ungefär 7-8 år.

Fläktarna är anslutna till värmeåtervinning. Aggregat för detta installerades mellan 2014 och 2016.

OVK är godkänd för alla system som betjänar bostäderna. Godkännandena löper till maj 2024.

Tilluft:

Spaltventiler i fönster.

Lokaler:

Ett stort utbud av olika ventilationssystem i all huvudsak med både mekanisk till- och frånluft. Flertalet luftbehandlingsaggregat är enligt tillhandahållna dokumentation utbytta 2008 / 2009 och då rimligtvis i gott skick.

OVK-protokoll för vissa system har varit tillgängliga. Löptider för vissa enheter har passerat.

I detta protokoll förutsätts att fastigheterna vid köpetidpunkten kommer att ha godkänd OVK.

5.3 El-installationer

Servis, serviscentral och fastighetscentral från byggnadsåret. Bedömt klart mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Huvudledningar till lägenheterna likaledes i huvudsak från byggnadsåret. Mer än 10 år till kommande rekommenderat utbyte.

Installationer inne i lägenheterna genomgående utbytta. Gott skick.

Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad ålder. Det är mer än 10 års återstående teknisk livslängd även på de installationer som är från byggnadsåret.

Inget åtgärdsbehov.



För installationer inne i hyreslokalerna har lokalhyresgästen underhålls- och utbytesansvar.

5.4 Hissinstallationer

6 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är besiktigade och godkända till februari 2020.

Hissmaskinerna är genomgående från byggnadsåret, medan styr- och reglerutrustningarna bytts ut (bedömningsvis i början av 1990-tal).

Inom 5-6 år kommer en modernisering / ombyggnad av hissarna behöva utföras. I samband med renoveringen kommer också krav på säkerhetsanpassningar.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2019)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Renovering av gårdsbjälklagets tätskikt, bedömt 2028 ca 15 000 kkr
(obs! mycket bedömd tidpunkt; ca 2 000 m²)
Rensning gårdsbrunnar, ca 2019 ca 50 kkr

6.1c Fasad

Ommålning träpanel, tvättstuga, ca 2028 ca 15 kkr

6.1d Tak / Takavvattning

Relining inv. takavvattningar, ca 2027 ca 1 600 kkr
Utbyte asfaltduk, ca 2027 ca 1 200 kkr
(ca 1 700 m²)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renov fönster (dagem entrésida), ca 2019 ca 300 kkr
(ca 100 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskiner i tvättstuga, sker löpande ca 60 kkr / år
Anordnande utrymningstrappa från källare, ca 2020 ca 400 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2026 ca 350 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte 4 bostadsfläktar, ca 2025 ca 1 800 kkr
Rensning ventilationskanaler, ca 2024 ca 300 kkr

6.4 Hissinstallationer

Modernisering 6 hissar, ca 2024 ca 4 800 kkr

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1970 / -71. Entreprenadarbeten med bl a VA-stambyten, badrums- och wc-renoveringar, utbyte av elinstallationer, utbyte vissa fläktar mm har utförts för några år sedan.

Byggnaderna får anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-4 000:- / lägenhet beroende på storlek.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 900 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 10 545 000:-
Totalt:	ca 11 450 000:-

I sammanställningen ovan är inte tätskiktsrenovering av gårdsbjälklaget inräknat, då information avseende vilka eventuella åtgärder som utförts med detsamma. En uppskattad kostnad för en tätskiktsrenovering finns på föregående sida.

Strax efter denna statusrapports kalkylperiod upphört bedöms arbeten med utbyten av vissa installationer behöva utföras.

Utöver vad som anges i sammanställningen ovan rekommenderas en årlig avsättning av ca 300 000:- för oförutsedda reparationsarbeten samt ytterligare 100 000:- / år för inre underhåll i de tre förskolorna.

