

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LIDINGÖBÄVERN

1. Allmänna förutsättningar
 2. Försäkring
 3. Taxeringsvärde
 4. Anskaffningskostnad
 5. Finansieringsplan
 6. Låneförteckning
 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; antal rum, lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror.
 10. Ekonomisk prognos
 11. Känslighetsanalys
 12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
 13. Underhållsbehov
- Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Bilagor: Besiktningsutlåtande, besiktning av utförda arbeten och fastighetsfakta

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

Fastighetsjurist Anders Berg
Berg Fastighetsjuridik AB
Grev Turegaten 7, 114 46 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: anders@bergfastighetsjuridik.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lidingöbävern, registrerad 2006-04-26 med organisationsnummer 769614-3028, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen av fastighetsägaren till Bävern 1, JM AB, erbjudits att förvärva fastigheten Bävern 1 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv av fastigheten beräknas genomföras under april-juni 2008 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske i juni 2008.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktningar utförda av Göran Gentzschein, Densia AB, se bilaga 1-2.

Under årliga kostnader under punkt 7 har inte beaktats bokföringsmässiga avskrivningar. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Beskrivning av fastigheten samt av lägenheterna framgår av bilagda besiktning.

Föreningen saknar skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.

Inskrivna servitut framgår av fastighetsfakta, se bilaga 3.

2. Försäkring

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

3. Taxeringsvärde 2007

		Bostad	Lokal
Byggnad	21 600 000	21 600 000	
Mark	10 800 000	10 800 000	
Totalt:	32 400 000	32 400 000	

4. Anskaffningskostnad

Köpeskilling	57 000 000
Utgjenningsfond, hyresrätter	2 500 000
Lagfart	855 000
Pantbrevskostn.	525 000
Föreningsbildning mm	350 000
Reparationsfond	12 000 000
	73 230 000

5. Finansieringsplan

Insatser	35 118 000
Upplåttelseavgifter outhyrda läg 9,15, 18, 30, 33, 34	2 064 000
Lån	36 048 000
Summa	73 230 000

6. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp kr	Ränta %	Ränta kr	Amort kr	Löptider
Nya lån	36 048 000	4,70%	1 694 256	0	0-5 år
Summa	36 048 000		1 694 256		

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	1 694 256
Amorteringar	0

Skatter

Fastighetsskatt/-avgift	66 000
-------------------------	--------

Avsättning till fond för yttre underhåll	97 200
--	--------

Drift & underhåll

Värme	472 260
El	64 260
Vatten/avlopp	70 380
Sophämtning	108 120
Försäkring	30 000
Ekonomisk förvaltn.	55 000
Fastighetsskötsel	40 000
Styrelsearvode, revisor	20 000
Städning	55 000
Löpande underhåll	40 000
Övrigt	15 000
Summa	2 827 476

Driftskostnad per kvm kr 296

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	962 068
* Upplösning, utjämningsfond, hyresrätter	227 273
Hyror bostäder	1 428 708
Hyror lokaler	51 627
Hyror garage	129 240
Hyror p-platser	28 560
Summa	2 827 476

* Upplösning av utjämningsfond hyresrätter sker varje år i elva år

9. Lägenhetsförteckning

Lgh	Utformn.	Yta kvm	Insatser 2 008	Insatser alla	Andelstal årsavg.	Årsavgift /år	Årsavgift /mån	* Hyror/år	Upplåtelse- avgifter
1	1 rok	37		666 000				51 360	
2	1 rok	37		666 000				51 360	
3	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		
4	3 rok	69		1 242 000				79 368	
5	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		
6	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		
7	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		
8	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		
9	1 rok	37	666 000	666 000	0,0190	18 245	1 520		222 000
10	1 rok	37	666 000	666 000	0,0190	18 245	1 520		
11	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		
12	3 rok	69		1 242 000				79 368	
13	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		
14	3 rok	69		1 242 000				79 368	
15	3 rok	69	1 242 000	1 242 000	0,0354	34 025	2 835		414 000
16	3 rok	69		1 242 000				79 368	
17	2 rok	54	972 000	972 000	0,0277	26 628	2 219		
18	2 rok	49	882 000	882 000	0,0251	24 163	2 014		294 000
19	3 rok	69		1 242 000				79 368	
20	2 rok	59		1 062 000				69 360	
21	3 rok	63		1 134 000				75 360	
22	3 rok	69		1 242 000				79 368	
23	2 rok	59	1 062 000	1 062 000	0,0302	29 094	2 424		
24	3 rok	63		1 134 000				75 360	
25	3 rok	69		1 242 000				79 368	
26	2 rok	59	1 062 000	1 062 000	0,0302	29 094	2 424		
27	3 rok	63		1 134 000				75 360	
28	2 rok	49		882 000				62 688	
29	2 rok	48	864 000	864 000	0,0246	23 670	1 972		
30	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		378 000
31	1 rok	29	522 000	522 000	0,0149	14 300	1 192		
32	1 rok	29		522 000				43 392	
33	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		378 000
34	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		378 000
35	1 rok	29	522 000	522 000	0,0149	14 300	1 192		
36	1 rok	29	522 000	522 000	0,0149	14 300	1 192		
37	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		
38	3 rok	63		1 134 000				75 360	
39	1 rok	29		522 000				43 356	
40	1 rok	29	522 000	522 000	0,0149	14 300	1 192		
41	3 rok	63		1 134 000				75 360	
42	2 rok	49	882 000	882 000	0,0251	24 163			
43	2 rok	49	882 000	882 000	0,0251	24 163	2 014		
44	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		
45	2 rok	59	1 062 000	1 062 000	0,0302	29 094	2 424		
46	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		
47	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		

Lgh	Utformn.	Yta kvm	Insatser 2 008	Insatser alla	Andelstal årsavg.	Årsavgift /år	Årsavgift /mån	* Hyror/år	Upplåtelse- avgifter
48	2 rok	59	1 062 000	1 062 000	0,0302	29 094	2 424		
49	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		
50	3 rok	63	1 134 000	1 134 000	0,0323	31 066	2 589		
51	2 rok	59	1 062 000	1 062 000	0,0302	29 094	2 424		
52	3 rok	63		1 134 000				75 360	
53	2 rok	49	882 000	882 000	0,0251	24 163	2 014		
54	2 rok	49	882 000	882 000	0,0251	24 163	2 014		
55	3 rok	90		1 620 000				99 456	
Sa:		3 142	35 118 000	56 556 000	1,0000	962 068	78 159	1 428 708	2 064 000

Bostadsyta 3 142
Bostadsrättsyta 1 951

Intäkter

Lokal/lager 51 627 131
Garage 129 240
P-platser 28 560
Sa: 208 134

* Uppskattade hyresnivåer efter renovering

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2%

År 1= 2008

Årliga Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<u>Kapitalkostnader</u>							
Räntor	1 694 256	1 694 256	1 694 256	1 694 256	1 694 256	1 694 256	1 694 256
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
<u>Skatter</u>							
Fastighetsskatt/-avgif	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	72 869	80 454
Avsättning till fond för yttre underhåll							
	97 200	99 144	101 127	103 149	105 212	107 317	118 486
<u>Drift & underhåll</u>							
Värme	472 260	481 705	491 339	501 166	511 189	521 413	575 682
El	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	70 948	78 333
Vatten/avlopp	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	77 705	85 793
Sophämtning	108 120	110 282	112 488	114 738	117 033	119 373	131 798
Försäkring	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Ekonomisk förvaltn.	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Fastighetsskötsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Styrelsearvode, revis	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Städning	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Löpande underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Övrigt	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Summa	2 827 476	2 850 140	2 873 258	2 896 838	2 920 890	2 945 422	3 075 645
<u>Årliga intäkter</u>							
Hyror	1 865 408	1 898 170	1 931 588	1 965 675	2 000 443	2 035 906	2 053 897
Årsavgifter	962 068	951 970	941 670	931 163	920 447	909 516	1 021 748
Summa	2 827 476	2 850 140	2 873 258	2 896 838	2 920 890	2 945 422	3 075 645

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

[illegible]

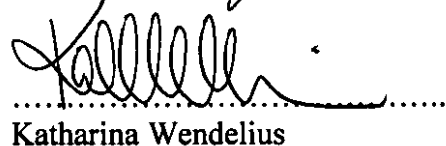
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

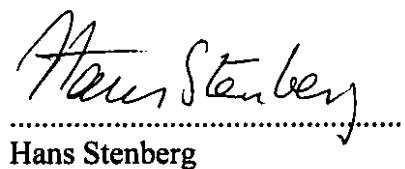
- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadsrätternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

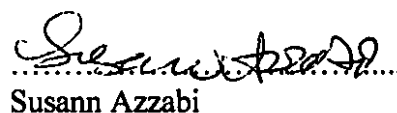
Lidingö 2008-04-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LIDINGÖBÄVERN


.....
Christian Gottlieb


.....
Katharina Wendelius


.....
Hans Stenberg


.....
Susann Azzabi

13. Underhållsbehov

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Göran Gentzschein, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förväntade renoveringar inom tio år, som framgår av besiktningsprotokollen, täcks in i det belopp som avsatts till dispositionsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Föreningen beräknar för övrigt att årligen avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna vilket motsvarar 97 200 kronor.

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

13. Underhållsbehov

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Göran Gentzschein, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förväntade renoveringar inom tio år, som framgår av besiktningsprotokollen, täcks in i det belopp som avsatts till dispositionsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Föreningen beräknar för övrigt att årligen avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna vilket motsvarar 97 200 kronor.

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

Intyg

Avseende Bostadsrättföreningen Lidingöbävern, organisationsnummer 769614-3028.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2008-04-16 får härmed avge följande intyg.

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

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av ett flerbostadshus med 5 våningar, varav 2 våningar ligger i souterräng. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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.

Driftskostnaderna baseras på befintlig driftsstatistik från säljaren.

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning. Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningsutlåtande förutsättes finansieras genom reparationsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll.

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

Stockholm 2008-04-18


Kent Ahrling

Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

Stockholm 2008-04-18


Anders Fredriksson

Regeringsgatan 13
105 34 STOCKHOLM

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis Bolagsverket, 2008-04-15

Stadgar, reviderade 2007-04-24

Fastighetsfakta, 2008-04-15

Besiktningsutlåtande, Densia, 2007-03-16

Besiktning av utförda arbeten, Densia 2008-03-17

Förteckning över driftskostnader, enligt försäljningspromemoria Catella

TEKNISK UTREDNING

LIDINGÖ, BÄVERN 1



Källängsvägen 49 - 57

Näset.

Stockholm 2007-03-16
GG 67 208

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

avseende fastigheten Lidingö, Bävern 1, Källängsvägen 49 - 57, Näset.

Uppdrag

Av Berg Fastighetsjuridik AB, Anders Berg, har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

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

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden.

Fastigheten är bebyggd med ett suterränghus i tre plan och två suterrängplan. Bostäder finns i de tre övre planen. I de två suterrängplanen finns allmänna utrymmen, tekniska utrymmen, garage och bostäder.

Antal lägenheter är 55 st. Bostadsytan är ca. 3150 m². Lokalytan är ca. 130 m²

Bostadshuset:

Huset uppfördes år: 1960

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen) Förskolan i det nedre suterrängplanet har byggts om till bostäder 1998.

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

1. Ny dränering och utvändig isolering av källarytterväggen utförs utmed gatufasaden. Avsikten är att också bygga om takavvattningen med utvändiga stuprör. Arbetena pågår.
2. Frånluftsfläktarna är utbytta 2004
3. Enstaka badrum har renoverats.
4. Fönstren målades utvändigt hösten 2003.
5. Vindsbjälklaget har tilläggsisolerats.
6. Nya fjärrvärmeväxlare installerades 1998.

Grundläggning: (bedömd) Murar och eller plintar på berg

Källarytterväggar: (bedömda) Betong och lättbetong

Stomme (bedömd): Betong, tegel och lättbetong

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Lättbetong och betong.
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong, isolerad.

Gård, gårdsutrustning: Planteringar, körytor och gångtytor.
Grovsoprum (miljöstation) finns på baksidan.

Balkonger:	Balkongplattor av betong med beläggning av cementmosaik. Räcken av profilerad stålplåt på stålstomme.
Fasader:	Putsade. Utfackningspartier bakom balkonger med utvändig beklädnad av Eternit
Fönster:	3- glas kopplade. Karmar av trä, bågar av trä.
Yttertak:	Pulpettak med takbeläggning av falsad plåt. Invändig takavvattning.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av cementmosaik, väggar målade, tak tålade.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 centrifug, 1 torktumlare Separat mangelrum med mangel. Två separata torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen med sopkaruseller i bottenvåningen.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation. OVK (<u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) är utförd december 2006. Anläggningen godkändes. Nästa OVK skall utföras senast 2012.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade. Stänkskydd av kakel.
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, ugn, kyl/(frys). Ventilation, frånluftsdon på väggen över bänkinredningen.
Badrum.	G	Klinker
	V	½ kakel samt målning.
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilation, frånluftsdon på väggen. Tilluften är dålig.
Balkonger	G	Cementmosaik
	Räcke	Profilerad målad plåt på stålstomme.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2007-03-08, kl 09.00. Vädret var mulet och temperaturen ca 4 °C.

Vid besiktningen medverkade:

Anders Berg, Hans Stenberg och Christian Gottlieb
Krister Kindbom och Rickard Beckman

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 49: ½ tr. Lgh. Bobäck, 1½ tr. lgh. Hellström.

Uppgång 51: 1½ tr. lgh. Söderlund.

Uppgång 55: ½ tr. tom lgh. Edenbro, 1½ tr. tom lgh. J-M Henriksson,
2½ tr. lgh. Du Jour.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

Det förutsättes att pågående arbeten med dränering och intilliggande mark- och byggnadsdelar avslutas av nuvarande fastighetsägare JM. Se också noteringar och upplysningar nedan, pkt. 2

1. Byggdelen: Yttertaket och takavvattningen
Brist, fel/skada: Läckage har förekommit i fogar o falsar i plåttäckningen. Läckage har också förekommit i den invändiga takavvattningen kring brunnar, i rännor mm. Spår av läckagen syns i trapphusen. Tillfälliga lagningar har utförts.
Bedömd åtgärd: Taket bör läggas om med ny plåt och takavvattningen byggas om till ett system med utvändiga stuprör.
Omfattning: Hela yttertaket.
Mängd: Ca. 1 000 m²
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca. 1 400 000 kr.
2. Byggdelen: Fönster och balkongdörrar samt utvändiga trädörrar.
Brist, fel/skada: Färgen har flagnat i varierande omfattning. På utsatta ställen är flagningen påtaglig. Vissa fönster har målats i flera lager. Kittsläpp förekommer. Enligt de boende är fönstren dragiga.
Bedömd åtgärd: Nästa gång fönstren målas bör ytterbågarna tas bort och renoveras på verkstad. Rengöringsgrad 1. Övriga ytor målas på plats. Laga eller byt ut fuktskadade delar där fuktskador förekommer. Montera nya tätningslister. Justera beslag och hängning. Utvändiga trädörrar och portar målas / lackas.
Omfattning: Samtliga fönster och balkongdörrar. Lägenhetsfönstren målas utvändigt och mellan rutorna. Fönster till allmänna utrymmen målas på alla sidor.
Mängd: Ca. 325 enheter. Fönster 3-glas, övervägande 1- eller 2 luft.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: 1 250 000 kr

Återstår 850 000 kr

3. Bygghet: Fasaderne
 Brist, fel/skada: Delar av putsen har lossnat/rasat och lagats.
 Risk finns för att putsen kan fortsätta att lossna/rasa.
 Bedömd åtgärd: Fasaderne bör putsas om och avfärgas på nytt.
 Omfattning: Samtliga fasader.
 Undantag kan göras för omputsad gavel och ett större omputsat parti på gårdsfasaden.
 Mängd: Ca. 2 000 m² exklusive ovanstående undantag.
 Aktualitet: Inom 5 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 1 500 000 kr.
4. Bygghet: Balkongerna
 Brist, fel/skada: Betongen har vittrat på enstaka ställen i balkongplattorna/balkongnosarna. Lite fuktgenomslag syns på undersidan av plattorna. På några ställen är armeringen synlig. Mindre vittring/skador finns på balkongskärmarna. Fri armering syns också på några betongskärmar. Utfackningspartierna bakom balkongerna är klädda med Eternitplattor.
 Bedömd åtgärd: Gå igenom samtliga balkonger och laga ovanstående skador på plattor och skärmar. Eternitplattorna bör bytas ut mot laserad träpanel eller dylikt. Måla balkongräckena.
 Omfattning: Samtliga balkonger
 Mängd: Ca. 50 balkonger och ca. 200 m² Eternitplattor.
 Aktualitet: Inom 10 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr. Återskr 200 000 kr
5. Bygghet: Badrum och rörstammar för vatten o avlopp.
 Brist, fel/skada: De flesta badrummen är av ursprungligt utförande. Vi bedömer att tätskikten i dessa badrum är uttjänta. Avloppsstammarna har spår av läckage och invändiga beläggningar. Enligt de boende är badkaren svåra att tömma. Kallvattenrören är utförda av galvjärn.
 Bedömd åtgärd: Badrummen bör renoveras och förses med nya ytskikt och nya tätskikt. Tilluften till badrummen skall vara acceptabel. Rörstammarna för vatten och avlopp bör bytas ut. Avloppsrören under bottenplattan bör högtrycksspolas och stickprovskontrolleras med filmning fram till kommunens anslutningspunkt. Gäller även dagvatten. De rör som därvid befinns vara i dåligt skick bör bytas ut. Varmvattenrören i källaren bör förses med ny isolering. Stamkranarna justeras eller byts ut. Rör och kranar bör märkas.

- hr/>
- | | |
|-----------------|---|
| Omfattning: | Samtliga rörstammar och badrum. Även toaletttrum och kök berörs. |
| Mängd: | 21 rörstammar i 4 plan samt i källaren.
55 badrum.
55 kök och 3 toaletttrum berörs. |
| Aktualitet: | Inom 3 år |
| Bedömd kostnad: | Ca. 8 000 000 kr.
Badrumsrenovering ingår med enkel normal standard med klinker på golv och kakel på väggar och nya vitvaror.
Hänsyn har ej tagits till redan renoverade badrum.
Kök och toaletttrum återställs.
Eventuella lagningar under bottenplattan tillkommer. |
6. Bygghet: Tvättutrustningen
- Brist, fel/skada: Normalt slitage
- Bedömd åtgärd: Maskiner bör bytas ut när de är uttjänta.
- Omfattning: -.
- Mängd: En tvättmaskin och ett torkaggregat.
- Aktualitet: Inom 10 år
- Bedömd kostnad: Ca. 50 000 kr.
7. Bygghet: Värmen i huset.
- Brist, fel/skada: Värmen i lägenheterna är ojämn enligt de boende.
Kallras och kalldrag förekommer. Orsaken till problemen är svårbedömda. De kan bero på antingen brister i värmesystemet och/eller att isoleringen och tätheten i ytterväggarna är dålig.
- Bedömd åtgärd: Isoleringen och tätheten i ytterväggarna stickprovskontrolleras med värmefotografering. Större sprickor i ytterväggarna bör tätas för att förhindra luftläckage.
Undersökning och inreglering av värmesystemet utförs av en energisakkunnig.
- Omfattning: Berör hela huset.
- Mängd: -.
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr för värmefotografering, tätning av ett begränsat antal sprickor i ytterväggar samt undersökning och inreglering av värmesystemet. Kostnader för eventuell tilläggsisolering av ytterväggar tillkommer.

8. Byggdel: Trapphusen
Brist, fel/skada: Ytskikten är slitna.
Fuktskador härrörande från takläckagen finns.
Bedömd åtgärd: Skadorna bör lagas och trapphusen målas.
Omfattning: Samtliga trapphus.
Mängd: 5 trapphus med 5 trapplan vardera
Aktualitet: Inom 3 år, efter takrenoveringen.
Bedömd kostnad: Ca. ~~400 000~~ kr.

Återstår 320 000 kr

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr	
Snarast	1	1 400 000	
Inom 3 år	5, 6, 7	8 500 000	→ 8 420 000
Inom 5 år	2, 3	2 750 000	→ 850 000
Inom 10 år	4, 6	550 000	→ 250 000
Totalt		13 200 000	9 520 000

Återskr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

X
25% moms

= 11.900.000

Noteringar och upplysningar.

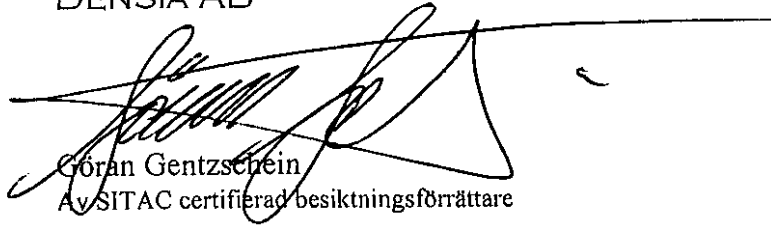
Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
2. Det förutsättes att pågående arbeten med dränering och intilliggande mark- och byggnadsdelar avslutas av nuvarande fastighetsägare JM. Vi rekommenderar att omläggning av tak och byggande av utvändigt takavvattning fullföljas av JM för att minimera gränsdragningar i ansvarsfrågor. Garantin på arbetena bör vara 2 år.
3. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av kommande arbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
4. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren ansvarar för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.
5. Elförsörjningen fungerar, men uppfyller inte moderna krav. En modernisering av elanläggningen till 3-fas med jordade uttag och modern gruppcentral med jordfelsbrytare till alla lägenheter bedöms kosta ca 1, 2 mkr. Varav ca hälften ligger inom lägenheterna och tillhör lägenhetsreparationerna.
6. Radonmätningar har utförts i huset. Uppmätta årsmedelvärden ligger klart under gränsvärdet i alla uppmätta lägenheter utom i 2 st. En av dessa två lägenheter är en av de nybyggda i bottenplanet där förskolan låg. Orsaken är sannolikt att markradon läcker upp i lägenheten genom bjälklaget vid rör genomföringar o.d. Åtgärden är då att tätas dessa genomföringar samt att se till att tilluften till lägenheten är öppen. Detta bör göras i alla dessa nybyggda lägenheter. I den andra lägenheten överskrider gränsvärdet endast marginellt, ca 5 %.

I denna lägenhet har det uppmätts dåliga luftflöden i ventilationssystemet. Åtgärden här är att justera ventilationssystemet så att frånluften förbättras samt att se till att tilluften till lägenheten är öppen. Enligt uppgift från Johan Näsström skall Närlivs i Stockholm AB, Fastighetsförvaltningen, svara för att ovanstående, och eventuellt ytterligare, åtgärder vidtages så att årsmedelvärdena ligger under gränsvärdet i alla lägenheter.

7. Sprickor finns i mindre omfattning i väggar. Vi bedömer att de är av mindre betydelse och inte påverkar husets stabilitet. Det finns risk för att sprickor återuppstår en tid efter lagning.
8. Godkännandebevis för skyddsrum utfärdat 2002 finns.
9. Målning av insida fönster och fönsternischer i lägenheterna är ej inkalkylerad i bedömd kostnad under Noterade brister. Kostnaden bedöms till ca. 5000 till ca. kr per lägenhet, beroende på lägenhetsstorlek, vid en samordnad upphandling. Dessa kostnader, totalt ca. 250 000 kr, ingår normalt i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa åtgärder och kostnader.
10. Flertalet lägenhetsdörrar uppfyller inte dagens krav på säkerhet och ljudisolering. De bör på sikt ersättas av nya säkerhetsdörrar. En gemensam upphandling rekommenderas. Kostnaden bedöms till drygt 10 000 kr per lägenhetsdörr. Tillkommer eventuell kostnad för brevlådor i entréerna. Kostnaden för dörrarna bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.
11. Vi rekommenderar att varje lägenhet förses med en kolfilterfläkt. Kostnaden bedöms till ca. 4 000 kr per lägenhet. Dessa kostnader bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan överväga att stå för även dessa kostnader.
12. Husets låssystem bör ses över. Portarna bör förses med säkrare lås.
13. Undertrycket i vissa lägenheter skapar drag vid tilluftsdonen i skafferier och kring fönster. Ventilationssystemet bör justeras senast vid nästa OVK.
14. Sophanteringen. Undersök om utbyte av nuvarande sopnedkast till sopkärl på gården leder till sådan sänkning av avgifterna att bytet är lönsamt.

DENSIA AB



Göran Gentzschlein
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor:

- Fotografier
- Ritningar
- OVK-protokoll
- Protokoll radonundersökning.
- FD-utdrag

DENSIA AB

Stockholm 2008-03-17
GG 67 208

LIDINGÖ, BÄVERN 1

Besiktning av utförda arbeten

avseende fastigheten Lidingö, Bävern 1, Källängsvägen 49 - 57, Näset.

Uppdrag

Av Berg Fastighetsjuridik AB, Anders Berg, har undertecknat företag fått i uppdrag att kontrollera och värdera omfattningen av till i dag, av JM, utförda arbeten i relation till vår Tekniska Utredning (TU) daterad 2007-03-16. Det tekniska utförandet skall kontrolleras i en slutbesiktning.

Besiktning av fastigheten utfördes 2008-03-13. Vid besiktningen medverkade, Anders Berg och Christian Gottlieb.

Enligt Noterade Brister i TU.			Utfört arbete 080313	Värde av utfört arbete. 1)
Byggdelen	Aktualitet	Kostnad kr		
1. Yttertak	Snarast	1 400 000	Nytt tak mm. enl. TU.	1 400 000
2. Fönster, mm.	Inom 5 år	1 250 000	Målning utsida fönster, balkongdörrar, fönsterbleck samt vissa andra dörrar.	400 000
3. Fasader	Inom 5 år	1 500 000	Omputsning enl. TU. Ca. 85 % utfört. Pågår	1 275 000
4. Balkonger	Inom 10 år	500 000 2)	Lagning skador, målning plattor och skärmar. Ca 75 % av plattor och skärmar utfört. Räcken ej målade. Pågår.	225 000
5. Stambyte	Inom 3 år	8 000 000	-	0
6. Tvättutrustning	Inom 10 år	50 000	-	0
7. Värmen i huset	Inom 3 år	100 000	-	0
8. Trapphusen	Inom 3 år	400 000	Ett av fem trapphus åtgärdat	80 000
Summa		13 200 000		3 380 000

1) inklusive en etablering.

2) varav ca. 200 000 kr för målning av balkongräcken.

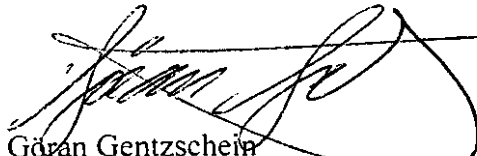
Härutöver finns i T.U. under Noteringar och upplysningar angivet behov av renovering som tillhör enskilda lägenheter eller åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard eller som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet. I några fall med en kostnadsbedömning.

Mark och dräneringsarbeten pågår. Det förutsätts att dessa arbeten färdigställs och slutbesiktigas.

Enligt uppgift har åtgärder med avseende på radon utförts, eller kommer att utföras, av Närlivs i Stockholm AB.

Övriga, under noteringar och upplysningar, angivna åtgärder är ej utförda.

DENSIA AB



Göran Gentzschein
Av SITAC certifierad besiktningsföretagare

InfoTorg®

Meny Tjänster Kundtjänst Logga ut

Välj tjänst



FastighetsFakta

*Hjälp

*Utskrift

*Ny sökning

Taxeringsuppgifter
All information

Ägaruppgifter
Fastighetsuppgifter

Visa på karta
Inregistreringsuppgifter

Fastighetsbeteckning**Senast ajourfört FR****Senast ajourfört IR****Aktualitetsdatum IR****Fastighetsnyckel****Fastighet (1)**

LIDINGÖ BÄVERN *1

2000-12-13

2006-09-11

2008-04-14

010229895

Församlingsnamn**Församling (3)**

LIDINGÖ

Fastighetsbeteckning

A-LIDINGÖ * BÄVERN:1

Tidigare beteckning (4)**Datum**

1981-07-01

Aktbeteckning

01-LIG-882

Kommun**Fastighetsbeteckning****Ursprung (5)**

LIDINGÖ

LIDINGÖ 5:156

Fastighetens adress (90)**Adressområde**

KÄLLÄNGSVÄGEN

KÄLLÄNGSVÄGEN

KÄLLÄNGSVÄGEN

KÄLLÄNGSVÄGEN

KÄLLÄNGSVÄGEN

Adressplats

49

51

53

55

57

Gårdsadressområde**Kommundel****Område**

Totalt

Summa

3953 kvm

Land

3953 kvm

Vatten

0 kvm

Areal (8)**Koordinater (9)****Område**

1

Koordinatsystem

Lokala system. Unika

för varje
registerområde**X-koordinat**

83674.2

Y-koordinat

104779.6

PunkttypCentralpunkt
inom område**Karta**-
LIDINGÖ**Åtgärd (15)****Åtgärd**

Tomtmätning

Införd i tomtboken

Datum

1958-09-23

1958-10-10

Aktbeteckning

0186-98/1958B

Anteckningar

Fastighetsreglering 1996-06-14 0186-96/22

Rättigheter (60)

Ändamål
VILLA

Rättighet
Avtalsservitut: Last

Aktbeteckning
01-IM4-19/165.1

Plan (70) (tidigare 18)

Gruppkod
Planer
Planer

Aktbeteckning
0186-152/1966D
0186-54/1973B

Plan
Stadsplan
Tomtindelning

Datum
1966-06-02
1973-07-23

Inskrivningsdag
Lagfart (21A)
2005-12-21

Aktnummer
0556699

Identitetsnr
556045-2103

Lagfaren ägare
JM AB

Adress
16982 STOCKHOLM

Fång
Köp 2005-11-01, 37.000.000 KR Avser hela fastigheten.

Anmärkning

Inteckningar (24)

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
2	127.000 SEK	5903284	1959-04-29		
3	1.000.000 SEK	5907405	1959-08-26		
4	98.000 SEK	5907406A	1959-08-26		UTBYTE 60/5087
5	377.000 SEK	5907406B	1959-08-26		UTBYTE 60/5087, 61/6753
6	18.000 SEK	5907406C	1959-08-26		UTBYTE 60/5087, 61/6753, 65/19301
7	180.000 SEK	5907406D	1959-08-26	/91/44120 KPK 2625 HANDELSBANKEN,BOX 7045,103 86 STOCKHOLM	UTBYTE 60/5087, 61/6753, 65/19301
8	127.000 SEK	5907407	1959-08-26	/91/44119 KPK 2625 HANDELSBANKEN,BOX 7045,103 86 STOCKHOLM	
9	18.600 SEK	6008806A	1960-09-21		UTBYTE 61/6755
10	68.000 SEK	6008806B	1960-09-21		UTBYTE 61/6755
11	13.400 SEK	6008806C	1960-09-21		UTBYTE 61/6755
12	146.000 SEK	6203408	1962-04-18		
13	1.000.000 SEK	8670402	1986-12-19		

14	1.000.000 SEK	8670404	1986-12-19	
15	1.000.000 SEK	8670406	1986-12-19	
16	1.000.000 SEK	8670408	1986-12-19	
17	1.000.000 SEK	8670410	1986-12-19	
18	1.900.000 SEK	8841190A	1988-10-05	UTBYTE 92/22326
19	1.900.000 SEK	8841190B	1988-10-05	UTBYTE 92/22326
Totalt 10.973.000 SEK				

Inskrivningar (24B)

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
1	SERVITUT VILLA		1919-09-29	1900165	

Anteckning (25)

Dagboksnummer	0630004
Inskrivningsdag	2006-07-11
Anteckning	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT(769614-3028 BRF LIDINGÖBÄVERN)
Anmärkning	BEVILJAD 06/39333

Tidigare ägare (27)

Aktnummer	8414547
Identitetsnummer	556046-6582
Tidigare ägare	FASTIGHETS-AB VELLONIA
Fång	Köp 1983-12-28, 107.220.000 KR Avser även annan fastigheter.
Aktnummer	8801194
Identitetsnummer	556242-8911
Tidigare ägare	FRAMNÄS FÖRVALTN. I LIDINGÖ/STOCKHOLM AB
Fång	Köp 1987-01-02, 9.500.000 KR Avser hela fastigheten.

Taxeringsenhet (40)

Taxeringsår	2007
Taxeringsenhet	287407-4
Typkod	320
Taxeringsvärde	32.400.000 därav byggnadsvärde 21.600.000, markvärde 10.800.000
Uppgiftsår	2007
Areal	3953
Taxeringsenhet avser	Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde	186096

Taxerad ägare (42)

Juridisk form	Övriga aktiebolag
Andel	1/1
Ägandetyyp	Lagfart, taxerad
Identitetsnummer	556045-2103
Ägare	JM AB

	Värderingsenhet (43Q)
Typ av värderingsenhet	Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering	10.800.000
Byggrätt ovan mark i kvm	3926
Klassificering av byggnadsrätt	Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm	2.800
Riktvärdeområde	186096
Basvärde	0

	Värderingsenhet (43S)
Typ av värderingsenhet	Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering	21.600.000
Under byggnad	Nej
Nybyggnadsår	1960
Värdeår	1960
Bostadsyta i kvm	3141
Hysesintäkt	2.708.000
Basvärde	0
Skatteförvaltningens id	67561042

Byggnad (50)		
Levande	Bygglov	Avregistrerade
1	0	1

[Meny](#) [Tjänster](#) [Kundtjänst](#) [Logga ut](#)

InfoTorg®

© InfoTorg 08-738 4480 info@infotorg.se