



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Duvan 5 (769622-3119) Kalmar

Upprättad i oktober 2011 av
SBR Svensk Bostadsrättsbildning



Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Förvärvskostnader och finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 7 Insatser och boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad
- 9 Särskilda förhållanden
- 10 Intyg
- 11 Bilagor:
 - Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Besiktningssprotokoll
 - Avskrivningsplan
 - Återköpsgaranti

Kontaktuppgifter

Brf Duvan 5:
Jennie Danielsson
Fabriksgatan 22
392 34 Kalmar
Mobil. 070-563 46 46
danielssonjennie@hotmail.com

SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:
Esplanaden 26
392 33 Kalmar
Tel. 0480-41 11 60

Köpenhamnsvägen 49
217 71 Malmö
Tel. 040-611 99 60
info@bjerkborn.se
www.svenskbostadsrattsbildning.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Duvan 5 som har registrerats hos Bolagsverket (se Registreringsbevis under rubriken Bilagor) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att utgöras av fastigheten Kalmar Duvan 5 med adress Fabriksgatan 22 och Smålandsgatan 16 B, 392 34 Kalmar. Fastigheten innehåller 11 bostadslägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna uppfördes ursprungligen 1931 enligt uppgift och taxering. Värdeår är 1935.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på förvärvskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter tre besiktningar; byggnads-, el- och VVS-teknisk. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt tio års reparationsbehov. Planen redovisar därför den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en räntenivå som väl motsvarar gällande marknadsnivå.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader och i vissa fall intagna offerter.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen särskilt eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens centrala läge, insatsen och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida ekonomisk utveckling både för föreningen och i synnerhet för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i oktober 2011 eller senare då fastigheten tillträts.

Inflyttning har skett.



Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 13 865 kr

Avgift per kvm och år: 570 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: +4 %

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kalmar Duvan 5	
Upplåtelseform	Ägande	
Adress	Fabriksgatan 22, Smålandsgatan 16 B, 392 34 Kalmar	
Tomtareal	593 kvm	
Area	970 kvm bostadsyta och 112 kvm lokalyta, enligt taxeringsinformationen. 974,8 kvm bostadsyta om 11 bostadslägenheter och 105 kvm lokalyta om 2 lokaler, enligt fakturering.	
Byggnadsutformning	På fastigheten finns 1 byggnadskropp, vinkelbyggnad i 3 våningar där övre våningen mot gata utgör vindsvåning. 3 portuppgångar och 2 trapphus med sammanlagt 11 lägenheter och 2 lokaler.	
Byggnadsår	Enligt uppgift 1931. Enligt taxeringsinformation 1931. Värdeår 1935.	
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor.	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	8 091 tkr varav markvärde 2 634 tkr.	
Typkod	320	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Sophantering (begränsad sortering) Undercentral el Undercentral fjärrvärme Teknikutrymme Källare Förråd Utrymme för tvätthantering Trapphus Kabel-TV Vindsutrymme Cykeluppställning Garagebyggnad	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning: Sockel: Stomme: Bjälklag: Fasad: Tak: Balkong: Mark: Gård: Fönster: Lägenhetsdörrar: Trapphus: Uppvärmning: Ventilation:	Fastigheten är troligen grundlagd på utbredd förstärkt bottenplatta. Putsad sockel. Bärande väggar i tegel. Bjälklag i betong, bjälklag mot vind i trä. Putsad fasad. Brutet tak belagt med tegelpannor byggnad mot gata, vinkelbyggnad ensidigt fall belagt med tegelpannor. Balkonger från trapphus mot gård med räcke i stål. Framsida gatumark. Gräs- och stenbelagd gårdsyta med rabatter och vegetation. 1 + 1 träfönster. Skyltfönster enkelglas. Enkla spegeldörrar med och utan fönster, saknar brand- och inbrottskydd. Trappor i terrazzo med klinkerbelagda plan samt målade väggar och tak. Balkongdörrar och ytterdörrar mot gata och gård i trä. Fjärrvärme. Mekaniskt självdrag med tilluft genom husvägg samt frånluft i kök och badrum.
Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök: Badrum: Golv: Invändiga tak: Invändiga väggar:	Inredning, merparten i original. Varierande standard. Badkar/dusch, tvättställ och WC. Parkett- och plastgolv. Målade, vävade/målade. Målade, vävade/målade eller tapetserade.

3. Fastighetens skick

Byggnaden har under åren genomgått löpande underhåll. Det nuvarande skicket bedöms vara övervägande bra.

Fastigheten har besiktigats 2011-09-12. Besiktningen har gjorts avseende det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Ansvarig och projektledare för besiktningen har varit Ingenjör Magnus Westerberg, COWI AB. Se bilagda protokoll under rubriken Besiktningsprotokoll. Ansvarigheten finns beskrivet i *Allmänna bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet av år 2008 (ABK 08)*.

I sammanställningen på nästa sida har reparationsbehovet för nästkommande tioårsperiod tagits upp. Dessutom görs en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför inte tagits med. Vissa avvikelser kan föreligga i det enskilda fallet.

I det fall då det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordat.

Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att få ett skick som bör rubriceras som bra.



Sammanställning av reparationsbehovet i fastigheten Kalmar Duvan 5 under nästkommande 10-årsperiod

År	1	2-5	6-10
Bygg	708 000	732 000	120 000
El	60 000	250 000	150 000
VVS	140 000	235 000	384 000
+moms	227 000	304 250	163 500
Totalt	1 135 000	1 521 250	817 500

I denna ekonomiska plan finns upptaget kostnader för reparationer över åren 1-10 fördelade något annorlunda än vad som rekommenderats i besiktningsunderlaget. Skälet till detta är att få en så bra utjämning som möjligt av kostnadsupptaget över tiden.

Under Bygg år 1; finns kostnader upptagna för omläggning av tak, rökavluftning samt renovering av fönster.

Under El år 1; finns kostnader upptagna för upprättande av drifts- och underhållsinstruktioner samt märkning av centraler, apparater och apparatskåp samt centralutrustning. Det finns även kostnader upptagna för komplettering av central i källare och renovering av eftersatta elinstallationer inom källare och vind. Vidare finns kostnader upptagna för installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Under VVS år 1; finns kostnader upptagna för att ordna med drift- och underhållsinstruktioner för VVS samt göra en OVK-besiktning. Det finns även kostnader upptagna för värmeväxlare och cirkulationspumpar samt kompletterande isolering av rör i källare. Vidare finns kostnader upptagna att förse frånluftsfläkt i tvättstuga med filter samt dra kanal ut genom yttervägg. För lägenheterna finns kostnader upptagna för byte av vissa köksfläktar till kolfilter eller ändring med hänsyn till kanalisering och rensningsmöjligheter. Här finns även kostnader upptagna för att rengöra självdragskanaler.

Under Bygg år 2-5; finns ytterligare kostnader upptagna för renovering av fönster. Vidare finns kostnader upptagna för att åtgärda fukt-

skador i fasaden, renovering av balkonger samt översyn av gårdens stenbeläggning. Här finns även kostnader upptagna för målning av trapphus och utbyte av ytterdörrar samt lägenhetsdörrar.

Under El år 2-5; finns kostnader upptagna för renovering av eftersatta elinstallationer inom del av lägenhetsbeståndet.

Under VVS år 2-5; finns ytterligare kostnader upptagna för att rengöra lägenheternas köksfläktar samt självdragskanaler. Vidare finns kostnader upptagna för arbete med stammar. Här finns även kostnader upptagna att förse pumpgröpar med larmmodul och larm till fasad.

Under Bygg år 6-10; finns kostnader upptagna för renovering av garagebyggnad.

Under El år 6-10; finns kostnader upptagna för renovering av eftersatta elinstallationer inom del av lokaler.

Under VVS år 6-10; finns kostnader upptagna för relining av hela avloppssystemet samt OVK-besiktning och utbyte av utrustning i undercentralen.

I övrigt se respektive besiktningsprotokoll; bygg, el och VVS.

I kostnader för bygg finns pålagt en kostnadsuppräknings med 20 % avseende byggadministrativa kostnader, enligt protokollet.

Utöver ovanstående görs årligen en avsättning till den yttre underhållsfonden, avsedd för framtida reparationer.

4. Förvärvskostnader och finansiering

Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Initiala kostnader utöver köpeskillingen på 16 000 000 kr är 406 250 kr (varav moms 81 250 kr) för föreningsbildning och 241 000 kr (1,5 % av taxeringsvärdet + avgift) för lagfart. Pantbrevskostnaden är 23 860 kr.

Dessutom finns en kostnad för Återköpsgaranti (se kap 9) med i anskaffningskostnaden. Det är dock stämman som beslutar om föreningen ska ha denna försäkring eller ej.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att binda lånen:

- 1/3 kort
- 1/3 medellångt
- 1/3 långsiktigt

Verklig räntekostnad, likviditet och kassaflöde

Den verkliga räntekostnaden blir avsevärt lägre än kalkylerat då hela lånedelen för renoveringen/reparationerna inte kommer att lyftas omedelbart. Om fastigheten renoveras kontinuerligt enligt underhållsplanen lättar räntebelastningen med 93 550 kr under första året. Denna lättnad avtar varefter renoveringar genomförs för att år 10 vara helt borta.

Anslutningsgrad

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett större antal medlemmar väljer att inte omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde mer än väl kompenseras av kommande hyres-

höjningar. Därtill kommer även ett eventuellt dolt övervärde föreningen tillgodo vilket kan realiseras genom försäljning när respektive hyresavtal upphör.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

En initialt lägre anslutningsgrad än 100 % kan första året öka behovet av likviditet. Detta kompenseras dock av andra faktorer som t ex avsättningar till yttre fond och lägre faktiska räntekostnader etc.

De kommande årens förväntade hyreshöjningar, på de lägenheter som inte övergår till bostadsrätter, minskar behovet av en ökning av årsavgiften. Med anledningen härav har styrelsen beslutat att debitera års-/månadsavgift enligt grundkalkylen.

Verklig ränta:

I den ekonomiska planen redovisas hela lånekostnaden som föreningen beräknas behöva ta upp de närmaste 10 åren. Vad gäller renoveringsbehovet är det emellertid så att lånen tas upp efterhand de behövs. I början är därmed lånesumman inte fullt så stor som kalkylen redovisar.

Den delen av lånet, motsvarande renoveringsbehovet för år 2-10, som ännu inte har tagits upp motsvarar en ränta på 93 550 kr under första året. Detta kallar vi *räntelättnad* och dras i kalkylen av från kostnaderna i kapitel 5.

År två tar föreningen upp medel för renoveringar. Den delen av lånet som ännu inte tagits upp motsvarar nu en *räntelättnad* på 78 338 kr under andra året.

Varefter mer lån tas upp minskar *räntelättnaden* fram till år 10 då hela lånet är upptaget och *räntelättnaden* är följaktligen noll.

Se kap 8:1

Kostnader för förvärv av fastigheten Kalmar Duvan 5 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	16 000 000
Föreningsbildning	406 250
Lagfart 1,5 % av köpeskillingen	241 000 ¹
Styrelsearvode	56 000 ²
Återköpsgaranti	215 000 ³
Reservfond	100 000 ⁴
Reparationsbehov	3 473 750 ⁵
Pantbrev	23 860 ⁶
Totalt	20 515 860

Finansieringsplan		Ränta	Ränta kr	Avskrivning
Lån	7 000 000	4,0 %	280 000	5 457
Insatser	13 515 860			
Totalt	20 515 860			

¹ LAGFARTEN är beräknad på 1,5 % av köpeskillingen plus en avgift på 1 000 kr.

² STYRELSEARVODET baseras på ett basbelopp plus sociala avgifter.

³ ÅTERKÖPSGARANTIN ger köparen en möjlighet att sälja tillbaka bostadsrätten för samma pris som man ursprungligen betalat i insats. Summan här är en uppskattning av kostnader vid 100 % anslutning. Om färre går med sjunker kostnaden i motsvarande mån.

⁴ RESERVFONDEN är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Taxeringsvärde	8 091 000	
	Bostäder	Lokaler
Mark	2 424 000	210 000
Byggnad	5 000 000	457 000
	7 424 000	667 000

⁵ REPARATIONSBEHOV Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 1 135 000 kr för renoveringar/reparationer.

⁶ PANTBREVSKOSTNADEN är 2 % av lånet minus 2 % av befintliga inteckningar.

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter		
Hysesintäkter lokaler och förråd, moms fria	83 400	
Årsavgifter, bostäder	556 018	
P-plats och Garage	12 600	
Räntelättnad	93 550	
	745 568	
Drift (ca-angivelser enligt säljare 2010)		
El	45 000	
Fjärrvärme	150 000	
Vatten	30 000	
Sopor	20 000	
	245 000	
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel och städ	58 500	
Administrativ förvaltning (ca 1000 kr/lgh + lokalkostnader)	15 000	
Revisionsarvode	12 500	
	86 000	
Reparationer		
Föreningens reparationsfond (20 kr/kvm och år)	21 596	
Reparationer (20 kr/kvm och år + moms)	26 995	
	48 591	
Övriga kostnader		
Kabel-TV, ca 1020 kr/lgh	11 220	
Fastighetsförsäkring, ca 14,6 kr * 1 079,8 kvm	15 808	
Övriga driftkostnader	20 000	
Övriga arvoden	12 500	
	59 528	
Summa driftkostnader		
	439 119	407
		<i>kr/kvm</i>
Kapitalkostnader och amorteringar		
Räntekostnader fastighetslån	280 000	
Avskrivning enligt avskrivningsplan	5 457	
	285 457	
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift (11 lgh * 1302 kr)	14 322	
Fastighetsskatt lokaler	6670	
	20 992	
Totalsumma		
	745 568	
Intäkter ./ Kostnader = vinst		
	0	

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Styrelsen har beslutat att insatserna för lägenheterna ska beräknas efter yta.

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens yta. Styrelsen kan dock besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter faktisk förbrukning.



7. Insatser och boendekostnader

Tabellen 7:1 visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå.

Kalkylen baseras på hyror för 2011 och sker med i planen fastställd månadsavgift och räntebetalning vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag. Genomsnittlig räntenivå är 4,0 %.



Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 13 865 kr

Avgift per kvm och år: 570 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: +4 %

7:1 Detaljredovisning

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

Så här läser Du den detaljerade lägenhetsredovisningen

BRF Exemplet 1

Lgh #	Namn	Kvm	Antal rum	Andel lgh %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Anders	42	2	25,00	631 063	Slutlig insats kronor	Beräknad månads-avgift	Beräknad månads-avgift	Rta/år 4,00%	Rta/år 70%	Boende- netto	Årshyra /kvm	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månads-kostnad kr	%	Månads hyra 2011	Beräknad ny månads-kostnad
2	Erik	56	2	33,33	841 417	29 603	2 467	2 467	33 657	23 560	53 163	893	949	-94	-3	3 417	3 323
3	Maria	70	2	41,67	1 051 771	37 004	3 084	3 084	42 071	29 450	66 453	857	949	264	6	4 167	4 430
														538	11	5 000	5 538

Här visas hur många procent av den totala lägenhetsytan (lokaler ej inräknade) som Din lägenhet utgör.	2. Detta visar hur stor Din insats blir.	3 - 4. Här visas Din slugliga avgift. I kolumn 4 är årsavgiften delad i 12 för att visa hur stor avgiften blir per månad.	7. Här visas Din årskostnad efter ombildningen om Du lånar till hela insatsen. Detta är summan av kolumnerna 3 och 6.	10. Här visas hur mycket Din boendekostnad kommer att förändras per månad. Den räknas ut genom att vi tar kolumn 13 minus kolumn 12.	12 - 13. Dessa visar hur mycket din lägenhet kostar per månad, före och efter ombildningen, om Du lånat till hela insatsen.
--	--	---	---	--	---

Här visas den räntan på Ditt lån om Du lånar till hela insatsen och räntan är 4%.	5. Här visas din räntekostnad efter att Du gjort 30% ränteaavdrag på skatten.	8. Här visas Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.	9. Här visas Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.	13. Den beräknade nya månads-kostnaden inkluderar månadsavgiften (4) och räntekostnaden (6).
---	---	--	---	--

Här visas den genomsnittliga insatsen per kvadratmeter samt årsavgiften per kvadratmeter.	15 025 kr/kvm och år	529 kr/kvm och år	Här visas den genomsnittliga förändringen av månads-kostnaden.	5,6%
---	----------------------	-------------------	--	------

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

7:1 Detaljredovisning

BRF Duvan 5

I "Beräknad månadskostnad" ingår Avgift och 70 % av räntan på det personliga lånet.

Lgh #	Namn	Kvm	Andel lgh %	Slutlig insats	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Rta/år 4,0 %	Rta/år 70 %	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2011	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr	%	Månads-hyra 2011	Beräknad månads-kostnad
1-1002	Evelina Nilsson	55,0	5,6422	762 590	31 372	2 614	30 504	21 353	52 724	1 127	62 004	959	- 773	- 15	5 167	4 394
2-1102	Vakant	57,0	5,8474	790 320	32 512	2 709	31 613	22 129	54 641	1 088	62 004	959	- 614	- 12	5 167	4 553
3-1202	Fredrik Johansson	57,0	5,8474	790 320	32 512	2 709	31 613	22 129	54 641	995	56 688	959	- 171	- 4	4 724	4 553
4-1001	Evelina Boström Nilsson	80,6	8,2684	1 117 540	45 974	3 831	44 702	31 291	77 265	937	75 540	959	144	2	6 295	6 439
5-1101	Vakant	80,6	8,2684	1 117 540	45 974	3 831	44 702	31 291	77 265	937	75 540	959	144	2	6 295	6 439
6-1201	Rosel Olofsson	78,0	8,0016	1 081 491	44 491	3 708	43 260	30 282	74 772	952	74 256	959	43	1	6 188	6 231
7-1001	Jonas Waldenström	110,0	11,2844	1 525 179	62 743	5 229	61 007	42 705	105 448	906	99 636	959	484	6	8 303	8 787
8-1202	Vakant	121,4	12,4538	1 683 243	69 246	5 770	67 330	47 131	116 376	827	100 356	959	1 335	16	8 363	9 698
9-1101	Jennie Danielsson	110,2	11,3049	1 527 952	62 857	5 238	61 118	42 783	105 640	883	97 284	959	696	9	8 107	8 803
10-1201	Maria Karlbohm	101,0	10,3611	1 400 392	57 610	4 801	56 016	39 211	96 821	859	86 784	959	836	12	7 232	8 068
11-1102	Vakant	124,0	12,7206	1 719 293	70 729	5 894	68 772	48 140	118 869	850	105 372	959	1 125	13	8 781	9 906
Totalt 11 lgh:		974,8	100,00	13 515 860	556 018	46 335	540 634	378 444	934 462	919	895 464	959	3 250	4 %	74 622	77 872

Lokaler

Förhygien - Charlotte Möller 60,0
Hörnan - Monika Darnéus 45,0
Totalt 2 lokaler: 105,0

Garage, 3 st

Totalt: 1079,8 100,00 13 515 860 556 018 46 335 540 634 378 444 934 462 991 464 3 250 4 % 74 622 77 872

13 865 kr/kvm
570 kr/kvm och år

8. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad

8:1 Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Avskrivning (skattemässig)	5 457	5 457	5 457	5 457	5 457	5 457	5 457	5 457	5 457	5 457	10 914
Drift	245 000	249 900	254 898	259 996	265 196	270 500	275 910	281 428	287 057	292 798	298 654
Underhållskostnader och amorteringar											
Fastighetsförvaltning	86 000	87 720	89 474	91 264	93 089	94 951	96 850	98 787	100 763	102 778	104 834
Reparationer	48 591	49 563	50 554	51 565	52 596	53 648	54 721	55 816	56 932	58 071	59 232
Övriga kostnader	59 528	60 718	61 933	63 171	64 435	65 724	67 038	68 379	69 746	71 141	72 564
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	14 322	14 608	14 901	15 199	15 503	15 813	16 129	16 451	16 781	17 116	17 458
Fastighetsskatt lokaler	6 670	6 803	6 939	7 078	7 220	7 364	7 512	7 662	7 815	7 971	8 131
Summa Kostnader (löpande)	745 568	754 770	764 156	773 730	783 496	793 457	803 617	813 980	824 550	835 332	851 787
Inträder exklusive årsavgifter											
Lokalhyresintäkter	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	108 112	110 274	112 479	114 729	117 023
Räntelättnad	93 550	78 338	63 125	47 913	32 700	26 160	19 620	13 080	6 540	0	0
Årsavgifter											
Löpande penningvärde totalt	556 018	578 513	601 153	623 942	646 882	661 305	675 885	690 626	705 531	720 603	734 763
Löpande penningvärde/kvm	570	593	617	640	664	678	693	708	724	739	754
Fast penningvärde totalt	556 018	567 169	577 809	587 954	597 619	598 964	600 167	601 231	602 164	602 969	602 762
Fast penningvärde/kvm	570	582	593	603	613	614	616	617	618	619	618
Summa Intäkter (löpande)	745 568	754 770	764 156	773 730	783 496	793 457	803 617	813 980	824 550	835 332	851 787

Räntesantagande: 4 %

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på belår, 1/1-31/12

8:2 Känslighetsanalys

Fast penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	556 018	567 169	577 809	587 954	597 619	598 964	600 167	601 231	602 164	602 969	602 762

Enligt ekonomisk prognos men med											
Räntenivå +2 %	696 018	704 424	712 373	719 880	726 958	725 766	724 483	723 110	721 653	720 114	717 610
Räntenivå +1 %	626 018	635 797	645 091	653 917	662 288	662 365	662 325	662 171	661 908	661 541	660 186
Räntenivå -1 %	486 018	498 542	510 528	521 992	532 950	535 563	538 009	540 292	542 420	544 396	545 337
Räntenivå -2 %	416 018	429 914	443 246	456 029	468 281	472 162	475 851	479 353	482 675	485 823	487 913

Enligt ekonomisk prognos men med											
Inflationsnivå +2 %	556 018	563 264	569 669	575 287	580 169	577 234	574 206	571 095	567 913	564 669	556 955
Inflationsnivå +1 %	556 018	565 198	573 680	581 498	588 682	587 783	586 745	585 578	584 291	582 890	576 518
Inflationsnivå -1 %	556 018	569 180	582 062	594 669	607 005	610 823	614 541	618 162	621 686	625 116	622 531
Inflationsnivå -2 %	556 018	571 230	586 443	601 655	616 868	623 408	629 948	636 488	643 028	649 568	649 568

Analysen avser belär, 1/1-31/12

8:3 Anslutningsgrad

	Andel hyresgäster som köper				
	100 %	90 %	80 %	70 %	60 %
Ökat lån för föreningen (kr)	0	1 351 586	2 703 172	4 054 758	5 406 344
Ökade räntekostnader (kr)	0	54 063	108 127	162 190	216 254
Ökade hyresintäkter (kr)	0	89 546	179 093	268 639	358 186
Ökat kostnadsnetto (kr)	0	-35 483	-70 966	-106 449	-141 932
Kostnad netto (=summa årsavgifter)	556 018	520 535	485 052	449 569	414 086
Antal kvm köpare	975	877	780	682	682
Kostnad/kvm	570	593	622	659	607
Årsavgift (kr/kvm och år)	570	593	622	659	607

9. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen ska följande fonder bildas:
 - Yttre underhållsfond
 - Reservfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 21 596 kr för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 100 000 kr i en reservfond för eventuella oförutsedda utgifter.
- I enlighet med vad som framgår av rubriken Reparationsbehov under "Anskaffningskostnad" i kalkylen avser beloppet det totala reparationsbehovet över 10 år. I verkligheten

kommer lånen att tas upp efterhand de behövs.

- År 1 är upptaget 1 135 000 kr för reparationer, åren 2-5 tas 1 521 250 kr upp och åren 6-10 tas 817 500 kr upp. Det successiva uttaget innebär att man jämfört med kalkylen får en räntelättnad under de första åren. Först år 10 nås den maximala räntebelastningen. Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.
- Om stämman röstar Ja till Återköpsgarantin gäller följande: För att ge den enskilde bostadsrättsinnehavaren en större trygghet kommer återköpsgarantier att utställas av Svensk Bostadsrättsgaranti AB till varje bostadsrättsinnehavare personligen för en tid av tre år räknat från tillträdesdagen. Garantin innebär att man har rätt att påkalla inlösen av din bostadsrätt till det pris man betalade enligt den ekonomiska planen. En förutsättning är dock att köpet av bostadsrätten sker i samband med föreningens tillträde av fastigheten. Se bilaga.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens bostadsbestånd bibehålles i gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Kalmar den / 2011

Styrelsen för Brf Duvan 5

Jennie Danielsson

Fredrik Johansson

Marcus Johansson Persson

10. Intyg

11. Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningsprotokoll

Avskrivningsplan

Återköpsgaranti

Organisationsnummer 769622-3119	
Objektets registreringsdatum 2010-11-11	Nuvarande firmas registreringsdatum 2010-11-11
Dokumentet skapat 2011-09-30 10:54	Sida 1 (2)

Org.nummer: 769622-3119

Firma: Bostadsrättsföreningen Duvan 5

Adress: c/o Jennie Danielsson
Fabriksgatan 22
392 34 KALMAR

Säte: Kalmar län, Kalmar kommun

Registreringslän: Kalmar län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

751219-2944 Danielsson, Jennie Maria, Fabriksgatan 22, 392 34 KALMAR

850103-9013 Johansson Persson, Erik Marcus T, Smålandsgatan 16 B,
392 34 KALMAR

810827-2934 Johansson, Ulf Fredrik, Smålandsgatan 16 B, 392 34 KALMAR

REVISOR(ER)

701115-5053 Fischer, Erik Niclas, Fabriksgatan 22, 392 34 KALMAR

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 2 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRSELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2010-11-11, 2010-11-15

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt
medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems
rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas
bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas
bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

Organisationsnummer	
769622-3119	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2010-11-11	2010-11-11
Dokumentet skapat	Sida
2011-09-30 10:54	2 (2)

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

****Ovanstående elektroniska registreringsbevis är utfärdat av Bolagsverket.****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
060 18 40 00
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Duvan 5

Antagna den 11 oktober 2010

201010222474

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Duvan 5.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Kalmar kommun, Kalmar län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

på ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisorberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarfrihet åt styrelseledamöterna och revisorerna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter

13. val av valberedning

14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Medlemskap i bostadsrättsföreningen följer lägenhetsinnehavaren som innehar förstahandskontrakt. Styrelsen äger rätt att vägra juridisk person medlemskap.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en (1) medlem. En medlem får ta med högst ett (1) biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst inga och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergången av en bostadrätt för föreningen av bostadrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningen ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadrättshavarens ansvar

Bostadrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenrättens ytter- och innerdörrar

Bostadrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, med inte för målning av utifrån synliga delar av ytersidorna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll såsom målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

 . M17 

I fråga om brandskada som bostadrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktagit.

Bostadrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på förningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

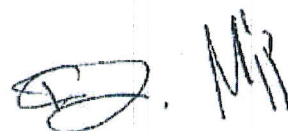
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2011-09-26

Fastighet**Beteckning**

Kalmar Duvan 5

**Senaste ändringen i
allmänna delen**

2011-04-12

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**

2011-05-30

Aktualitetsdatum i**inskrivningsdelen**

2011-09-16

Nyckel:

080029277

Församling

Kalmar Domkyrkoförsamling

Adress**Adress**

Fabriksgatan 22

392 34 Kalmar

Smålandsgatan 16B

392 34 Kalmar

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6280999.2

E

(SWEREF 99 TM)

582856.3

N

(SWEREF 99 16 30)

6282705.3

E

(SWEREF 99 16 30)

140918.6

Registerkarta

KALMAR

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

593 kvm

Därav landareal

593 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

450715-2991

Karl bom, Håkan Folke Lennart

Smålandsgatan 2 C Lgh 1403

392 33 Kalmar

Gåva: 1987-12-11

Anmärkning: Övr fång 98/12213, övr fång 05/1126

720411-4065

Andel

4/5

Inskrivningsdag

1987-12-16

Akt

19587

Karl bom, Maria

Fabriksgatan 22 Lgh 1201

392 34 Kalmar

Köp (även transportköp): 2004-12-29

Ingen köpeskillning redovisad.

750115-4194

1/10

2005-01-17

1128

Karl bom, Martin

Sotarevågen 4

393 63 Kalmar

Köp (även transportköp): 2004-12-29

Ingen köpeskillning redovisad.

Anteckningar**Innehåll**

Hembud 2011-05-27

Inskrivningsdag Akt

Hembud 2011-05-27	2011-05-30	10226
Intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt	2010-11-12	27479

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 5.807.000 SEK

Nr**Belopp****Inskrivningsdag****Akt**

1

950.000 SEK

1987-01-21

528

Omfattning: Beviljad i/Gäller i:

Kalmar Duvan 5

Omfattning: Gäller i:

Kalmar Duvan 24

2

110.000 SEK

1987-01-21

529

Omfattning: Beviljad i/Gäller i:

Kalmar Duvan 5

Omfattning: Gäller i:

Kalmar Duvan 24

3

511.000 SEK

1991-07-02

19579

Omfattning: Beviljad i/Gäller i:

Kalmar Duvan 5

Omfattning: Gäller i:

Kalmar Duvan 24

4

200.000 SEK

1994-05-30

11410

Omfattning: Beviljad i/Gäller i:

Kalmar Duvan 5

Omfattning: Gäller i:

Kalmar Duvan 24

5

500.000 SEK

1998-09-25

11404

Omfattning: Beviljad i/Gäller i:

Kalmar Duvan 5

Omfattning: Gäller i:

Kalmar Duvan 24

6

2.813.000 SEK

2005-01-17

1130

Omfattning: Beviljad i/Gäller i:

Kalmar Duvan 5

Omfattning: Gäller i:

Kalmar Duvan 24

7

723.000 SEK

2006-06-22

15142

Omfattning: Beviljad i/Gäller i:

Kalmar Duvan 5

Omfattning: Gäller i:

Kalmar Duvan 24

Inskrivningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer Datum Akt**

Detaljplan: 1991-11-28 0880K-P91/34

Duvan på

malmen

Genomf.

start:

1991-12-31

Genomf.

slut:

2001-12-30

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)

477362-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

8.091.000 SEK

Uppgiftsår

2010

därav

byggnadsvärde

5.457.000 SEK

Taxeringsår

2010

därav markvärde

2.634.000 SEK

Taxerad Ägare 450715-2991 Karl bom, Håkan Folke Lennart Smålandsgatan 2 C Lgh 1403 392 33 Kalmar	Andel 4/5	Juridisk form Fysisk person	Ägandety Lagfart, taxerad
Taxerad Ägare 720411-4065 Karl bom, Maria Kristina Elisabet Fabriksgatan 22 Lgh 1201 392 34 Kalmar	Andel 1/10	Juridisk form Fysisk person	Ägandety Lagfart, taxerad
Taxerad Ägare 750115-4194 Karl bom, Karl Johan Martin Sotarevägen 4 393 63 Kalmar	Andel 1/10	Juridisk form Fysisk person	Ägandety Lagfart, taxerad
Värderingsenhet bostadsmark 028292159.			
Taxeringsvärde 2.424.000 SEK	Riktvärdeområde 0880102		
Byggrätt ovan mark 1 212 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 028293159.			
Taxeringsvärde 210.000 SEK	Riktvärdeområde 0880102		
Byggrätt ovan mark 210 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 028290159.			
Taxeringsvärde 5.000.000 SEK	Bostadsyta 970 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 776.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår	Värdeår 1935	
Värderingsenhet lokaler 028291159.			
Taxeringsvärde 457.000 SEK	Lokalyta 112 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 80.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår	Värdeår 1935	
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, helårsbostad (220)			
477363-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxeringsvärde 1.357.000 SEK		Uppgiftsår 2010	Taxeringsår 2009
		därav	därav markvärde
		byggnadsvärde 534.000 SEK	823.000 SEK
Taxerad Ägare 450715-2991 Karl bom, Håkan Folke Lennart Smålandsgatan 2 C Lgh 1403 392 33 Kalmar	Andel 4/5	Juridisk form Fysisk person	Ägandety Lagfart, taxerad
Taxerad Ägare 720411-4065 Karl bom, Maria Kristina Elisabet Fabriksgatan 22 Lgh 1201 392 34 Kalmar	Andel 1/10	Juridisk form Fysisk person	Ägandety Lagfart, taxerad
Taxerad Ägare 750115-4194 Karl bom, Karl Johan Martin Sotarevägen 4 393 63 Kalmar	Andel 1/10	Juridisk form Fysisk person	Ägandety Lagfart, taxerad

Värderingsenhet småhusmark 028294159.**Taxeringsvärde**

823.000 SEK

Tomtareal

595 kvm

Riktvärdeområde

0880060

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Antal lika

1

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om

Kommunalt avlopp

Fastighetsrättsliga förhållanden

Ej avstyckningsbar

Värderingsenhet småhusbyggnad 028295159.**Bebyggelse**

Friliggande

Bostadsyta

160 kvm

Nybyggnadsår

1909

Under Byggnad

Nej

Taxeringsvärde

534.000 SEK

Biutrymmesyta

35 kvm

Tillbyggnadsår**Total standardpoäng**

25

Värdeyta

167 kvm

Värdeår

1929

Antal lika

1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Kalmar Duvan GA:2

Samfälligheter

Kalmar Duvan S:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Tomtmätning

1919-09-23 0880K-1618

Anläggningsåtgärd

2011-04-12 0880K-11/35

Avskild mark

Kalmar Duvan 24

Tidigare Beteckning**Beteckning**

H-Kalmar Duvan 5

Omregistreringsdatum

1987-09-09

Akt

0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet**Adress**

Lantmäteriet

Inskrivning Eksjö

Box 39

575 21 Eksjö

Kontorbeteckning: HI41**Telefon: 0771-636363**

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

STATUSBESIKTNING AV DUVAN 5 I KALMAR



Malmö 2011-09-12

COWI AB

Postadress: Södra Förstadsgatan 26
211 43 MALMÖ

Telefon: 010-850 25 00
Telefax: 010-850 25 10

Dokument nr: 250884-20-06-Duvan 5

c:\users\mwg\documents\my dokument\cowi\bjerkborn\duvan 5\dokument\duvan 5-2011091§2
bygg.docx/mwg

	Dokumenttyp / Type of document	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No.																
	UTLÅTANDE		2(7)																
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Duvan 5: Fabriksgatan 22, Smålandsgatan 16B i Kalmar	Dokumentnr / Document No. 250844-20/06 Duvan 5	Rev. 																
		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg																	
	Datum / Date 2011-09-12	Rev.dat. / Date of rev.																	
01. UPPDRAG Utföra teknisk statusbesiktning av fastigheten Duvan 5: Fabriksgatan 22, Smålandsgatan 16B i Kalmar 02. UPPDRAGSGIVARE Bjerkborn innovation AB D. Ingemar Bjerkborn 03. BESIKTNINGEN Besiktningsman: Magnus Westerberg Tfn: 010-850 25 20 COWI AB Fax: 010-850 25 10 Mobil: 070-696 73 66 Besiktningens omfattning: En teknisk statusbesiktning är utförd med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna statusrapport ingår i underlaget för beslut om förvärv vid en extra föreningsstämma. Avsikten med denna besiktning är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för fastigheten. De beräknade kostnaderna ligger därefter till grund för att bestämma storleken på de avsättningar till fastighetsunderhåll som finns med i den ekonomiska planen. Besiktningen har utförts som okulär översyn av nedan beskrivna byggnadsdelar, utvalda tillsammans med en representant från beställaren. Ytor och detaljer utöver protokoll är ej granskade i denna besiktning. Besiktningen utfördes: 2011-09-12 Närvarande: <table> <tr> <td>Kent Sylsjö</td> <td>Hyresgästföreträdare</td> </tr> <tr> <td>Sandra Neumark</td> <td>Hyresgästföreträdare</td> </tr> <tr> <td>Markus Lord</td> <td>Sweco</td> </tr> <tr> <td>Anders Arvefalk</td> <td>Sweco</td> </tr> <tr> <td>Fredrik Johansson</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td>Jenny Danielsson</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td>Maria Karlbom</td> <td>Ägarföreträdare</td> </tr> <tr> <td>Niclas Fischer</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table> Vid besiktningen tillgängligt material: Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation				Kent Sylsjö	Hyresgästföreträdare	Sandra Neumark	Hyresgästföreträdare	Markus Lord	Sweco	Anders Arvefalk	Sweco	Fredrik Johansson	Hyresgäst	Jenny Danielsson	Hyresgäst	Maria Karlbom	Ägarföreträdare	Niclas Fischer	Hyresgäst
Kent Sylsjö	Hyresgästföreträdare																		
Sandra Neumark	Hyresgästföreträdare																		
Markus Lord	Sweco																		
Anders Arvefalk	Sweco																		
Fredrik Johansson	Hyresgäst																		
Jenny Danielsson	Hyresgäst																		
Maria Karlbom	Ägarföreträdare																		
Niclas Fischer	Hyresgäst																		

 Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 3(7)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Duvan 5: Fabriksgatan 22, S målandsgatan 16B i Kalmar	Dokumentnr / Document No. 250844-20/06 Duvan 5	Rev.
		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
	Datum / Date 2011-09-12	Rev.dat. / Date of rev.	
Översikt: Hörnbyggnad i 3 våningar, övre våning mot gata vindsvåning. Vindsutrymme över del mot gata, vinkelbyggnad endast mindre installationsutrymme. Putsad fasad, brutet tak belagt med tegelpannor byggnad mot gata, vinkelbyggnad ensidigt fall belagt med tegelpannor. Källare under hela huset, fönster 1+1 träfönster. Nybyggnadsår 1931, Värdeår 1935. Fastigheten innehåller 11 st lägenheter med en sammanlagd yta av 970 m², samt två lokaler med en yta av 112 m². Del av trädgård delas med grannfastighet enligt samfällighetsavtal.			
04. UTLÅTANDE 4.1 Byggnad 4.1a Utvändig mark/Grundläggning/Sockel <u>Mark / sockel</u> Fasad framsida, gatumark, inga noteringar. Fasad mot gård gatstensbeläggning samt mindre rabatt, ojämn med fall på vissa ställe mot hus, behov av översyn. Avsaknad av anslutet regnvattenavlopp medför ytterligare olägenhet. Fasad baksida hörnbyggnad, mot grannfastighet, asfaltyta berörs ej i detta protokoll. Putsad sockel, endast mindre skador noterad. Övrig trädgårdsanläggning ägs av samfällighet bruksskick inga noteringar. <u>Grundläggning</u> Oklar grundläggning, fastigheten är troligen grundlagd på utbredd förstärkt bottenplatta. 4.1b Stomme Bärande väggar i tegel, bjälklag i betong utom bjälklag mot vind som är i trä. Inga onormala sättsskador noterade. 4.1c Fasad /balkonger Putsad fasad, noterade skador vid tak gavel hörnbyggnad, missfärgning vid takfot över andra fönstret från vänster hörnbyggnad mot gård, missfärgning vid takfot höger sida centrum del gatubyggnad mot gård, missfärgningar vid takfot gatubyggnad mot gata vänster entré.			

	Dokumenttyp / Type of document	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No.
	UTLÅTANDE		4(7)
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Duvan 5: Fabriksgatan 22, Smålandsgatan 16B i Kalmar	Dokumentnr / Document No. 250844-20/06 Duvan 5	Rev.
		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
	Datum / Date 2011-09-12	Rev.dat. / Date of rev. 	

Balkonger från trapphus oklar status, då under sida är inbyggd, misstänkt skada på balkong gatubyggnad, stålräcke behov av ommålning.

4.1d Tak/Takavvattning

Tak belagt med tegelpannor original, synliga fuktinträngningar vid genomföringar, reparationsarbete har utförts vid innerhorn på grund av akut vatteninträngning, resterande tak en kupiga tegelpannor original behov omläggning, plåtarbete merparten original byts vid takarbete.

Hängrännor / stuprör i plåtolbelagd plåt, bra skick bedömning av byts samtidigt med övrigt takarbete.

4.1e Fönster / Lägenhetsdörrar / Ytterdörrar

1 + 1 träfönster original behov av renovering, balkongdörrar och ytterdörrar mot gård i trä, dåligt skick behov av byte. Ytterdörr mot gata i trä bra bruksskick.

Lägenhetsdörrar enkla spegeldörrar med och utan fönster, saknar skydd för brand och inbrott, behov av byte.

Skyllfönster enkelglas behov av ommålning.

4.1f Gemensamma utrymmen

Källarvåning:

Användes till teknikutrymme, lägenhetsförvaring, klädvard och cykeluppställning.

Murade putsade väggar, betonggolv, målade väggar och tak. Viss färgsläpp där väggar ansluter till golv, fuktprov utfört utslag ca 30% rf, ej anmärkningsvärt. Viss renoveringsbehov.

Källarfönster lågt placerade ger vatteninträngning vid regn, behöver åtgärdas.

Teknikutrymme gamla pannrummet med försänkt golv, inga övriga noteringar.

Förrådsutrymme avdelade med träväggar, inga noteringar.

Tvättutrymme med betonggolv målade väggar och tak, lägre bruksskick, maskiner i bruksskick.

Vind

Gatubyggnad, användes som lägenhetsförråd, avdelat med träväggar, inga noteringar över de gällande tak.

Vinkelbyggnad, installationsutrymme tilläggs isolerat bjälklag mot lägenhet, inga övriga noteringar.

Sophantering

	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 6(7)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Duvan 5: Fabriksgatan 22, Smålandsgatan 16B i Kalmar	Dokumentnr / Document No. 250844-20/06 Duvan 5	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
		Datum / Date 2011-09-12	Rev.dat. / Date of rev.

4.2 VVS-anläggning

4.3 EI / Tele-anläggning

4.4a Synpunkter från hyresgäster / fastighetsägare

Synpunkter enligt vvs protokoll.

Synpunkter enligt el protokoll

Dålig takbeläggning

Dåliga fönster

Fuktskador fasad.

Tapphus behov av renovering.

5. Kostnadsredovisning för att åtgärda brister.

Samtliga redovisade priser 1.000 skr exkl. moms.

Samtliga priser redovisade 1 år / 5 år / 10 år

Vid extern projektledning bör summor räknas upp med 20%

5.1a Utvändig mark/Grundläggning/Sockel

Översyn stenbeläggning på gård 50 / x / x

5.1c Fasad/Balkonger

Åtgärda fuktskador fasad
(utförs i samband med takarbete) x / 40 / x

Renovering balkonger x / 40 / x

5.1d Tak/Takavvattning

Omläggning tak 450 / x / x

5.1e Fönster / Lägenhetsdörrar / Ytterdörrar

Renovering fönster 100 / 50 / x

Utbyte ytterdörrar 100 / x / x

Utbyte lägenhetsdörrar 300 / x / x

5.1f Gemensamma utrymmen

Rökavluftning 40 / x / x

Trapphus målning x / 30 / x

Renovering av garagebyggnad
(oklar bedömning) x / 100 / x

5.2 Installationer

VVS-anläggning

Kostnader enligt vvs protokoll.

EL- anläggning

Kostnader enligt el protokoll.

SUMMA FÖRESLAGET PLANERAT UNDERHÅLL

Inom 1 år 1.040 KKR

Inom 5 år 260 KKR

Malmö 2011-09-12

Magnus Westerberg

Besiktningsman **COWI AB**

Avskrivningsplan

Den ekonomiska planen följer nedanstående avskrivningsplan.

Taxeringsvärde

Bygg	5 457 000
Mark	2 634 000
Summa	8 091 000

År	Belopp	%
1	5 457	0,10 %
2	5 457	0,10 %
3	5 457	0,10 %
4	5 457	0,10 %
5	5 457	0,10 %
6	5 457	0,10 %
7	5 457	0,10 %
8	5 457	0,10 %
9	5 457	0,10 %
10	5 457	0,10 %
11	10 914	0,20 %
12	10 914	0,20 %
13	10 914	0,20 %
14	10 914	0,20 %
15	10 914	0,20 %
16	10 914	0,20 %
17	10 914	0,20 %
18	10 914	0,20 %
19	10 914	0,20 %
20	10 914	0,20 %
21	27 285	0,50 %
22	27 285	0,50 %
23	27 285	0,50 %
24	27 285	0,50 %
25	27 285	0,50 %
26	27 285	0,50 %
27	27 285	0,50 %
28	27 285	0,50 %
29	27 285	0,50 %
30	27 285	0,50 %
31	27 285	0,50 %
32	27 285	0,50 %
33	27 285	0,50 %
518 415		

År	Belopp	%
34	27 285	0,50 %
35	27 285	0,50 %
36	27 285	0,50 %
37	27 285	0,50 %
38	27 285	0,50 %
39	27 285	0,50 %
40	27 285	0,50 %
41	54 570	1,00 %
42	54 570	1,00 %
43	54 570	1,00 %
44	54 570	1,00 %
45	54 570	1,00 %
46	54 570	1,00 %
47	54 570	1,00 %
48	54 570	1,00 %
49	54 570	1,00 %
50	54 570	1,00 %
51	54 570	1,00 %
52	54 570	1,00 %
53	54 570	1,00 %
54	54 570	1,00 %
55	54 570	1,00 %
56	54 570	1,00 %
57	54 570	1,00 %
58	54 570	1,00 %
59	54 570	1,00 %
60	54 570	1,00 %
61	81 855	1,50 %
62	81 855	1,50 %
63	81 855	1,50 %
64	81 855	1,50 %
65	81 855	1,50 %
66	81 855	1,50 %
1 773 525		

År	Belopp	%
67	81 855	1,50 %
68	81 855	1,50 %
69	81 855	1,50 %
70	81 855	1,50 %
71	81 855	1,50 %
72	81 855	1,50 %
73	81 855	1,50 %
74	81 855	1,50 %
75	81 855	1,50 %
76	95 498	1,75 %
77	95 498	1,75 %
78	95 498	1,75 %
79	95 498	1,75 %
80	95 498	1,75 %
81	95 498	1,75 %
82	95 498	1,75 %
83	95 498	1,75 %
84	95 498	1,75 %
85	95 498	1,75 %
86	95 498	1,75 %
87	95 498	1,75 %
88	95 498	1,75 %
89	95 498	1,75 %
90	109 140	2,00 %
91	109 140	2,00 %
92	109 140	2,00 %
93	109 140	2,00 %
94	109 140	2,00 %
95	109 140	2,00 %
96	109 140	2,00 %
97	109 140	2,00 %
98	109 140	2,00 %
99	109 140	2,00 %
3 165 060		

Summa
5 457 000

Återköpsgaranti

Serienr: xxxx-xxx-xx-xx

Återköpsgaranti utfärdad till xxx xxxxx (xxxxxx-xxxx) avseende bostadsrättslägenheten nr xx i Bostadsrättsföreningen **Xxxxxx** # med organisationsnummer xxxxxx-xxxx (nedan "Bostadsrättsföreningen").

För Återköpsgarantin gäller de villkor som framgår nedan under Allmänna villkor.

Allmänna villkor

Svensk Bostadsrättsgaranti AB, org. nr. 556760-5810, lämnar härmed återköpsgaranti avseende bostadsrättslägenhet med nr xx (nedan "lägenheten") i Bostadsrättsföreningen. Återköpsgarantin, som gäller under tre år från det att Bostadsrättsföreningen tillträtt fastigheten, innebär att lägenhetsinnehavaren äger rätt att sälja lägenheten till Svensk Bostadsrättsgaranti AB till samma belopp som lägenhetsinnehavaren själv erlagt i insats vid upplåtelse.

Återköpsgarantin är villkorad av att vissa förutsättningar är uppfyllda. Förutsättningarna för att Återköpsgarantin skall kunna återopas är att:

- lägenhetsinnehavaren erbjuder Svensk Bostadsrättsgaranti AB att köpa lägenheten inom tre år från den dag då Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten, tillträdesdagen.
- lägenhetsinnehavaren förvärvat lägenheten genom upplåtelse direkt från Bostadsrättsföreningen vid ombildningen av hyreslägenheterna till bostadsrättslägenheter, och ej förvärvat från annan än Bostadsrättsföreningen. Återköpsgarantin övergår således inte från ursprunglig innehavare till annan förvärvare än Svensk Bostadsrättsgaranti AB.
- lägenheten har förvärvats i samband med att Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten.
- bostadsrättens marknadsvärde inte har sjunkit till följd av att Bostadsrättsföreningen inte har följt den ekonomiska planen eller på annat sätt misskött föreningens ekonomi eller fastigheten.
- lägenheten håller minst likartad standard vid Svensk Bostadsrättsgaranti ABs tillträde som vid lägenhetsinnehavarens tillträde till lägenheten. Eventuella kostnader för att återställa lägenheten till denna standard skall avräknas det garanterade beloppet.
- Bostadsrättsföreningen i sina stadgar intagit bestämmelser om att Svensk Bostadsrättsgaranti AB kan beviljas medlemskap i föreningen.
- Svensk Bostadsrättsgaranti AB beviljas medlemskap i Bostadsrättsföreningen.
- lägenhetsinnehavaren samt dennes maka/make/sambo, för det fall denne alltjämnt för viss kortare tid, önskar hyra lägenheten, även godtar att avstå från besittningsskyddet till lägenheten. Svensk Bostadsrättsgaranti AB har, i samband med ett återköp, ett uttalat syfte att sälja lägenheten vidare. Ett återköp kommer därmed att medföra krav på att den som påkallar återköpsgarantin avflyttar från lägenheten. Den som under en övergångsperiod önskar hyra lägenheten skall därför, för att återköpsgarantin skall gälla, underteckna en särskild upprättad handling om avstående från besittningsskyddet. Garantin förutsätter för sin giltighet att hyresnämnden meddelar beslut om att godkänna avståendet från besittningsskyddet.

Malmö den 20xx-xx-xx

Svensk Bostadsrättsgaranti AB

Anders Fransson



SBRG

Svensk BostadsRättsgaranti

Svensk Bostadsrättsgaranti AB, Föreningsgatan 22, 21152 Malmö, tel 040 24 08 80