

Upprättad 2013-03-06

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Edölandet,
Nacka kommun*

Org.nr.: 769625-7661

Registrerades av Bolagsverket 2013-08-23

INNEHÅLL

<i>Ekonomisk plan</i>	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering 2010	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhetsförteckning	10
Lokalförteckning	13
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16

Bilaga 1: Stadgar

Bilaga 2: Teknisk utredning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2013081502012

Bostadsrättsföreningen Brf Edölandet, Nacka kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2013-01-21, organisations nr: 769625-7661. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Orminge 44:1, Nacka kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Edölandet 6-28 i Saltsjö-Boo, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under sommaren 2013.

Planen grundar sig på att 71 % av bostäderna ombildas till bostadsrätt inom ett år och att resterande bostäder kvarstår som hyresrätter med föreningen som värd. Finansieringen av anskaffningskostnaden om 226 029 500 kr utgörs, förutom insatser och upplåtelseavgifter om 105 705 400 kr och föreningslån om 106 324 100 kr, av en räntefri säljarrevers om 14 000 000 kr.

Många badrum som renoverats har fått en lösning utan golvbrunnar. En avsättning har därför gjorts för ombyggnad och installation av golvbrunn i dessa lägenheter i samband med att berörda bostadsrättshavare begär tillstånd för ytterligare ombyggnad av sina badrum. Föreningen ansvarar för och bekostar i sådana fall installation av golvbrunnen och anslutning till befintlig avloppsledning genom en trumma i taket på underliggande lägenhet. Bostadsrättshavare eller hyresgäst i en sådan lägenhet är därför skyldig att tillåta att föreningen utför åtgärden och då den är känd före föreningens förvärv och insatser och årsavgifter är satta under dessa förutsättningar behövs inga särskilda stämmobeslut när åtgärderna vidtas i respektive lägenhet även om ändringarna inte kommer att ske i samband med själva upplåtelsen.

Amortering av säljarrevers kommer att ske genom att lediga lägenheter upplåts på säljaren som sedan säljer dessa.

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

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

Teknisk besiktning har 2012-12-18, 2013-01-15 och 2013-01-30 utförts av Sven Jacobsson, Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Orminge 44:1, Nacka kommun
Adress:	Edövägen 6-28, Saltsjö-Boo
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	23 848 kvm
Byggnad:	Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1969
Antal bostadslägenheter:	160 lägenheter
Lägenhetsarea:	10 712 kvm
Lokaler:	164 kvm
Total yta:	10 876 kvm
Ytorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.	

Inskrivning

Avtalsservitut brunn mm	1954-09-22, akt 7607
Avtalsservitut tunnel	1969-09-10, akt 4199
Avtalsservitut ledning mm	1995-06-19, akt 19302

Rättigheter

Ledning, förmån	Avtalsservitut/01-IM8-50/2797.2
Brunn mm, last	Avtalsservitut/01-IM8-54/7607.1
Tunnel, last	Avtalsservitut/01-IM8-69/4199.1
Ledning mm, last	Avtalsservitut/01-IM8-95/19302.1
Väg, förmån	Officialservitut/01-BOO-988.1
Väg, förmån	Officialservitut/01-BOO-1032.1

Planbestämmelser

Stadsplan:	1968-03-12, akt 0182K-7370
Tomtindelning:	1968-06-11, akt 01842K-7803

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, central placerad i servicebyggnaden.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Avfallshantering:	Sopsortering i två separata miljöstugor.
Hiss:	Finns ej.
OVK:	Godkänd. Utförd 2008-04-21.
EnergideklARATION:	Utförd 2009-12-22.
Radon:	Alla värden under gränsvärdet förutom ett.
Skyddsrum:	Skyddsrum i källarplan.
Tomt/mark:	Gräsytor, marksten, lekplatser.
Tvättstugor:	Tre tvättstugor, en grovtvättstuga och ett torkrum i servicebyggnaden.

Byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar/plintar.
Stomme:	Betongelement.
Ytterväggar:	Fasadelement.
Bjälklag:	Betong.
Yttertak:	Takplåt.
Fasader:	Fasadelement.
Balkonger:	Balkongplattor, räcken av aluminium på aluminiumstomme, plåtskärm.
Fönster:	2-glas med karmar och bågar av trä, utvändigt klädda med plåt.
Entréer, trapphus:	Aluminiumdörrpartier. Armerade betonggolv med plastplattor eller plastmatta. Väggar av betongelement och glasbetongblock.
Invändiga väggar:	Tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.

Golv: Plastmatta/linoleum/parkett.

Köksinredning: Normal köksinredning, utrustat med kyl, frys och spis.

Badrum: Kaklade väggar, klinkersgolv och målade tak. Badkar eller dusch.

Noterade brister

Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Trapphus	Övergripande renovering/byte av ytskikt, glasbetong, ventilation m.m.	ca 1 830 000 kr
Dagvattenledningar, dagvattenbrunnar	Högtrycksspolning av dagvattenledning, montering av fallskydd i dagvattenbrunnar.	ca 130 000 kr
Ventilation och OVK-besiktning	Injustering. Upprättande av ny OVK.	ca 675 000 kr
Elcentral	Upprätta stigarschema, rätta gruppförteckningar, utbyte av propphuvar.	ca 160 000 kr
Garage	Lagning av dillfogar.	ca 415 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder snarast	3 210 000 kr
Fasader	Torrisblästring av samtliga fasadytor med missfärgningar. Renovering av servicebyggnadens fasad.	ca 1 700 000 kr
Entrépartier	Ytskiktsrenovering av källartrappor och des anslutning till fasadliv.	ca 585 000 kr
Undercentral och värmesystem	Nya radiatorventiler, nya känslkroppar, injustering av värmesystemet m.m.	ca 1 393 000 kr
Krypgrund	Sanering och tätning av rör genomgångar. Säkerställande att tillväxt av mögelsporer upphör m.m.	ca 1 105 000 kr
Mark och lekplatser	Beskärning av buskar, lekplatsbesiktning.	ca 230 000 kr
Balkonger	Avtvättning. Underhållsmålning av balkongskärmar.	ca 175 000 kr
Vindsplan	Uppstigningsstege/plats förbättras.	ca 105 000 kr
Riskavfall från isolering av värmeledningsrör	Sanering av skadade rörisoleringsändar.	ca 80 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder inom 3 år	5 373 000 kr

2013081502016

Källarförråd	Reparation av skadat nät.	ca 50 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder inom 5 år	50 000 kr
Yttertak och dess ytskikt	Reparationer av framtida skadade ytor. Underhållsarbeten.	ca 500 000 kr
Fönster	Underhållsmålning mellan bågar.	ca 575 000 kr
Spillvattenledningar	Högtrycksspolning av samtliga spillvattenledningar samt relining av ledningar i krypgrund.	ca 655 000 kr
Tvättstuga	Avfuktare i torkrum.	ca 415 000 kr
Badrumsavlopp	Merkostnad för att förse badrum med golvbrunn när det renoveras av bostadsrättshavaren.	ca 1 330 000 kr
Summa	Bedömda renoveringar inom 10 år	3 475 000 kr
	Kostnad för projektledning	1 816 000 kr
Summa	Totalt under 10-årsperioden	13 924 000 kr

2013081502017

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS- TAXERING 2010

Typkod: 320

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	25 000 000	varav	25 000 000	0
Byggnad	63 476 000	varav	62 000 000	1 476 000
Summa	88 476 000		87 000 000	1 476 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	203 500 000
Lagfart	3 054 500
Pantbrevskostnader	675 000
Dispositionsfond/Reparationsfond	14 000 000
Inre fond lägenheter 1)	2 400 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	2 400 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	226 029 500

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	106 324 100	4,15%	4 412 450
Revers	14 000 000	0,00%	0
Summa lån	120 324 100		4 412 450
Insats från medlemmar	105 105 400		
Upplåtelseavgift 2)	600 000		
Summa finansiering	226 029 500		

1) 15 000 kr för varje lägenhet som köper dag 1. Detta förutsätter stadgeändring.

2) Föreningen kommer att disponera två tomma lägenheter på tillträdesdagen. Dessa beräknas inbringa upplåtelseavgifter på 600 000 kr (vinst).

Finansieringen är baserad på att ca 71 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 29 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh. 1-47). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 71 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,15 %).
Säkerhet för lån utgörs av pantbrev.

2013081502018

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	SEK
Räntekostnad	4 412 450
Avskrivningar 1)	241 625
Summa kapitalkostnader	4 654 075
Driftskostnader 2)	
Administration	217 520
Försäkring	108 760
Tillsyn, skötsel och underhåll	850 000
Reparationer	271 900
Värmeförbrukning	1 560 300
Vattenförbrukning	439 950
Elförbrukning	235 200
Sophämtning	325 500
Städning	146 150
Övrigt	200 000
Summa driftskostnader	4 355 280
Skatt och avgäld	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	208 360
Summa skatt och avgäld	208 360
Sammanställning av kostnader	
Kapitalkostnad	4 654 075
Driftskostnader	4 355 280
Skatt och avgäld	208 360
Summa kostnader	9 217 715
Amorteringar/Avsättningar	
Amorteringar	0
Avsättningar börjar år 6	0
Summa amorteringar/avsättningar	0

Intäkter	SEK
Hysesintäkter, bostäder	3 435 644
Hysesintäkter, lokaler	33 247
Hysesintäker, p-plater	320 007
Hysesintäkter, garage	341 122
Årsavgifter från medlemmar	5 087 696
Summa intäkter	9 217 716
Nettokostnad inklusive avskrivning	5 087 696
Nettoutbetalning inklusive fondavsättning	4 846 071
Nödvändig nivå på årsavgift enligt Boverkets anvisningar	5 087 696

- 1) Enligt progressiv komponentbaserad avskrivningsplan.
- 2) Driftkostnad är riktvärden hämtad från REPAB FAKTAs normalvärden samt uppgifter från säljaren.

Kostnad för lån per 3 år, 13 237 350 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan. Föreningen startar med 14 MKR i reparationsfond varför inga avsättningar utöver avskrivningar bedöms behövas de första fem åren.

Enligt planen beräknas föreningen få 47 st. hyresrätter (3 062 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen.

Avsättning till dispositions-/reparationsfond alternativt amortering av föreningens lån kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal insats, 71 %	Andelstal insats, 100 %	Andelstal årsavgift, 71 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2013 (om hr), kr
1	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 619 kr
2	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 690 kr
3	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	56 395 kr
4	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 724 kr
5	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 433 kr
6	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	58 643 kr
7	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 814 kr
8	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 978 kr
9	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 946 kr
10	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	98 645 kr
11	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 969 kr
12	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	65 846 kr
13	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 757 kr
14	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	69 596 kr
15	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 438 kr
16	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 864 kr
17	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 569 kr
18	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 812 kr
19	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 403 kr
20	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 901 kr
21	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 228 kr
22	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	97 110 kr
23	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 966 kr
24	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	69 759 kr
25	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	70 274 kr
26	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 714 kr
27	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	68 857 kr
28	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	70 707 kr
29	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	89 359 kr
30	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 709 kr
31	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 366 kr
32	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	91 368 kr
33	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 422 kr
34	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr
35	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 908 kr
36	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 207 kr
37	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 473 kr
38	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 957 kr
39	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 798 kr
40	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	97 879 kr
41	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 517 kr
42	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 085 kr
43	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 407 kr
44	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 138 kr
45	44 m ²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 847 kr

2013081502021

46	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	57 417 kr
47	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 758 kr
48	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 581 kr
49	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 137 kr
50	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 915 kr
51	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 966 kr
52	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 603 kr
53	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 058 kr
54	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 881 kr
55	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 652 kr
56	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 352 kr
57	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 391 kr
58	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	66 057 kr
59	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 879 kr
60	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 621 kr
61	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 670 kr
62	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 004 kr
63	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 759 kr
64	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 472 kr
65	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	50 590 kr
66	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 731 kr
67	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 786 kr
68	106 m²	1 261 400 kr	1,2001%	0,8520%	1,3523%	68 799 kr	109 325 kr
69	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 844 kr
70	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 789 kr
71	74 m²	880 600 kr	0,8378%	0,5948%	0,9618%	48 935 kr	80 012 kr
72	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 200 kr
73	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 525 kr
74	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	99 254 kr
75	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr
76	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr
77	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 190 kr
78	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 979 kr
79	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 908 kr
80	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 528 kr
81	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 698 kr
82	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 814 kr
83	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 348 kr
84	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 711 kr
85	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 476 kr
86	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 845 kr
87	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 778 kr
88	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 446 kr
89	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 501 kr
90	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 546 kr
91	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 966 kr
92	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 477 kr
93	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 344 kr
94	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 940 kr
95	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 536 kr
96	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	55 035 kr
97	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 908 kr
98	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	100 713 kr
99	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 369 kr

2013081502022

100	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 984 kr
101	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 460 kr
102	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	61 808 kr
103	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	66 814 kr
104	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 605 kr
105	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	63 438 kr
106	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	68 257 kr
107	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	98 728 kr
108	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	97 007 kr
109	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 424 kr
110	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 692 kr
111	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 321 kr
112	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 587 kr
113	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 786 kr
114	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	56 555 kr
115	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	57 238 kr
116	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 142 kr
117	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 997 kr
118	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 697 kr
119	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 471 kr
120	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 973 kr
121	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	56 001 kr
122	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 986 kr
123	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	89 359 kr
124	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 843 kr
125	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	98 890 kr
126	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 963 kr
127	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	92 854 kr
128	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 016 kr
129	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 548 kr
130	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 478 kr
131	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 045 kr
132	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 062 kr
133	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 436 kr
134	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	48 304 kr
135	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	51 803 kr
136	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 352 kr
137	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	50 547 kr
138	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	53 260 kr
139	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	89 359 kr
140	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 515 kr
141	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	93 235 kr
142	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 633 kr
143	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 734 kr
144	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	52 710 kr
145	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 904 kr
146	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 770 kr
147	44 m²	787 600 kr	0,7493%	0,5320%	0,5958%	30 313 kr	54 512 kr
148	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 048 kr
149	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	65 418 kr
150	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	62 985 kr
151	90 m²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 705 kr
152	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	69 042 kr
153	59 m²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	64 038 kr

154	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	96 097 kr
155	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	94 488 kr
156	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	66 278 kr
157	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 052 kr
158	90 m ²	1 071 000 kr	1,0190%	0,7234%	1,1570%	58 867 kr	95 322 kr
159	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	67 680 kr
160	59 m ²	855 500 kr	0,8139%	0,5778%	0,7788%	39 624 kr	71 080 kr
	10 712 m ²	148 050 400 kr		100%		7 129 415 kr	11 895 823 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Årsavgiften har en grundavgift på 250 kr per lägenhet och månad, därefter fördelas årsavgiften på yta.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalyta	Årshyra	Lokaltyp
2	68 m ²	120 kr	Föreningslokal
3	96 m ²	33 127 kr	Föreningslokal
	164 m ²	33 247 kr	

Ekonomisk prognos/käslighetsanalys

	År 1 2013	År 2 2014	År 3 2015	År 4 2016	År 5 2017	År 6 2018	År 7 2019	År 8 2020	År 9 2021	År 10 2022	År 11 2023
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	106 324 100 kr	105 874 100 kr	104 924 100 kr	103 974 100 kr
Revers	14 000 000 kr	12 100 000 kr	10 200 000 kr	8 300 000 kr	6 400 000 kr	4 500 000 kr	2 600 000 kr	700 000 kr	105 874 100 kr	104 924 100 kr	103 974 100 kr
Såld snittlägenhet	1 st 47 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	2 st 94 kvm	1 st 47 kvm	1 st 47 kvm	1 st 47 kvm
Kapitalkostnader											
Räntor	4 412 450 kr	4 412 450 kr	4 412 450 kr	4 412 450 kr	4 784 585 kr	4 784 585 kr	4 784 585 kr	4 784 585 kr	4 764 335 kr	4 721 585 kr	4 678 835 kr
Driftkostnader	4 355 280 kr	4 442 386 kr	4 531 233 kr	4 621 858 kr	4 714 295 kr	4 808 581 kr	4 904 753 kr	5 002 848 kr	5 102 905 kr	5 204 963 kr	5 309 062 kr
Underhållskostnader											
Fond yttre underhåll (0,2 % av taxeringsvärdet)						176 952 kr	180 491 kr	184 101 kr	187 783 kr	191 539 kr	195 369 kr
Avskrivning/reserv	241 625 kr	246 458 kr	251 387 kr	256 414 kr	261 543 kr	266 774 kr	272 109 kr	277 551 kr	283 102 kr	288 764 kr	294 540 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	208 360 kr	212 527 kr	216 778 kr	221 113 kr	225 536 kr	230 046 kr	234 647 kr	239 340 kr	244 127 kr	249 009 kr	253 990 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	3 435 644 kr	3 397 834 kr	3 357 137 kr	3 313 454 kr	3 266 680 kr	3 216 710 kr	3 163 435 kr	3 106 742 kr	3 107 696 kr	3 107 446 kr	3 105 942 kr
Hyror lokaler	33 247 kr	33 912 kr	34 590 kr	35 282 kr	35 988 kr	36 707 kr	37 442 kr	38 190 kr	38 954 kr	39 733 kr	40 528 kr
Hyror p-platser	320 007 kr	326 407 kr	332 935 kr	339 594 kr	346 386 kr	353 314 kr	360 380 kr	367 587 kr	374 939 kr	382 438 kr	390 087 kr
Hyror garage	341 122 kr	347 944 kr	354 903 kr	362 001 kr	369 241 kr	376 626 kr	384 159 kr	391 842 kr	399 679 kr	407 672 kr	415 826 kr
Årsavgifter medlemmar	5 087 696 kr	5 555 668 kr	5 687 185 kr	5 823 506 kr	6 336 904 kr	6 660 206 kr	6 815 328 kr	6 975 905 kr	7 060 662 kr	7 126 243 kr	7 195 238 kr
Årsavgift kr/kvm	665 kr/m²	717 kr/m²	726 kr/m²	734 kr/m²	790 kr/m²	820 kr/m²	830 kr/m²	840 kr/m²	845 kr/m²	848 kr/m²	852 kr/m²
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 47 kvm	2 605 kr/mån	2 810 kr/mån	2 842 kr/mån	2 876 kr/mån	3 092 kr/mån	3 213 kr/mån	3 250 kr/mån	3 289 kr/mån	3 310 kr/mån	3 322 kr/mån	3 335 kr/mån
Dispositionsfond/repurationsfond	14 000 000 kr										
Dispositionsfond, reserv, yttre fond ackumulerat	14 000 000 kr	14 241 625 kr	14 488 083 kr	14 739 469 kr	14 995 884 kr	15 257 426 kr	15 701 152 kr	16 153 752 kr	16 615 404 kr	17 086 289 kr	17 566 592 kr
Bostadsränta	7 650,0 m²	7 744,0 m²	7 838,0 m²	7 932,0 m²	8 026,0 m²	8 120,0 m²	8 214,0 m²	8 308,0 m²	8 355,0 m²	8 402,0 m²	8 449,0 m²
Anragen genomsnitsränta enl ekon plan	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyresutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Fastigheten förvaras under löpande kalenderår. Även hyresavtal/förändringar etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/käslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
I 2 snittlägenheter beräknas bli lediga varje år, dessa har tagits upp endast till insatsbelopp. Ledigblivna lägenheter upplåts på bopålänsfinansiering och minskar därmed kapitalskulden. När halva skulden är amorterad tillfaller även halva vinsten bostadsrättsföreningen.
Avsättning till underhåll kan ske via uppsättande av underhållsplan. I ovanstående prognos är avsättning gjord med 0,2 % av taxeringsvärdet med början år 6.
Avsättning till yttre fond sker enligt delat del, för att dispositionsfonden täcker identitetat underhållsbehov de första 10 åren och dels för att avskrivningar väl svarar mot ev. avsättning.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Käslighetsanalys

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnitsräntanivå											
Årsavgift enligt ovanstående prognos	5 087 696 kr	5 555 668 kr	5 687 185 kr	5 823 506 kr	6 336 904 kr	6 660 206 kr	6 815 328 kr	6 975 905 kr	7 060 662 kr	7 126 243 kr	7 195 238 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnitsräntanivå +1%	6 150 937 kr	6 618 909 kr	6 750 426 kr	6 886 747 kr	7 400 145 kr	7 723 447 kr	7 878 569 kr	8 039 146 kr	8 119 403 kr	8 175 484 kr	8 234 979 kr
Dagens genomsnitsräntanivå +2%	7 214 178 kr	7 682 150 kr	7 813 667 kr	7 949 988 kr	8 463 386 kr	8 786 688 kr	8 941 810 kr	9 102 387 kr	9 178 144 kr	9 224 725 kr	9 274 720 kr
Dagens genomsnitsräntanivå - 1%	4 024 455 kr	4 492 427 kr	4 623 944 kr	4 760 265 kr	5 273 663 kr	5 596 965 kr	5 752 087 kr	5 912 664 kr	6 001 921 kr	6 077 002 kr	6 155 497 kr
Dagens räntanivå och dagens inflationsnivå +1%	5 087 696 kr	5 600 188 kr	5 778 451 kr	5 963 829 kr	6 528 682 kr	6 905 927 kr	7 119 344 kr	7 340 983 kr	7 489 673 kr	7 622 164 kr	7 761 158 kr
Dagens inflationsnivå -1%	5 087 696 kr	5 511 148 kr	5 596 809 kr	5 685 908 kr	6 150 685 kr	6 423 935 kr	6 525 771 kr	6 631 510 kr	6 659 842 kr	6 667 375 kr	6 676 660 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

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

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Stockholm den 7 maj 2013

Bostadsrättsföreningen Edölandet

Emil Gilbertsson

Roger Lindberg

Ghada Abdulla

Magnus Blomquist

Per-Arne Ståring

Gunilla Styf

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Edölandet, org. nr 769625-7661 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, köpekontrakt inkl. bilagor (skuldebrev, förteckning hyresavtal, fastighetsinformation samt leverans- och serviceavtal), bankoffert, lokalhyreskontrakt samt fullmakt från Kommanditbolaget Myran Nr 365 utställd på Per-Anders Aldeholm.

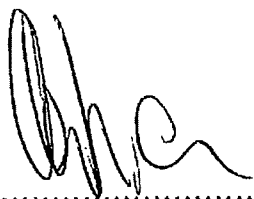
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 4,15 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

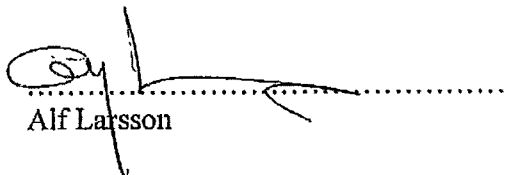
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2013-05-16



Ole Lien



Alf Larsson

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

2013081502027

TEKNISK UTREDNING

Avseende fastigheten Nacka Orminge 44:1

Edövägen 6-28, Orminge



RESTATE Bjurfors Isaksson Brolin AB

Kungsgatan 26
111 35 STOCKHOLM

Sven Jacobson

Besiktningsman/certifierad kvalificerad energiexpert

Tfn: 08-400 294 07

E-post: sven.jacobson@restate.se

Beställare: Bostadsrättsföreningen Edölandet

Edövägen 6 – 28, Orminge

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Uppdraget	3
Besiktningsförhållanden	3
Byggnaden	4
Energideklaration	6
Radon	6
1. Yttertak och dess ytskikt	6
2. Fasader	6
3. Trapphus	7
4. Entrépartier	7
5. Fönster	8
6. Undercentral och värmesystem	8
7. Spillvattenledningar	9
8. Krypgrund	9
9. Tvättstuga och maskinell utrustning	10
10. Dagvattenavlopp och dagvattenbrunnar	10
11. Ventilation och OVK-besiktning	10
12. Mark, innergården	11
13. Balkonger	11
14. Vindsplan	11
15. Riskavfall rörisolering	12
16. Källarförråd	12
17. Elcentral och el i byggnaden och lgh	12
18. Badrum	12
19. Garage	13
Sammanställning	13
Noteringar och upplysningar	13

Uppdrag

Av Brf Edölandet har Restate fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

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

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet för underhåll under de närmaste 10 åren för att upprätthålla byggnadernas nuvarande standard.

Vissa renoveringar har utförts tills dagsdatum av tidigare fastighetsägare. De framtida underhållet ligger främst på trapphusen, minska Relativa Fukthalten i krypgrunderna, samt att spillvatten- och tappvattenledningar i krypgrund är i behov av renovering.

Beskrivning av fastigheten och byggnaderna:

Fastigheten är bebyggd med 11 stycken bostadshus i 2 våningsplan med bostäder. Lokaler finns i servicebyggnaden, källarplan finns delvis under bottenplan med nedgång på gaveln, övrig del under bottenplan består av krypgrund (kryphöjd ca 75-100 cm), suterrängplan finns i servicebyggnaden som innehåller samlingslokal och fjärrvärmecentral och i markplan finns tvättstugorna. Byggnaderna har 29 stycken trapphus. Hissar finns ej.

Antal lägenheter är 160 stycken med en bostadsyta av ca 10 712 kvm samt lokalytor om ca 164 kvm, som fördelade enligt 68 kvm och 96 kvm. A-temp yta redovisas som 12 883 kvm.

Besiktningförhållanden

Besiktning har utförts: 2012-12-18 kl 10.00, 2013-01-15 kl 09.00 samt 2013-01-30 kl 14.00

Vid besiktningarna har följande personer medverkat:

Sven Jacobson besiktningsman, Restate
Carl Dutina ombildningskonsult, Restate
Jan Bjurfors ombildningskonsult, Restate
Emil Gilbertsson styrelseledamot, Brf Edölandet
Mikael Höglund förvaltare, Wallenstam
Susanna Sundvall, säljarombud, Tentzing

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Ett antal krypgrunder, trapphus, vindsplan med tillhörande takplan besiktigades.

Följande bostäder besiktigades den 2012-12-18:

Edövägen 8B, lägenhetsnummer 7

Edövägen 14B, lägenhetsnummer 49

Edövägen 14B, lägenhetsnummer 50

Edövägen 20B, lägenhetsnummer 98

Edövägen 22B, lägenhetsnummer 107

Brister från besiktningen redovisas under respektive punkt. Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Byggnaderna:

Fastighetsbeteckning: Nacka Orminge 44:1

Adress: Edövägen 6-28

Antal lägenheter: 160 stycken

BOA: 10 712 kvm

LOA: 164 kvm (2 st lokaler, 68+96 kvm)

Husen uppfördes år: 1969

Fjärrvärmecentral: Central placerad i servicebyggnadens suterrängplan

Grundläggning: Grundmurar och eller plintar på berg

Dränering: Dräneringsledning i singel runt grundmurar

Källaryttferväggar: Betongelement

Stomme: Betongelement

Inre bärpelare Betongelement

Bjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Vegetation, gräsytor, marksten, trappor utförda i marksten, cykelställ, lekplatser

Balkonger: Betongplattor, räcken av aluminium på aluminiumstomme, plåtskärm

Fasader: Fasadelement

Fönster: 2-glas med karmar och bågar av trä, utvändigt klädda i plåt

2013081502029

Yttertak:	Takplåt är utförd i välvt vågprofilerad plåt, plåtdetaljer, avluftare för spillvattenledning, ventilationshuvar och frånluftsfläktar i plåt är placerade på yttertak
Entréer, trapphus:	Aluminiumdörrpartier med 1-glasruta, dörrstängare. Armerade betonggolv med plastplattor eller plastmatta, innertak i välvt vågprofilerad plåt, väggar i betongelement glasbetongblock som ljusinsläpp i trapphusens längdriktning
Hiss:	Hiss finns inte installerad
Tvättstuga:	Gemensamma tvättstugor (servicebygganden), invändigt finns 3 stycken tvättstugor inredda, 1 grovtvättstuga och 1 torkrum med 1 avfuktare.
Tvätt utrustning:	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, mangel, torkrums-avfuktare (modell mindre)
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd finns placerade i källarplan med ingång på gaveln
Sophantering:	Restavfall i två separata miljöhus, fraktionssortering sker
Uppvärmning:	Fjärrvärmecentral från år 2002 i placerad i servicebyggnaden. Cirkulationspumpen för värmekretsen av fabrikat Grundfos.
Skyddsrum:	Skyddsrum i källarplan
Ventilation:	Mekaniskt frånluftssystem med frånluftsfläkt på tak, spaltventiler i ovankant fönsterpartier, frånluftsdon i badrum, kök och wc
Rumsbeskrivning av lägenheter:	
Kök:	Normal köksinredning med kyl, frys och spis. Målade/tapetserade väggar. Plastmatta/linoleum.
Vardagsrum:	Tapetserade/målade väggar. Parkett.
Sovrum:	Tapetserade väggar. Plastmatta/linoleum.
Badrum:	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvättställ, badkarsblandare engreppsblandare, tvättställsblandare engreppsblandare, frånluftsdon ansluten till frånluftskanal, belysningsmatur, klinkergolv med kakelväggar och målade tak

Balkonger: Balkongplattor av betong. Räcken av aluminiumplåt och stomme med skärmar i plåt

Energideklaration

Utförd Energi Triangeln AB 2009-12-22. Ny energideklaration skall utföras senast 2019.

Radon

Det förekommer en (1) redovisad mätning med värde högre än 200 Bq/m³ inom Edövägen 24. Med stor sannolikhet kan detta lösas genom att öppna upp/ rengöra befintlig till- och frånluft till en kostnad av ca 5 000 kr. Mätning krävs.

Iakttagelser

Kostnaderna för åtgärderna **inkluderar 25 % moms** i dagens prisläge.

1. Byggsdel: Yttertak och dess ytskikt

Brist, fel/skada: Yttertaken består av takplåt. Taksäkerheten innehåller ett antal brister såsom uppstigningsstegen från trapphusplan till yttertak. Vid bågbesiktningstillfällena fanns det stora mängder snö på samtliga tak och därav kunde inte någon noggrannare besiktning av takens ytskikt ske. Vid stickprovsbesiktning av takens undersida så upptäcktes inga synliga läckage eller rostangrepp.

Bedömd åtgärd: Reparationer av framtida skadade ytor. Normala underhållsarbeten avseende takens ytskikt under kommande 10-års period.

Aktualitet: Inom 10 år

Bedömd kostn: Ca 500 000 kr

2. Byggsdel: Fasader

Brist, fel/skada: Ökad tillväxt av alger i fasad med följd av längre uttorkningstid och högre fukthalt. Dyrare underhåll. Missfärgning av fasadytor i stor omfattning. Servicebyggnadens plåtfasad har skador runt om.

Bedömd åtgärd: Torr is blästring av samtliga fasad ytor som innehar missfärgningar, för att helt minska den fortsatta påväxten av alger, alla ytor behandlas för att erhålla samma ytstruktur. Servicebyggnadens plåtfasad renoveras samt utbyte av skadade delar.

2013081502030

Mängd: Samtliga fasadytor ca 11 335 kvm inklusive fönsterbleck och balkongdelar. Servicebyggnaden ca 250 kvm.

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostn: Ca 1 700 000 kr

3. Byggdel: **Trapphus**

Brist, fel/skador Läckage av regn- och smältvatten i trapphusen medför skador på betong, armeringsjärn samt glasbetongväggar vilka riskerar att rasa. Fuktskador och synligt mögel under lösa plattor kan iakttas.

Skador finns i anslutning mellan glasbetongblocken och trapphusets tak, väggar och golv samt ytskiktsskador på det välvda innertaket i plåt. Pelarsprickor är synliga.

Trapphusen har ingen uppvärmning idag, utelufts- och avluftsventiler är monterade och är öppna, takfotsventilering mellan plåttaket och omslutande väggar medför att uteluft direkt strömmar in i trapphusen. Kall och fuktig luft kommer in i lägenheterna via brevinkast.

Bedömd åtgärd: Övergripande renovering/byte av ytskikt, glasbetong, ventilation mm enligt ovan brister för att säkerställa funktion och ta bort mögelangrepp och fuktskadade delar.

Tätning av anslutningar mellan takplåten och omslutande väggar i trapphuset för att höja temperaturen i trapphuset.

Indragning av en ny vattenradiator med inbyggd cirkulationsfläkt. Trapphustaken utförs som varma tak med isolering från utsidan.

Omfogning av samtliga glasbetongväggar för att ge dess fortlevnad. Ny gjutsockel utförs för glassbetongsväggarna.

Nytt plåtbleck monteras utvändigt i nederkant av alla glasbetongväggar för att helt stoppa vatteninträngningen i nedersta raden av väggarna.

Mängd: 29 stycken trapphus

Aktualitet: Snarast

Bedömd kostn: Ca 1 830 000 kr

4. Byggdel: **Entrépartier**

Brist, fel/skada Nytt skärmtak har lutning in mot fasad och entréparti vilket medför att snö ligger mot fasadytor och inte torkar ut samt att smältvatten rinner ner på den s.k. brostenen och bidrar till isbildning. Källarnedgångarna har vissa reparationsbehov pga inträngande dagvatten i anslutning mark/betong och byggnadens anslutning mot källargolv. Smältvatten i stuprör fryser till is och stoppar därmed avrinning och sprängning

sker av stuprör, som får tillföljad att vatten rinner på fasad och andra ytor. Elvärmeslingor saknas.

Bedömd åtgärd: Ytskitsrenovering av källartrappor och dess anslutning mot fasadliv. Synliga armeringsjärn åtgärdas med bortbilning av betong runt och ilägges med ny. Tillse att skärmtakens vattenavrinning är tät så att regn och smältvatten inte läcker ner på entrépartiets entréer.

Mängd: 12 stycken källarentréer, 29 stycken entrépartier

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostn: Ca 585 000 kr

5. Bygghet: **Fönster**

Brist, fel/skada: Underhållsbehov avseende avtvättning av en liten del av samtliga fönster inom området. Flagning av färg mellan fönsterbågar.

Bedömd åtgärd: Underhållsmålning mellan fönsterbågar.

Mängd: Samtliga bostadsfönster.

Aktualitet: Inom 10 år

Bedömd kostn: Ca 575 000 kr

6. Bygghet: **Undercentral och värmesystem**

Brist, fel/skada: Värmesystemet har radiatorventiler från byggnadsåret 1969, merparten saknar känselkroppar samt injustering av värmesystemet har inte utförts sedan systemets togs i drift. Driftrapporter visar klagomål på värmen, störningar pga luft i värmesystemet och påfyllning av expansionskärlet. Tecken på läckage från kulvertnätet och läckande ventiler i krypgrunderna.

Bedömd åtgärd: Utbyte till nya radiatorventiler, nya känselkroppar, injustering av värmesystemet, utbyte till ny tryckstyrd cirkulationspump som medger en effektiv driftoptimering av fjärrvärme-centralen och dess värmesystem. Förändra så att duschrum och hall har egen radiatorventil med tillhörande känselkropp för hallen.

Mängd: 160 lägenheter

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostn: Ca 1 393 000 kr

2013081502031

7. Byggsdel: **Spillvattenledningar**

Stambyte med badrumsrenovering i samtliga byggnader har utförts av tidigare fastighetsägare under 2000-talet. Underhållsspolning av spillvattenledningar har inte utförts under åren. Högtrycksspolning föreslås inom 6-10 år i samtliga byggnaders spillvattenledningar innehållande 2 års garanti mot stopp i ledningsnätet.

Brist, fel/skada: Ej utförd högtrycksspolning i det planerade underhållet.

Bedömd åtgärd: Högtrycksspolning av samtliga spillvattenledningar samt reling av spillvattenledningar i krypgrund.

Mängd: Samtliga lägenheter och lokaler

Aktualitet: Inom 10 år

Bedömd kostn: Ca 655 000 kr

8. Byggsdel: **Krypgrund**

Brist, fel/skada: Oisolerade rör och ventiler i utrymmet. Rostangrepp på vissa ledningsbitar med risk för läckage. Krypgrunderna är i stort torra på sin grusade bädd med undantag intill kantbalkar där det kommer in ytvatten utifrån.

Spillning efter råttor visar att det finns gått om dessa djur, vilket är en hälsorisk samt skaderisk på elektriska kablage som i utrymmet.

Lokala läckage från olika rörinstallationer. I flera grunder så finns det öppna kapade spillvattenledningar utan ändtätningar. Lukt i grunderna visar på mikrobiell tillväxt.

Det förekommer mycket rörgenomföringar mellan krypgrunden och bostäderna, där genomföringarna endast är tätade med mineralull vilket innebär risk för uppträngning av fukt, jordlukt och skadedjur.

Bedömd åtgärd: Sanering och tätning av alla rörgenomgångar. Isolering av ledningsnät där dylika inte är utförd. Utförande av kanaler och installation av cirkulationsfläktar för att ställa krypgrunderna i undertryck och säkerställa så att mögelsporernas tillväxt upphör. Indragning av krypgrundsgivare för avläsning av RF %, iordningsställa kantbalksisoleringen på rätt sätt. Isolering av nedstigningsluckan till krypgrunden.

Mängd: 11 stycken krypgrunder

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostn: Ca 1 105 000 kr

9. Bygghet: **Tvättstuga, ytskikt och maskinell utrustning**

Brist, fel/skada: Bristfällig försörjning av tilluft till tvättstugan samt att avluftskanalerna tar mycket tryckfall av maskinerna beroende på kurvig kanaldragning. Torkskåpets avluftsslang har defekt anslutning och dragning. Mindre skador på golv och väggarnas ytskikt.

Bedömd åtgärd: Torkrummet iordningsställ efter dagens behov och med rätt avfuktare samt med linor för upphängning och med fuktgivare som styr torktiden.

Mängd: 3 stycken tvättstugor med torkrum.

Aktualitet: Inom 10 år

Bedömd kostn: Ca 415 000 kr

10. Bygghet: **Dagvattenledningar, dagvattenbrunnar**

Brist, fel/skada: Dagvattenavlopp inte besiktningsbar, dagvattenledningar och brunnar är i behov av högtryckspolning. Fallskydd saknas i dagvattenbrunnar

Bedömd åtgärd: Högtryckspolning dagvattenledning, fallskydd monteras i dagvattenbrunnar

Mängd: Samtliga dagvattenledningar inom objektet, samtliga brunnar inom objektet

Aktualitet: Snarast

Bedömd kostn: Ca 130 000 kr

11. Bygghet: **Ventilation och OVK-besiktning**

Brist, fel/skada: Vid studie av OVK protokollen i detalj framgår att byggnaderna är i behov av injustering av ventilationssystemet.

Bedömd åtgärd: Injustering av luftflöden. Upprätta nytt OVK. Sannolikt behöver det installeras uteluftsdon med inbyggd termostatkropp som stänger delvis vid fallande utomhustemperatur med tilluftsflöde av cirka 10 l/s.

Mängd: Ca 650 stycken uteluftsdon, 29 stycken frånluftsfläktar för bostäderna

Aktualitet: Snarast

Bedömd kostn: Ca 485 000 kr (nya uteluftsdon)

Ca 190.000kr (injustering och OVK-protokoll)

12. Byggdel:
Mark, gångvägar, gemensamma områden som grönområden och lekplatser

Brist, fel/skada: Vegetation och rotstubbar finns kvar från fasadklättrande växter och buskar mot byggnaderna vilket skadar betongelementen och ökar algpåväxt. Rotstubbar, rabatter och blomlistor ökar fuktpåslaget och sockel och grundmur har inte möjlighet till uttorkning. Lekplatsbesiktning är inte utförd.

Bedömd åtgärd: Beskrining av buskar och träd samt upprätthålla ett dränerande stråk efter fasaderna. Befintliga rotstubbar grävs upp. Lekplatsbesiktning utförs.

Mängd: Ett antal träd, ett antal buskar, lekplatsområden

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostn: Ca 230 000 kr

13. Byggdel:
Balkonger

Brist, fel/skada: Små ytskador på undersida balkong, vissa balkongskärmar i behov av avtvättning och underhållsmålning

Bedömd åtgärd: Avtvättning av balkonger och balkongskärmar i samband med torr is blästringen av fasader. Viss underhållsmålning av balkongskärmar

Mängd: Samtliga balkonger

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostn: Ca 175 000 kr

14. Byggdel:
Vindsplan

Brist, fel/skada: Uppstigningsstege från våningsplan till vindsplan uppfyller inte arbetsmiljökraven avseende säkerheten. Låsmöjligheten av steg och lucka var bristfällig. Uppstigningshandtag saknar vid uppstigningsstege. Räcke saknar runt tackluckor vid uppstigning på yttertaket.

Bedömd åtgärd: Uppstigningsstegen och uppstigningsplatsen på vindsplan förbättras för vidare uppgång till yttertak.

Mängd: 1 styck väggstege och 1 styck tacklucka per byggnadskropp.

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostn: Ca 105 000 kr (faksäkerhet)

15. Bygghet: Riskavfall från befintlig isolering av värmeledningsrör

- Brist, fel/skada: Skadad eller pågående söndring av isoleringsmaterial runt de isolerade rören. Öppna rörisolerings ändar med isoleringsmaterialet Kisel där skada är synlig.
- Bedömd åtgärd: Sanering av skadade rörisoleringsändar, alternativt påmåla ändar med specialfärg.
- Mängd: Detalj besiktas på plats för att fastställa mängden
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostn: Ca 80 000 kr

16. Bygghet: Källarförråd

- Brist, fel/skada: Källarförråd med trästomme i hönsnät, vissa synliga brister och skador på nät och dörrar.
- Bedömd åtgärd: Reparation av skadat nät
- Mängd: Kontroll av samtliga källarförråd för att se mängder
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostn: Ca 50 000 kr

17. Bygghet: Elcentral

- Brist, fel/skada: Stigarschema saknas, gruppförteckningar inte uppggraderade handskrivna text förekommer. Skyddsglas saknas på några skruvsäkringar. Säkerhetsrisk.
- Bedömd åtgärd: Upprätta stigarschema, rätta gruppförteckningarna, propphuvar utbytes
- Mängd: Samtliga fastighetscentraler
- Aktualitet: Snarast
- Bedömd kostn: Ca 160 000 kr

18. Bygghet: Badrumsavlopp

- Brist, fel/skada: Golvbrunnar saknas i badrum och duschrum. Bad- och duschrum med golvbrunn har dåligt fall mot golvbrunn.
- Bedömd åtgärd: När den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt badrum rekommenderas att det förses med en golvbrunn. Avloppet leds då genom bjälklaget ner till underliggande lägenhet där det byggs in i en låda och ansluts till avloppet. Föreningen kan välja att stå för merkostnaden, ca 9 500 kr/badrum, när den enskilde lägenhetsinnehavaren väljer att renovera sitt badrum.
- Mängd: Ca 100 stycken badrum och ca 40 stycken duschrum
- Aktualitet: Inom 10 år
- Bedömd kostn: Ca 1 330 000 kr

19. Byggdel
Garage

Brist, fel/skada: Betongkonstruktion och armering skadas av inläckande yt- och smältvatten. Från befintligt renoverade dillfogar sker ånyo läckage som rinner på angränsande ytor som betongytor och uppställda bilar i garaget.

Bedömd åtgärd: Lagnings av dillfogarna så att inläckaget upphör

Mängd: Ca 500 löpmetrar

Aktualitet: Snarast

Bedömd kostn: Ca 415 000 kr

Sammanställning

Aktualitet	Punkt	Kostnad
Snarast:	3, 10, 11, 17, 19	3 210 000 kr
Inom 3 år:	2, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 15	5 373 000 kr
Inom 5 år:	16	50 000 kr
Inom 10 år:	1, 5, 7, 9, 18	3 475 000 kr
Kostnad för projektledning		1 816 000 kr
Totalt:		13 924 000 kr

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

Lägenhets- och lokalreparationer är inte inräknat.

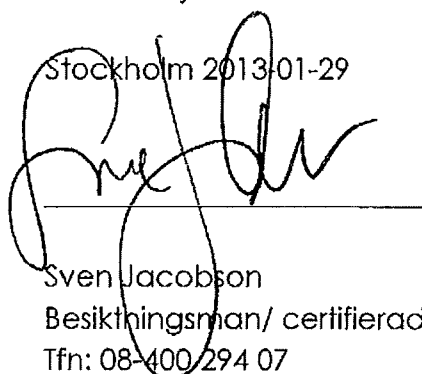
Noteringar och upplysningar.

1. Lokaler: tillträde till en lokal vid besiktningstillfället.
2. Angivna aktualiteter under Noterade iakttagelser är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
3. Om inte Föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att Föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling, kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende större arbeten som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8 – 15 % av entreprenadkostnaden.
Kostnaden är medräknad i ovanstående sammanställning.

4. 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.
5. Egenkontroll för fastighetsägare enligt Miljöbalken där Miljökontoret är tillsyningsmyndighet.
6. En fungerande Underhållsplan för en ny bostadsrättsförening är mycket viktigt så att rätt åtgärd kommer i rätt tidsföljd och rätt avsättning sker till periodiserade underhållsfonden.

RESTATE Bjurfors Isaksson Brolin AB

Stockholm 2013-01-29



Sven Jacobson

Besiktningsman/ certifierad kvalificerad energiexpert.

Tfn: 08-400 294 07

E-post: sven.jacobson@restate.se