

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KÄLLÄNGSMÅRDEN**

Stockholm
2009-04-06

Upprättad med biträde av
Joachim Pelles
Tenzing AB
Biblioteksgatan 3, 4 trappor
111 46 Stockholm
Tel. 08-407 36 07
joachim.pelles@tenzingab.se



Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	1
Organisationsnummer och ändamål.....	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	1
Förvärv av fast egendom	1
Inflyttning.....	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	1
Utlåtande avseende renoveringsbehov.....	1
Beskrivning av Fastigheten	2
Tomt och läge.....	2
Kartor.....	3
Uthyrningsbar area.....	4
Byggnadsbeskrivning.....	4
Teknisk beskrivning.....	4
Taxeringsinformation och kommunal avgift	6
Mervärdesskatt	6
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	6
Servitut och Nyttjanderätter.....	6
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	6
Planer och bestämmelser	7
Taxebundna kostnader	7
Hyresinformation	8
Hyresobjekt.....	8
Fastighetens reparationsbehov	9
Försäkringsskydd	9
Avskrivningar.....	9
Ekonomisk kalkyl med prognos	10
Lägenhetsförteckning	11
Känslighetsanalys	12
Särskilda förhållanden	13
Intyg avseende ekonomisk plan	14

Bilaga

1 Besiktningssprotokoll över genomförd besiktning från Densia AB.

Tenzing AB, Biblioteksgatan 3, 4 tr, s-111 46 Stockholm, tel. 08-407 36 00

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Källängsmården, som registrerats hos Bolagsverket den 14 juli 2000 med organisationsnummer 769605-9372, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

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

Förvärv av fast egendom

Föreningen avser att förvärva fastigheten Mården 1 i Lidingö kommun (Fastigheten) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

För föreningens ställningstagande till ett förvärv av Fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda utom lägenhet 0153 varför inflyttning i huvudsak får anses ha skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av Fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet till Fastigheten som bedöms ske under andra kvartalet 2009.

Utlåtande avseende renoveringsbehov

Göran Gentschein vid Densia AB har 2009-01-19 utfört en teknisk besiktning av Fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till denna ekonomiska plan.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten är belägen på Näset i Lidingö kommun och tillhör Lidingö församling. Fastighetens adress är Källängsvägen 6. Fastigheten är belägen i ett lugnt område och har ett attraktivt bostadsläge. Närservicen i området är god med butiker, skolor och allmän service inom gångavstånd. Tomten innehas med äganderätt och har en areal 1 857 kvadratmeter.

Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av flerbostadshus uppförda under slutet av 1950-talet och tidigt 1960-tal. Merparten av bostadslägenheterna i området är upplåtna med bostadsrätt.

Kommunikationsläget är bra med busshållplatser inom kort avstånd från Fastigheten och goda vägförbindelser till Stockholms innerstad.

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

Befolkningen i Stockholms kommun har sedan år 2000 stadigt ökat med mellan 5 000 och 6 000 personer per år. Kommunens befolkning uppgick vid utgången av år 2005 till 771 038 personer. Prognoserna för år 2006-2010 pekar mot en befolkningstillväxt om cirka 7 000 till 9 000 personer per år. Rent demografiskt talar många faktorer för en oerhört stark bostadsmarknad den närmaste tioårsperioden då de mycket stora barnkullarna från slutet av 1980-talet och den första halvan av 1990-talet precis börjat söka sig ut på bostadsmarknaden.

Kartor



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 3 176 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	3 111	98 %
Lokaler	65	2 %
Summa	3 176	100%

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten omfattar ett punkthus uppfört 1957–1958. Byggnaden är successivt renoverad. Yttertaget är omlagt 1983 och 1995. Ny hissmaskin och nytt styrsystem installerades 2004. Trapphuset renoverades under 1980-talet. Värmeväxlare för tilluft till trapphuset installerades 2003. Nya tvättmaskiner installerades 2003. Fastigheten har en öppen gård med asfalterade ytor, gräsmattor och planteringar.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Källare i betong.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Över källare – Betong Mellanbjälklag - Sandwichkonstruktion av betong med fyllning av koksaska samt golvbeläggning Vindsbjälklag - Betong med isolering av slagg under råvindar samt sandwichkonstruktion av betong med isolering av slagg i förrådsviden
Källarytternväggar	Betong med utvändigt isolering av 100 mm lättbetong och asfaltsstrykning. Spritputs på sockeln.
Yttertak	Inverterade tak med takbeläggning av tjärpapp.
Fasader	Putsade fasader med terrasitputs.
Fönster	Kopplade treglasfönster med karmar och bågar av trä.
Trapphus	Entréer med målade väggar och tak samt trapplopp och vilplan belagda med marmor.
Balkonger	Balkongplattor av stålslipad betong. Räckan och skärmar av lättmetall.
Hiss	Byggnaden är utrustad med en hiss för persontransport om fyra personer eller 320 kg.

Sophantering	Sopnedkast till sopkarusell. Grovsopor i källare.
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och två torkrum. Tider bokas via bokningstavla och cylinderlås.
Uppvärmning	Vattenburen värme från en undercentral för fjärrvärme i källaren. Merparten av utrustningen i centralen är från år 1981.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation. Den aktuella typen av ventilations-system skall besiktigas med sex års intervaller. Nästa obligatoriska ventilationskontroll ska genomföras senast per 2011-10-20.
Installationer	Fjärrvärme, el, kabelteve samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Lägenhetsförråd	Samtliga bostadslägenheter har tillgång till förråd på vind som skyddas av troaxburar.

Bostäder

Kök	Golv	Plastmatta eller linoleum.
	Väggar	Målade väggar eller tapet.
	Inredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpsinredning, elspis, ugn, samt kyl/frys.
Badrum	Golv	Klinker.
	Väggar	Kakel eller målad väv.
	Inredning	Inkaklat badkar eller duschplats, tvättställ och WC.
Bostadsrum	Golv	Parkett i vardagsrum, i övrigt linoleum.
	Väggar	Tapet, målat.
Gemensamma anordningar		Kommunikationsytor, lägenhetsförråd, städförråd, elcentral undercentral för fjärrvärme och tvättstuga.

Taxeringsinformation och kommunal avgift

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

<u>Taxeringsvärde, tkr</u>	<u>Typkod</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Bostäder	320	10 800	19 600	30 400
Lokaler	320	46	529	575
Summa		10 846	20 129	30 975

Fastigheten har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastighetens värdeår är 1958. Fastighetsskatt och kommunal avgift bedöms för år 2009 utgå med 1,0 procent för lokalerna och med 1 273 kronor per bostadslägenhet, sammantaget cirka 54 100 kronor.

Mervärdesskatt

Fastigheten är inte registrerad för frivillig mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

Servitut och Nyttjanderätter

Fastigheten belastas av tre inskrivna servitut avseende villa, ledning och väg. Dessa servitut bedöms inte påverka den löpande förvaltningen av Fastigheten.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

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

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

<i>Typ</i>	<i>Ändamål</i>	<i>Aktbeteckning</i>	<i>Datum</i>
Tomtindelning	Mården	0186-84/1958C	1958-09-03
Stadsplan	Del av stadsdelen näset	0186-152/1966D	1966-06-02

Taxebundna kostnader

I nedanstående tabell redovisas de taxebundna kostnader tusental kronor som uppgivits av den nuvarande fastighetsägaren. Kostnaderna per kvadratmeter har fördelats efter Fastighetens nuvarande uthyrningsbara area om 3 176 kvadratmeter.

<i>Taxebundna kostnader</i>	<i>Utfall 2008</i>	<i>Kr/kvm</i>	<i>Budget 2009</i>	<i>kr/kvm</i>
Fjärrvärme	-398	-125	-388	-122
Vatten- och avlopp	-63	-20	-75	-24
El	-79	-25	-75	-24
Sophämtning	-123	-39	-131	-41

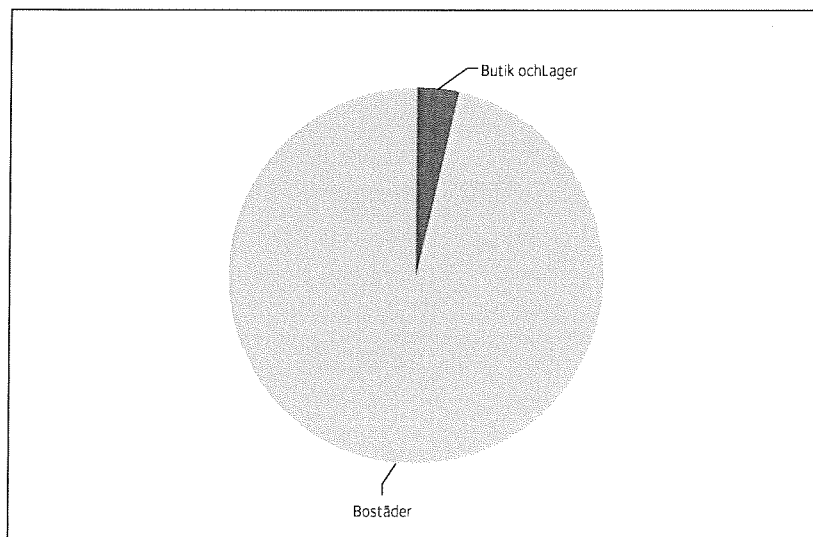
Hyresinformation

Hyresobjekt

I Fastigheten finns 38 stycken bostadslägenheter, en lokal, sex stycken garageplatser och två stycken parkeringsplatser.

Samtliga hyresobjekt är för närvarande uthyrda. Bostadshyrorna har antagits höjas under 2009 med samma procentsats som är framförhandlad hos kommunala Lidingöhem. Lidingöhem höjde hyrorna med 2,3 procent från och med 1 januari 2009.

<i>Lokalslag</i>	<i>Hyra, tkr</i>	<i>Area</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>Andel</i>
Bostäder	2 696	3 111	867	95,9 %
Butik och lager	45	65	692	1,6 %
Parkering	70	0	-	2,5 %
Summa	2 811	3 176	885	100,0%



Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov har efter besiktning genomförd av Göran Gentzschein vid Densia AB den 19 januari 2009 bedömts enligt följande.

Behov snarast, förutom löpande underhåll

- --- kr

Behov inom 3 år, förutom löpande underhåll

Renovering av värmeanläggning med nya värmeväxlare, ny kringutrustning och termostatventiler samt inreglering av dessa 400 000 kr

Behov inom 5 år, förutom löpande underhåll

Åtgärdande av piskbalkong med nytt tätskikt och nya ytskikt	100 000 kr
Åtgärdande av fasader vad gäller såväl upphängning som omputsning	2 500 000 kr
Renovering av vatten- och avloppsledningar, tätskikt och ytskikt samt utbyte av vitvaror i badrum	6 000 000 kr
Ny tvättmaskin och luddlåda i tvättstugan	35 000 kr
Projektledningskostnader avseende fasader och stamrenovering	850 000 kr

Behov inom 10 år, förutom löpande underhåll

Omläggning av yttertak	275 000 kr
Renovering av fönster, balkongdörrar och garageportar	350 000 kr

Summa exkl. moms 10 510 000 kr

TOTALT (inkl. moms, avrundat) 13 138 000 kr

Energideklaration kommer att upprättas av nuvarande fastighetsägare, Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Samtliga åtgärder under år 1-5 (cirka 12 400 000 kronor) är omedelbart avsatta i föreningens kalkyler över ett förvärv och kostnaderna på tio års sikt (cirka 800 000 kronor) är avsatta under år tio i föreningens förvärvskalkyl med en ränta om 4 procent.

Utöver de angivna punkterna ovan finns noteringar i besiktningsutlåtandet som berör de enskilda bostadsrättshavarnas ekonomi.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

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

Avskrivningar

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

Ekonomisk kalkyl med prognos

TAXERINGSVÄRDE, AFT 2007

Byggnad	20 129 000
Mark	10 846 000
Summa	30 975 000

Bostad	Lokal
19 600 000	529 000
10 800 000	46 000
30 400 000	575 000

FÖRVARVSKOSTNAD

Köpeskilling	54 000 000
Lagfart	811 650
Reparationsfond	12 356 250
Pantbrevskostnader	427 262
Disponibla medel (kassa)	400 000
Summa	67 995 162

17 003 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	2 526 900
Nyuttag av pantbrev (SEK)	21 363 100
Pantbrev totalt (SEK)	23 890 000

FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Räntakr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	5 500 000	4,50	247 500	0	5 år
Nytt lån	5 500 000	3,60	198 000	0	3 år
Nytt lån	5 500 000	3,20	176 000	0	2 år
Nytt lån	7 389 525	2,30	169 959	0	rörlig ränta
Summa	23 889 525	3,31%	791 459	0	

Insatser vid fastighetsköpet	43 868 205
Upplåtelseavgifter	237 432
Summa finansiering	67 995 162

Insatser totalt	47 442 750
Bostadsrätter	43 868 205
Ej bostadsrätter	3 574 545

EKONOMISK PROGNOIS

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	791 459	791 459	791 459	791 459	791 459	791 459	822 709
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskost och avgifter	54 124	55 206	56 311	57 437	58 586	59 757	65 977
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	487 598
Vatten	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
El	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Sophämtning	135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	164 564
Kabelteve	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504
Setning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Försäkring	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Löpande underhåll	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Städning av trappor m.m	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Fastighetservice	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Ekonomisk förvaltning	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Revision	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Övrigt	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Avsätt. till yttre fond	92 925	94 784	96 679	98 613	100 585	102 597	113 275
Summa	1 999 508	2 023 669	2 048 313	2 073 450	2 099 090	2 125 243	2 295 314

Drift och underhåll 1 061 000

334 kr/kvm

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 644 765	1 660 133	1 675 808	1 691 796	1 708 105	1 724 739	1 844 385
Hysesintäkter	344 884	351 782	358 818	365 994	373 314	380 780	420 412
Ränteutgifter	9 859	11 754	13 688	15 660	17 672	19 724	30 517
Summa	1 999 508	2 023 669	2 048 313	2 073 450	2 099 090	2 125 243	2 295 314

I den ekonomiska prognosen förut sätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hysesintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIRVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	492 925	587 709	684 388	783 000	883 585	986 182	1 525 862

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Antal Vpl	Antal rum	Ut-formn.	Area	Insatser totalt	Insatser Vid Tillräde	Andelstal ala borätter	Andelstal Vid Tillräde	Årsavg. /mån.	Årsavg. /mån.	Hyra	Uppl-avgifter
Källängsvägen 6	0101	1	3	ROK	69	960 332	960 332	2,263	2,452	40 328	3 361	0	0
Källängsvägen 6	0102	1	3	ROK	72	1 065 375	1 065 375	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0103	1	4	ROK	92	1 361 313	1 361 313	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0104	1	3	ROK	66	918 579	918 579	2,177	2,399	38 796	3 233	0	0
Källängsvägen 6	0111	2	3	ROK	74	1 105 810	0	2,406	0,000	0	0	72 454	0
Källängsvägen 6	0112	2	4	ROK	92	1 374 791	1 374 791	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0113	2	4	ROK	93	1 376 110	1 376 110	2,950	3,197	52 579	4 382	0	0
Källängsvägen 6	0114	2	3	ROK	72	1 065 375	0	2,349	0,000	0	0	70 648	0
Källängsvägen 6	0121	3	3	ROK	74	1 116 652	1 116 652	2,406	2,607	42 880	3 573	0	0
Källängsvägen 6	0122	3	4	ROK	92	1 388 270	1 388 270	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0123	3	4	ROK	93	1 389 735	1 389 735	2,950	3,197	52 579	4 382	0	0
Källängsvägen 6	0124	3	3	ROK	72	1 075 924	1 075 924	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0131	4	3	ROK	74	1 127 493	1 127 493	2,406	2,607	42 880	3 573	0	0
Källängsvägen 6	0132	4	4	ROK	92	1 401 748	1 401 748	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0133	4	4	ROK	93	1 403 359	0	2,950	0,000	0	0	86 933	0
Källängsvägen 6	0134	4	3	ROK	72	1 086 472	1 086 472	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0141	5	3	ROK	74	1 138 334	1 138 334	2,406	2,607	42 880	3 573	0	0
Källängsvägen 6	0142	5	4	ROK	92	1 415 226	1 415 226	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0143	5	4	ROK	93	1 416 984	1 416 984	2,950	3,197	52 579	4 382	0	0
Källängsvägen 6	0144	5	3	ROK	72	1 097 020	1 097 020	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0151	6	3	ROK	74	1 149 175	1 149 175	2,406	2,607	42 880	3 573	0	0
Källängsvägen 6	0152	6	4	ROK	92	1 428 705	1 428 705	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0153	6	3	ROK	72	1 107 568	1 107 568	2,349	2,545	41 859	3 488	0	237 432
Källängsvägen 6	0154	6	4	ROK	93	1 430 609	1 430 609	2,950	3,197	52 579	4 382	0	0
Källängsvägen 6	0161	7	3	ROK	74	1 160 017	1 160 017	2,406	2,607	42 880	3 573	0	0
Källängsvägen 6	0162	7	4	ROK	92	1 442 183	1 442 183	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0163	7	4	ROK	93	1 444 234	1 444 234	2,950	3,197	52 579	4 382	0	0
Källängsvägen 6	0164	7	3	ROK	72	1 118 117	1 118 117	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0171	8	3	ROK	74	1 170 858	1 170 858	2,406	2,607	42 880	3 573	0	0
Källängsvägen 6	0172	8	4	ROK	92	1 455 661	1 455 661	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0173	8	4	ROK	93	1 457 859	1 457 859	2,950	3,197	52 579	4 382	0	0
Källängsvägen 6	0174	8	3	ROK	72	1 128 665	1 128 665	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0181	9	3	ROK	74	1 181 699	1 181 699	2,406	2,607	42 880	3 573	0	0
Källängsvägen 6	0182	9	4	ROK	92	1 469 140	1 469 140	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	0183	9	4	ROK	93	1 471 484	1 471 484	2,950	3,197	52 579	4 382	0	0
Källängsvägen 6	0184	9	3	ROK	72	1 139 213	1 139 213	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0191	SU	3	ROK	72	1 054 827	1 054 827	2,349	2,545	41 859	3 488	0	0
Källängsvägen 6	0192	SU	4	ROK	92	1 347 835	1 347 835	2,922	3,166	52 069	4 339	0	0
Källängsvägen 6	L1	1	-	LOKAL	35	0	0	0,000	0,000	0	0	32 520	0
Källängsvägen 6	L2	KV	-	LAGER	30	0	0	0,000	0,000	0	0	12 000	0
Källängsvägen 6	G-pl	KV	0	GARAGE	0	0	0	0,000	0,000	0	0	62 650	0
Källängsvägen 6	P-pl	Mark	-	PARKERING	0	0	0	0,000	0,000	0	0	7 680	0
Summa					3 176	47 442 750	43 868 205	100,000	100,000	1 644 765	137 064	344 884	237 432

Area fördelning

Bostäder	3 111
Kontor	35
Lager	30
Parkering	0
Totalt	3 176

Intäkts fördelning

Årsavgifter	1 644 765
Hyror	
Bostäder	230 034
Lokaler	44 520
Parkering	70 330
Totalt	1 989 650

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

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

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	573	569	565	562	558	555	548
-2%	573	572	571	571	570	569	576
-1%	573	575	577	580	582	585	608
0%	573	578	583	589	595	601	642
+1%	573	581	590	599	608	617	680
+2%	573	584	596	608	621	634	721
+3%	573	587	602	618	635	652	765

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	496	501	449	397	403	351	374
-2%	521	527	494	461	467	434	460
-1%	547	552	539	525	531	517	545
0%	573	578	583	589	595	601	642
+1%	598	604	628	653	659	684	717
+2%	624	629	673	717	723	767	803
+3%	650	655	718	781	787	850	889

Årsavgifterna har angivits i kronor per kvadratmeter och år.



Särskilda förhållanden

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

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

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

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

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

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

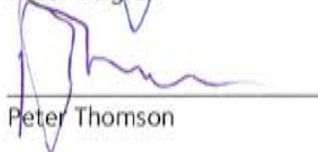
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2009-04-06

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄLLÄNGSMÅRDEN



Peter Dalgren



Peter Thomson



Björn Ruthström

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Källängsmården, org. nummer 769605-9372, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Intygsgivarna vill uppmärksamma medlemmarna om att kalkylerade lån med korta bindningstider för närvarande har historiskt sett låga räntesatser. Ett högre ränteläge kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag per 2009-04-06
- d) Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
- e) Förslag till fastighetsöverlåtelseavtal
- f) Hyreslista
- g) Lokalhyresavtal
- h) Redovisning över historiska kostnader för fastigheten
- i) Värderingsutlåtanden avseende potentiella bostadsrätter
- j) Besiktningssprotokoll över genomförd besiktning

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

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

Stockholm 2009-04-07

Daniel Albrektsson

Öhlin & Fellingner Fastigheter AB
 Birger Jarlsgratan 58
 114 29 STOCKHOLM
 08-791 95 05

Jan Bjurfors

Bjurfors & Thörner AB
 Västgötagränd 19
 118 28 STOCKHOLM
 08-668 09 55

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

DENSIA AB

Teknisk utredning

LIDINGÖ, MÅRDEN 1



Källängsvägen 6

Lidingö

6

DENSIA

Stockholm 2009-01-19
GG 70 470

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

avseende fastigheten Lidingö, Mården 1, Källängsvägen 6, Lidingö

Uppdrag

Av Brf. Källängsmården, genom Tenzing AB, har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och/eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och/eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden.

Fastigheten är bebyggd med bostadshus, punkthus, i 9 våningsplan samt en förrådsvind och två källarplan. Ett trapphus med hiss finns.

Antal lägenheter är 38 st, bostadsytan är ca. 3 100 m² och lokalytan ca. 65 m²

Byggnadsbeskrivning

Huset uppfördes år: 1958

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

1. Yttertaket har lagts om med ny papp efter två bränder omkring 1983 och 1995.
2. Balkongerna renoverades för ca 10 år sedan.
3. Ny hissmaskin och nytt styrsystem installerades 2004
4. Motorn till frånluftsfläkten har bytts ut.
5. Trapphuset målades om på 80-talet.
6. Fönstren har målats om
7. Värmeväxlare för tilluft till trapphus installerades 2003.
8. Tvättmaskinerna, två st, är från 2003.

Grundläggning: (bedömd) Murar och eller plintar på berg

Källarytterväggar: (bedömda) Betong med utvändig isolering av 100 mm. lättbetong och asfaltstrykning. Spritputs på sockeln.

Stomme (bedömd): Betong

Bjälklag (bedömda):
Bjälklag över källare: Betong.
Mellanbjälklag: Sandwichkonstruktion av betong med fyllning av koksaska samt golvbeläggning.
Vindsbjälklag: Betong med isolering av slagg under råvindar samt sandwichkonstruktion av betong med isolering av slagg i förrådsvinden.

Gård, gårdsutrustning: Planteringar, gångytor, körytor.
Murar och trappor vid nivåskillnader.

Balkonger: Balkongplattor av stålslipad betong.
Räcken av aluminium.

DENSIA

Lidingö, Mården 1

Sid 3 (11)

Fasader:	Putsade med terrasitputs.
Fönster:	3 - glas kopplade. Karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Inåtlutande tak med takbeläggning av papp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av marmor, väggar målade, tak målade.
Hiss:	En hiss för 4 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 torktumlare Separat mangelrum med mangel. Två separata torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i på vinden.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärme
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna och i frisörslokalen. Värmeåtervinning/Värmeväxlare för tilluft till trapphuset. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd i oktober 2005. Anläggningen godkändes. Nästa OVK skall utföras senast augusti 2011.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Linoleum
	V	Tapet/målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta/linoleum
	V	Tapet/målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, ugn, kolfilterfläkt, kyl/frys, Ventilation med frånluftsdon över spisen.
Badrum.	G	Klinker
	V	½ kakel, målning.
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med inbyggt badkar eller dusch, WC, och tvättställ. Ventilation med frånluftsdon.
WC	G	Klinker
	V	Målade. Kakel över tvättställ.
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ. Ventilation med frånluftsdon.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Aluminiumplåt på aluminiumstomme.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2009-01-19, kl 09.00. Vädret var mulet. Temperaturen ca 0°C.

Vid besiktningen medverkade:

Fastighetsskötaren Tommy Holmström.

Från föreningen Björn Ruthström och Peter Tomsson.

Från Tenzing Dan Epsten och Joachim Pelles

Följande bostäder besiktigades:

1 tr. lgh. Backman och lgh. Tomsson/Ottosson,

6 tr. lgh. Lindskog.

8 tr. lgh. Eriksson.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Följande lokaler besiktigades: Frisersalongen..

Noterade brister

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

1. Bygghedel: Yttertaket av papp.
Brist, fel/skada: Pappläggningen är ca. 14-25 år gammal.
Teknisk livslängd är ca 20 – 30 år.
Bedömd åtgärd: Yttertaket bör läggas om med ny papp.
Taksäkerheten ses över.
Fram till dess årlig översyn och skötsel.
Omfattning: Hela yttertaket.
Mängd: Ca. 450 m².
Aktualitet: Inom 10 år.
Bedömd kostnad: Ca. 275 000 kr.

2. Bygghedel: Piskbalkongen
Brist, fel/skada: Tätskiktet är gammalt och bedöms vara uttjänt.
Vittringsskador finns i golvbeläggningen och i anslutningar till väggar. Räckets rostskador.
Bedömd åtgärd: Piskbalkongen totalrenoveras med nytt tätskikt och ny ytbeläggning av klinker eller motsvarande.
Räcket renoveras med rostskyddsbehandling, ommålning, och genomgång av glaspartier. Öppningar mot taket skall förses med låsanordning.
Omfattning: Piskbalkongen i sin helhet.
Mängd: Ca. 30 m² golvyta och ca. 12 m räcke.
Aktualitet: Inom 5 år.
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr.

3. Bygghedel: Husets fasader.
Utvändiga putsade murar.
Brist, fel/skada: Ytterväggskonstruktionen är utförd av betong med utvändigt isolering av lättbetong samt puts. Vid åldrande finns det risk för att lättbetongen separerar från betongen varvid lättbetong och puts släpper och rasar ned. Enligt uppgift i samband med besiktningen har ett mindre parti på fasaden reparerats efter ett sådant putssläpp.
Vid besiktningen noterades ett antal mindre sprickor och missfärgningar i putsen samt lagningar efter putssläpp. Dock inga påtagliga tecken på begynnande putssläpp eller dylikt.

- Bedömd åtgärd: Med hänsyn till åldern på puts och fasader samt risken för nedfallande puts bedömer vi att fasaderna bör putsas om. I samband med detta bör lättbetongens infästning till betongstommen säkras. Vid fasadrenoveringen bör det övervägas att samtidigt tilläggsisolera fasaden. Putsade ytor på utvändiga murar bör samtidigt putsas om.
- Omfattning: Samtliga fasader och utvändiga murar.
Mängd: Ca. 2 500 m²
Aktualitet: Inom 5 år.
Bedömd kostnad: Ca. 2 500 000 kr.
Kostnaden är osäker på grund av att omfattningen av arbetet för säkring av lättbetongens infästning till betongstommen är osäker. För tilläggsisolering med 50 mm serporock tillkommer ca. 400 000 kr. I sammanställningen tas med 2 500 000 kr.
4. Byggdel: Fönster och balkongdörrar.
Garageportar.
Brist, fel/skada: Normalt slitage.
Bedömd åtgärd: Fönstren målas om och förses med nya tätningsslister. I samband därmed kontrolleras beslag och hängning. Trösklar till balkongdörrar slipas och lackas. Garageportarna målas.
Omfattning: Samtliga fönster och balkongdörrar samt garageportarna. Utvändigt och mellan rutorna på lägenhetsfönster. Samtliga ytor på övriga fönster.
Mängd: Totalt ca 220 st.
Aktualitet: Inom 10 år.
Bedömd kostnad: Ca. 350 000 kr.
5. Byggdel: Badrum och rörstammar för vatten och avlopp.
Brist, fel/skada: Badrummen är gamla och tätskikten bedöms vara uttjänta. Kallvattenledningarna är utförda av galvjärn. Lokala "blödningar" noterades på avloppsrören.
Bedömd åtgärd: Badrummen renoveras och förses med nya ytskikt och nya tätskikt samt nya vitvaror. Rörstammarna för vatten och avlopp byts ut. Avloppsrören under bottenplattan högtrycksspolas och stickprovskontrolleras med filmning fram till kommunens anslutningspunkt. Gäller även dagvatten och takavvattning. De rör som därvid finns vara i dåligt skick byts ut. Vattenrören i källaren förses med skyddsplast och ev. ny isolering. Stamkranarna justeras eller byts ut. Rör och kranar bör märkas.
Omfattning: Samtliga rörstammar och badrum.

- Mängd: 6 rörstammar i 10 plan samt i källaren.
38 badrum, 38 kök och ca. 20 WC berörs.
- Aktualitet: Inom 5 år.
- Bedömd kostnad: Ca. 6 000 000 kr.
6. Bygghet: Värmeanläggningen.
Brist, fel/skada: Värmeväxlarna är ca. 25 år gamla. Teknisk livslängd är ca. 25 år. Termostater saknas på radiatorerna.
Bedömd åtgärd: Värmeväxlarna med kringutrustning bör bytas ut och radiatorerna förses med radiatortermostater. Anläggningen inregleras.
Värmerören i källaren förses med skyddsplast och ev. ny isolering. Stamkranarna justeras eller byts ut. Rör och kranar bör märkas.
- Omfattning: Hela värmeanläggningen.
Mängd: Antalet termostater är ca. 200 st.
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca. 400 000 kr.
7. Bygghet: Tvättutrustning
Brist, fel/skada: Luddlåda saknas.
Torktumlaren är ca 10 år gammal.
Bedömd åtgärd: Ny torktumlare.
Luddlåda monteras.
- Omfattning: -
Mängd: -
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 35 000 kr.
8. Bygghet: Energideklaration
Brist, fel/skada: Det finns ingen energideklaration utförd för byggnaden. En sådan skall finnas beställd vid årsskiftet 2008/ 2009.
Bedömd åtgärd: Utför energideklaration
Aktualitet: Snarast.
Bedömd kostnad: 15 000 kr

DENSIA

Lidingö, Mården 1

Sid 9 (11)

Sammanställning

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	8	15 000
Inom 3 år	6	400 000
Inom 5 år	2, 3, 5, 7	8 635 000
<u>Inom 10 år</u>	<u>1, 4</u>	<u>625 000</u>
Totalt		9 675 000

Lägenhets - och lokalreparationer är inte inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
2. Anslag om hissbesiktning saknas i hissen.
3. Hissäkerhet enligt nya bestämmelser (H 10) skall installeras senast vid nästa renovering av hissen. Dock kan installationen utföras tidigare om fastighetsägaren bedömer det som lämpligt. Kostnad ca. 125 000 kr.
4. Kommunen / sopentreprenören kan komma att kräva att sophanteringen förändras mht. arbetsmiljön. Fastighetsägaren bör kalkylera med en kostnad för denna förändring. Förslagsvis ca. 75 000 kr beroende på utförande.
5. Isoleringen på vindsbjälklaget i krypvindarna kan förbättras genom att befintlig isolering tas bort ned till betongbjälklaget och ersätts med ny isolering. Allt skräp på vinden tas bort. Kostnad ca. 150 000 kr.
6. Målning av insida fönster och fönsternischer är ej inkalkylerad i bedömd kostnad under Noterade brister. Kostnaden bedöms till ca. 5000 kr per lägenhet. Vi bedömer att alla lägenheter berörs. Dessa kostnader, totalt ca 200 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.
7. Befintliga lägenhetsdörrar har en enkel standard. Vi rekommenderar att säkerhetsdörrar monteras. Kostnaden är ca 10 000 kr per dörr, totalt ca 400 000 kr, och ingår normalt i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader. Kostnader för brevlådor i entrén tillkommer.
8. Elinstallationen i lägenheterna är gammal, varför vi rekommenderar att den byts ut. Kostnaden för ett sådant utbyte bedöms till ca. 20-25 000 kr per lägenhet (snittkostnad för omdragning till samma standard och omfattning som nu). Vi bedömer att alla lägenheter berörs. Dessa kostnader, totalt ca. 1 000 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.
9. Ett lokalt fuktgenomslag noterades invändigt på en källaryttervägg. Troligen orsakat av för tät väggfärg. Vi bedömer att det är av mindre betydelse.

10. Vid besiktningen noterades att flertalet tilluftsventiler i fönstren var stängda. Enligt de boende på grund av kallras. Detta försämrar ventilationen i bostäderna och kan medföra att drag uppstår kring fönster eller på andra ställen. Det bör undersökas om tilluftsventilerna kan förses med någon form av filter.
11. Om någon av lägenheterna kvarstår som hyresrättslägenhet bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll. Arbeten som kommer att behöva utföras i de flesta lägenheter inom 10 år är målning och tapetsering av väggar/tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt. Vi bedömer totala kostnaden till ca 75 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet kvarstår som hyreslägenhet.
12. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
13. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB


Göran Gentzschlein
AVSITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Tomtkarta
 OVK-protokoll
 Protokoll från hissbesiktning.
 Protokoll från radonmätning.
 FD-utdrag

DENSIA

Lidingö, Mården 1

Fotografier sid 1(5)



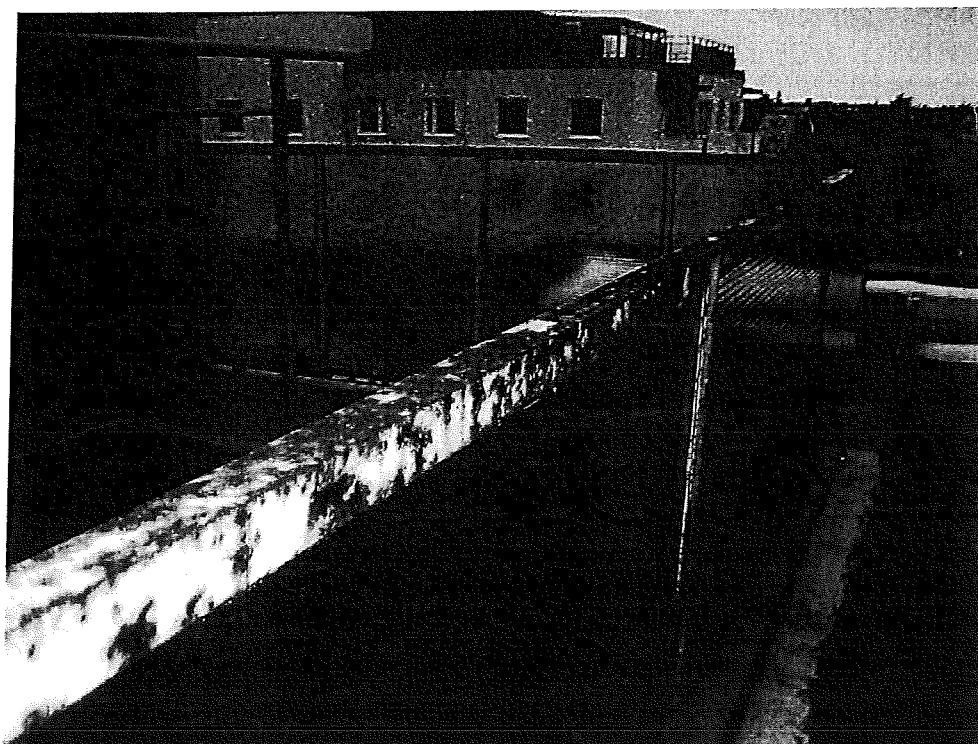
Fasad mot gården

B

DENSIA

Lidingö, Mården 1

Fotografier sid 2(5)



Piskbalkong

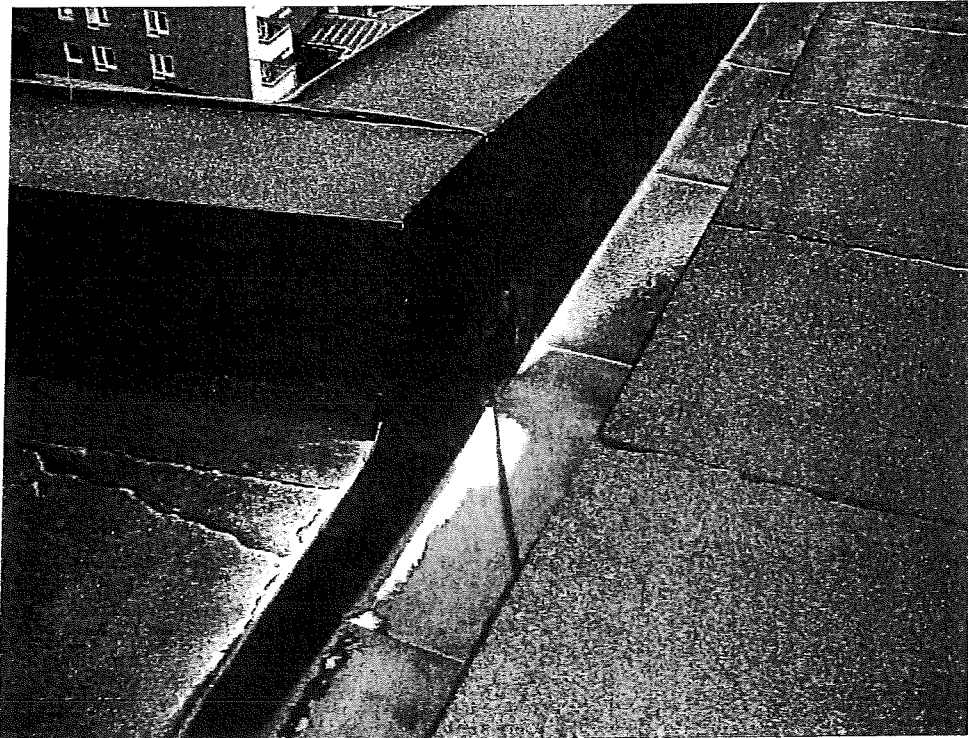
DENSIA

Lidingö, Mården 1

Fotografier sid 3(5)



Missfärgning på fasad. Sannolikt pga. utfällning från plåtbeslag i takfoten

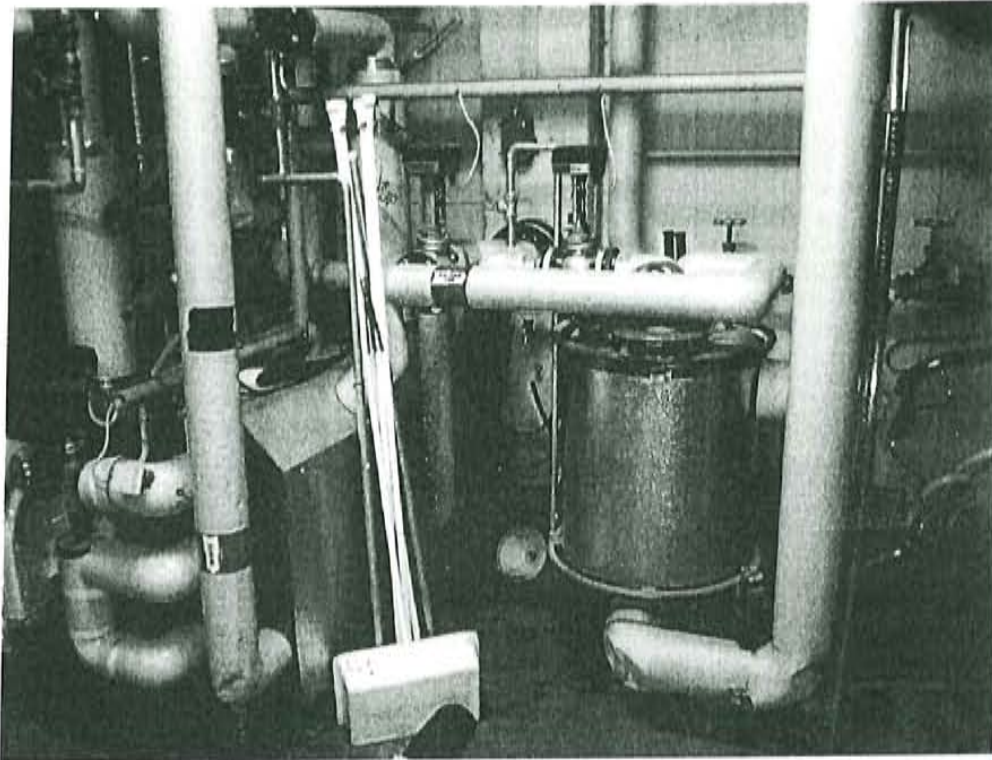


Takdetalj

DENSIA

Lidingö, Mården 1

Fotografier sid 4(5)



Värmeväxlare i undercentral.



Badrum

B

DENSIA

Lidingö, Mården 1

Fotografier sid 5(5)



Tvättstuga



Elmätare i elcentralen.

(Morden)

Situationsplan tillhörande
Karta för byggnadslov över
tomten nr 1 i kvarteret Lövnäset
i Lidingö stad

Upprättad år 1956 av

Anne Jönsson
Stadsingenjör

Av byggnadskontoret påtecknade gatu- och
ledningssuppgifter:

- As Avloppsledn., spillv. projekt.
- AD " " , dagv. " "
- V Vattenledning, projekt.
- +0,00 Gatahöjd i tomtgräns enl. proj. utbyggn.
- As+ 0,00 Höjd i v.g. i tomtgr. i proj. spillv.-servis
- AD+ 0,00 Höjd i v.g. i tomtgr. i proj. dagv.-servis

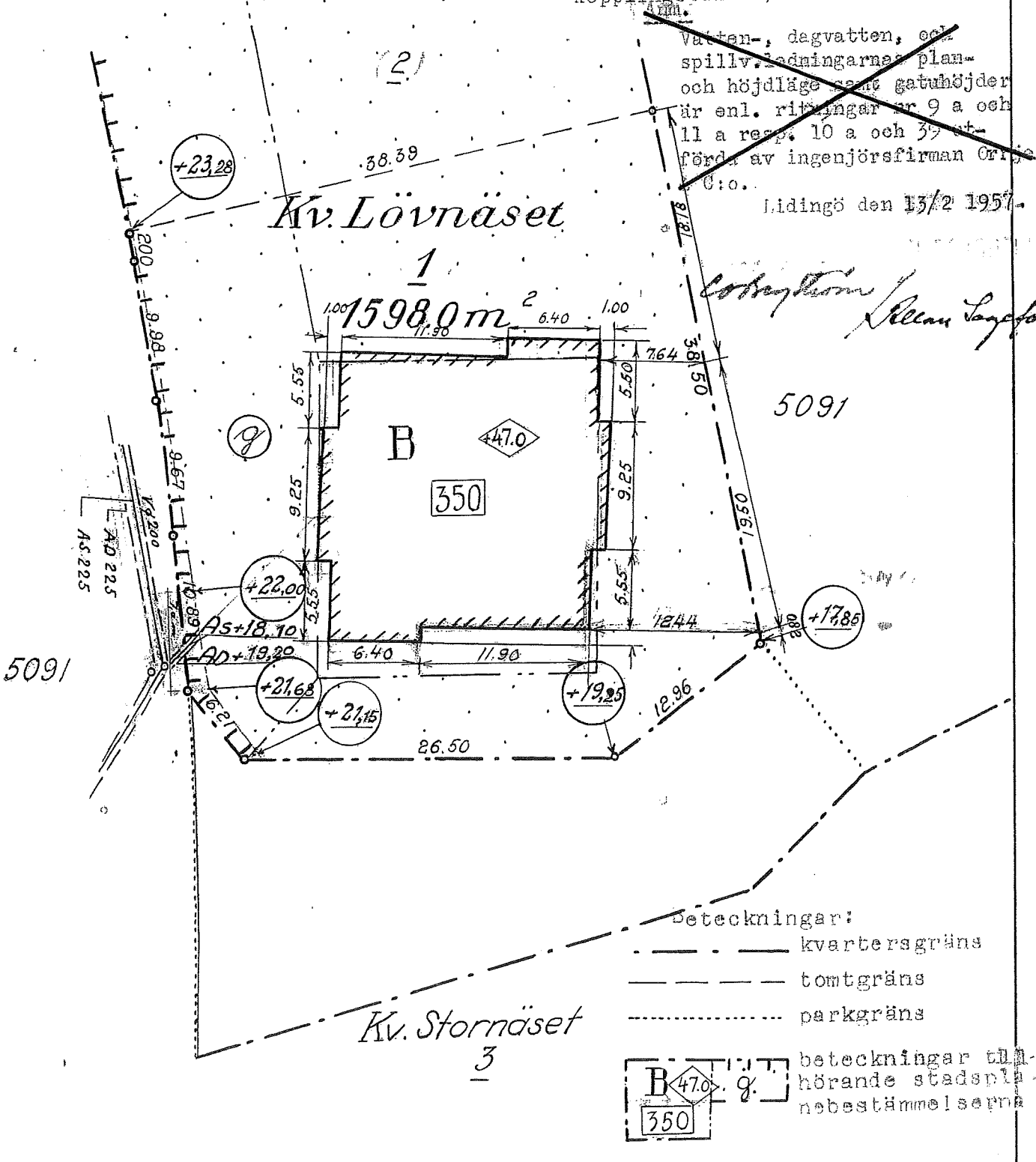
(Höjderna avse lägsta möjliga in-
kopplingspunkt.)

~~Vatten-, dagvatten, och
spillv.ledningarnas plan-
och höjdläge samt gatahöjder
är enl. ritningar nr 9 a och
11 a resp. 10 a och 39 ut-
förda av ingenjörfirman Orija
C:o.~~

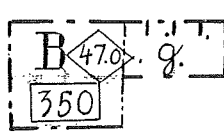
Lidingö den 15/2 1957.

Stadsingenjör
Anne Jönsson

5091



- Beteckningar:
- kvartersgräns
 - - - - - tomtgräns
 - parkgräns



beteckningar till-
hörande stadspla-
nbestämmelserna

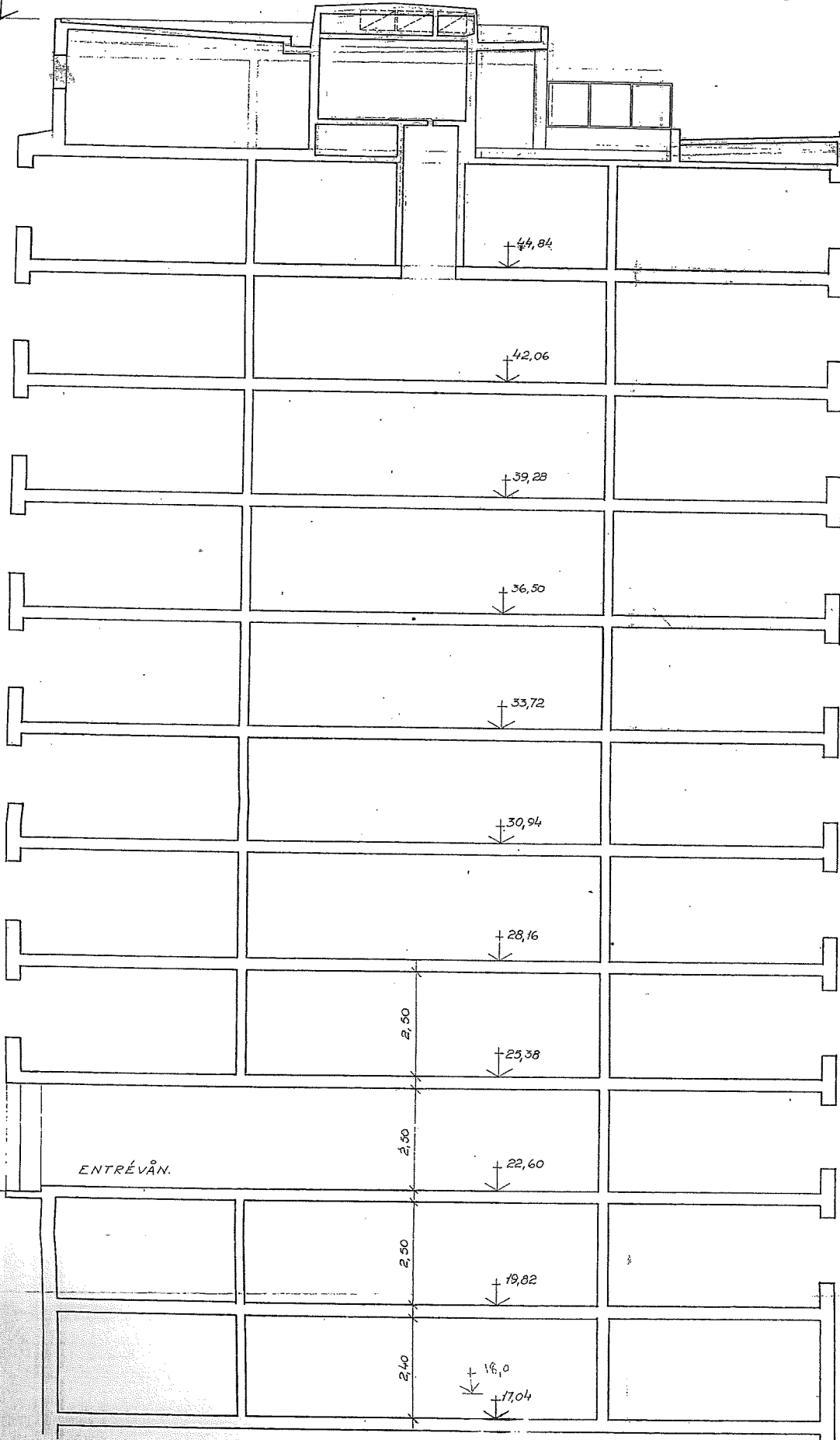
föreslagen nybyggnad

Skala 1:400

10 20 30 40m

150,64

29,1
100,00



GODKÄNNES
 enligt byggnadsnämnden
 protokoll den 14/2 1967 s. 4.
 Lidingö byggnadsnämnd
Carl Erik Eriksson

MÅRDEN 1.
 KV LÖVNÅSET 1, LIDIA
 PLAN, SEKTION SKALL
 STOCKHOLM DEN 7 NO
Sture Frölen
 STURE FRÖLEN · ARKITEKT

SEKTION

B. 3 1859

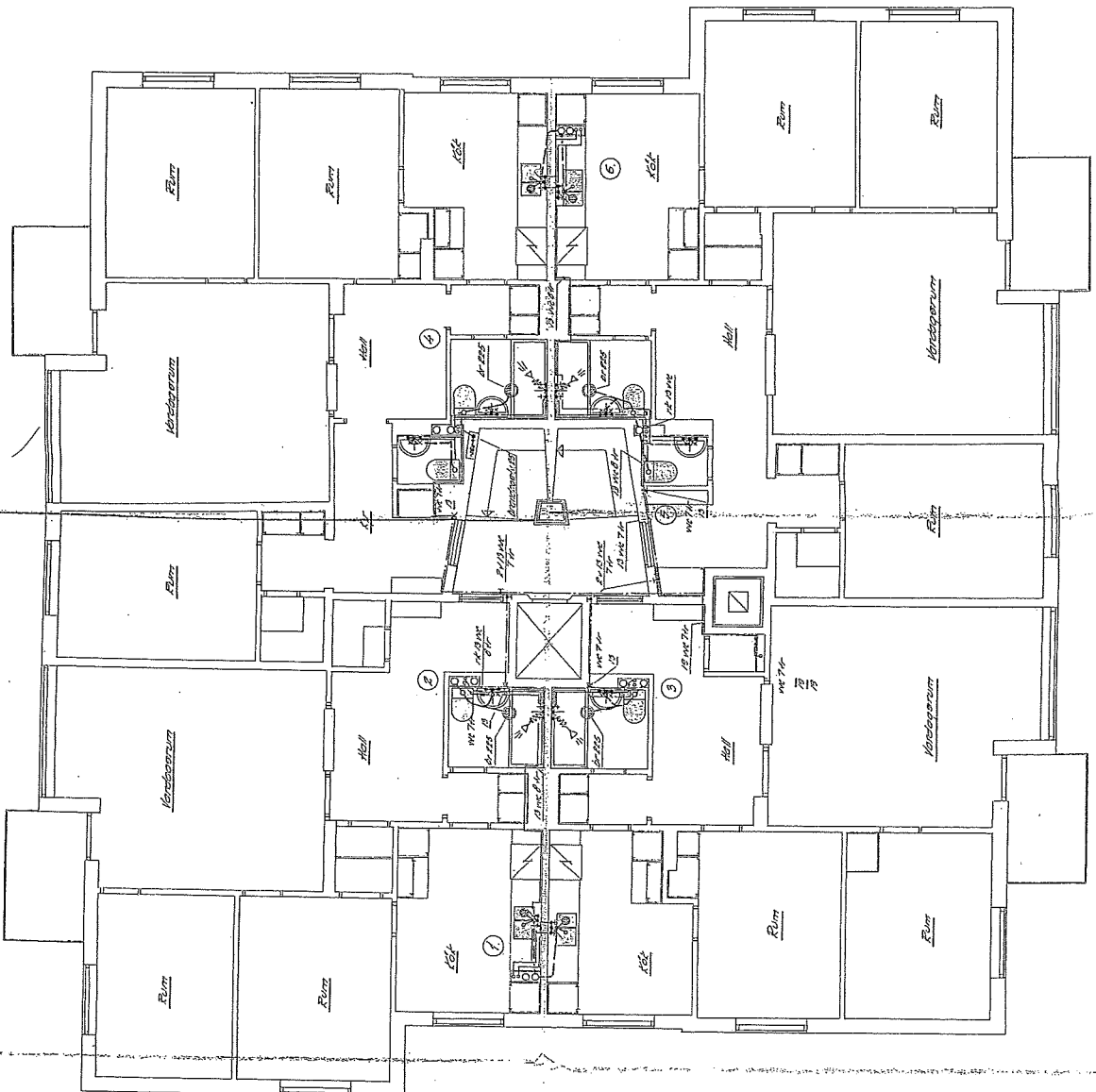
8784

1904 07
J. O. Blom
Kontorsbyggnaden

Enligt plan & utrustning
se utrustningsplan.

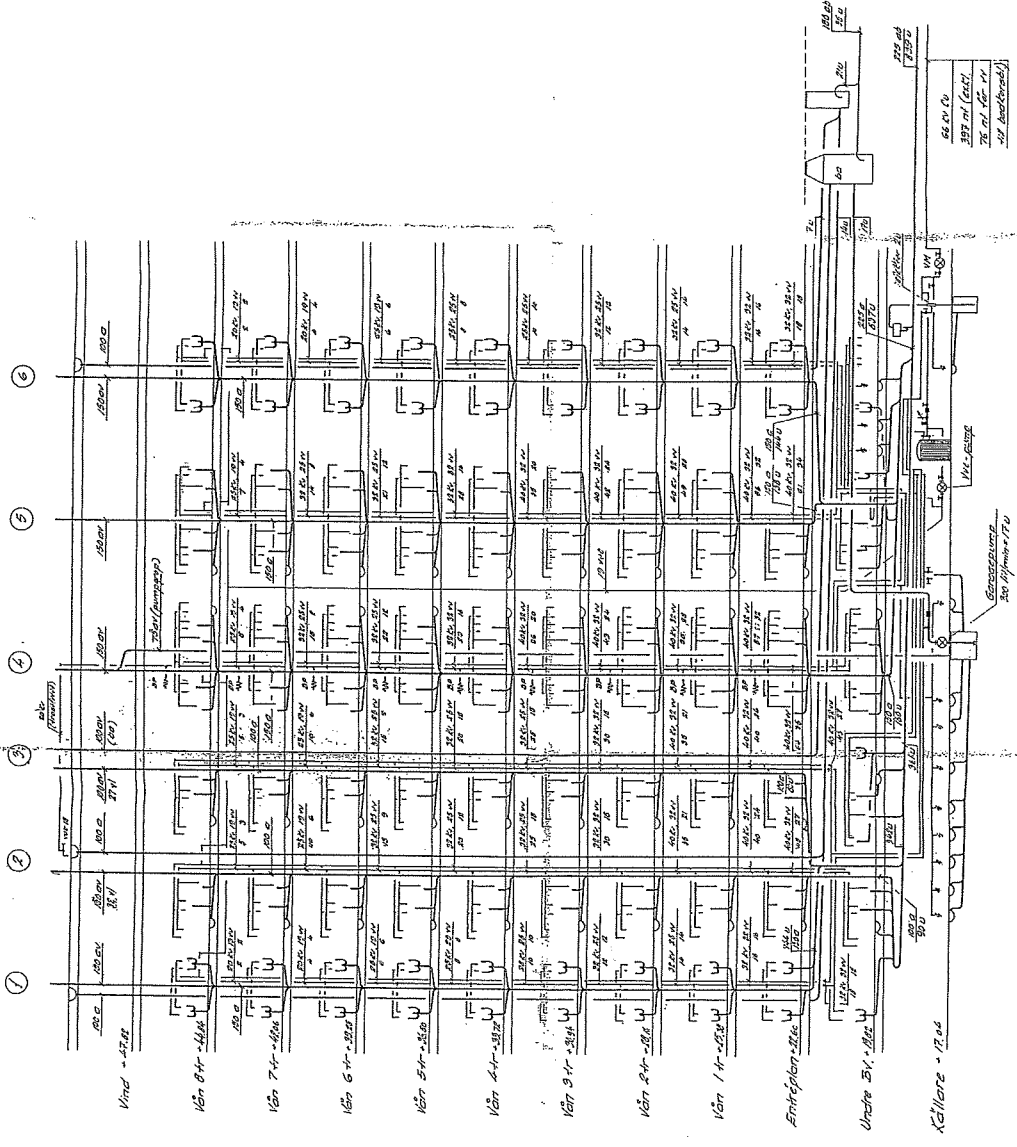
Ky MÅRQUEN nr 1, Lidingö,
11 d. kv. Lönnstret nr 1)

Vån. 1-0 t.
Kött- och avloppstekniker
Stads 1-00
Stockholm d. 16 April 1959



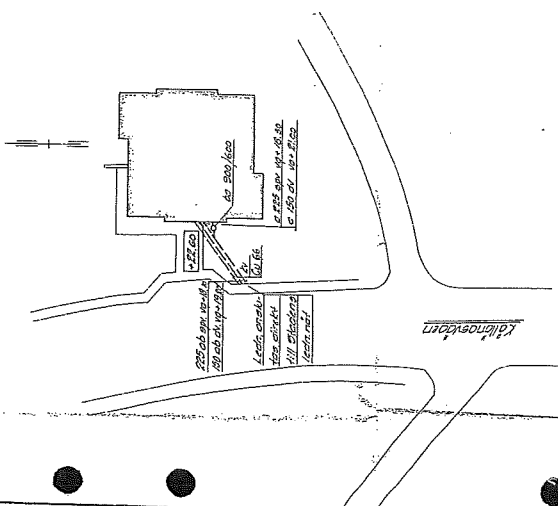
6

13 3 18
 8721
 24 4 87
 U. Blom



K. MÅRDEN nr 1, Lidings
 (del av Länsvägen nr 1)

Systemet är i
 Vår- och anläggnings
 förskola 1.00



Skala 1:100

[Handwritten signature]

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

A

Funktionskontroll av ventilationssystem enligt SFS 1991:1273

Fastighetsbeteckning, byggnadsnummer Kv Mården 1	Byggnadsår	Byggnadsadress Källängsvägen 6	Ort Lidingö
Byggnadsägare NewSec Förvaltning AB c/o Gamla Livförs. AB SEB Trygg Liv	Fastighetsansvarig Örjan Höglund	Verksamhet Bostäder, Frisör	
Adress Humlegårdsgatan 14	Postnr. 102 49	Ort Stockholm	
Datum för besiktning 2005-10-20	Sakkunnig Reine Sjölund	Behörighet Riksbehörig kval	Dnr: 372/04
Senasta dat för ombesiktning	Adress Larsbodavägen 80	Tel nr: 08-540 687 48, 070-313 74 76	
Datum för föregående besiktning	Postnr 123 41 Farsta	e-post siolund.reine@telia.com	
Nästa ordinarie besiktning Juli - Aug År 2011	Ventilationssystem typ (S, F, T, FTX) F, TF i trapphus	Övrigt	

Underskrift sakkunnig

Reine Sjölund

Ventilationssystem, Beteckning	Besiktningens utlåtande		Övrigt, betjäning
	Godkänd	Ej godkänd	
FF1	X		Lägenheter
FF2	X		Frisör

Bilagor

Antal bilagor

B Kommentarer till utlåtande med bedömning

0

C Mätprotokoll

0

Handwritten mark

KOMMENTARER TILL BESIKTNINGSUTLATANDE

B

Bedömning

Anm. 1 = Besiktningens övriga synpunkter

Anm. 2 = Ventilationsystemet ej godkänt (skall åtgärdas)

Ritningar saknas
Något låga frånluftflöden i en del lägenheters kök (se mätprotokoll)

1

1

INTYG
ÅTERKOMMANDE BESIKTNING

Intygmottagare
 GAMLA LIVFÖRSÄKR AB SEB TRYGG LIV
 C/O NEWSEC ASSET MANAGEMENT
 BOX 11405
 404 29 GÖTEBORG

Inspecta Kontor
 Stockholm
 08-50113100

Vårt uppdragsnr
 X3702776L
 Ert ordernr

Kund
 102046, GAMLA LIVFÖRSÄKR AB SEB TRYGG
 C/O NEWSEC ASSET MANAGEMENT
 BOX 11405
 404 29 GÖTEBORG

Anläggningsnr/Kontaktamn
 LX3702776
 FAST1112
 Tommy Holmström
 KÄLLÄNGSVÄGEN
 181 43 LIDINGÖ

Objektnamn Personhiss	Besiktningdatum 2008-12-11	Utförd enl BFS 2006:26	Registreringsnr L3702776
Uppställningsplats Källängsvägen 06		Platsnr L-74	Besiktningsslag
Tillverkare GB		Tillverkningsnr Saknas	Tillverkningsår 1958
Skötsel-firma HISSJOUREN EKMANS AB		Typbeteckning DRIV	Inventariernr

Resultat

Utan anmärkning

Max antal personer 4	Maxlast kg 320	Personlyft korg	Ny besiktning senast 2010-01-31
-------------------------	-------------------	-----------------	------------------------------------

Anmärknings/Noteringar/Fast information *)
Besiktningsslag: Lyft (L)
Fast info

- Hissen ombyggd 2004-12-10 av Hissjouren Ekmans AB.
Nytt apparatställ (Kone S3), ny HR, schaktinfo, limbroms, maskineri samt dörrlås.
- Bifogad besiktningsskylt uppsättes i hisskorg

*)Anmärkningar anger brister som skall åtgärdas. Noteringar och fast information är upplysningar till kunden och påverkar ej besiktningresultatet.

Inspecta Sweden AB

Utskriftsdatum 2008-12-17	Besiktningssingen/lör Mats Näslund	Tel nr 08-50113100
------------------------------	---------------------------------------	-----------------------





RAPPORT

utfärdad av ackrediterat laboratorium

Mätning av radon i inomhusluft

med sluten spårfilm med filter

1469
ISO/IEC 17025

RAPPORTEN UPPRÄTTAD

2005-01-25

MÄTNINGEN UTFÖRD ÅT

Tommy Holmström

UTSKRIFTSDATUM

2005-01-25

UPPDRAGSNR.

330379:1

Rapportblad 1 (1)

TELNR. 070-5393115

Newséc
Christer Juujärvi
Box 7795
10396 Stockholm

RAPPORTMOTTAGARE

Newséc

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Statens strålskyddsinstitut 1994-09-20.

Detektorerna exponerade under tiden 2004-11-10 – 2005-01-13.

De ankom till Gammadata och förbehandlades 2005-01-18. De mättes 2005-01-21.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Mätplatsadress: Källängsvägen 6, 6tr., 18143 Lidingö

Fastighetsbeteckning:

Lägenhetsnummer:

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Ventilationstyp: Mekanisk Frånluft

Husgrundstyp: Souterräng

Blåbetong:

Byggnadsår:

Radonåtgärdsförhållande:

Plan m. boutrymmen:

Vet.ej

Fastighetsdata har lämnats av Tommy Holmström, som också intygat att mätanvisningarna följts.

Uppmätta radongashalter

Detektor	Rumsbeteckning	Rumstyp	Plan	Mätvärde Bq/m ³
326659	Vardagsrum	Annat boutrymme	Flera tr. upp	mindre än 20
326660	Robins rum	Annat boutrymme	Flera tr. upp	mindre än 20

Provningsresultat

Årsmedelvärde: mindre än 30 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)

Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor.
Årsmedelvärdet har därför antagits ha en osäkerhet av 40%.

Kommentar till mätningen

Riktvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet)

För ytterligare information, vänligen se baksidan.



gammadata

Box 15120 - 750 15 UPPSALA

Tel 018-480 58 00 - Fax 018-55 58 88

E-post radon@gammadata.se - Internet www.gammadata.se

Underskrift av laboratorieansvarig vid Gammadata Mätteknik AB

Denna rapport är endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

/ Ingela Hjelte

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation
16 December 2008**Fastighet**

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Lidingö Mården 1 Nyckel: 010238136	2000-12-11	2007-07-05	2008-12-04
Församling Lidingö			

Adress

Adress
Källängsvägen 6
181 43 Lidingö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Lokalt: L)	E (Lokalt: L)	Registerkarta
1	6585787.5	678858.5	83542.3	105307.3	LIDINGÖ

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 857 kvm	1 857 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
516401-6536 Trygg-Hansa Livförsäkrings AB St M4 106 40 Stockholm Fång kan ej anges: 1997-02-05	1/1	1997-07-04	20348

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt Hembud 2001-07-02	2000-08-01	13519
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-9372 brf källängsmården)	2001-07-06	16952
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-9372 brf källängsmården)	2003-07-03	26717
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-9372 brf källängsmården)	2005-07-04	27944
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-9372 brf källängsmården)	2007-07-05	26751

Inteckningar

Totalt antal in-teckningar: 9

Totalt belopp: 2.526.900 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	1.475.000 SEK Anmärkning: Utbyte 58/10860, relax 60/8209, sammanföring 78/13905 Omfattning: Beviljad i: Lidingö Lövnäset 1 Gäller i: Lidingö Mården 1	1957-06-19	4566A
4	25.000 SEK Anmärkning: Utbyte 58/10860, relax 60/8210 Omfattning: Beviljad i: Lidingö Lövnäset 1 Gäller i: Lidingö Mården 1	1957-06-19	4566B
5	100.000 SEK Anmärkning: Relax 60/8211 Omfattning: Beviljad i: Lidingö Lövnäset 1 Gäller i: Lidingö Mården 1	1957-06-19	4567
6	40.000 SEK Anmärkning: Utbyte 58/9244, relax 60/8212 Omfattning: Beviljad i: Lidingö Lövnäset 1 Gäller i: Lidingö Mården 1	1957-06-19	4568A
7	60.000 SEK Anmärkning: Utbyte 58/9244, relax 60/8213 Omfattning: Beviljad i: Lidingö Lövnäset 1 Gäller i: Lidingö Mården 1	1957-06-19	4568B
8	10.000 SEK Anmärkning: Relax 60/8214	1958-10-01	9245

	Omfattning: Beviljad i:	Lidingö Lövnäset 1	
	Gäller i:	Lidingö Mården 1	
9	46.900 SEK	1959-11-11	10468
	Anmärkning: Relax 60/8215		
	Omfattning: Beviljad i:	Lidingö Lövnäset 1	
	Gäller i:	Lidingö Mården 1	
10	70.000 SEK	1959-11-11	10469
	Anmärkning: Relax 60/8216		
	Omfattning: Beviljad i:	Lidingö Lövnäset 1	
	Gäller i:	Lidingö Mården 1	
12	700.000 SEK	1988-12-14	54418

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut villa	1919-09-29	165
2 Servitut ledning mm	1957-05-08	3136
11 Servitut väg	1960-09-21	8807

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM4-19/165.1
Ledning mm.	Last	Avtalsservitut	01-IM4-57/3136.1
Väg	Last	Avtalsservitut	01-IM4-60/8807.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Mården	1958-09-03	0186-84/1958C
Stadsplan: Del av stadsdelen näset	1966-06-02	0186-152/1966D
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 292137-4 Omfattar hel registerfastighet	2007	2007
Taxeringsvärde 30.975.000 SEK	därav byggnadsvärde 20.129.000 SEK	därav markvärde 10.846.000 SEK
Taxerad ägare 516401-6536 Gamla Livförsäkringsaktiebolaget S E St M4 106 40 Stockholm	Andel 1/1	Juridisk form Försäkringsaktiebolag
		Ägandetyp Lagfart
Värderingsenhet bostadsmark 076302042.		
Taxeringsvärde 10.800.000 SEK	Riktvärdeområde 0186096	
Byggrätt ovan mark 3 888 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm
Värderingsenhet lokalmark 076303042.		
Taxeringsvärde 46.000 SEK	Riktvärdeområde 0186096	
Byggrätt ovan mark 42 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm
Värderingsenhet bostäder 076300042.		
Taxeringsvärde 19.600.000 SEK	Bostadsyta 3 111 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.499.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1958
Värderingsenhet lokaler 076301042.		
Taxeringsvärde 529.000 SEK	Lokalyta 65 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 100.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1958

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Sammanläggning

Datum

1959-12-21

1960-08-18

Akt

0186-177/1959A

Ursprung

Del av Lidingö Lidingö 5:156

Del av Lidingö Lövnäset 1

Tidigare beteckning**Beteckning**

A-Lidingö Mården 1

Omregistreringsdatum

1981-07-01

Akt

01-LIG-882

© Lantmäteriet 2008