

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Brf Runby Solsidan, Upplands Väsby

2013052202807

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan 2013
- 6b. Låneförteckning 2013
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för fastigheten Upplands Väsby Övra Runby 2:245

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av: **Civilekonom Ulf Bergdahl**
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs torg 3, 111 52 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: ulf@bergfastighetsjuridik.se

Registrerad av Bolagsverket 2013-05-24

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Runby Solsidan Upplands Väsby, organisationsnummer 769616-6227, som registrerades 2007-05-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Upplands Väsby Övra Runby 2:245 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, detta genom att förvärvet sker genom en så kallad bolagsaffär. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Anslutningsgraden beräknas till cirka 76% av total insats.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under första halvåret 2013 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under första halvåret 2013, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen, men föreningen avser att amortera med belopp som motsvarar intäkt av försäljning av lägenheter som sker efter tillträdesdagen.

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

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

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Upplands Väsby Övra Runby 2:245
Adress	Trädgårdsvägen 4 A,B, 6,8,10,12,14,16,16 A,18,20,22,24,26 A, 26 B.
Kommun	Upplands Väsby
Församling	Eds
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	19 009 kvm
Bostäder	6 320 kvm (93 st)

Rättigheter.

Se bil. Fastighetsinformation

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

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Övriga upplysningar

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

3. Försäkring

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

4. Taxeringsvärde 2013

Övra Runby 2:245

Byggnad	42 000 000
Mark	17 600 000
Totalt:	59 600 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad för föreningens fastighet	100 500 000
Lagfartskostnad	894 000
Pantbrev	797 117
Föreningsbildning mm	975 000
Reparationsfond	1 420 000
	104 586 117

6a. Finansieringsplan

Insatser	58 019 408
Lån	46 566 709
Summa	104 586 117

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp kr	Ränta %	Ränta kr	Amort kr	Löptider
Lån*	15 522 236	3,02%	468 772	0	1-år
Lån*	15 522 236	3,06%	474 980	0	2-år
Lån*	15 522 236	3,39%	526 204	0	4-år
Summa	46 566 709	3,16%	1 469 956		

Ränteindikation SBAB hemsida 14 mars 2013

2013052202811

7. Beräkning av föreningens årliga kostnaderKapitalkostnader

Räntor 1 469 956

Skatter

Fastighetsskatt /-avgift 112 530

Avsättning till fond för yttre underhåll 178 800

Drift & underhåll

Värme 530 000

El 230 000

Vatten 120 000

Sophämtning 180 000

Försäkring 50 000

Ekonomisk förvaltn. 150 000

Fastighetsskötsel 200 000

Styrelsearvode, revisor 100 000

Städning 100 000

Löpande underhåll 100 000

Övrigt 50 000

Summa 3 571 286

Driftskostnad kronor per kvm 286

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter 1 512 953

Hyror 1 767 212

Garage /p-plats 252 528

Förråd 38 592

Summa 3 571 286

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nummer	Adress	våning	Kvm	insats alla	Insats 2013	insats kvm	andelstal	årsavgift/mån	Hyra
12521915	Trädgårdsv. 26 B	-1	64	778 162		12 159			6 339
12521916	Trädgårdsv. 26 A	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521917	Trädgårdsv. 26 A	0	97	1 070 686	1 070 686	11 038	0,02003	2 526	
12521919	Trädgårdsv. 26 A	1	97	1 092 100	1 092 100	11 259	0,02003	2 526	
12521921	Trädgårdsv. 26 A	2	97	1 092 100	1 092 100	11 259	0,02003	2 526	
12521918	Trädgårdsv. 26 A	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521920	Trädgårdsv. 26 A	1	82	942 066	942 066	11 489	0,01694	2 135	
12521922	Trädgårdsv. 26 A	2	82	942 066	942 066	11 489	0,01694	2 135	
12521923	Trädgårdsv. 24	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521924	Trädgårdsv. 24	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521925	Trädgårdsv. 24	0	66	777 243	777 243	11 776	0,01363	1 719	
12521926	Trädgårdsv. 24	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521928	Trädgårdsv. 24	1	74	883 691		11 942			7 198
12521927	Trädgårdsv. 24	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521930	Trädgårdsv. 24	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521929	Trädgårdsv. 24	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521931	Trädgårdsv. 22	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521932	Trädgårdsv. 22	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521933	Trädgårdsv. 22	0	66	777 243	777 243	11 776	0,01363	1 719	
12521934	Trädgårdsv. 22	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521935	Trädgårdsv. 22	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521936	Trädgårdsv. 22	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521938	Trädgårdsv. 22	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521937	Trädgårdsv. 22	2	74	883 691		11 942			7 198
12521940	Trädgårdsv. 20	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521939	Trädgårdsv. 20	-1	41	563 071		13 733			4 587
12521941	Trädgårdsv. 20	0	66	777 243	777 243	11 776	0,01363	1 719	

Lgh nummer	Adress	våning	Kvm	insats alla	insats 2013	insats kvm	andelstal	årsavgift/mån	Hyra
12521942	Trädgårdsv. 20	0	74	866 364		11 708			7 198
12521944	Trädgårdsv. 20	1	74	883 691		11 942			7 198
12521943	Trädgårdsv. 20	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521946	Trädgårdsv. 20	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521945	Trädgårdsv. 20	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521948	Trädgårdsv. 18	-1	41	563 071		13 733			4 587
12521947	Trädgårdsv. 18	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521949	Trädgårdsv. 18	0	66	777 243		11 776			6 458
12521950	Trädgårdsv. 18	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521951	Trädgårdsv. 18	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521952	Trädgårdsv. 18	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521954	Trädgårdsv. 18	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521953	Trädgårdsv. 18	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521955	Trädgårdsv. 16	-1	36	526 634	526 634	14 629	0,00743	937	
12521956	Trädgårdsv. 16	0	66	781 198		11 836			6 491
12521957	Trädgårdsv. 16	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521959	Trädgårdsv. 16	1	74	883 691		11 942			7 198
12521958	Trädgårdsv. 16	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521960	Trädgårdsv. 16	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521961	Trädgårdsv. 16	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521962	Trädgårdsv. 14	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521963	Trädgårdsv. 14	0	66	777 243	777 243	11 776	0,01363	1 719	
12521965	Trädgårdsv. 14	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521964	Trädgårdsv. 14	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521966	Trädgårdsv. 14	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521967	Trädgårdsv. 14	2	74	883 691		11 942			7 198
12521969	Trädgårdsv. 12	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521968	Trädgårdsv. 12	-1	41	563 071		13 733			4 587
12521970	Trädgårdsv. 12	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521971	Trädgårdsv. 12	0	66	777 243		11 776			6 458

Lgh nummer	Adress	våning	Kvm	insats alla	insats 2013	insats kvm	andelstal	årsavgift/mån	Hyra
12521973	Trädgårdsv. 12	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521972	Trädgårdsv. 12	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521975	Trädgårdsv. 12	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521974	Trädgårdsv. 12	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521976	Trädgårdsv. 10	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	4 587
12521977	Trädgårdsv. 10	-1	41	563 071		13 733			7 198
12521978	Trädgårdsv. 10	0	74	866 364		11 708			
12521979	Trädgårdsv. 10	0	66	777 243	777 243	11 776	0,01363	1 719	
12521981	Trädgårdsv. 10	1	74	878 395	878 395	11 870	0,01528	1 927	
12521980	Trädgårdsv. 10	1	74	878 395		11 870			7 155
12521983	Trädgårdsv. 10	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521982	Trädgårdsv. 10	2	74	878 395	878 395	11 870	0,01528	1 927	
12521984	Trädgårdsv. 8	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521985	Trädgårdsv. 8	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12521986	Trädgårdsv. 8	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	
12521987	Trädgårdsv. 8	0	66	777 243	777 243	11 776	0,01363	1 719	
12521989	Trädgårdsv. 8	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521988	Trädgårdsv. 8	1	74	883 691		11 942			7 198
12521991	Trädgårdsv. 8	2	74	883 691		11 942			7 198
12521990	Trädgårdsv. 8	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521992	Trädgårdsv. 6	-1	41	562 693		13 724			4 584
12521993	Trädgårdsv. 6	-1	41	562 693		13 724			4 584
12521994	Trädgårdsv. 6	0	74	866 364		11 708			7 198
12521995	Trädgårdsv. 6	0	66	777 243	777 243	11 776	0,01363	1 719	
12521996	Trädgårdsv. 6	1	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521997	Trädgårdsv. 6	1	74	883 691		11 942			7 198
12521998	Trädgårdsv. 6	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12521999	Trädgårdsv. 6	2	74	883 691	883 691	11 942	0,01528	1 927	
12522006	Trädgårdsv. 4 A	-1	41	563 071	563 071	13 733	0,00847	1 068	
12522000	Trädgårdsv. 4 A	0	74	866 364	866 364	11 708	0,01528	1 927	

Lgh nummer	Adress	våning	Kvm	insats alla	insats 2013	insats kvm	andelstal	årsavgift/mån	Hyra
12522001	Trädgårdsv. 4 A	0	97	1 070 686	1 070 686	11 038	0,02003	2 526	
12522002	Trädgårdsv. 4 A	1	82	942 066	942 066	11 489	0,01694	2 135	
12522003	Trädgårdsv. 4 A	1	97	1 092 100	1 092 100	11 259	0,02003	2 526	
12522004	Trädgårdsv. 4 A	2	82	942 066		11 489			7 674
12522005	Trädgårdsv. 4 A	2	97	1 092 100	1 092 100	11 259	0,02003	2 526	
12522007	Trädgårdsv. 4 B	-1	64	778 162	778 162	12 159	0,01322	1 666	
			6320	76 000 000	58 019 408			126 079	147 268

12
1 512 953 1 767 212

Beräknad anslutningsgrad	76,3%
Årsavgift/kvm/år/kr	312
Hyra/kvm/år/kr	1 196

Förråd	38 592 kr
Garage/p-platser	252 528 kr

Känslighetsanalys	
Anslutningsgrad	100%
Årsavgift/kvm/år/kr	429
Anslutningsgrad	60%
Årsavgift/kvm/år/kr	171

Bostadsrättsyta, kvm	4 842
Hyreslägenheter, kvm	1 478

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrad ränta, 3,16%, och årlig inflation på 2%

År 1= 2013

Årliga Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 469 956	1 469 956	1 469 956	1 469 956	1 469 956	1 469 956	1 469 956
<u>Skatter</u>							
Fastighetsskatt /-avg	112 530	114 781	117 076	119 418	121 806	124 242	137 173
Avsättning till fond för yttre underhåll							
	178 800	182 376	186 024	189 744	193 539	197 410	217 956
<u>Drift & underhåll</u>							
Värme	530 000	540 600	551 412	562 440	573 689	585 163	646 067
El	230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	280 369
Vatten	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Sophämtning	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419
Försäkring	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ekonomisk förvaltn.	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Fastighetsskötsel	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Styrelsearvode, revis	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Städning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Löpande underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Övrigt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Summa	3 571 286	3 613 312	3 656 179	3 699 904	3 744 503	3 789 994	4 031 465
<u>Årliga intäkter</u>							
Hyror	1 767 212	1 802 557	1 838 608	1 875 380	1 912 887	1 951 145	2 154 222
Årsavgifter	1 512 953	1 513 813	1 514 691	1 515 585	1 516 498	1 517 429	1 549 395
Förråd och p-platser	291 120	296 942	302 881	308 939	315 118	321 420	327 848
Summa	3 571 286	3 613 312	3 656 179	3 699 904	3 744 503	3 789 994	4 031 465

11. Känslighetsanalys

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

Fasta priser år 2013

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå(3,16%)	1 512 953	1 513 813	1 514 691	1 515 585	1 516 498	1 517 429	1 549 395
Dagens räntenivå +1 %	1 823 398	1 824 258	1 825 135	1 826 030	1 826 943	1 827 873	1 859 840
Dagens räntenivå +2 %	2 133 843	2 134 703	2 135 580	2 136 475	2 137 387	2 138 318	2 170 284
Dagens räntenivå -1%	1 202 509	1 203 369	1 204 246	1 205 141	1 206 053	1 206 984	1 238 950
Dagens räntenivå -2 %	892 064	892 924	893 801	894 696	895 608	896 539	928 506

Dagens Räntenivå och

Dagens inflationsnivå +1 %	1 512 953	1 514 243	1 515 572	1 516 941	1 518 350	1 519 802	1 521 297
Dagens inflationsnivå +2 %	1 512 953	1 514 673	1 516 453	1 518 296	1 520 202	1 522 175	1 523 678
Dagens inflationsnivå -1 %	1 512 953	1 513 383	1 513 809	1 514 230	1 514 646	1 515 056	1 516 535
Dagens inflationsnivå -2 %	1 512 953	1 512 953	1 512 928	1 512 875	1 512 793	1 512 682	1 514 154

2013052202817

12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Hillar Truuberg, Projektledarhuset, med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

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

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


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

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

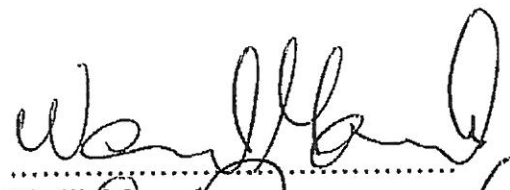
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C Fastighetsavgiften är beräknad enligt gällande regler.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E Föreningen avser att ändra stadgarna innan upplåtelse av bostadsrätt sker, så att årsavgiften beräknas utifrån andelstal som baseras på lägenheternas yta.

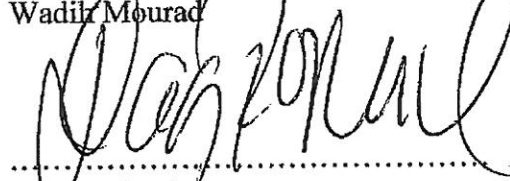
Upplands Väsby 2013-03-19

Bostadsrättsföreningen Brf Runby Solsidan


.....
Niclas Boholm


.....
Johnny Nylund


.....
Wadil Mourad


.....
Dag Roslund

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Runby Solsidan får härmed avge följande intyg.

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

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

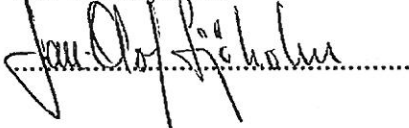
Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

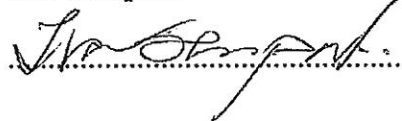
Stockholm 2013-03-19

Stockholm 2013-03-19

Jan-Olof Sjöholm



Ivar Stenport



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

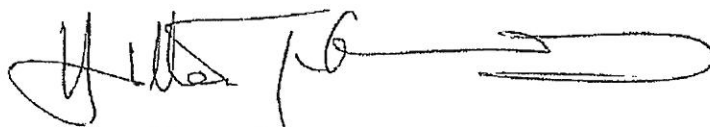
Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Registreringsbevis
- Fastighetsfakta
- Stadgar
- Ränteindikation SBAB hemsida
- Köperbudande
- Hyreslista



Upplands-Väsby Övra Runby 2.245

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2013-02-14

Upplands Väsby Övra Runby 2:245 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Runby Solsidan genom Berg Fastighetsjuridik AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 6 februari 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar utfördes.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det snöfall samt ca + 1 grad C. Vid besiktningstidpunkten var tomt och yttertak mm beklätt med ett tjockt snötäcke.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, uppgifter från fastighetsvärden samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Dag Roslund, boende
- Tuomo Pihlanen, boende
- Pirjo, Bo i Väsby AB (del av tid)
- Ulf Bergdahl, Berg Fastighetsjuridik AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Upplands Väsby Övra Runby 2:245	
Adress:	Trädgårdsvägen 4 A - 26 B	
Kommun:	Upplands Väsby	
Nuvarande ägare:	Bo i Väsby AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	19 009 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare (delvis), suterräng- / bottenvåning och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320. Fristående enplans tvättstugebyggnad.	
Byggnadsår:	1966	
Areor:	Bostäder	6 441 m ²
	Totalt	6 441 m ²
Lägenheter:	93 st;	
Parkering:	Utvändiga p-platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Förråd, skyddsrum	
Suterräng- / bottenvåning:	Bostäder, förråd, driftsutrymmen	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Armerad betong.	
Ytterväggar:	Lättbetong eller betong som bärande stomme.	
Bjälklag:	Armerad betong.	



Yttertak:	Asfaltpapp.
Fasad:	Betongsockel. Mexitegel. Träpanel i infackningspartier vid balkonger.
Balkonger:	Betongplattor, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas kopplade träfönster. 3-glasfönster i tvättstugebyggnad.
Trapphus / entréer:	Betongmosaikgolv, målade putsade väggar och målade tak eller träullsplattor i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackade träpartier med glasinslag.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum. Plast- / linoleumgolv i övriga rum. Plast- / linoleumgolv i kök. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder. Vitvaror i huvudsak från ca 2007. Egeninstallerade DM i några. Avvikelse kan förekomma.
Badrum:	Klinkergolv, kakel på vägg, målade tak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Elansluten golvvärme.
Tvättstuga:	4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 2007.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret (nya i badrum). Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbyta.

Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktar på vinden. Tilluft via springventiler i fönster. Samtliga fläktenheter utbyta.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast, kv- / vv-ledningar av koppar och plast. Utbyte VA utfördes 2007. Bottenavlopp samt smärre VA i fd tvättstugor obytt.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar och kablage mm utbytt ca 2007.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Hårdgjorda asfalterade ytor till entréer mm. Gräsmatta, planteringar och naturmark i övrigt.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1966 i gott skick för byggnadsåret. 2007 utfördes VA-stambyte och badrumsrenovering, utbyte elinstallationer, värmeinstallationer och frånluftsfläktar samt reparation av balkonger och renovering av yttertak. Ny tvättstuga uppförde för något år sedan. Underhållsbehov inom nära framtid finns avseende fönster belägna i fasadliv.
OVK-status:	Godkänd OVK med giltighetstid till maj 2014 finns för samtliga system.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	2007 installerades radonfläktar i källarplan. Förnyade radonmätningar har därefter inte gjorts.
Asbest:	Asbest finns i vissa värmeörisoleringar i källarplanen.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk. Särskild besiktning av dessa bör utföras innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Ingen fuktdoft noterades heller i besökta utrymmen. Inga sättningar noterades i källargolv.

Skick på utvändig mark och finplanering ej bedömningsbar pga tjockt snötäcke.

Lekplats i bedömt tillfredsställande skick.

5.1b Stomme

Normal och i princip obefintlig sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar och andra bärande konstruktioner mm.

Normal sprickbildning i icke bärande innerväggar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Mexitegelfasader i genomgående tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på minst 10 år. Socklar i tillfredsställande skick.

Träpanelsfasader i balkongpartier är senast ommålade ca 2008. Nästa ommålning är minst 10 år avlägsen. Träpanel på tvättstugebyggnad i gott skick. Bedömningsvis 10 år till kommande ommålningsbehov.

Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak

Yttertak belagt med asfaltpapp. Yttertaket är i sin helhet omlagt 2008 och i gott skick. Plåtdetaljer, takavvattning och taksäkerhet utbytt samtidigt. Mer är 10 år till kommande takåtgärd. Yttertaket var endast marginellt okulärt besiktningsbart pga snöbeklädnad.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor av betong, aluminiumräcken samt plåtskärmar. Balkongerna är ombyggda 2008 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar. Fönster i fasadliv är i behov av utvändig ommålning och viss renovering inom något år. Åtgärden varierar beroende på väderutsatthet. Parallellt byts tätningslister.

Fönster i indragna lägen vid balkonger är i tekniskt gott skick, men med rekommendationen att tätningslister byts.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ny tvättstuga uppförd 2010. Byggnad och maskinpark i gott skick. Mer är 10 år till kommande åtgärd.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

I tre separata fristående byggnader. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övrigt källare:

Förråd i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna har generellt likartad grundstandard.

Badrummens yt- och tätskikt har genomgående bytts ut 2007 i samband med genomfört VA-stambyte. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenheternas elinstallationer likaledes utbytta 2007 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000,- per lägenhet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2007 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Stamreglerings- och radiatorventiler bedöms genomgående vara utbytta. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Alla avlopp utbyta ned till närmaste kopplingspunkt över bottenbjälklaget. Samlingsavlopp samt smärre avloppsdelar i källare obytta. Rensning av avloppsstammar rekommenderas om ca 5-6 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vatten: Tappkall- och tappvarmvattenstammar och -ledningar utbyta 2007 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft: Mekanisk frånluft. Samtliga fläktenheter utbyta ca 2008 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK-besiktning med giltighetstid till maj 2014 finns för samtliga system.

5.3 El-installationer

Hela elinstallationen (utom marginella delar i fd tvättstugor) är utbyta 2007 / 2008 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2013)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster entrésida och gavlar, 2013 ca 400 kkr
Utbyte tätningslistor balkongsida, ca 2013 ca 100 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Rensning avlopp, ca 2019 ca 150 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte marginell del av elinstallationer, ca 2013 ca 60 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1966. Byggnaden har genomgått omfattande underhåll 2007 / 2008. Kvarstående tekniska brister finns avseende fönster på entrésidan och gavlarna. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden kan anses vara i för byggnadsåret mycket gott skick.

Utöver vad som angivits ovan är det rimligt att avsätta ca 100 000:- / år för akuta reparationsåtgärder av sådant som inte omfattas av normala fastighetsskötselavtal.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 560 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 150 000:-
Totalt:	ca 710 000:-



2013052202831

All information**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: UPPLANDS VÄSBY ÖVRA RUNBY 2:245
Senast ajourfört FR: 2011-08-11
Senast ajourfört IR: 2012-06-20
Aktualitetsdatum IR: 2012-08-17
Fastighetsnyckel: 010163853

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 252
 761 23 NORRTÄLJE

Telefon: 0771-636363

Församling

Församlingsnamn: ED

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-ED RUNBY ÖVRA 2:245	1980-10-01	01-HAG-169

Ursprung

Kommun: UPPLANDS VÄSBY
Fastighetsbeteckning: ÖVRA RUNBY 2:13
Fastighetsbeteckning: ÖVRA RUNBY 2:14

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
Trädgårdsvägen	4A		
Trädgårdsvägen	4B		
Trädgårdsvägen	6		
Trädgårdsvägen	8		
Trädgårdsvägen	10		

2013052202832

Trädgårdsvägen	12
Trädgårdsvägen	14
Trädgårdsvägen	16
Trädgårdsvägen	16A
Trädgårdsvägen	18
Trädgårdsvägen	20
Trädgårdsvägen	22
Trädgårdsvägen	24
Trädgårdsvägen	26A
Trädgårdsvägen	26B

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	19.009 m ² (1,90 ha)	19.009 m ² (1,90 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6600748.9	143814.3	Centralpunkt inom område	-UPPL-VÄSBY

Skattetal

Skattetal	0,021 Mantal
------------------	--------------

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Sammanläggning	1965-02-13	01-EDD-491	
Fastighetsreglering	1992-07-21	0114-92/27	
Fastighetsreglering	1995-05-15	0114-95/13	
Fastighetsreglering	2006-04-07	0114-05/23	

Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
VÄRMECENTRAL MM	Avtalsservitut: Förmån	01-IM3-65/1837.1
VÄRMECENTRAL MM	Avtalsservitut: Last	01-IM3-65/1839.2
LEDNING MM	Avtalsservitut: Förmån	01-IM3-65/1839A.1
LEDNING MM	Avtalsservitut: Förmån	01-IM3-65/1839B.1
LEDNING MM	Avtalsservitut: Last	01-IM3-65/1839C.1

2013052202833

LEDNING MM	Avtalsservitut: Förmån	01-IM3-65/1839D.1
VARMVATTENANLÄGGNING	Avtalsservitut: Last	01-IM3-66/56A.1
OMRÅDE FÖR GÅNG-OCH CYKELTRAFIK	Avtalsservitut: Last	01-IM3-86/13970.1
TELE	Officialservitut: Förmån	0114-05/23.4
LEDNING	Officialservitut: Förmån	0114-05/23.5
GÅNG-OCH CYKELVÄG	Officialservitut: Last	0114-92/27.2

Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	01-EDD-514	Stadsplan	1967-07-17
Planer	0114-P84/0329/1	Stadsplan	1984-03-29
Planer	0114-P08/0703	Ändring av detaljplan	2008-07-03

Lagfart

Inskrivningsdag: 2012-04-11

Aktnummer: 1209369

Identitetsnr: 556887-4399

Lagfaren ägare: BO I VÄSBY AB

Adress: UPPLANDS VÄSBY KOMMUN
19480 UPPLANDS VÄSBY

Fång: 2012-03-13, Ingen köpeskilling

Anmärkning: SKATT BESLUTAD 12/17398

Inteckningar

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	10.000 SEK	5400524	1954-03-17		
		Beviljad i		UPPLANDS VÄSBY ÖVRA RUNBY 2:13	
		Beviljad i		UPPLANDS VÄSBY ÖVRA RUNBY 2:14	
		Gäller i		UPPLANDS VÄSBY ÖVRA RUNBY 2:245	
4	4.205.000 SEK	6504710A	1965-11-24		LIKA RÄTT SOM 65/4710B, UTBYTE 66/4101
5	1.157.000 SEK	6504710B	1965-11-24		LIKA RÄTT SOM 65/4710A, UTBYTE 66/4101

7 609.000 SEK 6604102 1966-09-07

Totalt 5.981.000 SEK

2013052202834

Inskrivningar

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
2	AVTALSSERVITUT VÄRMECENTRAL MM		1965-04-28	6501839	FÖRETRÄDESDORDNINGEN OKLAR MELLAN 65/1839 OCH 65/1839C/
3	AVTALSSERVITUT LEDNING MM		1965-04-28	6501839C	FÖRETRÄDESDORDNINGEN OKLAR MELLAN 65/1839 OCH 65/1839C
6	AVTALSSERVITUT VARMVATTENANLÄGGNING		1966-01-05	6600056A	
8	AVTALSSERVITUT OMRÅDE FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK		1986-06-12	8613970	

Tidigare ägare

Aktnummer: 6500069
Identitetsnummer: 814800-2028
Tidigare ägare: STIFTELSEN VÄSBYHEM
Fång: Köp 1964-06-24, Ingen köpeskilling
Anmärkning: IDNR KOMPL 82/18367

Aktnummer: 9418787
Identitetsnummer: 556476-7233
Tidigare ägare: AB VÄSBYHEM
Fång: Köp 1994-05-10, Ingen köpeskilling

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2011
Taxeringsenhet: 168637-5
Typkod: 320
Taxeringsvärde: 59.600.000 därav byggnadsvärde 42.000.000,
markvärde 17.600.000
Uppgiftsår: 2011

2013052202835

Areal: 19011
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde: 114048

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1
Ägandetyper: Tidlgare ägare
Identitetsnummer: 556476-7233
Ägare: AB VÅSBYHEM
Adress: BOX 125
19422 UPPLANDS VÅSBY

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering: 17.600.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 8051
Klassificering av byggnadsrätt: Uppglft saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 2.200
Riktvärdeområde: 114048
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 71766045
Koppling till värderingsenhet byggnad: 894045

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering: 42.000.000
Under byggnad: Nej
Nybyggnadsår: 1966
Värdeår: 1989
Bostadsyta i kvm: 6441
Hysesintäkt: 6.119.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 71764045
Koppling till värderingsenhet mark: 894045

Byggnad

Levande

9

Bygglov

0

Avregistrerade

0

2013052202836

© InfoTorg | S151, 105 99 Stockholm | Tel 08-555 681 00 | Fax 08-555 681 01 | E-post info@infotorg.se