
With original
03

EKONOMISK PLAN FÖR

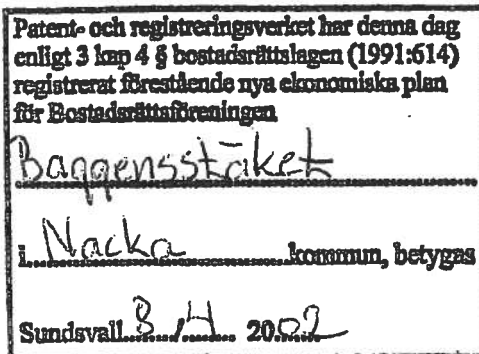
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BAGGENSSTÄKET

SALTSJÖ-BOO

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning	3
2.3	Antal lägenheter	4
2.4	Gemensamma anordningar	4
2.5	Framtida underhållsbehov	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	5
2.8	Servitut	5
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4	FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER	6
5	FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER	6
5.1	Kapitalkostnader, finansiering	6
5.2	Driftskostnader	7
5.3	Skatter	7
5.4	Fondavsättningar	7
5.5	Andelstal, insatser, årsavgifter mm	8
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
7	FDS-UTDRAG	10
8	BESIKTNING	11
9	INTYG	12



Christina Ullmark

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Baggensstaket, med organisationsnummer 769607-0437 är registrerad hos Patent- och registreringsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att äga fastigheten Bo 7:1 i Nacka kommun med adress Bovägen 5 för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsrättsupplåtelse beräknas ske senast den 1 april 2002. Bostadsrätterna upplåtes för bostadsändamål.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

En detaljerad beskrivning, innehållande tomtkarta, plan och fasadritningar, teknisk beskrivning och status bifogas (se under pkt 8 besiktning).

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Bo 7:1
Adress:	Bovägen 5
Markareal:	4355 kvm
Bostadsarea:	420 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

På fastigheten uppfördes år 1840 en byggnad. Byggnaden utgörs av en mangårdsbyggnad med vardera två våningsplan ovan mark, vind samt en mindre källare på norra gaveln.

Våningsplanen ovan mark inrymmer bostäder. Vindsplanet kommer att inrymma två nyinredda lägenheter samt lägenhetsförråd. Källaren innehåller matkällare, varmvattenberedare, pump till brunn.

Byggnaden har träfasad, yttertaket är belagt med tegel. Ventilation med självdrag.

Uppvärmning sker med direktverkande el.

2.3 Antal lägenheter

Plan 1-2: en lgh på varje våningsplan

Vind 2 st bostäder samt lägenhetsförråd

Byggnaden inrymmer 4 st bostadslägenheter.

2.4 Gemensamma anordningar

Pumphus för vatten från egen brunn, matkällare, fristående förråd för lägenheterna, septitank, infiltrationsanläggning. Brunnen tjänar även intilliggande fastighet Bo 7:2. Septitank och infiltration är beläget på fastigheten Bo 7:2. Rättigheter och kostnader för installationerna regleras med avtalsservitut.

2.5 Framtida underhållsbehov

Enligt protokoll från teknisk besiktning framgår att fastigheten har genomgående god underhållsstatus. För den närmaste treårsperioden beräknas ingen avsättning ske för renovering.

2.6 Försäkring

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde hos någon av de större försäkringsbolagen på marknaden.

2.7 Taxeringsvärde

Fastigheten är för närvarande taxerad som privatbostad. Bedömt nytt taxeringsvärde såsom hyresfastighet är ca 2 600 000 kronor (2002).

2.8 Servitut

Infiltrationsanläggning och septitank vilken tjänar fastigheten Bo 7:1 i sin helhet är belägen på fastigheten Bo 7:2. Fastigheten Bo 7:1 kommer genom avtalsservitut tillförsäkras rätt att nyttja installationerna. Fastigheten Bo 7:1 svarar för 5/5 av kostnaderna för infiltration och septitank.

Fastigheten har eget vatten via borrhälsbrunn som är belägen på fastigheten. Brunnen tjänar även fastigheten Bo 7:2. Fastigheten Bo 7:2 kommer genom avtalsservitut tillförsäkras rätt att nyttja brunn och pump. För drift av brunn och pump skall fastigheten Bo 7:1 svara för 4/5 samt fastigheten Bo 7:2 för 1/5 av kostnaderna.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Köpeskilling för fastigheten Bo 7:1 ¹	7 094 436:-
Stämpelavgift lagfart	106 000:-
Stämpelavgift pantbrev	33 564:-
Ombildningskostnad	<u>160 000:-</u>
Summa anskaffningskostnad	7 394 000:-

¹ Upplåtelser på marknaden av lgh nr 3 (51 kvm) förutsätts förutom insats om 459 000 kr inbringa sammanlagd upplåtelseavgift om åtminstone 641 000 kr. Kommer sammanlagd upplåtelseavgift överstiga respektive understiga 641 000 kr för lgh nr 3 skall köpeskillingen för fastigheten Bo 7:1 ökas respektive sänkas med en krona för varje krona sammanlagd upplåtelseavgift som överstiger respektive understiger 641 000 kr dock med avdrag/tillägg för tillkommande/avgående lagfartstempel om 1,5% av beloppet.

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	3 753 000:-
• Upplåtelseavgift ²	641 000:-
• Långgivare	<u>3 000 000:-</u>
Summa	7 394 000:-

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 225 800:-

Summa intäkter 225 800 :-

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Kapitalkostnader vilka beräknas vara giltiga för den närmaste 3-årsperioden.

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundet tom	Räntekostnad/år
	1 800 000	5,00%	rörligt	90 000
	1 200 000	6,75%	5 år	81 000
Summa	3 000 000			171 000

Räntekostnad per år 171 000 kr

Under den närmaste treårsperioden beräknas ingen amortering ske i föreningen.

² Upplåtelser på marknaden av lgh nr 3 (51 kvm) förutsätts förutom insats om 459 000 kr inbringa sammanlagd upplåtelseavgift om åtminstone 641 000 kr. Kommer sammanlagd upplåtelseavgift överstiga respektive understiga 641 000 kr för lgh nr 3 skall köpeskillingen för fastigheten Bo 7:1 ökas respektive sänkas med en krona för varje krona sammanlagd upplåtelseavgift som överstiger respektive understiger 641 000 kr dock med avdrag/tillägg för tillkommande/avgående lagfartstämpel om 1,5% av beloppet.

5.2 Driftskostnader

El, Avlopp	8 000 kr
Renhållning	3 000 kr
Förvaltning	10 000 kr
Försäkr.	8 000 kr
Reparation/underhåll	5 000 kr

Summa driftskostnader	34 000 kr
------------------------------	------------------

5.3 Skatter

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt enligt följande:

0,5% * 2 600 000 (tax.värde bostad 2001)	13 000 kr
--	-----------

Summa	13 000 kr
--------------	------------------

Inkomstskatt

Schablonintäkt (3% x tax.värde) med tillägg för intäktsräntor och med avdrag för utgiftsräntor ger ett skattemässigt underskott varför således ingen inkomstskatt uppkommer.

5.4 Fondavsättningar

Till underhållsfond skall minst 0,3 % av fastighetens tax.värde avsättas per år.

Kostnad för avsättning till underhållsfond (0,3%* 2 600 000 kr)	7 800:-
---	---------

Summa	7 800:-
--------------	----------------

Summa kostnader	225 800:-
------------------------	------------------

5.5 Andelstal, insatser, årsavgifter mm

722 800
281120

	lgh	vån	RoK	yta	insats	upplåtelseavg.	andelstal	årsavgift
	nr	tr	st	kvm	kr	kr	%	kr
P	1	1	6	159	1 431 000		36,00%	81 288
L	2	2	6	157	1 413 000		36,00%	81 288
P+L	3	3	1,5	51	459 000	641 000	14,00%	31 612
L	4	3	1,5	62	450 000		14,00%	31 612
	Summa			429	3 753 000	641 000		225 800

6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

$$\frac{1.431 \times 3.000}{3.753} =$$

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll för vatten och avlopp, renhållning och trappstädning m m samt avsättning till fonder.

Fastigheten och lägenheterna uppvärms med direktverkande el innebärande att bostadsrättshavarna utöver årsavgiften har att bekosta lägenhetens uppvärmning via sitt el-abonnemang.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

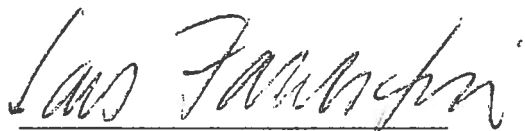
Under föreningens andra verksamhetsår beräknas årsavgifterna öka med 4 %. Vidare göres en initial insättning av 25 000 kronor till dispositionsfonden vid tidpunkten för föreningens bildande.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

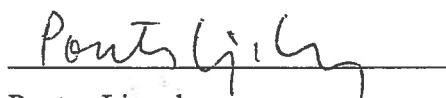
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 25 mars 2002



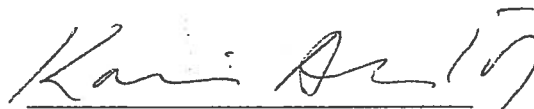
Lars Fahlsten



Pontus Ljungberg



Helene Carson



Karin Almlöf

7 FDS-UTDRAG

InfoTorg

Meny | Kundtjänst | Logga av

Direktval av tjänst



Ny sökning

Hjälp

FF - Uppgifter med utökad taxeringsinformation

Fastighetsbeteckning
Senast ajourfört FR
Senast ajourfört IR

Fastighet (1)
NACKA BO 7 : 1
2001-08-31
2001-08-22

Församlingsnamn

Församling (3)
BOO

Tidigare beteckning (4)

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-NACKA BO 7 : 1	1983-06-15	0182K-RF2709

Kommun

Ursprung (5)

Fastighetsbeteckning

NACKA
BO 1:70

Fastighetens adress (7)

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
BOOVÅGEN	5		BOO

Areal (8)

Område	Summa kvm	Land kvm	Vatten kvm
Totalt	4355	4355	0

Koordinater (9)

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	Lokala system	764010	133090	Centralpunkt inom område	-6960:3

Notering

PRIMÄRKARTA:6960:22
STATISTIKOMRÅDE:281001

I gemensamhetsanläggning

Andel (12)
NACKA BO GA:2

Åtgärd (15)

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Avstyckning	1977-12-29	0182K-10327	

Avskild mark (16)

Fastighetsbeteckning

NACKA BO 7:2

Rättigheter (17)

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
BRUNN MM	Avtalsservitut:Last	0182IM-01/25709
INFILTRATIONSANLÄGGNING MM	Avtalsservitut:Förmån	0182IM-01/25712
AVLOPP	Officialservitut:Förmån	0182K-2001/21

VATTENTÄKT	Officialservitut:Last	0182K-2001/21
------------	-----------------------	---------------

Notering

Övriga

Plan (18)

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0182K-92/70	Områdesbest.	1992-04-02

Lagfart (21)

Inskrivningsdag

1978-10-25

Aktnummer

3164

Identitetsnr

450209-2853

Lagfaren ägare

LJUNGBERG,PONTUS

Adress

HÄGERSTAD PRÄSTGÅRD 59041 RIMFORSÄ

Fång

Köp 1978-10-02 Ingen köpeskilling

Andel

1/2

Anmärkning

ÖVR FÅNG 91/31102

Inskrivningsdag

1988-07-01

Aktnummer

29746

Identitetsnr

370108-2731

Lagfaren ägare

FAHLSTEN,LARS HERBERT

Adress

BOOVÄGEN 5 13247 SALTSJÖ-BOO

Fång

Bodelning 1988-06-10 Ingen köpeskilling

Andel

1/2

Inteckningar (24)

Nr	Belopp Inomläge	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Gäller i	Anm
1	570.500 570.500	6756	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
2	203.700 774.200	6757	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
3	47.600 821.800	6758	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
4	100.000 921.800	6759	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
5	100.000 1.021.800	6760	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
6	100.000 1.121.800	6761	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
7	100.000 1.221.800	6762	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
8	50.000 1.271.800	6763	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
9	50.000 1.321.800	6764	1980-05-28		NACKA BO 7:1 NACKA BO 7:2	
Sum	1.321.800					

Inskrivningar

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Gäller i	Anm
10	SERVITUT BRUNN MM.		2001-08-22	25709		

Taxeringsår	Taxeringsenhet (40)
Taxeringsenhet	2001
Typkod	113191-1 113191-1
Taxeringsvärde	220
Uppgiftsår	1.677.000, därav byggnadsvärde 1.677.000
Areal	1996
Taxeringsenhet avser	7027
Riktvärdeområde	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet
	182220

Juridisk form	Taxerad ägare (42)
Andel	Fysisk person
Ägandety	1/2
Identitetsnummer	Lagfart, taxerad
Ägare	370108-2731
Adress	FAHLSTEN, LARS HERBERT
	BOOVÄGEN 5, 13247 SALTSJÖ-BOO

Juridisk form	Fysisk person
Andel	1/2
Ägandety	Lagfart, taxerad
Identitetsnummer	450209-2853
Ägare	LJUNGBERG, BJÖRN PONTUS
Adress	HÄGERSTAD PRÄSTGÅRD, 59041 RIMFORSA

Typ av värderingsenhet	Värderingsenhet (43M)
Antal lika	Småhusmark
Areal i kvm	1
Fastighetsrättsliga förhållanden	7027
Bebyggelse	Självständig
VA	Friliggande
Belägenhet	Enskilt vatten året om, Enskilt avlopp
	Ej strandtomt eller strandnära tomt

Typ av värderingsenhet	Värderingsenhet (43O)
Taxvärde efter justering	Småhusbyggnad
Antal lika	1.677.000
Summa standardpoäng	1
Bebyggelse	20
Under byggnad	Friliggande
Bostadsyta	Nej
Värdeyta	300
Nybyggnadsår	300
Värdeår	1909
Fastighetsrättsliga förhållanden	1929
Basvärde	Självständig
	975.000

Byggnadsstatus

Byggnad (50)

På fastigheten finns 1 registrerad byggnad

[Hem](#)

[Meny](#)

[Kundtjänst](#)

[Logga av](#)

Schlumberger Sema

© 2001 Sema InfoData - InfoTorg 08-738 4480 - infotorg@infodata.se

8 BESIKTNING

BRUNN

FÖRRÅDSBODAR

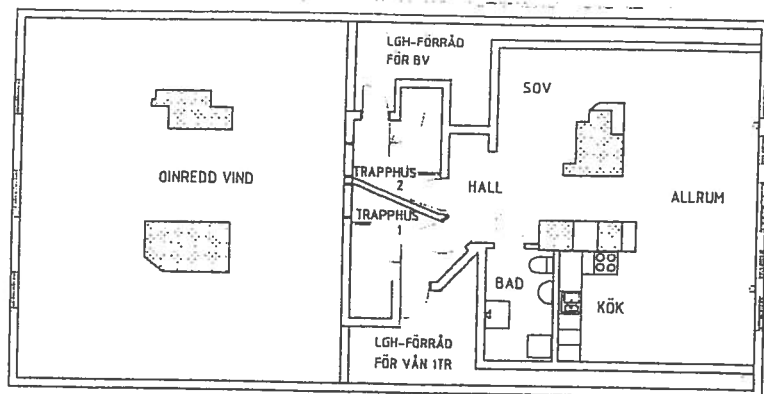
7:1

P

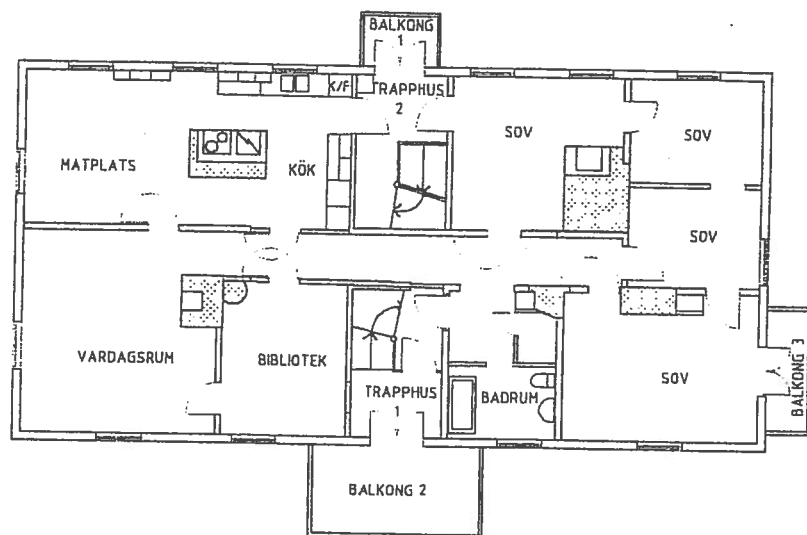
SQFOR

BOOVÄGEN

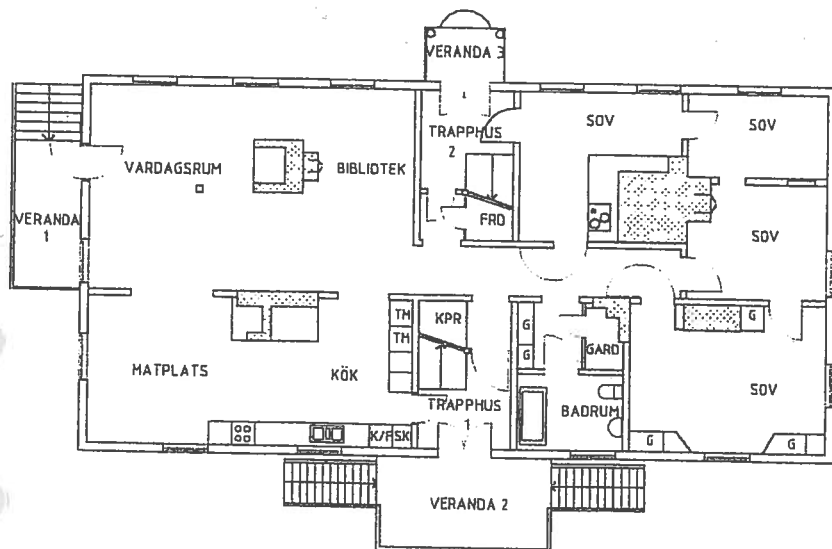
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BAGGENSSTÄKET
SITUATIONSPLAN
SKALA 1:400
JUNI 2001



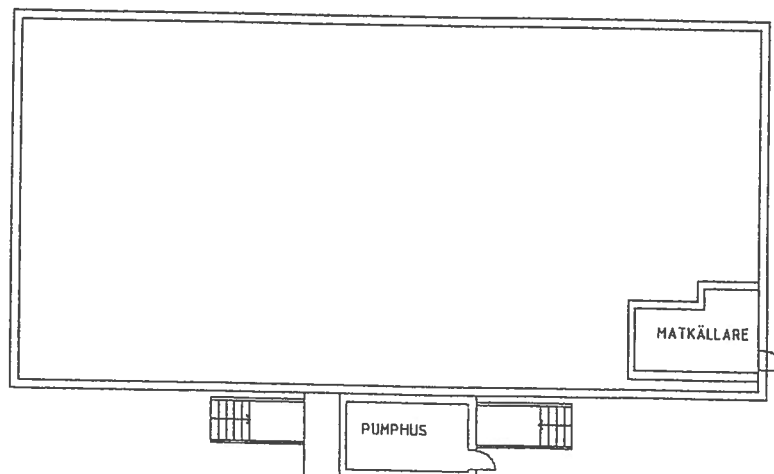
VÅN 2 TR (VINDSVÅN)
1½ R.O.K.
BOA 50,5 m²
1 ÖINREDD VIND



VÅNING 1 TR 7 R.O.K.
BOA 156,5 m²



BOTTENVÅNING 7 R.O.K.
BOA 158,5 m²



KÄLLARVÅNING
MATKÄLLARE 6 m²
PUMPHUS 5 m²

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BAGGENSSTÄKET
PLANER SKALA 1:200
JUNI 2001

BESKRIVNING

Byggnadsår/ ombyggnadsår 1840 / 1979-80 / bottenvåning 1992 / lgh.vindsvån.2001

Byggnadstyp Flerbostadshus i 3 plan samt oinredd del av vind

Gatuadress Boovägen 5 132 47 Saltsjö Boo

Upplåtelseform Äganderätt

Uthyrningsbar area Totalt 365,5 m² samt ca 55 m² råvind

Bostadslägenheter 3 st totalt 365.5 m² + 2 st vindsförråd à ca 5 m²

Husets och lägenheternas kvaliteter:

Den stora ombyggnaden 1979 – 80 skedde i samarbete med länsantikvarien samt konstnären prof. Olle Nyman. Alla fönster är original med utbytta understycken och har gjorts om till kopplade med original-innanfönstren . Endast naturmaterial har använts vid ombyggnaden (inga plastmaterial), alla färger är äggtempera och oljefärg. Nya öppna spisar vid de befintliga skorstensstockarna.

Alla invändiga golv och tak är av massiv norrlandsfuru, golven typ skurgolv.

Originaldörrar återanvända samt nya i samma utförande.

Samtliga badrum helkaklade med golv av sintrade plattor.

De stora lägenheterna är förberedda för separat toalett / vatten.

Den nybyggda vindslägenheten har golv av lamellparkett av kalkad ask, badrum helkaklat med klinkergolv, golvvärme i badrum samt förberett för tvättmaskin.

Gemensamma utrymmen Källarvåning: pumphus och plats för VV-beredare, matkällare 5 m²

Balkong 1 och 2 samt veranda 2 och 3

Lägenhetsutrustning Bostadslägenheterna har olika utrustningsstandard
Kök bottenvån. nytt 1993, vån. 1 tr nytt 1980
Viss renovering har skett efter hand.

Båda köken har även vedeldade spisar

Uppvärmningssystem Direktverkande el, VV-beredare i pumphus från 1980 resp 2001

Vatten och avlopp Vatten från egen brunn. Servitut finns med tomt 7:2
Avlopp: trekammarbrunn, sluten tank 1980, servitut finns med tomt 7:2

Ventilation Självdrag

Undergrund	Berg
Ytterväggar	Ytterväggar och bärande stomme av panelat timmer
Bjälklag	Bottenvåning: Isolering mot berg av lecakulor i betong, träbjälklag med isolering . Under veranda 2 ny betonggrund Mellan Bv och vån 1 tr: Ursprungliga kraftiga träbjälkar med jordfyllning samt golvbeklädnad av furu 1½ tum hyvlat. Mellan vån 1 tr och vindsvåning: Ursprungliga kraftiga träbjälkar 230 mm med påsalning 80 mm 300 mm stenullsmatta i mellanrummet, golvkonstruktion 11 mm k-plyfa , 30 mm frigolit 22 mm spontad spånskiva , 3mm aerodon + lamellparkett. Vindsvåningens takbjälklag har 300 mm mineralullsisolering.
Yttertak	Enkupigt tegel
Fasader	Träpanel på timmer
Fönster	2-glas kopplade utåtgående,glas gammalt blåst några med innanfönster , 3 st bv och 1 tr
Trapphus och entréer	2 st entréer med dubbeldörrar, trägolv, timmerväggar med delvis synlig panel, svängda trätrappor
Sophantering	Soptunnor, placering enl. Situationsplan
Gård	Ca 4500 m2 uppvuxen trädgård med gammaldags naturkaraktär, extra p-plats vid Boovägen.
Övrigt	4 st förrådsbodar sammanbyggda om vardera 3,7 m2 Telejack i lägenheter 1980 / 2001 TV-uttag -"- 1980 / 2001

TEKNISK STATUS

Lägenheter	Väl underhållna bostadslägenheter
Yttertak	Ny underlagspapp och takläkt lagd 1980 Nya vindskivor och taksprång hängrännor och stuprör 1985
Fasader	Nymålning med slamfärg samt ilagning 2001
Fönster och dörrar	Ny kittning och målning 2001
Värmesystem	Direktverkande el, de flesta radiatorerna från 1980, några utbytta 1994
Ventilation	Självdrag
Elinstallationer	Nya 1980 och 2001
Skorsten	Sydvästra besiktigad år 2000, båda omputsade utv. 2001 nordöstra används mycket sällan
VA-stammar	Nya 1980 och 2001
Trapphus	Målade med slamfärg LIMFÄRG
Gemensamma utrymmen	Balkonggolv och -räcken bytta 1987 Verandagolv bytt med gamla golvbräder 1987 vissa trappsteg bör bytas

Eftersom fastigheten genomgått en omfattande renovering (se beskrivning) bedöms att ingen avsättning av renoveringskostnader behöver göras inom en 3-årsperiod.

Kontrollerat på plats 2001-06-18

Björn Billmark

Björn Billmark

Kvalitetsansvarig

9 INTYG

9. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

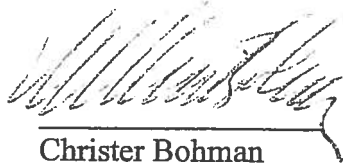
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Baggensstaket*, org nr 769607-0437, Nacka kommun får härmed avge följande intyg.

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

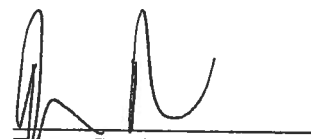
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2002-04-02



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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