EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Marmorlunden brf

1. Allmänna förutsättningar

2. Beskrivning av fastigheten

3. Försäkring

4. Taxeringsvärde

5. Anskaffningskostnad

6a. Finansieringsplan 2008

6b. Låneförteckning 2008

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror

10. Ekonomisk prognos

11. Känslighetsanalys

12. Underhållsbehov

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för fastigheten Södersjukhuset 9

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av: **Civilekonom Ulf Bergdahl**
Berg Fastighetsjuridik AB
Grev Turegatan 7, 114 46 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: ulf@bergfastighetsjuridik.se

Registrerades av Bolagsverket 2008-09-15

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Marmorlunden brf i Stockholm, organisationsnummer 769616-9080, som registrerades 2007-06-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna, dock enbart fysiska personer, för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Södersjukhuset 9 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under andra halvåret 2008 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under andra halvåret 2008, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Lars Widebeck, Densia AB.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Södersjukhuset 9
Adress	Marmorgatan 1-13, Tantogatan 11,13
Kommun	Stockholm
Församling	Högalid
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	7 049 kvm
Bostäder	8 271 kvm (204 st)
Lokaler	279 kvm

Rättigheter

Ändamål	Avtalsservitut	Aktbeteckning
Ledningar för fjärrvärme	Avtalsservitut: Last	01-IM2-2001/2948.1

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer m.m. framgår av bilagd teknisk utredning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Övriga upplysningar

Från och med årsskiftet 2008/2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheten. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket. Kostnaden för detta bedöms rymmas inom under punkt 7 upptagna årliga kostnader för drift och underhåll.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde 2007

Södersjukhuset 9

		Bostad	Lokal
Byggnad	59 360 000	56 000 000	3 360 000
Mark	68 984 000	68 000 000	984 000
Totalt:	128 344 000	124 000 000	4 344 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad för föreningens fastighet	209 300 000
Lagfartskostnad, pantbrev	5 175 000
Föreningsbildning mm	1 000 000
Utjämningsfond hyresrätter	10 584 000
Repfond hyresrätter	3 700 000
Reparationsfond	11 687 500
	241 446 500

6a. Finansieringsplan

Insatser	135 575 678
Lån	105 870 822
Summa	241 446 500

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp kr	Ränta %	Ränta kr	Amort kr	Löptider
Nya lån *	105 870 822	5,50%	5 822 895	0	2-år

* Ränteindikation från SBAB, 080828

Summa	105 870 822	Räntekostnader	5 822 895
		Ränteintäkter e s	818 102
		Räntenetto	5 004 793

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader		
Räntenetto	5 004 793	
Amorteringar **		
**Amortering kommer att ske i den takt som vakanser försäljes.		
Skatter		
Fastighetsskatt/avgift	288 240	
Avsättning till fond för yttre underhåll	385 032	
		Drift
Drift & underhåll		kr/kvm/år
Värme	1 600 000	186
El	260 000	30
Vatten	200 000	20
Sophämtning	150 000	17
Försäkring	100 000	12
Ekonomisk förvaltn.	150 000	17
Fastighetsskötsel	150 000	17
Styrelsearvode, revisor	75 000	9
Städning	150 000	17
Löpande underhåll	125 000	15
Övrigt, kabel TV, Bredband	200 000	23
Summa	8 838 065	364

Driftskostnad kronor per kvm 364

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	5 119 334
*Upplösning utjämningsfond hyresrätter	962 182
Hyror hyresrätter	2 236 385
Hyror lokal, p-platser	520 164
Summa	8 838 065

* Upplösning av utjämningsfond sker med lika stora delar i elva år.

9.Lgh.förteckn.

	vån.	lgh	Yta, kvm	Insats 2008	Insats samtliga	Insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	BV	058-0513-2	53	1 007 338	1 007 338	19 006		3 373	0,00791
1	BV	058-0514-3	53	993 038	993 038	18 737		3 373	0,00791
1	1	058-0515-2	53	1 043 306	1 043 306	19 685		3 373	0,00791
0	1	058-0516-3	53	0	1 032 156	19 475	6 065	0	0,00000
1	2	058-0517-4	53	1 004 391	1 004 391	18 951		3 373	0,00791
1	2	058-0518-3	53	1 004 923	1 004 923	18 961		3 373	0,00791
1	BV	058-0540-3	28	565 105	565 105	20 182		1 782	0,00418
1	BV	058-0541-7	28	600 590	600 590	21 450		1 782	0,00418
1	BV	058-0542-6	29	606 945	606 945	20 929		1 846	0,00433
0	1	058-0543-4	51	0	1 009 326	19 791	5 941	0	0,00000
1	1	058-0544-6	28	603 153	603 153	21 541		1 782	0,00418
1	1	058-0545-6	28	573 951	573 951	20 498		1 782	0,00418
1	1	058-0546-7	29	636 602	636 602	21 952		1 846	0,00433
1	1	058-0547-5	38	774 117	774 117	20 372		2 419	0,00567
1	1	058-0548-4	38	792 700	792 700	20 861		2 419	0,00567
1	1	058-0549-9	40	826 681	826 681	20 667		2 546	0,00597
1	1	058-0550-6	28	573 951	573 951	20 498		1 782	0,00418
1	1	058-0551-4	28	573 951	573 951	20 498		1 782	0,00418
1	1	058-0552-7	70	1 230 198	1 230 198	17 574		4 455	0,01044
1	10	058-0633-3	51	1 009 721	1 009 721	19 798		3 246	0,00761
1	10	058-0634-4	28	588 461	588 461	21 016		1 782	0,00418
0	10	058-0635-3	28	0	600 404	21 443	3 713	0	0,00000
0	10	058-0636-5	29	0	608 547	20 984	3 775	0	0,00000
1	10	058-0637-4	38	819 720	819 720	21 572		2 419	0,00567

	vån.	lgh	Yta, kvm	insats 2008	insats samtliga	insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	10	058-0638-3	38	769 777	769 777	20 257		2 419	0,00567
1	10	058-0639-4	40	839 263	839 263	20 982		2 546	0,00597
1	10	058-0640-3	28	610 176	610 176	21 792		1 782	0,00418
1	10	058-0641-4	28	610 176	610 176	21 792		1 782	0,00418
1	10	058-0642-4	70	1 319 152	1 319 152	18 845		4 455	0,01044
0	11	058-0643-2	51	0	1 042 114	20 434	5 941	0	0,00000
1	11	058-0644-5	28	589 897	589 897	21 068		1 782	0,00418
1	11	058-0645-4	28	618 738	618 738	22 098		1 782	0,00418
1	11	058-0646-3	29	610 031	610 031	21 036		1 846	0,00433
1	11	058-0647-4	38	791 789	791 789	20 837		2 419	0,00567
1	11	058-0648-5	38	840 766	840 766	22 125		2 419	0,00567
1	11	058-0649-5	40	836 412	836 412	20 910		2 546	0,00597
1	11	058-0650-7	28	611 664	611 664	21 845		1 782	0,00418
1	11	058-0651-7	28	621 459	621 459	22 195		1 782	0,00418
1	11	058-0652-2	70	1 306 044	1 306 044	18 658		4 455	0,01044
0	12	058-0653-1	51	0	1 018 465	19 970	5 941	0	0,00000
0	12	058-0654-2	28	0	592 423	21 158	3 713	0	0,00000
1	12	058-0655-6	28	645 337	645 337	23 048		1 782	0,00418
1	12	058-0656-2	29	636 609	636 609	21 952		1 846	0,00433
1	12	058-0657-2	38	798 625	798 625	21 016		2 419	0,00567
1	12	058-0658-4	38	800 807	800 807	21 074		2 419	0,00567
1	12	058-0659-2	40	805 171	805 171	20 129		2 546	0,00597
1	12	058-0660-5	28	616 425	616 425	22 015		1 782	0,00418
1	12	058-0661-8	28	614 243	614 243	21 937		1 782	0,00418

	vån.	lgh	Yta, kvm	Insats 2008	Insats samtliga	Insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	12	058-0662-3	70	1 297 766	1 297 766	18 540		4 455	0,01044
0	13	058-0663-3	51	0	1 062 497	20 833	5 941	0	0,00000
1	13	058-0664-9	28	593 861	593 861	21 209		1 782	0,00418
1	13	058-0665-4	28	614 640	614 640	21 951		1 782	0,00418
1	13	058-0666-3	29	613 547	613 547	21 157		1 846	0,00433
0	13	058-0667-1	38	0	818 609	21 542	4 790	0	0,00000
1	13	058-0668-6	38	869 465	869 465	22 881		2 419	0,00567
0	13	058-0669-6	40	0	838 295	20 957	4 456	0	0,00000
1	13	058-0670-5	28	619 562	619 562	22 127		1 782	0,00418
0	13	058-0671-7	28	0	605 344	21 619	3 713	0	0,00000
1	13	058-0672-2	70	1 303 103	1 303 103	18 616		4 455	0,01044
1	14	058-0673-2	51	1 047 528	1 047 528	20 540		3 246	0,00761
1	14	058-0674-4	28	616 129	616 129	22 005		1 782	0,00418
1	14	058-0675-2	28	619 966	619 966	22 142		1 782	0,00418
1	14	058-0676-3	29	619 966	619 966	21 378		1 846	0,00433
1	14	058-0677-3	38	815 110	815 110	21 450		2 419	0,00567
1	14	058-0678-4	38	829 362	829 362	21 825		2 419	0,00567
0	14	058-0679-4	40	0	809 080	20 227	4 456	0	0,00000
1	14	058-0680-1	28	595 299	595 299	21 261		1 782	0,00418
1	14	058-0681-2	28	616 129	616 129	22 005		1 782	0,00418
1	14	058-0682-2	70	1 320 511	1 320 511	18 864		4 455	0,01044
1	15	058-0683-3	51	1 048 410	1 048 410	20 557		3 246	0,00761
1	15	058-0684-3	28	596 737	596 737	21 312		1 782	0,00418
0	15	058-0685-5	28	0	649 487	23 196	3 713	0	0,00000

	vån.	lgh	Yta, kvm	Insats 2008	Insats samtliga	Insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
0	15	058-0686-4	29	0	639 047	22 036	3 775	0	0,00000
1	15	058-0687-7	38	831 915	831 915	21 892		2 419	0,00567
1	15	058-0688-2	38	814 331	814 331	21 430		2 419	0,00567
1	15	058-0689-4	40	866 532	866 532	21 663		2 546	0,00597
1	15	058-0690-4	28	617 617	617 617	22 058		1 782	0,00418
0	15	058-0691-0	28	0	617 617	22 058	3 713	0	0,00000
1	15	058-0692-2	70	1 311 062	1 311 062	18 729		4 455	0,01044
0	16	058-0693-2	51	0	1 037 717	20 347	5 941	0	0,00000
1	16	058-0694-1	28	598 175	598 175	21 363		1 782	0,00418
1	16	058-0695-8	28	598 175	598 175	21 363		1 782	0,00418
1	16	058-0696-4	29	620 207	620 207	21 386		1 846	0,00433
1	16	058-0697-4	38	832 267	832 267	21 902		2 419	0,00567
1	16	058-0698-1	38	782 694	782 694	20 597		2 419	0,00567
1	16	058-0699-2	40	832 267	832 267	20 807		2 546	0,00597
1	16	058-0700-8	28	619 105	619 105	22 111		1 782	0,00418
1	16	058-0701-7	28	620 207	620 207	22 150		1 782	0,00418
1	16	058-0702-1	70	1 318 077	1 318 077	18 830		4 455	0,01044
1	17	058-0703-5	28	599 612	599 612	21 415		1 782	0,00418
1	17	058-0704-4	28	599 612	599 612	21 415		1 782	0,00418
1	17	058-0705-1	70	1 314 068	1 314 068	18 772		4 455	0,01044
1	2	058-0553-2	51	1 017 698	1 017 698	19 955		3 246	0,00761
1	2	058-0554-2	28	598 802	598 802	21 386		1 782	0,00418
1	2	058-0555-5	28	575 382	575 382	20 549		1 782	0,00418
1	2	058-0556-3	29	611 044	611 044	21 070		1 846	0,00433

	vån.	lgh	Yta, kvm	insats 2008	insats samtliga	insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	2	058-0557-3	38	763 273	763 273	20 086		2 419	0,00567
1	2	058-0558-5	38	785 628	785 628	20 674		2 419	0,00567
0	2	058-0559-5	40	0	843 646	21 091	4 456	0	0,00000
1	2	058-0560-0	28	595 076	595 076	21 253		1 782	0,00418
0	2	058-0561-4	28	0	575 382	20 549	3 713	0	0,00000
1	2	058-0562-1	70	1 229 540	1 229 540	17 565		4 455	0,01044
1	3	058-0563-4	51	1 023 431	1 023 431	20 067		3 246	0,00761
1	3	058-0564-5	28	597 624	597 624	21 344		1 782	0,00418
0	3	058-0565-2	28	0	584 818	20 886	3 713	0	0,00000
1	3	058-0566-5	29	591 754	591 754	20 405		1 846	0,00433
1	3	058-0567-5	38	761 437	761 437	20 038		2 419	0,00567
1	3	058-0568-5	38	799 855	799 855	21 049		2 419	0,00567
1	3	058-0569-6	40	805 191	805 191	20 130		2 546	0,00597
1	3	058-0570-6	28	604 027	604 027	21 572		1 782	0,00418
1	3	058-0571-8	28	601 359	601 359	21 477		1 782	0,00418
1	3	058-0572-3	70	1 253 943	1 253 943	17 913		4 455	0,01044
1	4	058-0573-1	51	986 921	986 921	19 351		3 246	0,00761
0	4	058-0574-5	28	0	579 315	20 690	3 713	0	0,00000
1	4	058-0575-3	28	579 315	579 315	20 690		1 782	0,00418
1	4	058-0576-4	29	599 107	599 107	20 659		1 846	0,00433
1	4	058-0577-6	38	768 140	768 140	20 214		2 419	0,00567
1	4	058-0578-3	38	794 886	794 886	20 918		2 419	0,00567
1	4	058-0579-2	40	856 402	856 402	21 410		2 546	0,00597
1	4	058-0580-3	28	579 315	579 315	20 690		1 782	0,00418

	vån.	lgh	Yta, kvm	insats 2008	insats samtliga	insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	4	058-0581-6	28	609 270	609 270	21 760		1 782	0,00418
1	4	058-0582-3	70	1 272 032	1 272 032	18 172		4 455	0,01044
0	5	058-0583-3	51	0	988 828	19 389	5 941	0	0,00000
1	5	058-0584-6	28	580 749	580 749	20 741		1 782	0,00418
1	5	058-0585-6	28	580 749	580 749	20 741		1 782	0,00418
1	5	058-0586-2	29	595 227	595 227	20 525		1 846	0,00433
1	5	058-0587-5	38	770 042	770 042	20 264		2 419	0,00567
1	5	058-0588-3	38	761 998	761 998	20 053		2 419	0,00567
1	5	058-0589-6	40	825 811	825 811	20 645		2 546	0,00597
1	5	058-0590-4	28	589 329	589 329	21 047		1 782	0,00418
1	5	058-0591-6	28	583 966	583 966	20 856		1 782	0,00418
0	5	058-0592-3	70	0	1 273 572	18 194	7 427	0	0,00000
0	6	058-0593-1	51	0	978 905	19 194	5 941	0	0,00000
1	6	058-0594-2	28	599 385	599 385	21 407		1 782	0,00418
1	6	058-0595-4	28	590 246	590 246	21 080		1 782	0,00418
1	6	058-0596-5	29	616 587	616 587	21 262		1 846	0,00433
1	6	058-0597-3	38	802 584	802 584	21 121		2 419	0,00567
1	6	058-0598-1	38	792 371	792 371	20 852		2 419	0,00567
1	6	058-0599-4	40	801 509	801 509	20 038		2 546	0,00597
1	6	058-0600-5	28	582 183	582 183	20 792		1 782	0,00418
0	6	058-0601-5	28	0	582 183	20 792	3 713	0	0,00000
1	6	058-0602-1	70	1 289 080	1 289 080	18 415		4 455	0,01044
1	7	058-0603-2	51	1 019 578	1 019 578	19 992		3 246	0,00761
1	7	058-0604-2	28	625 111	625 111	22 325		1 782	0,00418

	vån.	lgh	Yta, kvm	insats 2008	insats samtliga	insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	7	058-0605-7	28	610 561	610 561	21 806		1 782	0,00418
0	7	058-0606-5	29	0	635 889	21 927	3 775	0	0,00000
1	7	058-0607-2	38	761 450	761 450	20 038		2 419	0,00567
1	7	058-0608-6	38	784 083	784 083	20 634		2 419	0,00567
1	7	058-0609-3	26	572 839	572 839	22 032		1 655	0,00388
1	7	058-0610-8	28	634 272	634 272	22 653		1 782	0,00418
1	7	058-0611-6	28	604 633	604 633	21 594		1 782	0,00418
1	7	058-0612-3	70	1 275 550	1 275 550	18 222		4 455	0,01044
1	8	058-0613-2	51	1 044 772	1 044 772	20 486		3 246	0,00761
1	8	058-0614-6	28	594 234	594 234	21 223		1 782	0,00418
0	8	058-0615-1	28	0	591 533	21 126	3 713	0	0,00000
1	8	058-0616-4	29	626 647	626 647	21 609		1 846	0,00433
1	8	058-0617-6	38	816 802	816 802	21 495		2 419	0,00567
1	8	058-0618-6	38	822 204	822 204	21 637		2 419	0,00567
1	8	058-0619-3	40	830 307	830 307	20 758		2 546	0,00597
1	8	058-0620-4	28	585 591	585 591	20 914		1 782	0,00418
1	8	058-0621-1	28	606 119	606 119	21 647		1 782	0,00418
1	8	058-0622-1	70	1 300 833	1 300 833	18 583		4 455	0,01044
0	9	058-0623-4	51	0	1 012 133	19 846	5 941	0	0,00000
1	9	058-0624-8	28	649 303	649 303	23 189		1 782	0,00418
1	9	058-0625-7	28	598 940	598 940	21 391		1 782	0,00418
0	9	058-0626-5	29	0	607 063	20 933	3 775	0	0,00000
1	9	058-0627-4	38	767 899	767 899	20 208		2 419	0,00567
1	9	058-0628-4	38	793 893	793 893	20 892		2 419	0,00567

	vån.	lgh	Yta, kvm	insats 2008	insats samtliga	insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	9	058-0629-4	40	834 508	834 508	20 863		2 546	0,00597
1	9	058-0630-4	28	587 026	587 026	20 965		1 782	0,00418
1	9	058-0631-5	28	587 026	587 026	20 965		1 782	0,00418
1	9	058-0632-1	70	1 271 529	1 271 529	18 165		4 455	0,01044
1	BV	058-0519-3	53	1 073 011	1 073 011	20 245		3 373	0,00791
1	BV	058-0520-2	53	1 046 000	1 046 000	19 736		3 373	0,00791
1	1	058-0521-3	53	1 047 023	1 047 023	19 755		3 373	0,00791
1	1	058-0522-4	53	1 058 703	1 058 703	19 976		3 373	0,00791
1	2	058-0523-2	53	1 038 988	1 038 988	19 604		3 373	0,00791
1	2	058-0524-2	53	1 051 230	1 051 230	19 835		3 373	0,00791
1	BV	058-0525-2	53	1 039 645	1 039 645	19 616		3 373	0,00791
1	BV	058-0526-5	53	1 014 753	1 014 753	19 146		3 373	0,00791
1	1	058-0527-3	53	1 001 892	1 001 892	18 904		3 373	0,00791
1	1	058-0528-2	53	992 866	992 866	18 733		3 373	0,00791
1	2	058-0529-1	53	982 036	982 036	18 529		3 373	0,00791
1	2	058-0530-4	53	1 044 843	1 044 843	19 714		3 373	0,00791
1	BV	058-0531-2	56	1 053 415	1 053 415	18 811		3 564	0,00835
0	BV	058-0532-4	53	0	997 805	18 827	6 065	0	0,00000
0	1	058-0533-1	56	0	1 070 384	19 114	6 251	0	0,00000
0	1	058-0534-3	53	0	1 011 980	19 094	6 065	0	0,00000
1	BV	058-0535-2	53	1 022 168	1 022 168	19 286		3 373	0,00791
1	BV	058-0536-3	56	1 111 144	1 111 144	19 842		3 564	0,00835
0	1	058-0537-3	53	0	1 026 316	19 364	6 065	0	0,00000
0	1	058-0538-2	56	0	1 068 791	19 086	6 251	0	0,00000

	vån.	lgh	Yta, kvm	Insats 2008	Insats samtliga	Insats kvm	hyra månad	årsavgift /mån	Andelstal
1	BV	058-0501-2	53	995 687	995 687	18 787		3 373	0,00791
0	BV	058-0502-4	53	0	1 021 638	19 276	6 065	0	0,00000
1	1	058-0503-3	53	1 007 202	1 007 202	19 004		3 373	0,00791
0	1	058-0504-1	53	0	1 001 892	18 904	6 065	0	0,00000
1	2	058-0505-3	53	1 027 278	1 027 278	19 383		3 373	0,00791
1	2	058-0506-6	53	1 030 472	1 030 472	19 443		3 373	0,00791
1	BV	058-0507-2	53	1 013 694	1 013 694	19 126		3 373	0,00791
0	BV	058-0508-3	53	0	1 016 342	19 176	6 065	0	0,00000
0	1	058-0509-1	53	0	982 778	18 543	6 065	0	0,00000
1	1	058-0510-1	53	979 062	979 062	18 473		3 373	0,00791
1	2	058-0511-3	53	1 000 133	1 000 133	18 870		3 373	0,00791
1	2	058-0512-1	53	982 036	982 036	18 529		3 373	0,00791
			8 271	135 575 678	167 008 000	20 192	186 365	426 611	1,00000

Total boyta	**8 271**	Hyresintäkter, hyresbostäder	12
Varav bost.rätt	6 703		2 236 385
Varav hyresrätt	1 568		
Sa intäkter		2 236 385	

Total lokalyta	**279**	Hyresintäktet, lokaler
Restaurang	78	118 260
Kontor	39	53 200
Kontor	71	101 592
Ateljé	26	16 072
Lager	4	1 400
Lager	51	48 576
Övrigt, p-platser	10	181 064
Sa intäkter		520 164

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 3%

År 1= 2008

Årliga Kostnader	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**
Kapitalkostnader							
Räntenetto	5 004 793	5 519 808	5 550 117	5 580 425	5 610 734	6 113 699	6 265 243
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Skatter							
Fastighetsskatt/avgif	288 240	296 887	305 794	314 968	324 417	334 149	387 370
Avsättning till fond för yttre underhåll	385 032	396 583	408 480	420 735	433 357	446 358	517 451
Drift & underhåll							
Värme	1 600 000	1 648 000	1 697 440	1 731 389	1 766 017	1 801 337	2 067 969
El	260 000	267 800	275 834	281 351	286 978	292 717	323 183
Vatten	200 000	206 000	212 180	216 424	220 752	225 167	248 603
Sophämtning	150 000	154 500	159 135	162 318	165 564	168 875	186 452
Försäkring	100 000	103 000	106 090	108 212	110 376	112 584	124 301
Ekonomisk förvaltn.	150 000	154 500	159 135	162 318	165 564	168 875	186 452
Fastighetsskötsel	150 000	154 500	159 135	162 318	165 564	168 875	186 452
Styrelsearvode, revis	75 000	77 250	79 568	81 159	82 782	84 438	93 226
Städning	150 000	154 500	159 135	162 318	165 564	168 875	186 452
Löpande underhåll	125 000	128 750	132 613	135 265	137 970	140 729	155 377
Övrigt, kabel TV, Bı	200 000	206 000	212 180	216 424	220 752	225 167	248 603
Summa	8 838 065	9 468 078	9 616 835	9 735 621	9 856 390	10 451 846	11 177 134
Årliga intäkter							
Hyror	2 756 549	2 839 245	2 839 245	2 896 030	2 953 951	3 013 030	3 326 628
Upplösn. utj fond	962 182	962 182	962 182	962 182	962 182	962 182	962 182
Årsavgifter	5 119 334	5 666 651	5 815 408	5 877 409	5 940 258	6 476 635	6 888 324
Summa	8 838 065	9 468 078	9 616 835	9 735 621	9 856 390	10 451 846	11 177 134

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.
Fasta priser år 2008

Dagens inflationsnivå (3%) och:	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	5 119 334	5 666 651	5 815 408	5 877 409	5 940 258	6 949 291	7 360 980
Dagens räntenivå +1 %	6 178 043	6 725 359	6 874 116	6 936 117	6 998 966	8 480 655	8 892 344
Dagens räntenivå +2 %	7 236 751	7 784 067	7 932 824	7 994 825	8 057 674	9 539 364	9 951 053
Dagens räntenivå -1%	4 060 626	4 607 943	4 756 700	4 818 701	4 881 550	6 363 239	6 774 928
Dagens räntenivå -2 %	3 001 918	3 549 235	3 697 991	3 759 992	3 822 841	5 304 531	5 716 220
Dagens Räntenivå och							
Dagens inflationsnivå +1 %	5 119 334	5 677 849	5 827 054	5 889 520	5 952 854	6 967 153	7 377 793
Dagens inflationsnivå +2 %	5 119 334	5 689 047	5 838 700	5 901 632	5 965 450	6 985 016	7 396 705
Dagens inflationsnivå -1 %	5 119 334	5 655 453	5 803 762	5 865 297	5 927 662	6 936 191	7 344 167
Dagens inflationsnivå -2 %	5 119 334	5 644 255	5 792 116	5 853 185	5 915 066	6 923 091	7 325 255

12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Lars Widebeck, Densia AB, med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tio åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift.
Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

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

C Fastighetsskatten är beräknad enligt gällande regler, det vill säga 1 200 kr per lägenhet och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaler.

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

Stockholm 2008-08-21

Bostadsrättsföreningen Marmorlunden brf

.....
Johan Elofsson

.....
Irene Fellman

.....
Daniel Förberg

.....
Barbro Bergengren

.....
Ragnar Lodén

.....
Johan Kejerfors

.....
Christian Thegel

InfoTorg® FastighetsFakta 2008-08-29 16.05

Fastighet (1)

Fastighetsbeteckning	STOCKHOLM SÖDERSJUKHUSET *9
Senast ajourfört FR	2001-01-25
Senast ajourfört IR	2001-01-11
Aktualitetsdatum IR	2008-08-01
Fastighetsnyckel	010125093

Församling (3)

Församlingsnamn	HÖGALID
Notering	MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning (4)

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * SÖDERSJUKHUSET:9	1980-04-01	0180-15/1980

Ursprung (5)

Kommun	STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	HANEN *1
Fastighetsbeteckning Tillägg	SÖDERMALM 1:12 Avskiljd från sämjelott eller sammanläggning där endast del av fastigheten ingått
Fastighetsbeteckning Tillägg	SÖDERMALM 1:19 Avskiljd från sämjelott eller sammanläggning där endast del av fastigheten ingått

Fastighetens adress (90)

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
MARMORGATAN	1		
MARMORGATAN	3		
MARMORGATAN	5		
MARMORGATAN	7		
MARMORGATAN	9		
MARMORGATAN	11		
MARMORGATAN	13		
TANTOGATAN	11		
TANTOGATAN	13		

Areal (8)

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	7049 kvm	7049 kvm	0 kvm

Koordinater (9)

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	Lokala system. Unika för varje registerområde	76667	99920.9	Centralpunkt inom område	-75B

Åtgärd (15)

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Avstyckning	1974-11-15	0180-A390/1974	

Rättigheter (60)

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
LEDNINGAR FÖR FJÄRRVÄRME	Avtalsservitut: Last	01-IM2-2001/2948.1

Plan (70) (tidigare 18)

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-7003A	Stadsplan	1973-01-04
Planer	0180-B91/1974	Tomtindelning	1974-09-16

Lagfart (21A)

Inskrivningsdag	2000-01-07
Aktnummer	0000810
Identitetsnr	556035-9555
Lagfaren ägare	AB STOCKHOLMSHEM
Adress	BOX 9003 10271 STOCKHOLM
Fång	Köp 1999-10-01, Ingen köpeskilling
Anmärkning	

Inteckningar (24)

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	3.850.000 SEK	0051634	2000-09-08		

Totalt 3.850.000 SEK

Inskrivningar (24B)

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
2	SERVITUT LEDNINGAR FÖR FJÄRRVÄRME		2001-01-11	0102948	

Tidigare ägare (27)

Aktnummer	7600010
Identitetsnummer	802000-8598
Tidigare ägare	STOCKHOLMS KOMMUN
Fång	Köp 1876-04-20, Ingen köpeskilling
Anmärkning	ÖVR FÅNG 00/15,ANM 84/18570

Taxeringsenhet (40)

Taxeringsår	2007
Taxeringsenhet	279361-4
Typkod	320
Taxeringsvärde	128.344.000 därav byggnadsvärde 59.360.000, markvärde 68.984.000
Uppgiftsår	2007
Areal	6815
Taxeringsenhet avser	Normal enhet (utan samtax)

Riktvärdeområde	180212

Taxerad ägare (42)

Juridisk form	Övriga aktiebolag
Andel	1/1
Ägandetyp	Lagfart, taxerad
Identitetsnummer	556035-9555
Ägare	AB STOCKHOLMSHEM
Adress	BOX 9003 10271 STOCKHOLM

Värderingsenhet (43Q)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering	68.000.000
Byggrätt ovan mark i kvm	10339
Klassificering av byggnadsrätt	Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm	6.600
Riktvärdeområde	180212
Basvärde	0

Värderingsenhet (43R)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering	984.000
Byggrätt ovan mark i kvm	422
Klassificering av byggnadsrätt	Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm	3.000
Riktvärdeområde	180212
Basvärde	0

Värderingsenhet (43S)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering	56.000.000
Under byggnad	Nej
Nybyggnadsår	1952
Värdeår	1952
Bostadsyta i kvm	8271
Hyresintäkt	7.014.000
Basvärde	0
Skatteförvaltningens id	50076042

Värderingsenhet (43T)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusbyggn för lokaler
Taxvärde efter justering	3.360.000
Under byggnad	Nej
Nybyggnadsår	1952

Värdeår	1952
Affärslokals yta	430
Hyresintäkt	562.000
Basvärde	0
Skatteförvaltningens id	50077042

Byggnad (50)

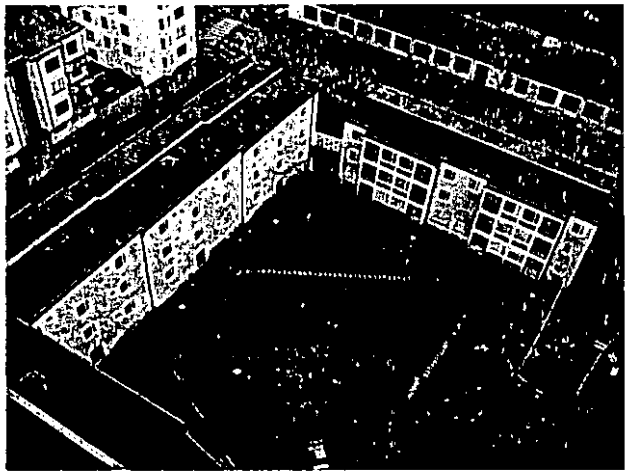
Levande	Bygglov	Avregistrerade
4	0	0

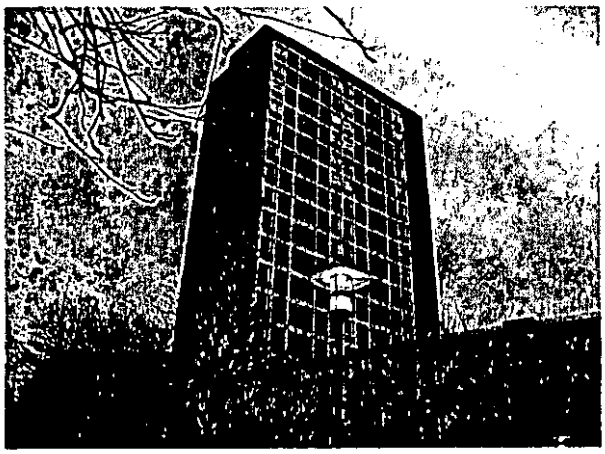
© Infodata AB

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Södersjukhuset 9





Marmorgatan 1-13 och Tantogatan 11, 13

Södermalm

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556512-0424
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Telefax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Postgiro 172 04 43-9. Bankgiro 5024-2650. Innehar F-skattsedel

DENSIA

Stockholm 2007-12-11
LW 67 722

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Södersjukhuset 9
Marmorgatan 1-13 och Tantogatan 11, 13 på Södermalm.

Uppdrag

Av Marmorlandet Brf 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 byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus uppfört i 17 våningsplan samt bottenplan och källare. I anslutning till punkthuset finns tre låghus vilka är sammanbyggda till ett U. Byggnaderna är uppförda i 2-3 våningsplan samt källare.

Antal lägenheter ca 205 st, bostadsyta ca. 8 271 m² ,lokalyta ca. 424 m²

Punkthuset:

Huset uppfördes år:	1950
Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Ett fristående grovsoprum är uppfört i anslutning till byggnaden. 2. Master för telefoni finns på byggnadens tak.
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Fasaden renoverades 1995 2. Fönster monterades nya 1995 3. Yttertaket renoverat (årtal oklart)
Grundläggning: (bedömd)	Murar till berg
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Nedre delen av byggnaden är i betong och övre delen i lättbetong.
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Gångvägar och gräsmattor. Naturtomt.
Balkonger:	Balkongplattor betong Räcken i metall

Fasader:	Putsade
Fönster:	2 + 1 - glas kopplade med isolerglas. Karmar av trä, innerbågar av trä ytterbåge av metall. Karmarna utvändigt klädda med plåt.
Yttertak:	Låglutande motfallstak med takbeläggning av plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor, korridorer har plastmatta. Väggar och tak är målade.
Hiss:	Totalt finns 3 stycken hissar för 5 personer. Delvis renoverade år 1999.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns på entréplan och torkrum i källaren.
Tvättutrustning:	8 st. tvättmaskiner, 1 st grovtvättmaskin, 4 st torktumlare, 2 st manglar, 3 st torkskåp. Separat torkrum med torkaggregat en trappa ner.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral, 1992.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads-byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för bostäder och lokaler är ej utförd är utförd. Aggregaten är således ej godkända.

Låghusen:

Husen uppfördes år:	1950
Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Inga större ombyggnader eller tillbyggnader utförda
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Fasaderna renoverade 1995 2. Yttertaken renoverade 1995 3. Fönster utbytta 1995
Grundläggning: (bedömd)	Murar till berg
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Lättbetong, blåbetong.
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Gångvägar och naturtomt
Balkonger:	Balkongplattor betong Räcken Metall
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 + 1 - glas kopplade med isolerglas. Karmar och innerbåge av trä, ytterbågen av metall. Karmarna utvändigt klädda med plåt.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt.

Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor, väggar och tak är målade.
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns i punkthuset.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen.
Uppvärmning:	Fjärrvärme från punkthuset.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads-byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. Mekanisk till och frånluft i Pizzerian. OVK (**O**bligatorisk **V**entilations **K**ontroll) för bostäder och lokalen är ej utförd. Anläggningarna är således ej godkända.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett / linoleum / laminat
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Laminat / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kolfilterfläkt (ej alla lägenheter), kyl/frys. Mekanisk frånluftsventilation.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel ca 1,2 meter högt
	T	Målat
	Ö	Enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2007-11-22, kl 9,00. Vädret var mulet. Temperaturen ca 7°C.

Vid besiktningen medverkade:
Lennart Skoglund
Ulf Bergdahl.

Alla utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd och utrymmen för sopsugsanläggningen.

Följande bostäder besiktigades:
Marmorgatan 11 Pejanovic 14tr
Marmorgatan 11Edman 7tr
Marmorgatan 11 Wiberg 2tr
Marmorgatan 1 Järveläinen
Tantogatan 11 Elofsson 3tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades:
Marmorgatan 11 Nyhetsbyrån bottenplan
Marmorgatan 7 Pizzerian i bottenplan.

Lokalerna var inredda/i drift.

Noterade brister

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

1.	Byggdel:	Vatten och avloppsstammar samt radiatorstigarnas kranar
	Brist, fel/skada:	Vatten och avloppsstammar är från byggnadsåret. Nästan alla badrummens yt- och tätskikt är från byggnadsåret. Vattentrycket har ibland försvunnit i punkthuset vilket tyder på att tryckstegringspumpen har driftstörningar.
	Bedömd åtgärd:	Avloppsstammar och tätskikten i badrummen har uppnått teknisk livslängd och kommer att behöva renoveras. Vi rekommenderar ett traditionellt stambyte då vatten och avloppsstammar byts i sin helhet och badrummen får nya yt- och tätskikt. Badrummens utförande är enkel standard. Separata tryckstegringspumpar monteras. Vi bedömer att köken återmonteras. Radiatorstigarnas kranar byts till justerbara kranar och radiatorerna kompletteras med termostatventiler.
	Mängd:	10 avloppsstammar i 19 våningsplan och 14 avloppsstammar i 3-4 våningsplan. Yt- och tätskikt samt porslin i 205 lägenheter. Samtliga radiatorstigares kranar och ca 600 termostatventiler
	Aktualitet:	Inom 3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 30 000 000 kr
2.	Byggdel:	Elstigare till lägenheter och installationer i allmänna utrymmen.
	Brist, fel/skada:	Elinstallationerna i byggnaderna är övervägande från byggnadsåret. Tvättstugan har nya installationer. Lägenheterna har enfas, de boende upplever inta att effektuttaget är för litet.
	Bedömd åtgärd:	Installationer i källare, trapphus vindar och övriga allmänna utrymmen moderniseras med nya ledningar och brytare. Huvudcentraler byts till nya och stigare till alla lägenheter byts ut och i samband med renoveringar i byggnaderna.
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 5 000 000 kr
3.	Byggdel:	Yttertaket på punkthuset
	Brist, fel/skada:	Färgen flagar på delar av yttertaken. Brunnarna sitter inte på lägsta punkt utan det bildas sjöar i brunnarnas närområde. Vi noterade läckage på två ställen i anslutning till brunnarna.
	Bedömd åtgärd:	Kontrollera falsar i anslutning till brunnarna, troligen behöver plåten bytas ut runt 2 av brunnarna. Utför målningsunderhåll

		på hela yttertaken.
	Mängd:	Ca 600 kvm och ca 30 kvm utbyte.
	Aktualitet:	Inom 3 år, provisorisk tätning snarast
	Bedömd kostnad:	Ca 200 000 kr
4.	Byggdel:	Fjärrvärmecentralen
	Brist, fel/skada:	Undercentralen är till största del från 1992 och kommer att uppnå teknisk livslängd inom vårat tidsintervall. Troligen kommer driftstörningar att uppkomma då komponenterna går sönder.
	Bedömd åtgärd:	Byt ut den kompletta undercentralen mot ben ny när driftstörningar uppkommer.
	Mängd:	En komplett undercentral
	Aktualitet:	Inom 10 år
	Bedömd kostnad:	Ca 250 000 kr
5.	Byggdel:	Ventilationen i byggnaderna
	Brist, fel/skada:	Det finns ingen redovisad OVK till kommunen varför ventilationsanläggningarna ej är godkända. Bostädernas ventilation skall kontrolleras med 6 års intervall och restaurangen med 3 års intervall.
	Bedömd åtgärd:	Om fastighetsägaren inte kan redovisa en godkänd OVK med intyg att eventuella anmärkningar är åtgärdade måste en OVK utföras. Innan OVK utförs bör alla kanaler rensas och ventilationssystemet justeras avseende frånluftsflöden.
	Mängd:	Alla byggnaders ventilation.
	Aktualitet:	Snarast
	Bedömd kostnad:	Ca 250 000 kr. Eventuella övriga åtgärder ingår ej.
6.	Byggdel:	Punkthusets hissar
	Brist, fel/skada:	Hissarna är delvis renoverade 1999, hissarna belastas hårt eftersom antalet hushåll är stort och byggnaden hög. Enligt uppgift står hissarna ofta stilla och kräver därmed stort underhåll. Innerdörrar saknas i hissarna vilket kommer att vara ett krav 2012.
	Bedömd åtgärd:	Modernisera hissarnas styrsystem, dörrkontakter, knappsattser, maskiner samt komplettera med innerdörrar.
	Mängd:	3 stycken hissar i 18 våningsplan
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 1 000 000 kr

7.	Byggdel:	Sprickor i väggar på bottenplan
	Brist, fel/skada:	Vi noterade större sprickor i innerväggar vid entrén till Marmorgatan 3. Sprickorna beror på att marken och därmed golvet i entrén och ej bärande innerväggar sjunkit. De bärande delarna är grundlagda på berg varför vi bedömer att detta inte påverkar byggnadens bestånd.
	Bedömd åtgärd:	Den delen av golvet som sjunkit bilas ur och grundläggs bättre, innerväggarna kring entrén görs nya.
	Mängd:	ca 35 kvm golv och 10 lpm vägg.
	Aktualitet:	Inom 3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 50 000 kr

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	5	Ca 250 000 kr
Inom 3 år	1, 3 och 7	Ca 30 250 000 kr
Inom 5 år	2 och 6	Ca 6 000 000 kr
Inom 10 år	4	Ca 250 000 kr
Totalt		Ca 36 750 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Noteringar och upplysningar.

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

1. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

2. Punkthusets norra fasad har en skada på 13 våningsplanet, vi har inte kunnat avgöra varför skadan uppkommit men det ser ut som att putsen delvis är lös från putsbäraren. För att fastställa omfattningen och orsaken måste en fördjupad undersökning utföras av en fasadexpert. Vi rekommenderar att det utförs.

3. Ytskikten inne i lägenheterna är till största del från byggnadsåret men skicket mellan lägenheterna varierar. 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 5 år är, målning och tapetsering av väggar / tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt, utbyte av vitvaror. Vi bedömer totala kostnaden till ca 60 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet kvarstår som hyreslägenhet.

4. 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.

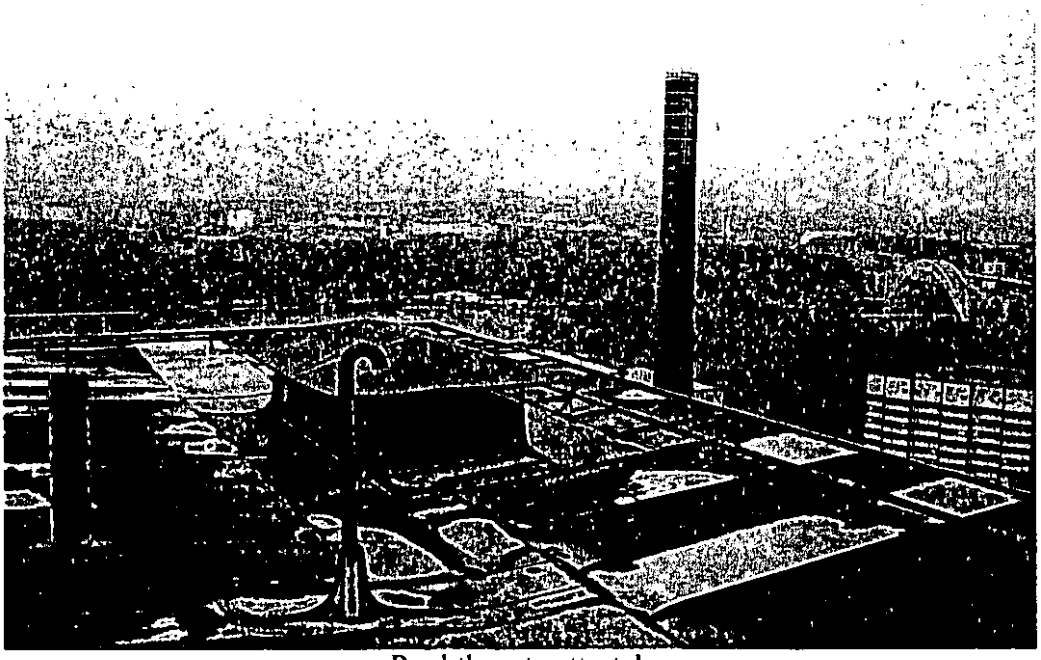
5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

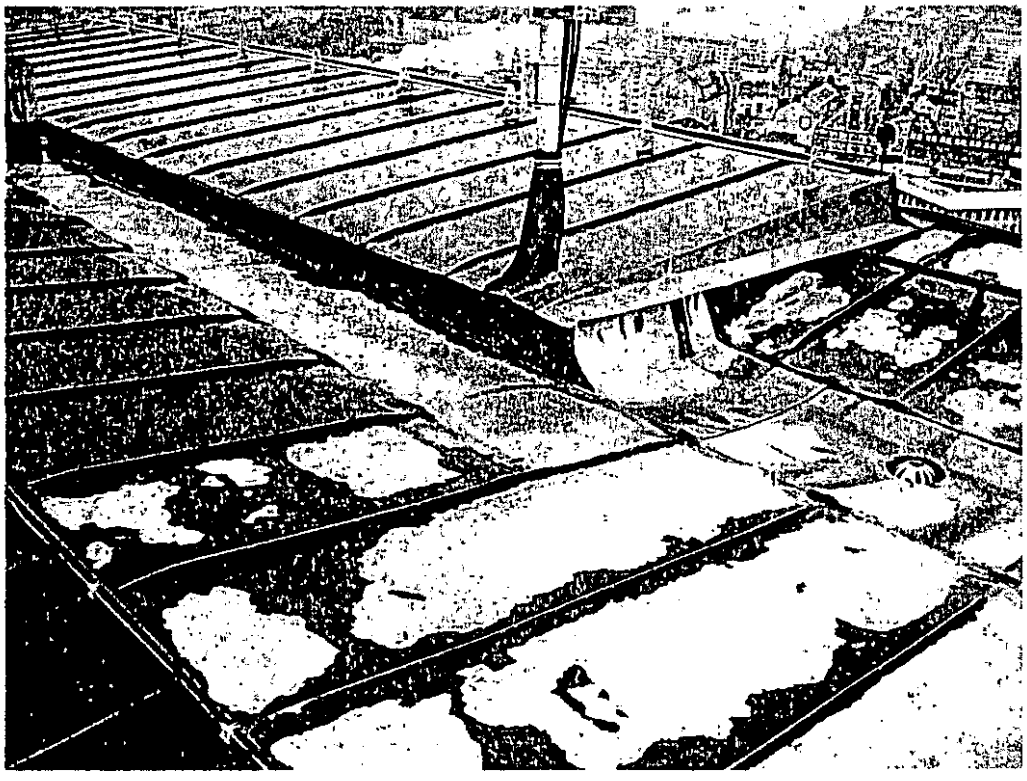
Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

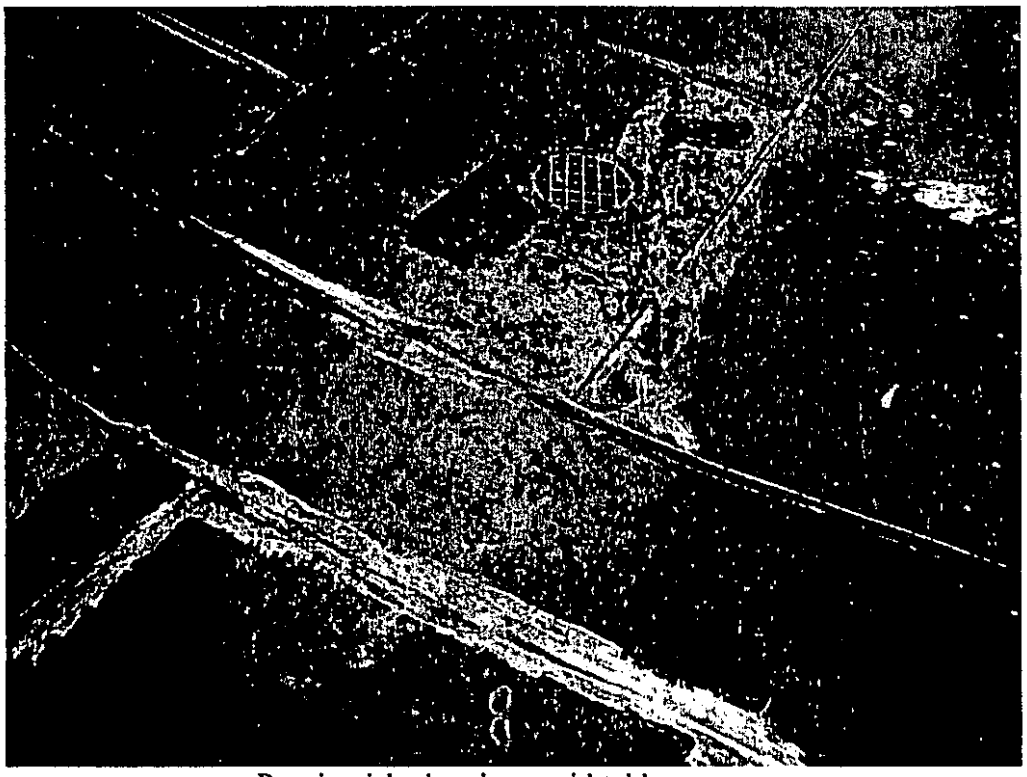
Bilagor: Fotografier
Ritningar
Tomtkarta
Sifon sökning
FD-utdrag

FOTOBILAGA



Punkthusets yttertak

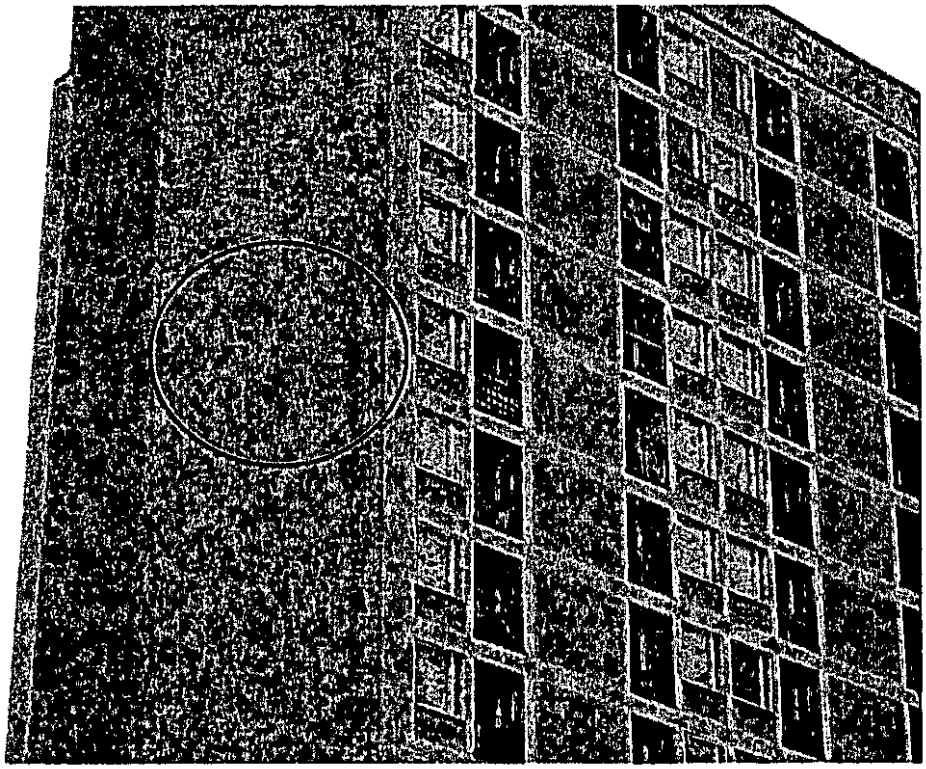




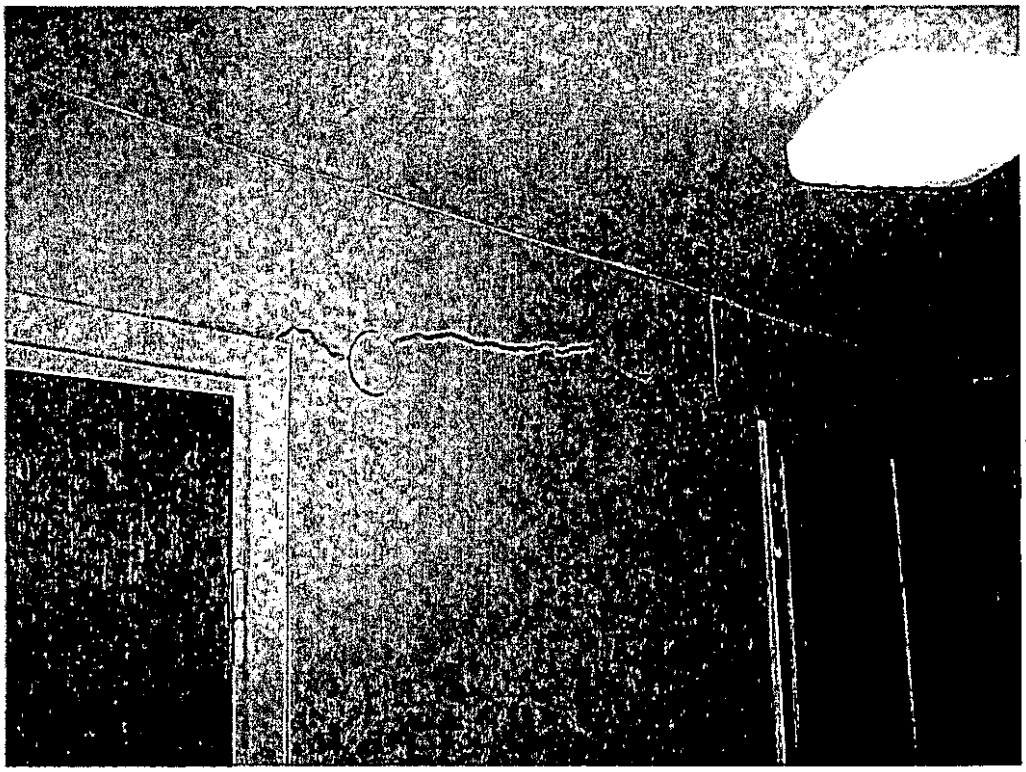
Provisoriska lagningar vid takbrunnarna



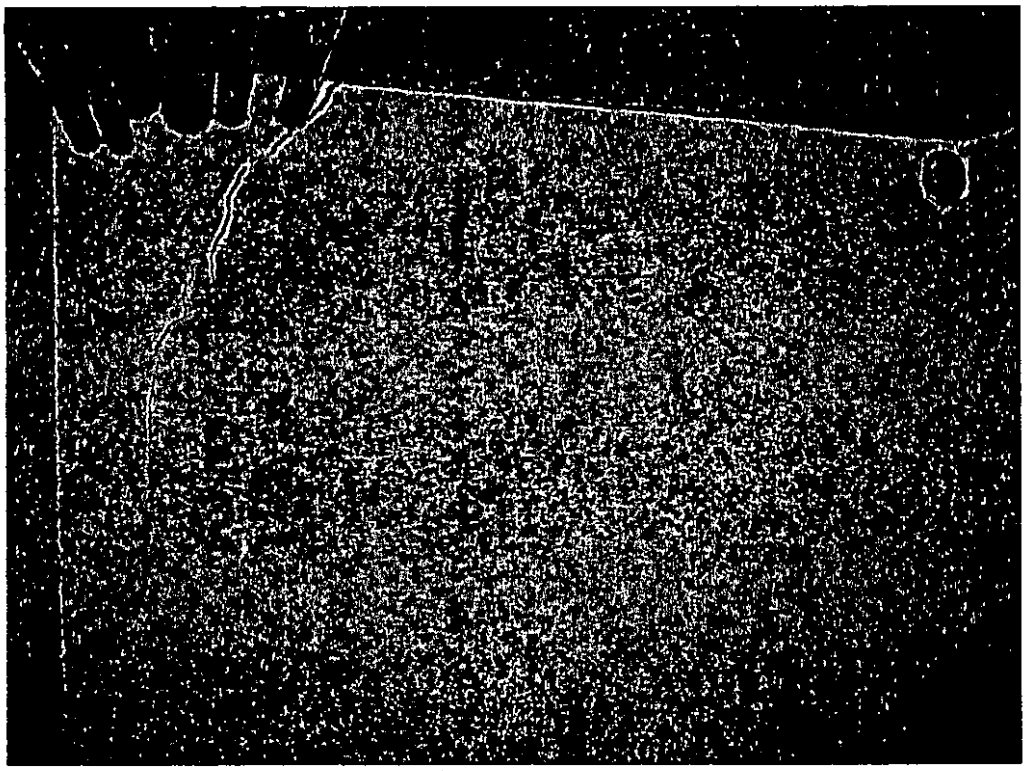
Pågående läckage



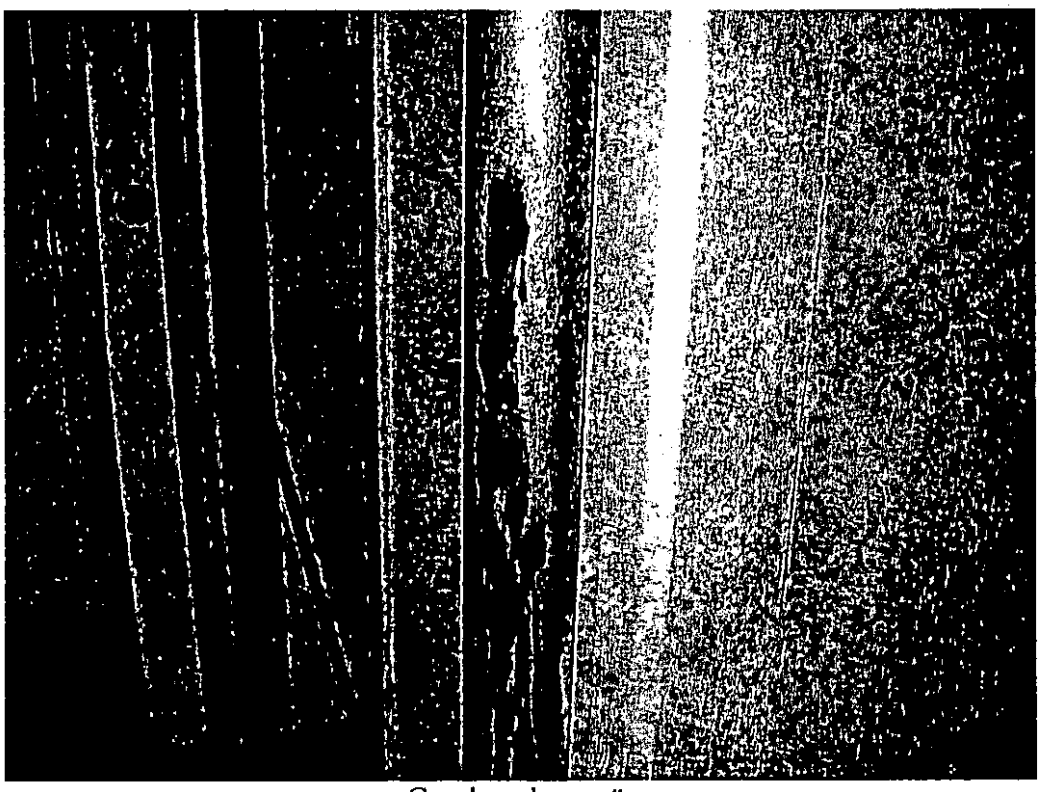
Skada i putsen



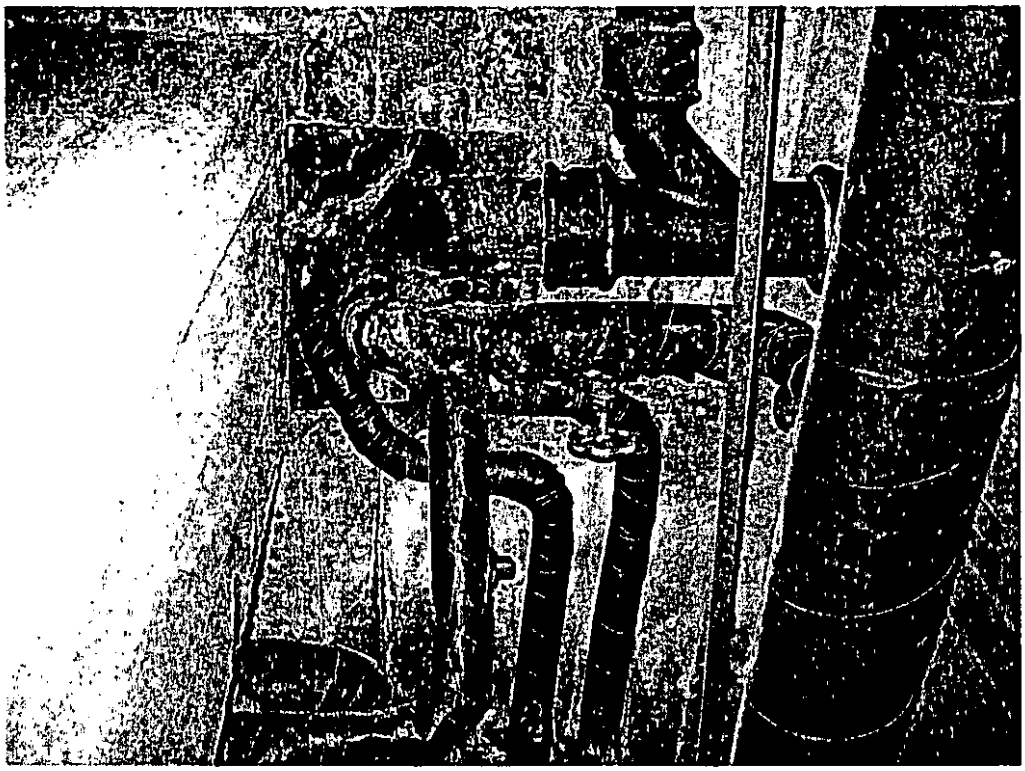
Spricka i en innervägg i bottenplan



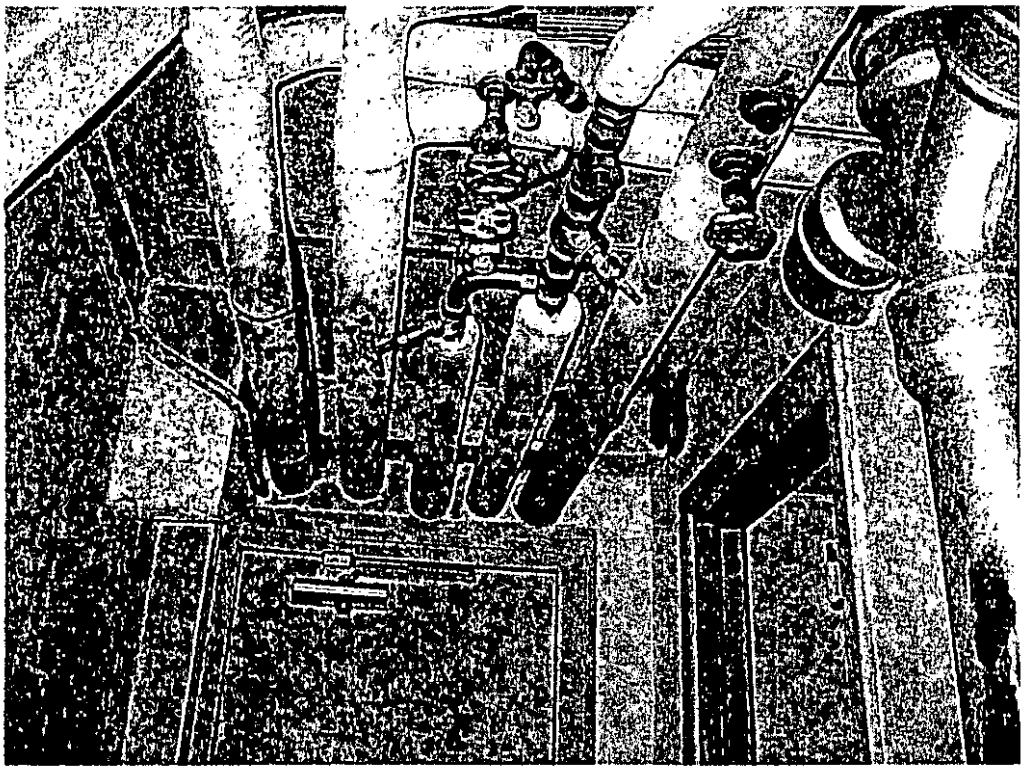
Spricka i cykelrum

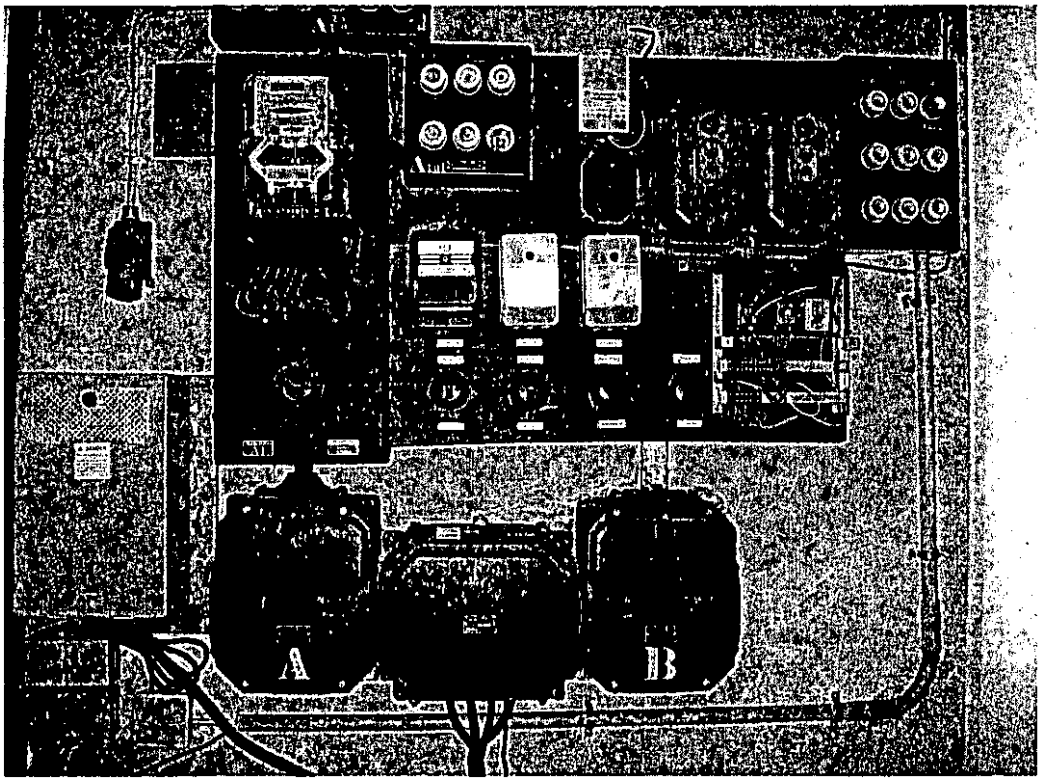


Gamla avloppsrör

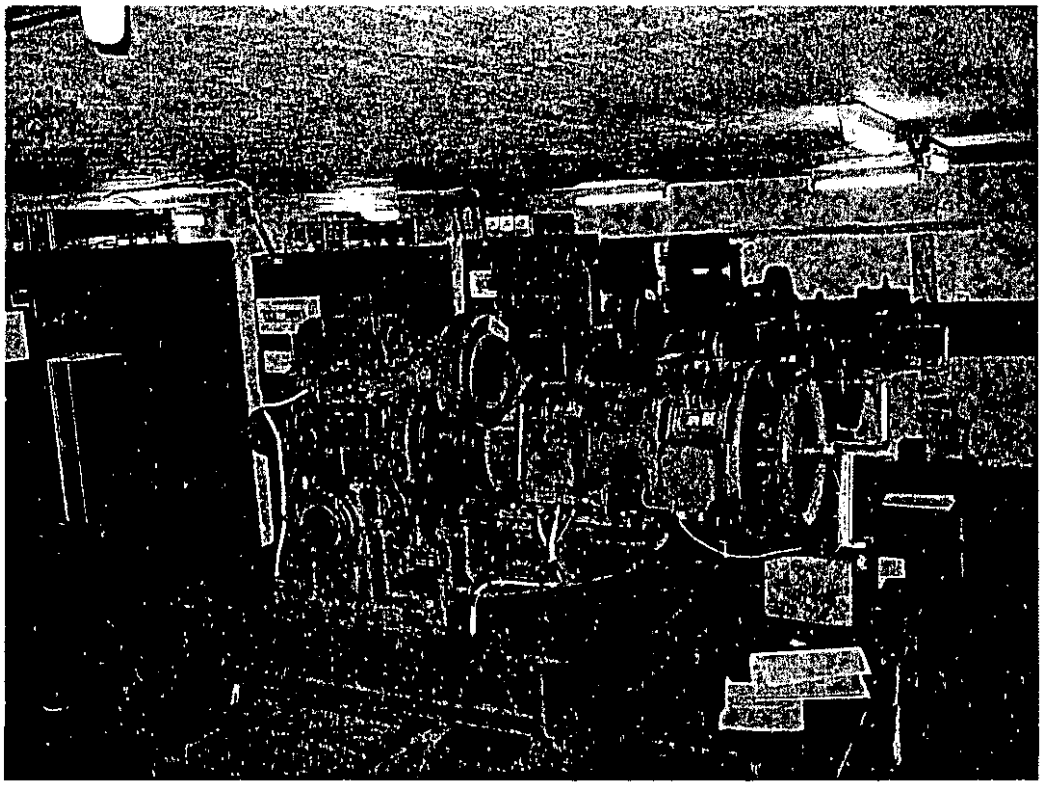


Gamla avloppsrör och radiatorventiler

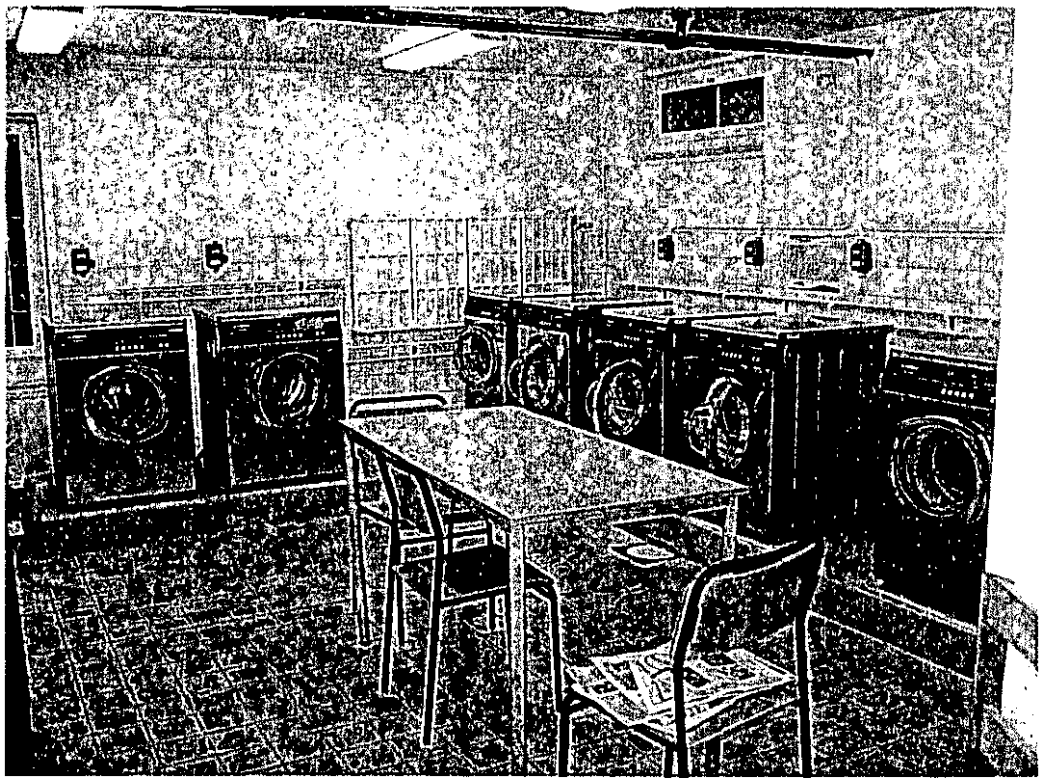




En av elcentralerna



Hissarnas maskiner och styrutrustning



Tvättstugan



Undercentral i punkthuset

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Marmorlunden bostadsrättsförening, org.nr. 769616-9080, 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.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna. Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas, redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Fastigheten är bebyggd med två stycken flerfamiljshus med 3 våningar samt 17 våningar och källare. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm 2008-08-28

Kent Ahrling
Björhagsvägen 2
172 72 SUNDBYBERG

.....

Stockholm 2008-08-28

Ivar Stenport
Alphyddevägen 51
131 35 NACKA

.....

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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Registreringsbevis
- Fastighetsfakta
- Stadgar
- Teknisk besiktning
- Låneoffert
- Prisindikation gälland relining
- Mail från AB Stockholmshem ang. driftskostnader
- Köperbjudande från AB Stockholmshem