

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETSÖVÄGEN
Nacka kommun, Stockholms län
Org.nr: 769621-6881

2012111401330

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2012-04-16 (version 35 f)



EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan**
- D. Föreningens årliga kostnader**
- E. Föreningens årliga intäkter**
- F. Prognos och känslighetsanalys**
- G. Särskilda förhållanden**

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Intyg**
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Förenklad fastighetstaxering 2010**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Betsövägen, Nacka kommun, Stockholms län, registrerades 2010-06-29

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva del av fastigheten Orminge 46:2 Nacka kommun med befintlig bostadsbyggnad som är uppförd 1970.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten av Christophe Lovén, Bengt Linden och Yvonne Linden till en köpeskillning om 125 miljoner kronor.

Innan tillträdet kommer fastigheten delas upp i tre fastigheter. Köpet görs genom köp av parkeringsfastigheten och därefter genom inreglering av fastigheten med bostadshuset. Av hela fastighetens pantbrev om 83 miljoner kommer pantbrev om 70 miljoner övertas av föreningen.

Planen grundar sig på att 99 av 132 bostäder ombildas till bostadsrätt inom ett år och att därmed de resterande 33 st bostäder, kvarstår som hyresbostäder med föreningen som värd.

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Densia AB, daterad 2010-08-09.

Av denna sammanställning framgår att kostnaderna inkl moms och upphandling bedöms till 1,76 milj. Eftersom nästan två år förflutit sedan utredningen gjordes har kostnaden räknats upp med 4 %, dvs totalt 1,83 milj.

Finansieringen av dessa kostnader görs genom avsättning i fond om 1,83 miljoner

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i huvudsak utgår från ytan på bostadslägenheten.

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt samt beräkning av tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i mars 2012.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i slutet av juni 2012 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Betsövägen 4, 6, 8 och 10 (Betsövägen 2 ingår inte i köpet)
132 30 Orminge

Tomtareal

Ca 5 000 m² (av totalt 9 093 m² idag).

Byggnadens form

Ett flerfamiljshus med källare och 4 våningar.

Lägenheter

Totalt 132 st bostäder, 6 488 m²

Lokaler

En kontorslokal om 165 m² och ett förråd 42 m², totalt 207 m²

Parkering

17 st parkeringsplatser

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Servitut mm

Servitut gällande kraftledning, tunnel och ledning mm (se FDS-utdrag).

Taxeringsår 2010 (enlig skatteverkets förenklade deklaration)

Taxeringsvärde bostäder: 66 200 000 kronor

Taxeringsvärde lokal: 1 282 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 67 482 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad 50 048 000 kronor

Taxeringsvärde mark: 17 434 000 kronor

Försäkring

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträde.

B 2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning

Grundmurar eller plintar till berg

Stomme

Betong

Bjälklag

Betong

Fasader

Plåt

Fönster

2+1 glas träfönster med utvändig plåtbeklädnad.

Yttertak

Låglutande motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.

Trapphus och entréer

Betongmosaik på golv i trapp och vilplan, övriga golv har plastmatta.
Målade väggar och tak.

Ventilation

Mekanisk frånluft med tilluftsventiler vid fönster.

Lägenhetsförråd

Finns i markplan och i källare.

Hiss

4 st hydraulhissar.

Tvättstuga

Finns i källare med separat mangelrum.

Sophantering

Sopkärl placerade i separata utrymmen i byggnaden.

Balkonger

Balkongplattor i betong.
Räcken i metall

Skyddsrum

Ett skyddsrum

B 3 RUMSBESKRIVNING**Hall**

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Plastmatta/Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl och frys. Ventilation, frånluft via don.

Bad/duschrum

G	Plastmatta/Klinker
V	Målad väv, kakel på del av vägg.
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft.

WC

G	Plastmatta/Klinker
V	Kakel
T	Målat
Ö	Normal WC-inredning

Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall med skärmar av plåt

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Köpeskilling				125 000 000
Lagfartskostnad (bedömt värdeintyg för parkeringsfastighet)	1 000 000		1,5%	15 825
Pantbrev				0
Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm				1 875 000
Fond				1 830 400
Övrigt				78 775
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)				128 800 000

Pantbrev

Befintliga	-70 000 000			
Lån	68 800 000			
Nya pantbrev	0	2%	375	0

FOND		Upphandl.	Moms	Ackumul.	
Omgående	104 000	10 400	28 600	143 000	143 000
Inom 3 år	156 000	15 600	42 900	357 500	214 500
Inom 5 år	551 200	55 120	151 580	1 115 400	757 900
Inom 10 år	520 000	52 000	143 000	1 830 400	715 000
Summa fond	1 331 200	133 120	366 080	273 kr/kvm	1 830 400

FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	(53,4%)	68 800 000
Insatser	(46,6%)	60 000 000
Summa	(100%)	128 800 000

FÖRENINGSLÅN	Bindning	Ränta	
Lån 1	5 år	4,00%	17 200 000
Lån 2	3 år	3,80%	17 200 000
Lån 3	2 år	3,60%	17 200 000
Lån 4	3 mån	4,20%	17 200 000
Summa		3,90%	10 276 kr/kvm 68 800 000

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

INSATSER

Insats alla lägenheter	132 lgh	100%	80 000 000
Ej upplåtna	33 lgh	-25%	-20 000 000
Summa insatser	99 lgh	75%	60 000 000

D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (se specifikation nedan)

Ränta	(6 695 kvm)	401 kr/kvm	2 683 200
-------	-------------	------------	-----------

Fastighetsskatt (se specifikation nedan)

Bostäder	56 200 000	132 lgh	1 365 kr/lg	180 180	
Lokaler	1 282 000		1,00%	12 820	
Summa	57 482 000		29 kr/kvm	193 000	193 000

Avskrivning

Seriell avskrivning 60 år	67 263	67 263
---------------------------	--------	--------

Driftskostnader (schablonberäkning)

Bostäder	6 488 kvm	340 kr/kvm	2 205 920	
Lokaler	207 kvm	280 kr/kvm	57 960	
Summa	6 695 kvm	338 kr/kvm	2 263 880	2 263 880

Underhållskostnader (schablonberäkning)

Bost. (Brf)	4 866 kvm	20 kr/kvm	97 320	
Bost. (Hyr)	1 622 kvm	45 kr/kvm	72 990	
Lokaler	207 kvm	20 kr/kvm	4 140	
Park (adm.)	50 612 kr	10%	5 061	
Summa			179 511	179 511

Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)

Hyreslgh.	33 lgh	4 000 kr/lg	132 000	132 000
-----------	--------	-------------	---------	---------

Summa Drift och underhåll	(6 695 kvm)	385 kr/kvm	2 575 391	2 575 391
----------------------------------	--------------------	-------------------	------------------	-----------

Summa kostnader exkl. kapitalkost.	(6 695 kvm)	424 kr/kvm	2 835 654	2 835 654
---	--------------------	-------------------	------------------	-----------

Summa kostnader totalt	(6 695 kvm)	824 kr/kvm	5 518 854
-------------------------------	--------------------	-------------------	------------------

Kapitalkostnader

Lån	Blind.	Kr	Ränta	Räntek.	Amortering	Kapitalk.
Lån 1	5 år	17 200 000	4,00%	688 000		688 000
Lån 2	3 år	17 200 000	3,80%	653 600		653 600
Lån 3	2 år	17 200 000	3,60%	619 200		619 200
Lån 4	3 mån	17 200 000	4,20%	722 400		722 400
Summa		68 800 000	3,90%	2 683 200	0	2 683 200

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Fastighetstaxering 2010 (enligt skatteverkets förenklade deklaration)

	Bostäder	Lokaler	Tax 1	Tax 2	Tot tax
Mark 1	17 200 000	234 000	17 434 000		17 434 000
Byggnad 1	49 000 000	1 048 000	50 048 000		50 048 000
Summa	66 200 000	1 282 000	67 482 000	0	67 482 000

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m ²	Tillägg	Årshyror	Årsavgifter	Totalt
6 695	15 509	2 134 116	3 369 229	5 518 854

Bostadsrätter

a/m ²	m ²	Tillägg	Årsavgifter	Antal	Andel
692	4 866	0	3 369 229	99 lgh	75%

Hyresrätter

h/m ²	m ²	Tillägg	Årshyra	Antal	Andel
1 189	1 622	15 509	1 912 524	33 lgh	25%

Lokaler och Parkering

m ²	Årshyra	Andel
207	221 592	0%

Beisövägen

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg	Bashyra mån	Avgift mån	Avgift år	insats	Andelstal
4 01	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
4 02	41	1 RoK		4 253	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 03	48	1 RoK	122	5 010	2 783	33 392	594 648	0,7433%
4 04	41	1 RoK	105	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 05	37	1 RoK		4 298	2 272	27 270	485 629	0,6070%
4 11	41	1 RoK	32	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 12	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
4 13	55	2 RoKv	187	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
4 14	41	1 RoK		4 334	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 15	41	1 RoK	150	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 16	55	2 RoK		5 445	3 107	37 287	664 024	0,8300%
4 17	65	2 RoK		5 837	3 571	42 853	763 132	0,9539%
4 18	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 19	48	2 RoKv		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
4 20	41	1 RoK	128	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 21	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
4 22	55	2 RoKv	150	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
4 23	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 24	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 25	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
4 26	65	2 RoK		5 837	3 571	42 853	763 132	0,9539%
4 27	41	1 RoK	182	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 28	48	2 RoKv	66	4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
4 30	41	1 RoKv		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 31	54	2 RoK		5 302	3 061	36 731	654 113	0,8176%
4 32	55	2 RoK		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
4 33	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 34	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 35	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
4 36	65	2 RoK		5 991	3 571	42 853	763 132	0,9539%
4 37	41	1 RoK	122	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
4 38	48	2 RoK		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%

2012111401339

Betsövågen

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg	Bashyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
6 01	41	1 RoK	103	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 02	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 03	55	2 RoKv	44	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 04	66	2 RoK		7 306	3 617	43 409	773 043	0,9663%
6 06	94	3 RoK		7 505	4 916	58 992	1 050 545	1,3132%
6 11	55	2 RoKv	32	4 951	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 12	55	2 RoKv	105	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 13	54	2 RoKv		5 197	3 061	36 731	654 113	0,8176%
6 14	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 15	41	1 RoK	103	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 16	41	1 RoK	129	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 17	55	2 RoK		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 18	54	2 RoKv	60	5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
6 19	48	2 RoKv	32	4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
6 21	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 22	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 23	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
6 24	41	1 RoK		4 307	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 25	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 26	41	1 RoK		4 405	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 27	55	2 RoKv		5 279	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 28	54	2 RoKv	130	5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
6 29	48	2 RoKv	150	4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
6 31	55	2 RoKv	103	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 32	55	2 RoKv	76	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 33	54	2 RoKv	142	5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
6 34	41	1 RoK		4 253	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 35	41	1 RoK	154	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 36	41	1 RoK	154	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
6 37	55	2 RoK		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
6 38	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
6 39	48	2 RoKv		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
8 01	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 02	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 03	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 04	41	1 RoK	137	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 05	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 06	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 07	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 08	48	1 RoK		4 603	2 783	33 392	594 648	0,7433%
8 09	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 11	55	2 RoKv	404	5 636	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 12	55	2 RoKv	44	4 951	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 13	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%

201211401340

Betsövågen

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg	Bashyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
8 14	48	1 RoK		4 221	2 783	33 392	594 648	0,7433%
8 15	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 16	41	1 RoK	44	4 267	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 17	55	2 RoKv	125	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 18	54	2 RoKv		5 140	3 061	36 731	654 113	0,8176%
8 19	48	2 RoKv		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
8 21	55	2 RoK	32	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 22	55	2 RoKv	32	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 23	48	2 RoKv		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
8 24	41	1 RoK	32	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 25	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 26	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 27	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 28	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
8 29	48	2 RoK		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
8 31	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 32	55	2 RoKv	204	5 431	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 33	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
8 34	41	1 RoK	118	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 35	41	1 RoK	112	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 36	41	1 RoK	167	4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
8 37	55	2 RoKv	173	5 394	3 107	37 287	664 024	0,8300%
8 38	54	2 RoKv		5 160	3 061	36 731	654 113	0,8176%
8 39	48	2 RoKv		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
10 01	55	2 RoKv	171	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 02	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 03	55	2 RoKv		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 04	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 05	48	2 RoK		4 846	2 783	33 392	594 648	0,7433%
10 11	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 12	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 13	65	2 RoK	32	5 837	3 571	42 853	763 132	0,9539%
10 14	55	2 RoK		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 15	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 16	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 17	55	2 RoK		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 18	54	2 RoKv	157	5 321	3 061	36 731	654 113	0,8176%
10 19	48	2 RoK		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
10 21	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 22	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 23	65	2 RoK		5 837	3 571	42 853	763 132	0,9539%
10 24	55	2 RoKv	32	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 25	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 26	41	1 RoK	36	4 258	2 458	29 496	525 273	0,6566%

Betsövägen

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg	Bashyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
10 27	55	2 RoKv	294	5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 28	54	2 RoKv		5 194	3 061	36 731	654 113	0,8176%
10 29	48	2 RoKv	32	4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
10 31	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 32	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 33	65	2 RoK		5 837	3 571	42 853	763 132	0,9539%
10 34	55	2 RoK		5 212	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 35	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 36	41	1 RoK		4 221	2 458	29 496	525 273	0,6566%
10 37	55	2 RoK		5 265	3 107	37 287	664 024	0,8300%
10 38	54	2 RoKv	32	5 095	3 061	36 731	654 113	0,8176%
10 39	48	2 RoK		4 847	2 783	33 392	594 648	0,7433%
S:a	6 488		5 170	637 508	374 359	4 492 306	80 000 000	100%

Totalt

	m ²	Tillägg	Bashyra	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a	6 488	62 036	7 650 094	7 712 130	4 492 306	80 000 000	100,0%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 75%

	m ²	Tillägg	Bashyra	Avgift år	Insats kr	
Hyr	1 622	15 509	1 912 524		(20 000 000)	25%
Bo.r.	4 866			3 369 229	60 000 000	75%

Lokaler och Parkering

Nr	m ²	Anv	Kr/m ²	Tot.år	Outhyrd	Hyra/år	Värm/index	Skatt
Lok 1	165	Kontor	998	164 726		164 726		
Lok 2	42	Lager	149	6 254		6 254		
P-plats				50 612	-3 090	53 702		
S:a	207			221 592	-3 090	224 682	0	0

Hyresintäkterna är angivna exklusive moms (i de fall de är momspliktiga).

F. 1.1 PROGROS

Kostnader (alla belopp i Tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta	2 683	2 683	2 683	2 683	2 683	2 683	2 683
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Summa	2 683	2 683	2 683	2 683	2 683	2 683	2 683
Drift *	2 264	2 309	2 355	2 402	2 450	2 500	2 760
Plan. Underhåll*	132	135	137	140	143	146	161
Löp underhåll *	180	183	187	190	194	198	219
Avskrivning ***	67	73	79	85	92	100	149
Fast skatt/avgift **	193	197	201	205	209	213	235
Summa	2 836	2 897	2 959	3 023	3 089	3 156	3 523

Intäkter (alla belopp i Tkr)

Erforderliga i.	5 519	5 580	5 642	5 706	5 772	5 840	6 206
Hysesintäkter	-2 134	-2 134	-2 134	-2 134	-2 134	-2 134	-2 134
Tillägg	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Erford. avgift.	3 369	3 430	3 493	3 557	3 623	3 690	4 057

Intäkter (årsavgifter per m²/år)

Erforderliga	692	705	718	731	744	758	834
--------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Antaganden

Lån	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Snittränta	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Hysesintäkter	2 134	2 134	2 134	2 134	2 134	2 134	2 134
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	1 282	1 308	1 334	1 360	1 388	1 415	1 563
Fa. avgift bost. **	180	184	187	191	195	199	220

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet samt fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen.

*** Avskrivning enligt seriell avskrivningsplan.

F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta 3,9%	692	705	718	731	744	758	834
Ränta 4,9%	834	846	859	872	886	900	975
Ränta 5,6%	933	945	958	971	985	999	1 074
Ränta 5,9%	975	988	1 001	1 014	1 027	1 041	1 116

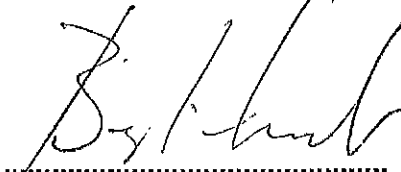
Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2,0%	692	705	718	731	744	758	834
Inflation 3,0%	692	711	729	749	769	790	901
Inflation 4,0%	692	716	741	767	794	822	975

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.
2. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Nacka 2012-04-16
Bostadsrättsföreningen Betsövägen



.....
Bengt Lindgren



.....
Lolita Samritpornthawee



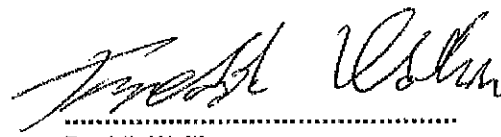
.....
Bernt Bohlin



.....
Peter Ahlm



.....
Lena Andersson



.....
Fredrik Wallin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2012-04-16 för bostadsrättsföreningen Betsövägen, Nacka kommun, med org.nr 769621-6881.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

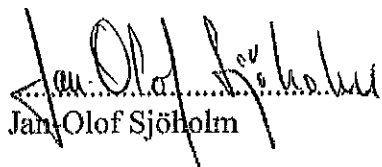
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

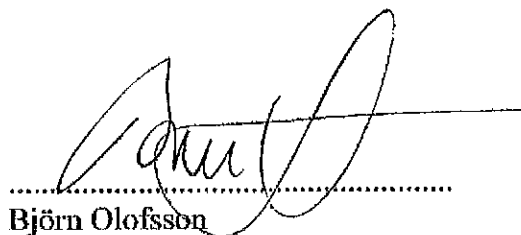
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 18 april 2012


Jan Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

2012111401344

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-04-18 för Brf Betsövågen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2012-04-11

Föreningens stadgar registrerade 2010-06-29

Fastighetsfakta 2012-03-22

Teknisk utredning 2010-08-09

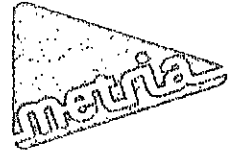
Förslag till avtal om köp och fastighetsreglering

Offert SBAB BANK 2012-01-30

Beräkning taxeringsvärde 2012-03-30

Hysesdebiteringslista

2012111401345



2012111401346

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2012-03-22

Fastighet

Beteckning

Nacka Orminge 46:2

Nyckel:

010378615

Församling

Boo

Adress

Adress

Betsövägen 2-10

132 30 Saltsjö-Boo

**Senaste ändringen i
allmänna delen**

2012-01-24

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**

2011-09-12

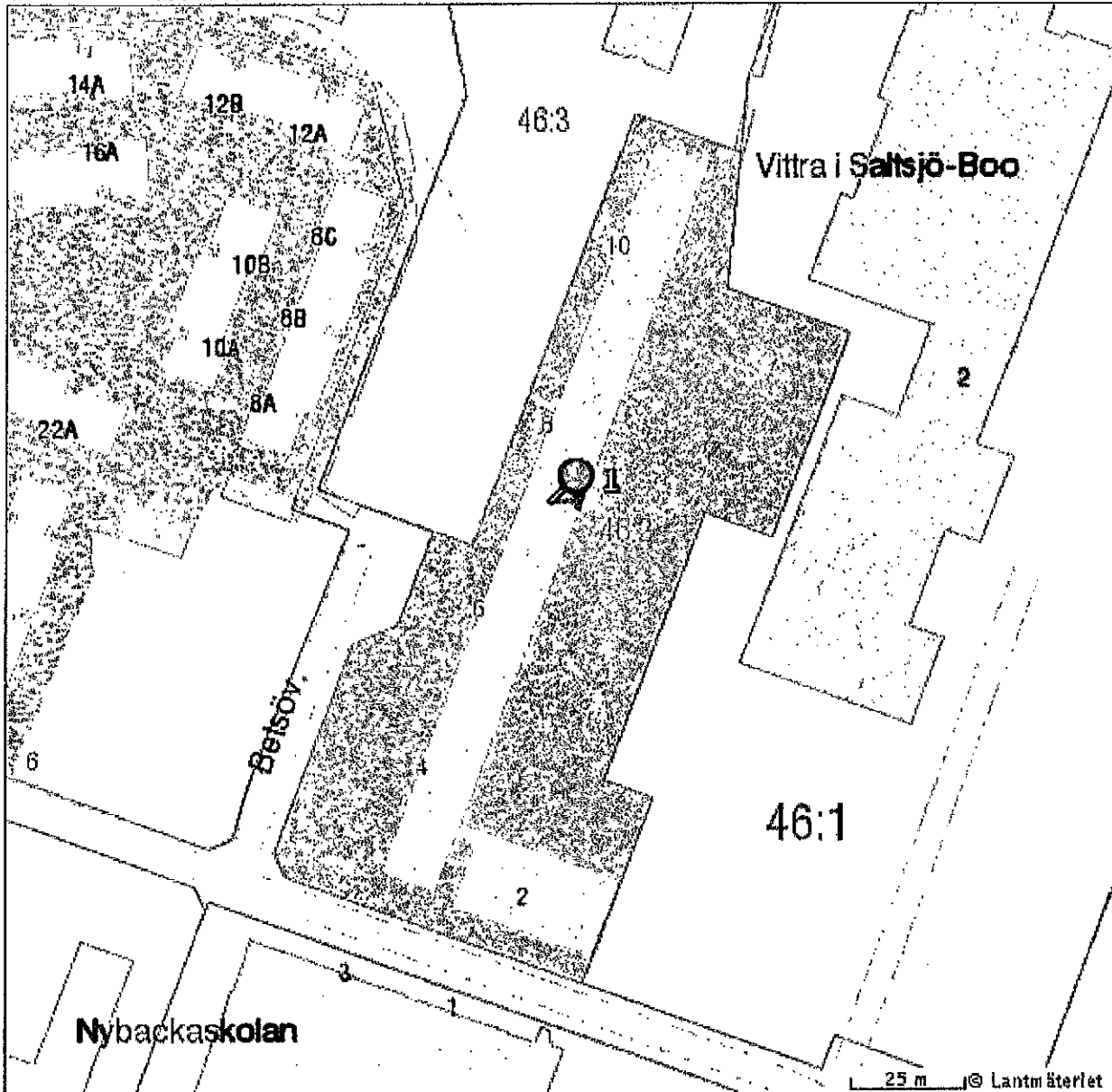
**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**

2012-02-16

Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM) N (SWEREF 99 18 00) E (SWEREF 99 18 00) Registerkarta
 1 6581120.2 685350.2 6579245.9 164689.5 NACKA

2012111401347



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 093 kvm	9 093 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
550309-0119 Lovén, Johan Christophe Herrman Ringleksvägen 13 132 36 Saltsjö-Boo	1/2	2007-02-23	8991
Köp (även transportköp): 2007-01-01 Köpeskilling: 105.000.000 SEK, avser hela fastigheten.			
560509-0017 Linden, Bengt Göran Nybrogatan 16 Lgh 1303 114 39 Stockholm	1/4	2007-02-23	8992
Köp (även transportköp): 2007-01-01 Köpeskilling: 105.000.000 SEK, avser hela fastigheten.			
570131-0343 Linden, Yvonne Christina Djurgårdsvägen 220 115 21 Stockholm	1/4	2007-02-23	8993
Köp (även transportköp): 2007-01-01 Köpeskilling: 105.000.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

2012111401348

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 83.000.000 SEK

2012111401349

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	933.000 SEK	1995-08-22	26821
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
5	611.000 SEK	1995-08-22	26828
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
6	13.656.000 SEK	1995-08-22	26825
	Innehavare: 95/26826 Nordbanken Kredit Ab Box 16051 103 22 Stockholm		
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
7	6.000.000 SEK	1995-08-22	26827
	Innehavare: 95/26828 Nordbanken Box 2561 403 17 Göteborg		
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
8	3.685.000 SEK	1996-01-25	3195
	Innehavare: 96/3196 Nordbanken Ab Box 2561 403 17 Göteborg		
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
9	13.000.000 SEK	2000-05-12	10241
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
10	2.000.000 SEK	2000-05-12	10242
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
11	3.900.000 SEK	2003-08-06	36502
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
12	16.215.000 SEK	2007-03-07	10629
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
13	5.000.000 SEK	2008-01-11	1667
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		
14	18.000.000 SEK	2011-09-12	31702
	Omfattning: Beviljad i/Gäller i: Nacka Orminge 46:2		
	Omfattning: Gäller i: Nacka Orminge 46:4		

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1967-01-25	378
2	Avtalsservitut tunnel	1970-11-18	4851
3	Avtalsservitut ledning mm	1995-06-19	19302

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tunnel	Last	Avtalsservitut	01-IM8-70/4851.1
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM8-95/19302.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer Datum Akt

Stadsplan: 1969-01-24 0182K-7429

S 82

Ändring 2011-10-19 0182K-2011/154

av

detaljplan: Laga kraft:

Dp 519 2011-11-17

Genomf.

start:

2011-11-18

Genomf.

slut:

2016-11-17

2012111401350

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
107689-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår 2011	Taxeringsår 2010
därav	därav markvärde
byggnadsvärde 41.617.000 SEK	17.909.000 SEK

Taxeringens värde

59.526.000 SEK

Taxerad Ägare

550309-0119
Lovén, Johan Christophe Herrman
Ringleksvägen 13
132 36 Saltsjö-Boo

Andel
1/2

Juridisk form
Fysisk person

Ägandetyper
Lagfart, taxerad

Taxerad Ägare

580509-0017
Linden, Bengt Göran
Nybrogatan 16 Lgh 1303
114 39 Stockholm

Andel
1/4

Juridisk form
Fysisk person

Ägandetyper
Lagfart, taxerad

Taxerad Ägare

570131-0343
Linden, Yvonne Christina
Djurgårdsvägen 220
115 21 Stockholm

Andel
1/4

Juridisk form
Fysisk person

Ägandetyper
Lagfart, taxerad

Värderingsenhet bostadsmark 013956043.

Taxeringsvärde

17.200.000 SEK

Riktvärdeområde
0182286

Byggrätt ovan mark

7 855 kvm

Riktvärde byggrätt
2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 190988043.

Taxeringsvärde

709.000 SEK

Riktvärdeområde
0182286

Byggrätt ovan mark

788 kvm

Riktvärde byggrätt
900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 013955043.

Taxeringsvärde

39.000.000 SEK

Bostadsyta
6 284 kvm

Årtal för hyresnivå

1970

Hyra
6.127.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1970

Tillbyggnadsår

2003

Värdeår

1970

Värderingsenhet lokaler 191008043.

Taxeringsvärde

2.617.000 SEK

Lokalyta
657 kvm

Årtal för hyresnivå

1970

Hyra
554.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1970

Tillbyggnadsår

2003

Värdeår

1970

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-03-19	0182K-8104
Sammanläggning	1970-11-17	01-BOR-90/1970

Avskild mark

Nacka Orminge 46:4

2012111401351

Metria FastighetSök - Nacka Orminge 46:2

Ursprung

Del av Nacka Eknäs 1:169, 1:189-192, 1:197, 1:198, 1:221

Anmärkning: Samf mark för a-boo tollare 1:3,4:1

Del av Nacka Lännersta 1:87

Anmärkning: Samf mark för a-boo tollare 1:3,4:1

Del av Nacka Orminge 1:1

Anmärkning: Samf mark för a-boo tollare 1:3,4:1

Del av Nacka Tollare S:1

Anmärkning: Samf mark för a-boo tollare 1:3,4:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

A-Boo Granaten 2

1976-01-01

A-Nacka Orminge 46:2

1983-06-15

0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet

Inskrivning Norrtälje

Box 259

761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: A124

Telefon: 0771-636363

2012111401352

Copyright © 2012 Metria

Källa: Lantmäteriet



Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2010

Förenklad fastighetstaxering 2010

[« Tillbaka](#)

Beräknat taxeringsvärde är 67 482 000 kr

	Bostäder	Lokaler	Delvärde
Mark, kr	17 200 000	234 000	17 434 000
Byggnad, kr	49 000 000	1 048 000	50 048 000
Totalt, kr	66 200 000	1 282 000	* 67 482 000

* Summan av delvärdena utgör fastighetens taxeringsvärde.

Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde nummer 0182286

Mark

Byggrätt BTA

- Bostäder, m² 7 855
- Lokaler, m² 260

Byggnad

Värdeår 1970

Årshyra

- Bostäder, tkr 7712
- Lokaler, tkr 222

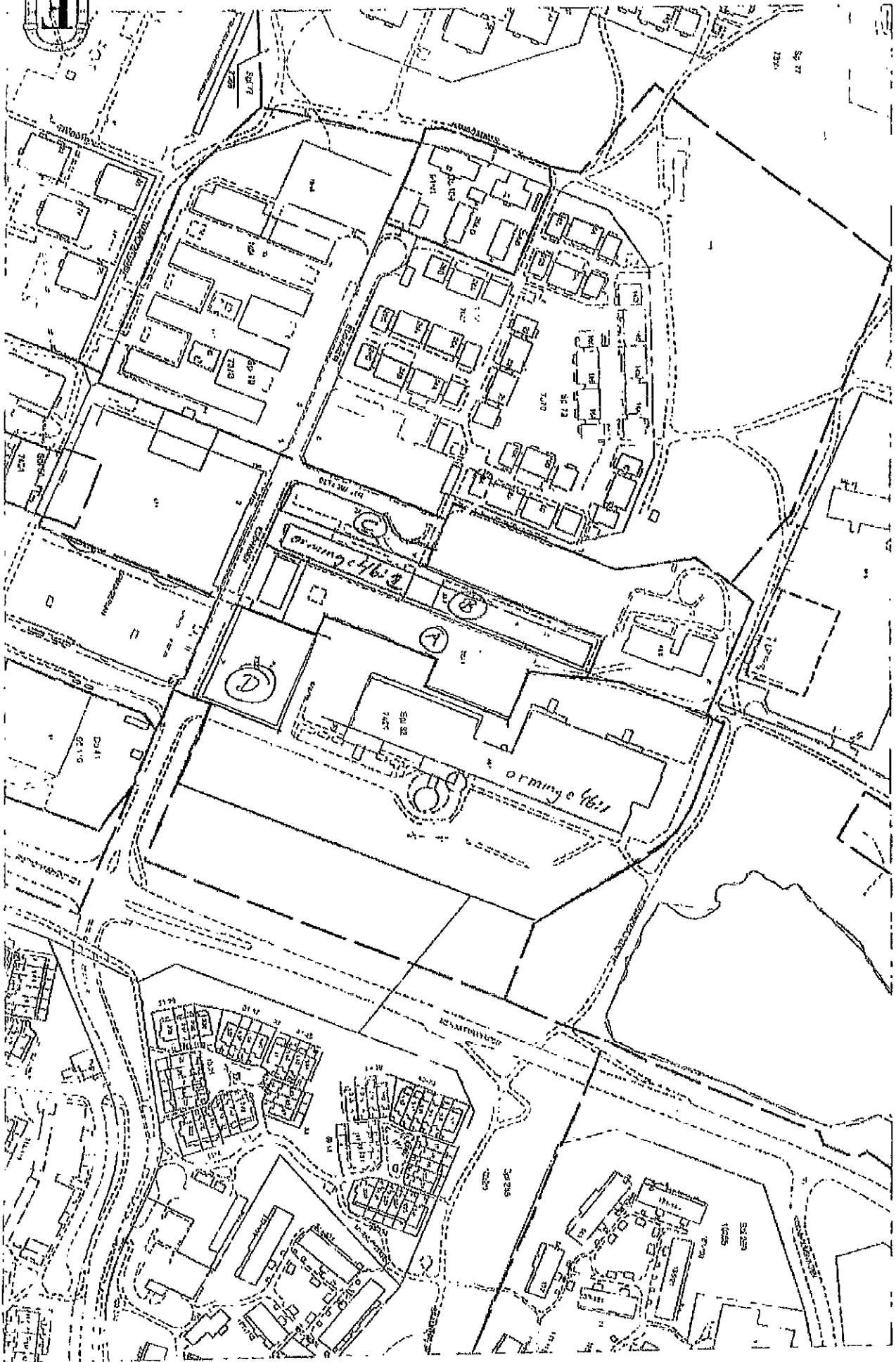
2012111401353

2012111401354





2012111401355



TEKNISK UTREDNING

Del av Nacka Orminge 46:2



Betsövägen 4, 6, 8 och 10

Orminge

Stockholm 2010-08-09
LW 71 963

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

avseende del av fastigheten Nacka Orminge 46:2
Betsövägen 4, 6, 8 och 10 i Orminge

Uppdrag

Av Brf Betsövägen har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av en av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av del 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 byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och 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 del av fastigheten och en av byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört i fyra våningsplan samt källare/krypgrund. På fastigheten finns även en byggnad uppförd i ett våningsplan vilken skall styckas av från fastigheten varför den ej ingår i besiktningen.

Flerbostadshuset har fyra entréer med ett trapphus i vardera entré. I varje trapphus finns en separat hiss. En av hissarna går till källaren där tvättstugan är placerad.

Antal lägenheter 132 st, bostadsyta ca. 6 284 m samt en lokalyta ca. 657 m

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1970

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga tillbyggnader är utförda

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

1. Yttertaket är renoverat 2008.
2. Badrummens yt- och tättskikt har renoverats i olika omgångar och med olika teknik.

Grundläggning: Murar och plintar till berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Fastighetsgränsen ej fastställd

Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall
Fasader:	Plåt
Fönster:	2+1 - glas kopplade med karmar och inre bågen av trä. Karmen är utvändigt klädd med plåt och yttre bågen är i plåt.
Yttertak:	Låglutande motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trappbeläggning av cementmosaik, övriga trapphusen har plastmatta. Väggar och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt 4 st hydraulhissar avsedda för 6 personer vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren. I tvättstugan finns två separata tvättstugor, en grovtvättstuga samt ett mangelrum.
Tvättutrustning:	Totalt 4 st. tvättmaskiner, en grovtvättmaskin och 2 st torktumlare. Separat mangelrum med mangel.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på entréplan.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen till sopkaruseller.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral placerad i entréplan
Skyddsrum	Ett skyddsrum besiktigt och godkänt till 2013.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftventilation i bostäderna. Godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) finns inte registrerad hos kommunen.

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	Plastmatta / parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys. Ventilation är mekanisk frånluft
Badrum.	G	Klinker / plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-08-03, kl 9,00.
Vädret var halvklart och temperaturen ca 19°C.

Vid besiktningen medverkade:

Bengt Lindgren
Thomas Fransson
Bernt Bohlin
Torgny Rubin
Torsten Kai-Larsen

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 6 Fransson 2 tr, Samritpornthewe 2 tr och Bohlin 4 tr
Uppgång 8 Persson 2 tr
Uppgång 10 Lindgren 2 tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Byggdel: Tvättstugornas maskinella utrustning
 Brist, fel/skada: Maskinerna är av varierande ålder och skick. Utbyte av en tvättmaskin är enligt uppgift beställt. Två tvättmaskiner är från 1997, grovtvättmaskinen från 1988 och en torktumlare från 1984.
 Bedömd åtgärd: Normal teknisk livslängd är ca 15 år varför ovanstående maskiner kommer att behöva bytas inom en 10 års period. Vi rekommenderar att maskinerna byts då driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Vi tar upp kostnaden inom 5 år, jämt fördelat mellan snarast och inom 10 år.
 Mängd: Totalt 4 maskiner
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 130 000 kr

2. Byggdel: Byggnadens fasader
 Brist, fel/skada: Fasaderna är i målade plåt. Vi noterade att nedersta plåtsektionen sitter lös på flera ställen runt byggnaden. Troligen beror detta på mekanisk påverkan samt att snö och fukt påverkat infästningarna. Fasaden är rödfärgad men är mycket flammig och oxiderad.
 Bedömd åtgärd: Kontrollera fastsättningen av fasadernas plåtar samt komplettera med fästen där plåtarna sitter lösa. Vi bedömer att fasaderna inte av byggnadstekniskt skäl behöver målas eller polleras. Om man vill kan plåtfasaden målas, vi bedömer kostnaden till ca 2 000 000 kr
 Mängd: Hela fasaden kontrolleras
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

3. Byggdel: Balkongplattorna
 Brist, fel/skada: Sex av lägenheterna har balkonger med balkongplattor i betong. Två av plattorna har synliga skador i framkanten.
 Bedömd åtgärd: De plattor som har skador måste renoveras och övriga balkongplattor kontrolleras.
 Mängd: Totalt 6 balkongplattor
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

4. Byggdel: Fönster

- Brist, fel/skada: Fönsterbågarna är i metall och trä, vi bedömer skicket som normalt. Enligt uppgift kommer det in snö mellan fönsterglasen vilket medför att fukt kommer ner på karmbottenstycket. Färgen flagar och bottenstycket kan rötskadas på sikt.
- Bedömd åtgärd: De fönster som har tilluftsventiler kompletteras med en dammlist mellan fönsterbågarna. Bottenstycket på alla fönster rengörs och målas.
- Mängd: Totalt ca 840 fönster/dörrluft
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
5. Byggdel: Vatten och avloppsrör i byggnaden
- Brist, fel/skada: Vatten och avloppsrör har bytts under de senaste åren, avloppsrör under källargolvet är emellertid i original. Vid renoveringen har endast ca 15 stycken badrum försetts med golvbrunn, övriga saknar golvbrunn. Utförandet är olyckligt eftersom vatten som eventuellt kommer ut på golvet kan komma ut i övriga lägenheten. Avloppsrören är klent dimensionerade och har långa horisontella dragningar vilket medför att spolning troligen behöver utföras regelbundet. Vi noterade att vatten och avloppsrör i källaren delvis är bristfälligt upphängt.
- Bedömd åtgärd: Kontrollera och komplettera uppfästningarna av vatten och avloppsrör snarast. När de enskilda lägenhetsinnehavarna renoverar sina badrum bör de kompletteras med golvbrunnar. Avloppsrören kommer troligen att behöva gå i lägenheten unders tak. Vi bedömer att merkostnaden vid renoveringen är ca 8 000 kr/badrum och att ca hälften av badrummen kommer att renoveras inom 10 år.
- Mängd: Alla installationer i källare och krypgrunder.
Ca 60 golvbrunnar
- Aktualitet: Snarast
Inom 10 år
- Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
Ca 500 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	5	Ca 100 000 kr
Inom 3 år	2 och 3	Ca 150 000 kr
Inom 5 år	1 och 4	Ca 530 000 kr
Inom 10 år	5	Ca 500 000 kr
Totalt		Ca 1 280 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Noteringar och upplysningar.

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

1. OVK är enligt kommunen inte utförd inom den tidsperiod som krävs. Enligt de boende och fastighetsskötaren har mätningar och rensningar av kanaler utförts för något år sedan. Vi förutsätter att fastighetsägaren ombesörjer att OVK är utförd, eventuella anmärkningar åtgärdade och OVK godkänd innan en försäljning av fastigheten.
2. När enplansdelen styckas av från huvudbyggnaden måste vatten, värme, varmvatten samt elinstallationer beaktas eftersom enplansdelen nu är ihopkopplad med bostadshuset.
3. Enligt uppgift från de boende försvinner varmvattnet i lägenheterna ibland, enligt fastighetsskötaren beror detta på att Fortum ibland vänder på cirkulationen varpå sand sätter igen delar av systemet. Med rätt underhållsåtgärder går det nu att minska problemet.
I undercentralen pågår montering av ny styrning, arbetena skall enligt uppgift vara färdiga innan en eventuell försäljning.

4. Fönsterglasen är 2+1 glas där det inre glaset är en isolerglaskasset. När dessa åldras kan läckage uppkomma i kassetten, imma uppkommer inne i glaskassetten varpå den måste bytas mot en ny. När i tiden det inträffar beror på kvalitén på kassetten och hur pass utsatt läge fönstret är placerat i. Enligt uppgift har inga punkterade kassetter noterats eller bytts ut ännu.
5. 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.
6. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten 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.
7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas 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
 Byggnadsbeskrivning
 OVK-protokoll
 FD-utdrag

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETSÖVÄGEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Betsövägen.

Föreningen 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.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller registrerad partner.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningskostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Föreningen äger rätt att ta ut avgifter för sådana åtgärder som föreningen författningsmässigt inte är skyldig att vidta, till exempel, tillvalsavgift för säkerhetsdörr, inglasning av balkong med mera.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen(1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som försörjer mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, el och vatten – till de delar dessa inte försörjer mer än en lägenhet.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar, glas, bågar i fönster, dock ej målning av ytersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.

- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- Bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

13 §

Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäjas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst nio ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

17 §

Vid styrelsens sammanträddanden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer skall vara externa. Detta krav gäller ej revisorssuppleanter. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Kravet på auktoriserad eller godkänd revisor samt extern revisor gäller dock först sedan föreningen förvärvat fastigheten.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningstämman.

FÖRENINGSTÄMMA**25 §**

Ordinarie föreningstämman skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämman skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningstämman skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28 §

På ordinarie föreningstämman skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän fillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

29 §

Kallelse till föreningstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmas genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningstämman, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten/tomträtten, kan även annan än medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, med avvikelse från vad som ovan stadgats, vara ombud.

Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen(1991:614).

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**35 §**

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPANERING OCH RESERVERING AV MEDEL**36 §**

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen skall vara beslutande organ för såväl anspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

37 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

RESULTATDISPOSITION**38 §**

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 37 §, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA**39 §**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT**40 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen(1991:614), lagen om ekonomiska föreningar(1987:667) samt övrig lagsiftning.