

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

# VÄDERKVARNEN

---

769616-2812

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	3
3.	FÖRSÄKRING .....	5
4.	TAXERINGSVÄRDE.....	5
5.	FÖRVÄRVSKOSTNADER .....	5
6.	FINANSIERINGSPLAN .....	5
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER .....	5
7.1	Kapitalkostnader .....	5
7.2	Driftskostnader .....	6
7.3	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt.....	6
7.4	Fondavsättningar och avskrivningar (ev. amortering).....	6
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	7
8.1	Årsavgifter .....	7
8.2	Hyror .....	7
9.	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: LÄGENHETSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH HYROR .....	8
10.	UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET.....	9
11.	EKONOMISK PROGnos/KÄNSLIGHETSANALYS .....	10
12.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTsinNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr .....	11

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag, Teknisk besiktning

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen /769616-2812/, som registrerats hos Bolagsverket 2007-03-21, har enligt stadgarna antagna 2007-01-21 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva Stockholm Rapp 3 AB /556783-9567/ som är ägare till fastigheten Rapphönan 3, Stockholm för att omedelbart därefter ur bolaget förvärva nämnda fastighet för fastighetens skattemässiga värde genom en s k underprisöverlåtelse. Därefter försäljs alternativt likvideras bolaget. De s k underprisreglerna i 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05 innebär att förfarandet är accepterat av Skatteverket.

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 driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rapphönan 3
Adress:	Artillerigatan 59 och Tyskbagargatan 14
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Stockholm Rapp 3 AB
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	728 m <sup>2</sup>
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Byggnad med källare, bottenvåning, 5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321.
Byggnadsår/värdeår:	1886/1960
Areor:	Bostäder 1 875,2 m <sup>2</sup> Lokaler 570,4 m <sup>2</sup> Totalt avr. 2 446 m <sup>2</sup>
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, garage, förråd, lokaler
Bottenvåning:	Entréer, lokal
Övr våningsplan:	Bostäder och etagedel av lokalen i bottenvåningen

Vind:	Bostäder, driftsutrymmen
Grundläggning:	Grundmurar av betong/natursten till fast underlag
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv
Terrasser/gård:	Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt
Fasad:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning på gatusidor, puts i övriga våningsplan. Naturstenssockel och puts på gårdssidor
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Några fönster har invändig akustikruta
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak i trapploppen. Keramiska plattor på vägg i entrén. Handledare av trä
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett, linoleum
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, egenistallerade diskmaskiner i vissa. Varierande ålder och utförande mellan olika lägenheter
Badrum / duschrum:	Klinker, delvis kakel, badkar eller dusch, wc, tvättställ, tvättmaskin i några.
Tvättstuga:	Två tvättmaskiner, torktumlare, en kallmangel, tvättbänk, torkrum
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag i bostäder, tilluft i form av spaltventiler eller avsaknad av organiserad tilluft. Mekanisk frånluft eller från- och tilluft i lokaler med separata aggregat. Mekanisk frånluft i garage
Hiss:	Två linhissar för tre personer, godkända och besiktigade till januari 2014
Sophantering:	Sopnedkast/karusell
OVK-status:	Bostäder: Ny OVK-besiktning senast 2015-04-12 Lokaler/garage: Godkänd 2006. Ny besiktning skulle gjorts 2009 men har ej skett.
Energideklaration:	Utförd

### 3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

### 4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321.

Taxeringsvärde för 2012:	
Bostad	36 200 000
Lokal	15 600 000
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>51 800 000</b>

### 5. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling	109 000 000
Lagfart	780 000
Reparationsfond	7 700 000
Hysesfond/omställningskostnad	1 000 000
Ombildningskostnad/kassa/pantbrev	1 520 000
<b>Summa</b>	<b>120 000 000</b>

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	33 000 000
Insatser	73 500 000
Övervärde åtta (8) tomma lägenheter vid bostadsrättsupplåtelser (skillnad marknadsvärde och insats)	13 500 000
<b>Summa</b>	<b>120 000 000</b>

### 7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

#### 7.1 Kapitalkostnader

Långivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Bank	33 000 000	3,20%	Genomsnitt för flertal dellån med olika löptid	1 056 000
<b>Summa</b>	<b>33 000 000</b>			<b>1 056 000</b>
<b>Kapitalkostnad per år</b>				<b>1 056 000</b>

**7.2 Driftskostnader**

El	90 000
Vatten/avlopp	40 000
Värme	500 000
Sophämtning	70 000
Städning	60 000
Försäkring	40 000
Förvaltning (ek/teknisk)	100 000
Löpande underhåll/övrigt	103 000

**Summa driftskostnader 1 003 000**

**7.3 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt beräknas enligt följande:

Bostäder	1 210 kr x 25 lgh	30 000
Lokaler	1,0%	156 000

**Summa fastighetsskatt 186 000**

**7.4 Fondavsättningar och avskrivningar (ev. amortering)**

Avsättning till underhållsfond 75 000

Avskrivning å byggnad (ev. amortering antas rymmas inom detta belopp avsatt för avskrivning) 75 000

**TOTALA KOSTNADER 2 395 000**

**8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

**8.1 Årsavgifter**

Bostäder	1 220 000
----------	-----------

**8.2 Hyror**

Bostäder	avr. 106 000
Lokaler	avr. 1 069 000

<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 395 000</b>
-----------------------	------------------

## 10. UNDERHÅLLSPÅN OCH UNDERHÅLLSBUDGET

Fastigheten, ursprungligen uppförd 1886, har besiktigats den 12 juni 2013, bilaga 1. Föreningen har avsatt 7,7 mkr i initial reparationsfond. Ytterligare investeringar om 5,3 mkr har, såsom ökad upplåning i föreningen, medräknats fr.o.m. år 7 i ekonomisk prognos/känslighetsanalys.

I samband med stambyte skall bostadsrättshavarna på egen bekostnad utföra/återställa renovering av badrum/våtrum. Även utbyte av elinstallationer görs på bostadsrättshavares egen bekostnad. Bedömd kostnad är 125 000 kr per lägenhet. För det fall föreningen beslutar utföra hela eller delar av dessa arbeten på föreningens bekostnad noteras att reparationsfonden om 7 700 000 kr med 1 650 000 kr överstiger bedömda investeringar inom den närmsta treårsperioden i enlighet med besiktningsprotokollet (6 050 000 kr).



## 11. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

Om räntan ökar med 0,1 %-enheter per år och 2 % inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,20%	3,30%	3,40%	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%	4,10%	4,20%
Ränta	1 056 000	1 089 000	1 122 000	1 155 000	1 188 000	1 221 000	1 455 400	1 493 700	1 532 000	1 570 300	1 608 600
Driftkostnader	1 003 000	1 023 060	1 043 521	1 064 392	1 085 679	1 107 393	1 129 541	1 152 132	1 175 174	1 198 678	1 222 651
Fastighetsavgift/Fastighetskatt	186 000	189 720	193 514	197 385	201 332	205 359	209 466	213 656	217 929	222 287	226 733
Avsättning till yttre fond	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 462	86 151	87 874	89 632	91 425
Avskrivningar	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 462	86 151	87 874	89 632	91 425
Amorteringar	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Årshyra bostäder	-106 275	-108 401	-110 569	-112 780	-115 035	-117 336	-119 683	-122 077	-124 518	-127 008	-129 549
Årshyror lokaler	-1 068 842	-1 090 219	-1 112 023	-1 134 264	-1 156 949	-1 180 088	-1 203 690	-1 227 763	-1 252 319	-1 277 365	-1 302 912
Årshyror vakanta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 219 883	1 256 161	1 292 504	1 428 914	1 465 392	1 501 940	1 739 959	1 781 950	1 824 015	1 866 155	1 908 372
<b>Årsavgift (kr/% andelstal)</b>	<b>12 199</b>	<b>12 562</b>	<b>12 925</b>	<b>14 289</b>	<b>14 654</b>	<b>15 019</b>	<b>17 400</b>	<b>17 820</b>	<b>18 240</b>	<b>18 662</b>	<b>19 084</b>

Om räntan ökar 0,2 %-enheter årligen, inflationen blir 3 %/år

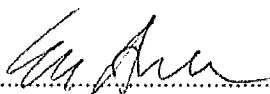
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%	4,00%	4,20%	4,40%	4,60%	4,80%	5,00%	5,20%
Ränta	1 056 000	1 122 000	1 188 000	1 254 000	1 320 000	1 386 000	1 685 200	1 761 800	1 838 400	1 915 000	1 991 600
Driftkostnader	1 003 000	1 033 090	1 064 083	1 096 005	1 128 885	1 162 752	1 197 634	1 233 563	1 270 570	1 308 688	1 347 948
Fastighetsavgift/Fastighetskatt	186 000	191 580	197 327	203 247	209 345	215 625	222 094	228 757	235 619	242 688	249 968
Avsättning till yttre fond	75 000	77 250	79 568	81 955	84 413	86 946	89 554	92 241	95 008	97 858	100 794
Avskrivningar	75 000	77 250	79 568	81 955	84 413	86 946	89 554	92 241	95 008	97 858	100 794
Amorteringar	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Årshyra bostäder	-106 275	-109 463	-112 747	-116 130	-119 613	-123 202	-126 898	-130 705	-134 626	-138 665	-142 825
Årshyror lokaler	-1 068 842	-1 100 907	-1 133 934	-1 167 953	-1 202 991	-1 239 081	-1 276 253	-1 314 541	-1 353 977	-1 394 596	-1 436 434
Årshyror vakanta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 219 883	1 290 800	1 361 864	1 533 079	1 604 452	1 675 985	1 980 885	2 063 355	2 146 002	2 228 830	2 311 845
<b>Årsavgift (kr/% andelstal)</b>	<b>12 199</b>	<b>12 908</b>	<b>13 619</b>	<b>15 331</b>	<b>16 045</b>	<b>16 760</b>	<b>19 809</b>	<b>20 634</b>	<b>21 460</b>	<b>22 288</b>	<b>23 118</b>


**12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

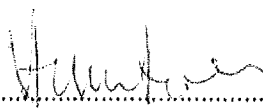
- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Föreningens stadgar, § 10 andra stycket, kommer efter beslut på föreningsstämma att ändras till att innebära årsavgiftsfördelning efter lägenhetens andelstal. Utöver årsavgiften tillkommer för bostadsrättshavare kostnad för elförbrukning och bredband. Denna tillkommande kostnad beräknas till 100 kr per kvm.
- 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 uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. För renovering av fastigheten i enlighet med teknisk besiktning har avsatts reparationsfond under punkt 5 och punkt 10 ovan.
- E. Lokalhyresgästen (1581-9000) avflyttar per årsskiftet 2013/2014. Sakkunnigs bedömning är att lokalen är uthyrningsbar för minst samma hyra. Arbete med uthyrning påbörjas snarast möjligt. Ev. tomhyra möts av del av reparationsfond.
- F. Lägenheterna (8 st) 0102, 0104, 0206, 0301, 0303, 0306, 0401 och 0402 är tomställda och skall av föreningen upplåtas med bostadsrätt på marknaden. Sakkunnig har bedömt att total likvid kommer att överträffa summan av lägenheternas insatser med i vart fall 13,5 mkr. Upplåtelse skall ske snarast efter fastighetsförvärv. Bryggfinansiering för att kunna betala bolaget/fastigheten behövs i avvaktan på att dessa likvider inflyter. Lägenheten 1581-0104 är f.d. lokal varför bygglov för bostadsanvändning kan komma att krävas. Fastigheten har en momsregistreringsgrad om 24 % vilket sannolikt kommer att sjunka i anledning därav.

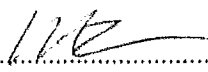
Stockholm 2013-10-03

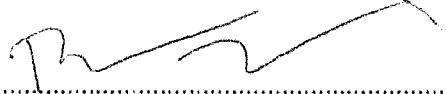
Brf Väderkvarnen:

  
 .....  
 Eva Marianne Andersson

  
 .....  
 Erik Anders Chruzander Lundin

  
 .....  
 Hans Richard Lindberg

  
 .....  
 Lars-Anders Lundin

  
 .....  
 Robert Alf Daniel Tenselius

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen, org nr 769616-2812, 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har följande handlingar genomgått:

Registreringsbevis,  
Stadgar,  
Fastighetsdatautdrag,  
Aktieöverlåtelseavtalet,  
Besiktningsutlåtande,  
Hyresgästlista,  
Lokalhyresavtal,  
Finansieringsoffert från SEB,  
E-mail från fastighetsmäklare angående bedömning av marknadsvärdet för vakanta lägenheter  
och  
Email från fastighetskonsult angående bedömning av hyra för lokalen nr 9001.

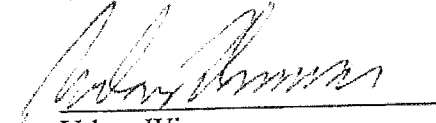
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2013 10 04

  
Sören Birkeland  
Advokat

Stockholm 2013 10 04

  
Urban Wiman  
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**All information****Fastighet**

**Fastighetsbeteckning:** STOCKHOLM RAPPHÖNAN \*3  
**Senast ajourfört FR:** 1982-03-18  
**Senast ajourfört IR:** 2012-03-19  
**Aktualitetsdatum IR:** 2013-09-25  
**Fastighetsnyckel:** 010107867

**Inskrivningsmyndighet**

**Namn och adress:** LANTMÄTERIET  
FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE  
BOX 252  
761 23 NORRTÄLJE  
**Telefon:** 0771-636363

**Församling**

**Församlingsnamn:** HEDVIG ELEONORA

**Tidigare beteckning**

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * RAPPHÖNAN:3	1980-04-01	0180-15/1980

**Fastighetens adress**

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
Artillerigatan	59		
Tyskbagargatan	14		

**Areal**

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	728 m <sup>2</sup> (0,07 ha)	728 m <sup>2</sup> (0,07 ha)	0 m <sup>2</sup> (0,00 ha)

**Koordinater**

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6580483.2	154827.4	Centralpunkt inom område	-STOCKHOLM

**Åtgärd**

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Övriga åtgärder	1896-05-12	0180-96:2P1031	TOMTKARTA
Tomtmätning	1935-08-15	0180-A793/1935	

**Plan**

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer (Avregistrering)	0180-UTL27P318	Tomtindelning	1882-09-11
Planer	0180-1631	Stadsplan	1935-12-30
Planer	0180-5502	Stadsplan	1959-06-13
Planer	0180-6908	Ändring av detaljplan	1968-07-16
Planer	0180K-P2002-11341	Ändring av detaljplan	2004-04-22

**Lagfart**

<b>Inskrivningsdag:</b>	2010-01-12
<b>Aktnummer:</b>	1000859
<b>Identitetsnr:</b>	556783-9567
<b>Lagfaren ägare:</b>	STOCKHOLM RAPP 3 AB
<b>Adress:</b>	TEKNIKFÖRETAGEN BOX 5510 11485 STOCKHOLM
<b>Fång:</b>	Köp 2010-01-01, 2.880.000 KR Avser hela fastigheten.

**Anmärkning:****Inteckningar**

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	1.875.000 SEK	6002191A	1960-06-01		UTBYTE 62/1406, SAMMANFÖRING 83/17034
2	25.000 SEK	6002191B	1960-06-01		UTBYTE 62/1406
3	50.000 SEK	6002192	1960-06-01		

				/62/5085 FÖRSÄKRINGSANSTÄLLDAS PENSIONSKASSA, BOX 5322, 102 46 STOCKHOLM
4	50.000 SEK 6002193	1960-06-01	/62/5086 FÖRSÄKRINGSANSTÄLLDAS PENSIONSKASSA, BOX 5322, 102 46 STOCKHOLM	
5	50.000 SEK 6002194	1960-06-01	/62/5087 FÖRSÄKRINGSANSTÄLLDAS PENSIONSKASSA, BOX 5322, 102 46 STOCKHOLM	
6	50.000 SEK 6002195	1960-06-01	/62/5088 FÖRSÄKRINGSANSTÄLLDAS PENSIONSKASSA, BOX 5322, 102 46 STOCKHOLM	
7	50.000 SEK 6002727	1960-07-27	/62/5089 FÖRSÄKRINGSANSTÄLLDAS PENSIONSKASSA, BOX 5322, 102 46 STOCKHOLM	
8	50.000 SEK 6002728	1960-07-27	/62/5090 FÖRSÄKRINGSANSTÄLLDAS PENSIONSKASSA, BOX 5322, 102 46 STOCKHOLM	
9	50.000 SEK 6002729	1960-07-27	/62/5091 FÖRSÄKRINGSANSTÄLLDAS PENSIONSKASSA, BOX 5322, 102 46 STOCKHOLM	
10	50.000 SEK 6002730	1960-07-27		
11	25.000 SEK 6002731	1960-07-27		
12	25.000 SEK 6002732	1960-07-27		
13	25.000 SEK 6002733	1960-07-27		
14	25.000 SEK 6002734	1960-07-27		
15	25.000 SEK 6002735	1960-07-27		
16	25.000 SEK 6002736	1960-07-27		
17	25.000 SEK 6002737	1960-07-27		
18	25.000 SEK 6002738	1960-07-27		

19	25.000 SEK	6002739	1960-07-27
20	25.000 SEK	6002740	1960-07-27
21	25.000 SEK	6002741	1960-07-27
22	25.000 SEK	6002742	1960-07-27
23	10.000 SEK	6004112	1960-10-19
24	10.000 SEK	6004113	1960-10-19
25	10.000 SEK	6004114	1960-10-19
26	10.000 SEK	6004115	1960-10-19
27	10.000 SEK	6004116	1960-10-19
28	10.000 SEK	6004117	1960-10-19
29	10.000 SEK	6004118	1960-10-19
30	10.000 SEK	6004119	1960-10-19
31	10.000 SEK	6004120	1960-10-19
32	10.000 SEK	6004121	1960-10-19
33	10.000 SEK	6004122	1960-10-19
34	10.000 SEK	6004123	1960-10-19
35	10.000 SEK	6004124	1960-10-19
36	10.000 SEK	6004125	1960-10-19
37	10.000 SEK	6004126	1960-10-19
38	10.000 SEK	6004127	1960-10-19
39	10.000 SEK	6004128	1960-10-19
40	10.000 SEK	6004129	1960-10-19

41	10.000 SEK	6004130	1960-10-19	
42	1.000.000 SEK	8032128	1980-09-05	BEVILJAD 80/39531
43	500.000 SEK	8032129	1980-09-05	BEVILJAD 80/39532
<b>Totalt</b>	<b>4.290.000 SEK</b>			

**Anteckning**

<b>Dagboksnummer:</b>	0716262
<b>Inskrivningsdag:</b>	2007-06-27
<b>Anteckning:</b>	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(769616-2812 BRF VÅDERKVARNEN)
<b>Dagboksnummer:</b>	1204136
<b>Inskrivningsdag:</b>	2012-03-19
<b>Anteckning:</b>	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(769616-2812 BRF VÅDERKVARNEN)
<b>Dagboksnummer:</b>	1006686
<b>Inskrivningsdag:</b>	2010-03-12
<b>Anteckning:</b>	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(BRF VÅDERKVARNEN 769616-2812)

**Tidigare ägare**

<b>Aktnummer:</b>	8032127
<b>Identitetsnummer:</b>	802003-6938
<b>Tidigare ägare:</b>	TEKNIKARBETSGIVARNA
<b>Fång:</b>	Köp 1980-07-01, 6.800.000 KR Avser hela fastigheten.
<b>Anmärkning:</b>	BEVILJAD 80/38835,IDNR KOMPL 83/56058,NAMN 04/29932

**Taxeringsenhet**

<b>Taxeringsår:</b>	2010
<b>Taxeringsenhet:</b>	282075-4
<b>Typkod:</b>	321
<b>Taxeringsvärde:</b>	51.800.000 därav byggnadsvärde 22.600.000, markvärde 29.200.000



**Uppgiftsår:** 2012  
**Areal:** 727  
**Taxeringsenhet avser:** Normal enhet (utan samtax)  
**Riktvärdeområde:** 180154

**Taxerad ägare**

**Juridisk form:** Övriga aktiebolag  
**Andel:** 1/1  
**Ägandetyper:** Lagfart, taxerad  
**Identitetsnummer:** 556783-9567  
**Ägare:** STOCKHOLM RAPP 3 AB  
**Adress:** TEKNIKFÖRETAGEN BOX 5510  
11485 STOCKHOLM

**Värderingsenhet**

**Typ av värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder  
**Taxvärde efter justering:** 20.000.000  
**Byggrätt ovan mark i kvm:** 1900  
**Klassificering av byggnadsrätt:** Uppgift saknas  
**Riktvärde i byggrätt i kr/kvm:** 10.600  
**Riktvärdeområde:** 180154  
**Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):** 37856042  
**Koppling till värderingsenhet byggnad:** 2310042

**Värderingsenhet**

**Typ av värderingsenhet:** Hyreshusmark för lokaler  
**Taxvärde efter justering:** 9.200.000  
**Byggrätt ovan mark i kvm:** 1099  
**Klassificering av byggnadsrätt:** Uppgift saknas  
**Riktvärde i byggrätt i kr/kvm:** 8.400  
**Riktvärdeområde:** 180154  
**Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):** 37857042  
**Koppling till värderingsenhet byggnad:** 2310042

**Värderingsenhet**

**Typ av värderingsenhet:** Hyreshusbyggn för bostäder  
**Taxvärde efter justering:** 16.200.000  
**Under byggnad:** Nej  
**Nybyggnadsår:** 1886  
**Värdeår:** 1960  
**Bostadsyta i kvm:** 1751  
**Hysesintäkt:** 1.707.000  
**Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):** 37854042  
**Koppling till värderingsenhet mark:** 2310042

#### Värderingsenhet

**Typ av värderingsenhet:** Hyreshusbyggn för lokaler  
**Taxvärde efter justering:** 6.400.000  
**Under byggnad:** Nej  
**Nybyggnadsår:** 1886  
**Värdeår:** 1960  
**Affärslokals yta:** 645  
**Hysesintäkt:** 1.205.000  
**Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):** 37855042  
**Koppling till värderingsenhet mark:** 2310042

#### Byggnad

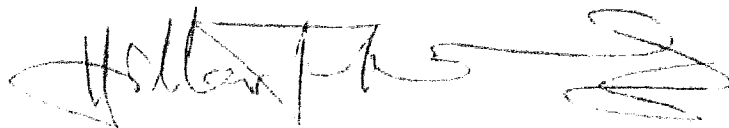
Levande	Bygglov	Avregistrerade
1	0	0

**PROJEKTLEDAR  
HUSET**

# Stockholm Rapphönan 3

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hillar Truuberg

2013-06-17

## Stockholm Rapphönan 3 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Rapphönan 3 genom Landahl Advokatbyrå

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 12 juni 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens stora hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 20 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med fastighetsskötare, boende och information i Fastighetsprospekt framtaget av Leimdörfer Fastighetsmarknad AB. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Hans Lindberg, boende
- Eva Andersson, boende
- Lars Lundin, boende
- Robert Tenselius, boende
- Åke, fastighetsskötare
- Viktor Mandel, Leimdörfer
- Urban Andersson, Landahl Advokatbyrå
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rapphönan 3	
Adresser:	Artillerigatan 59; Tyskbagargatan 14	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Stockholm Rapp 3 AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	728 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Byggnad med källare, bottenvåning och 5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1886	
Ombyggnadsår:	1961	
Areor:	Bostäder	1 751 m <sup>2</sup>
	Lokaler	645 m <sup>2</sup>
	Totalt	2 396 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	25 st; 1-4 rok	
Lokaler:	2 st	
Garage:	5 platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, garage, förråd, lokaler	
Bottenvåning:	Entréer, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder och en lokal	
Vind:	Bostäder, driftsutrymmen	
Undergrund:	Berg eller friktionsmark	
Grundläggning:	Grundmurar av betong /natursten till fast underlag	

Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv.
Terrasser / gård:	Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning på gatusidor, puts i övriga våningsplan. Naturstenssockel och puts på gårdssidor.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Några fönster har invändig akustikruta.  Lokalfönster av varierande utformning.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak i trapplöpen. Keramiska plattor på vägg i entrén. Handledare av trä.
Entréportar:	Lackat trä med glasinslag.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av trä. Källardörr av stålplåt. Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Lokalentréer av aluminium.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett / linoleum i flesta övriga rum Varierande golv i kök Målad betong i källare Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, egeninstallerade diskmaskiner i vissa. Varierande ålder och utförande mellan olika lägenheter.

HSZ

Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målade tak eller undertak, fristående eller inkaklat badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM i några. Stor variation i utförande och ålder finns.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 kallmangel, tvättbänk. Målade golv, väggar och tak. Torkrum med kondensavfuktare och cirkulationsfläkt. Målade golv, väggar och tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 2009. Viss uttjänt utrustning finns kvar.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak av äldre typ. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i huvudsak av äldre typ.
Ventilation:	Självdrag i bostäder. Tilluft i form av spaltventiler i fönster, väggventiler i anslutning till fönster eller avsaknad av organiserad tilluft. Mekanisk frånluft eller från- och tilluft i lokaler med separata aggregat. Mekanisk frånluft i garage.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn (plast i vissa inbyggda horisontella delar), varmvatten av koppar, kallvatten av koppar eller galvaniserat stål. Varierande åldrar, men huvudsakligen från ca 1961.
Elinstallationer:	Elinstallationer av blandad ålder. Huvuddelen av fastighetsinstallationerna från ca 1961. Installationer till lokaler och i vissa lägenheter utbytta.
Hiss:	2 st linhissar för 250 kg, 3 personer. Hissarna är godkända och besiktigade till januari 2014. Hissmaskiner gamla, styr- och reglerutrustningar utbytta 1999. Hissarna är inte säkerhetsanpassade.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor uppepå gårdsbjälklag.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1886. 1961 utfördes omfattande moderniseringsarbeten och vindsinredning. Under senare år har blandade underhållsåtgärder utförts inom lägenheter samt viss installationsmodernisering. Byggnaden är i normalt skick.

OVK-status:	OVK-status ej redovisad. Sannolikt varierande löptider för olika system.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller generellt inga material som avger radon.
Asbest:	Asbest förekommer i några rörisoleringar i källarplanet och kan också finnas i kakel- och klinkerfogar och -fix i de badrum och wc:ar som renoverades ombyggnadåret.

HTZ



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Fuktgenomslag noterades i garageytterväggen mot grannfastigheten. I övrigt märktes ingen markfukt i källarplanet. Omdränering av berörd källaryttervägg rekommenderas inom nära framtid. Ingen onormal marksättning kunde märkas under källargolvet.

Gårdsbjälklag med gammalt tätskikt. Renovering av gården kommer att behöva utföras. Exakt tidpunkt är svår att bedöma (inom 5-10 år). I anslutning till detta byts också gårdsbrunnar med tillhörande installationer. Marginella fuktgenomslag har förekommit i anslutning till en av gårdens lanterniner.

#### 5.1b Stomme

Normal och högst begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Icke bärande innerväggar med normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatufasader: Naturstenssockel och natursten i bottenvåningar i gott skick, men något nedsmutsade. Putsade fasader i våningsplanen som senast åtgärdats bedömningsvis på 1980-tal i normalt skick. På bägge gatufasaderna finns sprickbildningar och smärre färgsläpp. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men det bedöms att en fasadrenovering är aktuell om drygt 5 år. Någon smärre punktåtgärd kan komma att behöva utföras innan dess.

Gårdsfasader: Puts som bedömningsvis är från 1980-tal. Fasaden är i generellt tillfredsställande skick, men har några smärre skador. Puts på pannskorstenen har mer skador. Regnskydd monteras på skorstenen och den skadade putsen åtgärdas. Pannskorstenen är av murat tegel, vilket innebär en ganska lång torkningsprocess.

#### 5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten bedöms senast vara omlagd ca 1961 och därefter ommålad vid något / några tillfällen. Plåten har frekventa ytrostangrepp. Utbyte av plåten rekommenderas inom några år. Vertikala plåtdelar på skorstenar mm i väsentligt bättre skick. Målas i samband med övriga takåtgärder.

Ny taksäkerhet och nya taktillgänglighetsdetaljer utförs parallellt.

Takterrass i behov av tätskiktsrenovering (inkl utbyte dagvattenomhändertagande) utförs parallellt med övriga takåtgärder.

Utvändig takavvattning bedöms vara i tillfredsställande skick.

### 5.1e Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är generellt i nära förestående behov av ommålning / renovering. Åtgärdspaketets omfattning varierar beroende på höjdläge och väderstreck.

Lokalfönster i gatuplanet i normalt. Ommålning av utvändiga trädetaljer rekommenderas samtidigt med övriga fönsteråtgärder.

### 5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier av trä med glas. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar och källardörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

2 TM från 2006 med 7-8 års återstående teknisk livslängd. 1 gammal TT och gammal mangel med kort återstående livslängd. Torkrum med luftavfuktare vars funktion väsentligt skulle kunna effektiviseras med "ett mera tillstängt utrymme". Tvättstugans ytskikt är i något slitet skick.

Källare övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

I normalt till slitet skick. Inget tekniskt underhållsbehov.

### 5.1g Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktetsmässigt i normalt skick, men individuella variationer finns. Några bostadshyresgäster har enligt uppgift utfört egna underhållsåtgärder. Badrum i blandat skick, ytskiktsrenoveringar har genomförts. Huruvida VA-stammar partiellt utbytts i samband med renoveringarna är oklart, men sannolikt inte eller i begränsad omfattning. Att fastställa ett exakt åtgärdsbehov kräver en mer omfattande inventering, men den generella bedömningen är att VA-installationer kommer att behöva bytas till väsentlig del. Alla badrum med yt- och tätskikt från ombyggnadsåret 1961 rekommenderas hursomhelst renoveras.

Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 110 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sanitets-

456

porslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam.

Elinstallationer i lägenheterna är av blandad ålder. De äldsta installationerna bedöms vara från 1961 och ha ca 5 års återstående teknisk livslängd. Ett utbyte som utförs samtidigt med badrummen kan ändå anses vara att rekommendera.

I en av de besökta lägenheterna fanns en mindre fuktskada i taket. Fuktskadan har sannolikt samband med läckage i takterrassen.

I vissa lägenheter finns öppna spisar. Några med och några utan eldningstillstånd.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

#### **5.1h Lokaler**

Generellt för lokalerna gäller att lokal innehavarna har eget ansvar för inre underhåll.

### **5.2 VVS-installationer**

#### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 2009. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

#### **5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer från varierande tidpunkter. Värmestammar i huvudsak från ombyggnadsåret. Värmestammar som betjänar badrum rekommenderas bytas parallellt med nära förestående VA-stambyte. Stamregleringsventilerna är genomgående tekniskt uttjänta och i behov av utbyte. Radiatorventiler i lägenheter utbyta, men av äldre typ inom lokaler.

#### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp: Avloppsstammar och -ledningarna med blandad ålder (huvuddelen från ca 1961). Avloppsinstallationerna är tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. I samband med genomförda badrumsrenoveringar kan vissa avlopp bytts ut. Detta går inte att fastställa utan förstörande provtagning och dokumentation för eventuella utbyten har inte förevisats.

Tappvattensystem: Tappvattensystem i all huvudsak likaledes från ombyggnadsåret. Utbyte rekommenderas parallellt med avloppsutbyten.

#### **5.2d Ventilation**

Lägenheter:

Frånluft: Självdrag med varierande funktion.

Tilluft: Spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster. I vissa rum fanns ingen organiserad tilluft.

I flera besökta lägenheter upplevdes luftväxlingen vara låg.

Lokaler:

Garaget:

Mekanisk frånluft med gammalt aggregat. Utbyte fläktmotor bedöms behöva utföras inom något år.

Neovici:

Mekanisk till- och frånluft med eget aggregat. Blandad ålder på installationen.

OVK-status för de olika systemen har inte redovisats.

### 5.3 El-installationer

Elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter i huvudsak från 1961. Huvudledningar till lokaler utbytta under senare år. Vissa fastighetsinstallationer rekommenderas bytas inom några år.

Elinstallationer inne i lägenheter av blandade åldrar. Underhålls- och utbytesansvar för dessa åligger efter ett förvärv bostadsrättshavarna.

För elinstallationer inne i lokalerna åligger underhållsansvaret respektive lokalhyresgäst.

### 5.4 Övrigt

#### 5.4a Hissar

2 personhissar av lintyp för 3 personer. Hissmaskinerna är gamla medan styr- och reglerutrustningarna bytts ut 1999. Enligt servicehandböckerna och enligt information från de boende har de förekommit väldigt begränsat med driftsstörningar.

Hissmaskiner etc bedöms ha 10 års återstående teknisk livslängd.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2013)

( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Åtgärdande fuktgenomslag i garage, ca 2013 bedömt 100 kkr  
(omfattning och kostnad svårbedömd)  
Tätskiktsrenovering gårdsbjälklag, bedömd tid 2020 ca 2 500 kkr

#### 6.1c Fasad

Punktreparationsåtgärder, ca 2013 uppskattat 50 kkr  
Fasadrenovering, bedömt 2020 ca 1 600 kkr

#### 6.1d Tak / takavvattning / takterrass

Omläggning plåttak, ca 2014 ca 1 300 kkr  
Tätskiktsrenovering takterrass, ca 2014 ca 250 kkr

#### 6.1e Fönster

Ommålning / renovering fönster, ca 2013 ca 900 kkr

#### 6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT och 1 mangel, ca 2013 ca 50 kkr  
Utbyte 2 TM, ca 2020 ca 90 kkr

#### 6.1g Lägenheter

Renovering ca 25 badrum, ca 2013 / -14  
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)  
Omtrådning el i lägenheter, ca 2018  
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

#### 6.1h Lokaler

Följdåtgärder VA-stambyte, ca 2013 / -14 ingår 6.2c nedan

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2013 / -14 ca 120 kkr

#### 6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, ca 2013 / -14 ca 3 200 kkr  
(badrumsrenoveringar bekostas av de boende)

### **6.2d Ventilation**

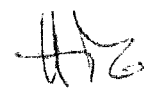
Rensning ventilationskanaler, ca 2014  
Utbyte garagefläktmotor, bedömt 2018

ca 80 kkr  
ca 100 kkr

### **6.3 Elinstallationer**

Utbyte huvuddel av fastighetselinstallationer, ca 2018  
(el inom lgh bekostas av de boende)

ca 1 000 kkr



### Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1886. Byggnaden genomgick en förhållandevis omfattande renovering ca 1961. Därefter har löpande underhåll genomförts.

Byggnaden kan anses vara i ett normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 6 050 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 5 290 000:-
Totalt: (avrundat)	ca 11 350 000:-

Kostnader för badrumsrenoveringar och utbyte elinstallationer i lägenheter är inte inräknad ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.