

2018053004362

Upprättad 2018-04-03

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Ryttersborg 6
Organisationsnr. 769634-7306

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



RESTATE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	5
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Finansieringsplan	5
Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
Lägenhetsförteckning	8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Intyg ekonomisk plan	11
 Bilaga 1 Teknisk besiktning	
Bilaga 2 Fastighetsutdrag	

2018053004363

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rytartorpet 6, org. nr. 769634-7306, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-05-09

Fastighetsägaren till fastigheten Rytartorpet 6 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Abrahamsbergsvägen 48-52 i Bromma nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till juni 2018.

Förvärvet kommer att ske genom en så kallad rak fastighetsförsäljning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2018-02-08

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2018033004365

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Ryttartorpet 6
Adress:	Abrahamsbergsvägen 48-52
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	972 m ²
Byggnadsår:	1942
Värdeår:	1942
Antal bostadslägenheter:	18 st
Lägenhetsarea:	738 m ²
Antal lokaler:	2 st
Lokalarea:	100 m ²
Total area	838 m ²
Antal p-platser:	10 st
<i>Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>	
Byggnader:	En huskropp med 3 våningar och källare samt vind. I huvudsak bostäder, lager- och förrådslokaler i källaren. Typkod 321.

Planbestämmelser:

Stadsplan: Abrahamsberg del av 0180-2238 1939-09-29 0180 E132/1939

Detaljplan: Kv Ryttartorpet 1995-01-23 0180-87076

Laga kraft: 1995-02-23 Genomf.start:1995-02-24 Genomf.slut:2010-02-23

Se bilagorna för mer information om fastigheten och byggnaden.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	321		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	4 315 000 kr	4 139 000 kr	176 000 kr
Byggnad	6 278 000 kr	6 000 000 kr	278 000 kr
Summa	10 593 000 kr	10 139 000 kr	454 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	32 000 000 kr
Lagfart	450 000 kr
Pantbrevskostnader	120 000 kr
Ombildningskostnad och kassa	685 000 kr
Renoveringsfond 1)	5 875 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	39 130 000 kr

1) Renoveringsfonden täcker det av besiktningsmannen bedömda renoveringsbehovet de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,10%	133 726 kr	6 367 884 kr
Uteblivna insatser	2,10%	118 166 kr	5 626 943 kr
Summa lån		251 891 kr	11 994 827 kr
Medlemmars insats			27 135 173 kr
Summa insatser			27 135 173 kr
Summa finansiering			39 130 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 83 % (15 st, 612 kvm) av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätt samt att cirka 17 % (3 st, 126 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar ca 2 års bindningstid). Kredittid 10 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

2018053004367

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld	
Räntekostnader	251 891 kr
Tomträttsavgäld	53 000 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	304 891 kr
Driftkostnader	
Administration	46 928 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	46 928 kr
Löpande underhåll och reparationer	25 978 kr
Fastighetsförsäkring	25 140 kr
Energianvändning, fjärrvärme	100 560 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	19 274 kr
Vattenförbrukning	31 844 kr
Sophantering, exkl grovsopor	12 570 kr
Städning, gemensamma utrymmen	13 408 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	6 300 kr
Styrelsearvode	10 000 kr
Summa driftkostnader	338 930 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 606 kr
Summa skatter/avgifter	28 606 kr
Avskrivning/fond för yttre underhåll	
Avskrivning	41 600 kr
Fond yttre underhåll	31 779 kr
Summa avskrivning & Fond för yttre underhåll	73 379 kr
Summa kostnader	745 806 kr
Intäkter	
Hyresintäkter, lokaler	91 200 kr
Hyresintäkter, bostäder	147 588 kr
Hyresintäkter, p-platser	30 000 kr
Summa hyresintäkter	268 788 kr
Årsavgift från medlemmar	477 018 kr
Summa intäkter	745 806 kr
Kostnad för lån per 3 år	755 674 kr

Avskrivningar

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda värde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av värdet (ca 324 500 kr). Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar.

Årsavgifter

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

Föreningens lån

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

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 3 hyresrätter (cirka 126 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till cirka 8 miljoner kronor.

Försäkring

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

Nyckeltal

Köpeskilling	38 186 kr/m ²
Förvärvskostnad	46 695 kr/m ²
Insatser	44 339 kr/m ²
Lån	14 314 kr/m ²
Årsavgift	779 kr/m ²
Driftskostnader	404 kr/m ²
Kassaflöde	0 kr/m ²
Avskrivning	774 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond	38 kr/m ²

EKONOMISK PROGNOIS/KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1 2017	År 2 2018	År 3 2019	År 4 2020	År 5 2021	År 6 2022	År 11 2027
Kassaflödesanalys							
Räntekostnad	251 891 kr	251 018 kr	250 144 kr	249 271 kr	248 397 kr	247 523 kr	243 155 kr
Tomträttsavgald	53 000 kr	54 080 kr	55 141 kr	56 244 kr	57 369 kr	58 516 kr	64 607 kr
Amortering	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr
Kommunal fastighetsavgift och skatt	28 606 kr	29 178 kr	29 762 kr	30 357 kr	30 964 kr	31 583 kr	34 871 kr
Ford yltre underhåll	31 779 kr	32 415 kr	33 063 kr	33 724 kr	34 399 kr	35 087 kr	38 738 kr
Driftskostnad	338 930 kr	345 709 kr	352 623 kr	359 675 kr	366 869 kr	374 206 kr	413 154 kr
Hyror	269 788 kr	274 164 kr	279 647 kr	285 240 kr	290 945 kr	296 764 kr	327 651 kr
Erforderlig årsavgift	477 018 kr	479 815 kr	482 686 kr	485 631 kr	488 652 kr	491 752 kr	508 474 kr
Föreningens årliga intäkter							
Hyresintäkter, lokaler	91 200 kr	93 024 kr	94 884 kr	96 782 kr	98 718 kr	100 692 kr	111 172 kr
Hyresintäkter, bostäder	147 588 kr	150 540 kr	153 551 kr	156 622 kr	159 754 kr	162 949 kr	179 909 kr
Hyresintäkter, p-platser	30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr	31 836 kr	32 473 kr	33 122 kr	36 570 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	477 018 kr	479 815 kr	482 686 kr	485 631 kr	488 652 kr	491 752 kr	508 474 kr
Summa intäkter	745 806 kr	753 979 kr	762 333 kr	770 871 kr	779 597 kr	788 516 kr	836 125 kr
Föreningens årliga kostnader							
Räntekostnader	251 891 kr	251 018 kr	250 144 kr	249 271 kr	248 397 kr	247 523 kr	243 155 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 606 kr	29 178 kr	29 762 kr	30 357 kr	30 964 kr	31 583 kr	34 871 kr
Avskrivningar	324 500 kr	324 500 kr	324 500 kr	324 500 kr	324 500 kr	324 500 kr	324 500 kr
Driftskostnader	338 930 kr	345 709 kr	352 623 kr	359 675 kr	366 869 kr	374 206 kr	413 154 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	943 927 kr	950 404 kr	957 029 kr	963 803 kr	970 730 kr	977 813 kr	1 015 680 kr
Resultat	- 198 121 kr -	- 196 425 kr -	- 194 696 kr -	- 192 932 kr -	- 191 132 kr -	- 189 297 kr -	- 179 555 kr
Balanserat underskott	- 198 121 kr -	- 394 546 kr -	- 589 242 kr -	- 782 174 kr -	- 973 307 kr -	- 1 162 604 kr -	- 2 080 248 kr
Taxeringsvärde	10 593 000 kr	10 804 860 kr	11 020 957 kr	11 241 376 kr	11 466 204 kr	11 695 528 kr	12 912 808 kr
Föreningslån	11 994 827 kr	11 953 227 kr	11 911 627 kr	11 870 027 kr	11 828 427 kr	11 786 827 kr	11 578 827 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	779 kr	784 kr	789 kr	794 kr	798 kr	804 kr	831 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	1 784 kr	1 799 kr	1 815 kr	1 831 kr	1 847 kr	1 864 kr	1 954 kr
Bostadsrättsyta	612,0 m²	612,0 m²	612,0 m²	612,0 m²	612,0 m²	612,0 m²	612,0 m²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,10%						
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader					
Hyresutveckling	2,0%						

Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basen av 1/1 - 31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå							
årsavgift enligt ovanstående prognos	779 kr	784 kr	789 kr	794 kr	798 kr	804 kr	831 kr
Årsavgifter om:							
Dagens Inflationsnivå och							
Dagens genomsnittsräntanivå +1%	975 kr	979 kr	983 kr	987 kr	992 kr	996 kr	1 020 kr
Dagens genomsnittsräntanivå +2%	1 171 kr	1 175 kr	1 178 kr	1 181 kr	1 185 kr	1 189 kr	1 209 kr
Dagens genomsnittsräntanivå -1%	583 kr	589 kr	594 kr	600 kr	605 kr	611 kr	642 kr
Dagens räntanivå och							
Dagens inflationsnivå +1%	779 kr	787 kr	795 kr	803 kr	811 kr	820 kr	888 kr
Dagens inflationsnivå -1%	779 kr	781 kr	783 kr	784 kr	786 kr	788 kr	797 kr

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)
Dagens ränte-, inflations och			
Dagens anslutningsgrad +5%	10 638 058	27% -	1 589 -
Dagens anslutningsgrad -5%	13 351 586	34%	108 147

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 83%.

Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

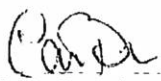
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

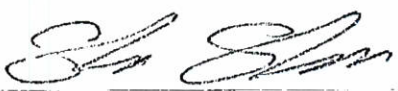
Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 6

Stockholm 3 april 2018


Marie Brendov


Joacim Modin


Mark Ekvall


Stefan Skwirut

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Rytartorpet 6*, organisationsnummer 769634-7306 daterad 2018-04-03, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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

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

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

Stockholm 2018-04-11


Claes Mörk
Jur.kand.
Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Hembudsansökan
Ekonomisk prognos
Fastighetsinformation
Besiktningsprotokoll Projektledarhuset, 2018-02-19
Bankoffert, SEB, 2018-03-28
Köpekontrakt, koncept
Försäljningsprospekt innehåller bl a uppgifter om lokalhyresgäster
Hyreslista
OVK-protokoll
Energideklaration
Radonmättningsprotokoll
Tomträttsavtal, med tilläggsavtal
Fastighetstaxering 2016



Stockholm Ryttartorpet 6

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan**

Hillar Truuberg

2018-02-19

Stockholm Ryttartorpet 6 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Ryttartorpet 6 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 februari 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt information från ett försäljningsprospekt upprättat av Fredegårds Fastighetsbyrå AB.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Byggnaden källarlokaler var inte tillgängliga i besiktningen. Vid besiktningstidpunkten var det växlande molnighet och ca -5 grader C. Utvändig mark samt yttertaket var snöbekladda.

Vid besiktningen närvarade:

- Mark Ekwall, boende
- Eva Hansson, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Ryttartorpet 6	
Adress:	Abrahamsbergsvägen 48-52	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	Senefro Gabriel Dödsbo	
Markareal:	972 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1942	
Areor:	Bostäder	738 m ²
	Lokaler	45 m ²
	Totalt	783 m ²
Lägenheter:	18 st; 2 rok;	
Lokaler:	2 hyreskontrakt	
Parkering:	Några utvändiga p-platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Tegel.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	

Yttertak:	Tegelpannor. Smärre delar med plåt.
Skärmtak:	Stålbalk, plåtbeklädnad. Ett skärmtak av trä.
Fasad:	Målad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen.
Balkonger:	Stålbalksram, betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Några fönster i källarplan av typen 2-glas träfönster med kopplade bågar.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk. Maskinpark av blandad ålder. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Hönsnättsväggar, målat golv, målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar (invändiga) av stål. Källardörr (utvändig) av trä. Lokalentréer av varierande utformning Lgh-dörrar av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak (undertak i något utrymme)
Golv:	Parkett i de flesta rum Parkett eller plastmatta i kök Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.



Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kanalansluten fläkt eller kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2007. Värmepumpinstallationer och oljebrännare som är tagna ur funktion.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. I en besökt lägenhet noterades en kanalansluten köksfläkt. Tilluft genom väggventiler i anslutning till fönster eller i vissa fall spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast (ingjutna delar i badrumsgolv). Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer av koppar. Bottenavlopp av gjutjärn (vissa utbytta delar finns sannolikt under suterränglokalen) från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Fastighetens servis, fastighetscentraler samt de flesta huvudledningar till lägenheterna från byggnadsåret. Installationer inne i några lägenheter helt eller delvis utbytta. Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandat utförande. Flertalet är av äldre typ.
Gasinstallationer:	Gasinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret.

Övrigt:

Tomt / mark:

Gräsmattor, naturmark och smärre planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringsplatser.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1942. Under byggnadens livslängd har fönstrens ytterbågar bytts ut, balkongerna renoverats, maskinpark i tvättstuga bytts ut, fjärrvärme installerats, ombyggnader genomförts av lokalen i suterrängplanet, badrums yt- och tätskikt renoverats samt i övrigt enbart löpande underhåll genomförts.

Tekniska brister med nära förestående åtgärdsbehov finns avseende flertalet VA-installationer, de flesta elinstallationer, värmeventilerna, yttertaket, åtgärdande av bristfällig ventilation samt i övrigt löpande underhåll.

Byggnaden kan totalt sett anses vara i ett ganska slitet skick.

OVK-status:

Senast utförda OVK-besiktning resulterade i ett underkänt utfall.

EnergideklARATION:

Utförd.

Radon:

Radonmätningar har redovisats. Mätningarna har godkända resultat.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och möjligen också i t ex kakelstänkskydd i köken. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten och inte heller under källarplattan. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft i källaren.

Utvändiga betongtrappor i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Skick på hårdgjorda ytor, mark och finplanering i övrigt var inte bedömningsbart pga snöbecklädnad.

Inget bedömt nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong och tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Sprickbildning i fullt normal och ytterst begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss helt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel i våningsplanen. Teglet är i generellt tillfredsställande skick. Någon smärre kompletteringsfogning kan komma att behöva utföras om ca 5 år.

I övrigt inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkupiga tegelpannor. Yttertaket är i slitet skick och i nära förestående behov av omläggning. Läckage har förekommit och det finns många trasiga och saknade takpannor. Underliggande takpapp är sannolikt också (åtmins-
tone partiellt) i behov av utbyte.

Parallellt med omläggningen utförs smärre kompletteringsfogning av tegelskorstenar och anordnas ny taksäkerhet och nya takstegar mm. I samband med övriga takåtgärder byts / renoveras också till exempel vindskivor.

Takavvattning i normalt skick. Inget åtgärdsbehov på vertikala delar.

Skärmtak över entréer med plåt i normalt skick. Ommålning av plåten rekommenderas inom nära framtid.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta upplagd på stålbalckram. Aluminiumräcken och plåtskärmar.

Renovering av balkongplattor och utbyte av räcken har utförts (oklar tidpunkt, men någon gång på 2000-tal). Tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Ytterbågarna är utbytta (2008 enligt uppgift) och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Innerbågarna är i varierande skick. Dock inget nära förestående åtgärdsbehov. Underhållsansvaret för fönstrens innerbågar åligger enligt stadgarna respektive lägenhetsinnehavare.

Utbyte tätningslister och erforderlig justering av öppnings- / stängningsfunktionen rekommenderas inom några år.

I källar- / suterrängplanet finns några 2-glas träfönster i nära förestående behov av renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och målat tak i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare och räcken i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver översyn av handledarnas infästning på några platser.

Entrépartier:

Lackade entrépartier i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Övriga utvändiga dörrar i de flesta fall i slitet skick. Ytskikten renoveras parallellt med ommålning av källarfönstren.

Tvättstuga:

1 TM och 1 TT från ca 2010 i tillfredsställande skick. Normal teknisk livslängd är ungefär 15 år, vilket innebär ungefär ca 7 år till bedömt utbytesbehov. En förhållandevis ny TS med lång återstående teknisk livslängd. 1 mangel i tillfredsställande skick. Målade ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändiga behållare med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Vind:

Förråd i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov. Erforderliga åtgärder på råspont utförs parallellt med yttertakets omläggning.

5.1h Lägenheter

4 lägenheter besöktes för att erhålla en allmän uppfattning.

Det bedöms att badrummen renoverats i flertalet lägenheter, men VA-stammarna inte bytts ut i samband med renoveringarna, annat än partiellt inne i badrummen.

Elinstallationerna i de flesta lägenheterna är gamla och i nära förestående behov av utbyte. I vissa lägenheter har dock elinstallationer partiellt bytts ut.

I flera besökta lägenheter var luftomsättningen bristfällig.

I några lägenheter har renoveringar utförts. Enligt uppgift har detta i många fall utförts av respektive hyresgäst.

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

5.1i Lokaler

I suterrängplanet finns 2 hyreslokaler. Ingen av dessa var tillgänglig vid besiktningstillfället.

Det inre underhållsansvaret åligger sannolikt respektive lokalhyresgäst, men i samband med att underhållsarbeten utförs med va-installationer kommer sannolikt följdåtgärder behöva utföras inne i lokalerna.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt 2007 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd, då normal teknisk livslängd är ungefär 30 år. I byggnaden finns också både ett värmepumpssystem och en oljebrännare. Inget av dessa system är i bruk, installationerna är fränkopplade, men inte demonterade och bortforslade.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer.

De värmestammar som selektivt betjänar badrum rekommenderas däremot bytas ut parallellt med att va-stambyten och badrumsrenoveringar genomförs.

Radiator- och stamregleringsventilerna likaså från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

I samband med ventilbytet utförs också en injustering av värmesystemet. Vid besiktningstidpunkten noterades stora temperaturvariationer mellan besökta lägenheter.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Installationer (bortsett vissa delar inom badrummen) i all huvudsak från byggnadsåret med nära förestående rekommendation till utbyte.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer likaså i all huvudsak från byggnadsåret. Installationer inne i de flesta badrum har dock bytts, men inte stammarna fram till badrummen. Installationerna är tekniskt uttjänta och bör bytas ut.

I samband med utbytet av VA-stammarna renoveras också badrummen. Installationsutbytet till köken är okomplicerat då matningen av kall- och varmvatten alltid är utfört som instick från badrummen.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdraagsfrånluft med frånluftsluckor i kök och badrum.

Tilluft:

Väggventiler i anslutning till fönster eller spaltventiler i fönster.

I de besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara bristfällig. Den primära anledningen till avsaknad luftomsättning är kraftig nedsmutsning av frånluftskanalerna.

Senaste OVK-besiktning utfördes 2014 och blev underkänd.

5.3 El-installation

Fastighetens elinstallationer är av blandad ålder. Servis och serviscentral, fastighetscentralen samt huvudledningarna är från byggnadsåret, tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. I samband med utbytena utförs också uppsäkring av inkommande servis samt installation av 3-fas till lägenheterna. I samband med underhåll av fastighetens elinstallationer kommer av säkerhetsmässiga aspekter ett nytt elrum som uppfyller dagens normkrav behöva anordnas.

Installationer inom allmänna utrymmen av blandad ålder. Äldre enheter rekommenderas bytas ut parallellt med övriga uttjänta fastighetsinstallationer.

Installationer inom lägenheterna av varierande ålder. Alla återstående äldre installationer rekommenderas bytas inom nära framtid.

Underhållsansvaret för utbyte av elinstallationer inom lägenheterna åligger respektive lägenhetsinnehavare (lägenhetscentralen tillhör bostadsrättsföreningen).

Kostnaden för utbyte av elinstallationer (nya ledningar, uttag, strömställare etc) kostar i storleksordningen 12 000:- (inkl moms, men exkl ev ROT-avdrag). Kostnad för utbyte av el inom badrummen finns då inom angivet badrumsbelopp i kostnadssammanställningen.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2018)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Smärre kompletteringsfogning fasadtegel, ca 2023 bedömt 100 kkr
(omfattning och nödvändig tidpunkt svårbedömd)

6.1d Tak / Takavvattning

Omläggning av yttertak, ca 2018 / -19 ca 750 kkr
(ca 350 m²)

6.1f Fönster

Ommålning / viss renov några källarfönster, ca 2018 / -19 ca 5 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM, 1 TT i tvättstuga, ca 2025 ca 90 kkr

Underhåll några utv dörrar, ca 2018 / -19 ca 10 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering 18 badrum, ca 2019 ca 2 150 kkr

Omträdning el i de flesta lgh, ca 2019 bedömt 200 kkr

6.1i Lokaler

Följdåtgärder vid VA-stambyte ingår 6.2c nedan
(omfattning svårbedömd, men ganska begränsad)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2018 / -19 ca 120 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2018 / -19 ca 100 kkr

Injustering värmesystem, ca 2018 / -19 ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyten, ca 2018 / -19 ca 1 250 kkr

(exkl badrumsrenoveringar)

6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2018 ca 50 kkr

Ev övriga erforderliga vent.åtgärder för godkänd OVK säg 100 kkr

(kostnaden är grovt uppskattad)

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvuddel av fastighetsel, ca 2018 / -19

ca 950 kkr

476

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1942. Ca 2007 byttes utrustningen i värmeundercentralen, fönstrens ytterbågar har bytts ut, flertalet badrum har ytskiktsrenoverats (utan att VA-stammar bytts ut), maskinpark i tvättstugan har bytts ut, balkonger renoverats och i övrigt har löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom de närmaste åren finns avseende flertalet vatten- och avloppsin- stallationer (med följd att även badrummen kommer att behöva renoveras), värmeventi- lerna, yttertaket samt huvuddelen av både fastighetens och lägenheternas elinstallationer samt en icke fungerande ventilation.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt pe- riodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i generellt slitet skick för byggnadsåret.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:

ca 5 685 000:-

Mellan 3 och 11 år:

ca 190 000:-

Totalt:

ca 5 875 000:-



038 Allmän+Taxering 2018-03-07

Fastighet

Beteckning
Stockholm Ryttartorpet 6**Senaste ändringen i
allmänna delen**
1996-12-20**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**
2018-02-08**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**
2018-03-05**Nyckel:**
010109884**UUID:**
909a6a41-fc1b-90ec-e040-ed8f66444c3f**Distrikt**
Bromma**Distriktskod**
215013

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Abrahamsbergsvägen 48-52
168 30 Bromma

Läge, karta

Område **N** (SWEREF 99 TM)
1 6580873.9**E** (SWEREF 99 TM)
667750.4**Registerkarta**
STOCKHOLM

Areal

Område **Totalareal**
Totalt 972 kvm**Därav landareal**
972 kvm**Därav vattenareal**

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
360425-0021 Gabriel, Inger Linnea Molinvägen 7 168 50 Bromma	1/1	2017-10-23	2017-00540824:4

Bouppteckning: 2017-10-11

Anmärkning: Omfattar stockholm bergborren 2, stockholm katalogen 1, stockholm lodet 2

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1939-08-23	1748	1939-07-01

Ändamål	Avgäld
Bostäder mm	53.000 SEK

Avgäldsperiod	Perioddatum från
10 år	1999-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
1999-07-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 99/35547, ändring i upplåtelsen till ny lag, rättat 99/35500, ny avgäld 07/30721

Metria FastighetSök - Stockholm Ryttartorpet 6

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1905-12-23	229

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1905-01-02
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/18570
Anmärkning: Anmärkning 99/8428

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769634-7306, brf ryttartorpet 6)	2017-12-22	2017-00710969:1
Hembud hembud 2018-01-31	2018-02-07	2018-00059512:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 6.470.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130.000 SEK	1987-12-28	71375
2	591.000 SEK	1987-12-28	71377
3	275.000 SEK	1996-11-13	54610
4	900.000 SEK	2006-02-01	2703
5	114.000 SEK	2007-10-24	25915
6	110.000 SEK	2008-06-12	12727
7	4.000.000 SEK	2013-08-16	13242
8	350.000 SEK	2014-03-14	4536

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Abrahamsberg del av

Datum	Akt
1939-09-29	0180-2238 0180 E132/1939

Detaljplan: Kv ryttartorpet

Datum	Akt
1995-01-23 Laga kraft: 1995-02-23 Genomf. start: 1995-02-24 Genomf. slut: 2010-02-23	0180-87076

Metria FastighetSök - Stockholm Ryttartorpet 6

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

413752-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2016

Taxeringsvärde

10.593.000 SEK

därav
byggnadsvärde

6.278.000 SEK

därav markvärde

4.315.000 SEK

Taxerad Ägare

250718-9534

Gabriel, Senefro Kamel Dödsbo

Molinvägen 7

168 50 Bromma

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark
018373044.

Taxeringsvärde

4.139.000 SEK

Riktvärdeområde

0180128

Byggrätt ovan mark

796 kvm

Riktvärde byggrätt

5.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 018374044.

Taxeringsvärde

176.000 SEK

Riktvärdeområde

0180128

Byggrätt ovan mark

110 kvm

Riktvärde byggrätt

1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 018371044.

Taxeringsvärde

6.000.000 SEK

Bostadsyta

738 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

796.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1942

Tillbyggnadsår

Värdeår

1942

Värderingsenhet lokaler 018372044.

Taxeringsvärde

278.000 SEK

Lokalyta

45 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

61.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1942

Tillbyggnadsår

Värdeår

1942

Metria FastighetSök - Stockholm Rytartorpet 6

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Införd i tomtboken

Fastighetsreglering *a4

Datum

1938-10-20

1938-11-03

1996-12-20

Akt

0180-A1109/1938

0180-A85/1995

Ursprung

Stockholm Ulvsunda 1:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Abrahamsberg 6

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet