



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren (769628-3733)

Upprättad i november 2014 av



Svensk Bostadsrättsbildning AB

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Förslag till underhållsplan
- 5 Avskrivningar, avsättningar och amorteringar
- 6 Förvärvskostnader och finansiering
- 7 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 8 Fördelningsgrunder avseende insatser
- 9 Insatser och boendekostnader
- 10 Ekonomisk prognos
- 11 Känslighetsanalys och anslutningsgrad
- 12 Särskilda förhållanden

Intyg

Bilagor:

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Underhållsplan

Besiktningssprotokoll

Kostnadsförslag från entreprenör

Ordlista

Kontaktuppgifter

Brf Fäktmästaren:

Mats Strömberg

Wallingatan 6 A

392 34 Kalmar

Tel. 0760-94 69 57

E-post: mats.strombergs@gmail.com

Svensk Bostadsrättsbildning:

Köpenhamnsvägen 49

217 71 Malmö

Tel. 040-611 99 60

E-post: info@svenskboratt.se

www.svenskboratt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren med organisationsnummer 769628-3733, som har registrerats hos Bolagsverket 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 inneha fastigheten Kalmar Kungsfågeln 2 med adress Wallingatan 6 A-C och Smålandsgatan 19 A-B, 392 34 Kalmar. Byggnaderna innehåller 11 bostadslägenheter. Nybyggnadsår är 1929 och värdeår är 1984.

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 anskaffningskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det byggnads-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt tio års reparationsbehov. Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande 10-årsperioden och amorteringar enligt föreslagen amorteringsplan. Driftskostnaderna är baserade på den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader samt offerter.

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

Fastighetens läge, insatsens och avgiftens storlek samt föreslagen underhållsplan borgar för en god framtida ekonomisk utveckling för föreningen och för dennes medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i december 2014 eller senare då fastigheten tillträtts.

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: 15 134 kr

Avgift per kvm och år: 601 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: -13,5 %

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kalmar Kungsfågeln 2	
Upplåtelseform	Äganderätt	
Adress	Wallingatan 6 A-C, Smålandsgatan 19 A-B, 392 34 Kalmar	
Tomtareal	1 137 kvm	
Area	653 kvm kontrakterad bostadsyta (658 kvm taxerad bostadsyta)	
Byggnadsutformning	På fastigheten finns tre byggnadskroppar innehållande 11 lägenheter.	
Byggnadsår	1929. Värdeår 1984.	
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	7 137 000 kr varav: bostadsmark: 2 137 000 kr, bostäder: 5 000 000 kr	
Typkod	320	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Sopkärl Undercentral el Undercentral fjärrvärme Teknikutrymme Källare Råvind Förråd Tvättstuga Trapphus Gårdsplan stensatt/gräsyta/planteringsytor/gångväg Cykelskjul Redskapsförråd Parkeringsplatser	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning:	Källare
	Fasad:	Puts och trä
	Yttertak:	Bandtäckt plåt
	Fönster:	2-glas av trä
	Uppvärmning:	Fjärrvärme
	Ventilation:	Mekanisk frånluft
	Radiatorer:	Vattenburet
Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök:	Elspis, kyl & frys av skiftande åldrar
	Badrum:	Äldre eller renoverade
	Golv:	Blandat plastmatta/linoleum/parkett
	Invändiga tak:	Målade, vävade/målade
	Invändiga väggar:	Målade, vävade/målade eller tapetserade

3. Fastighetens skick

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld ingå.

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normalt. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaden att vara i gott skick.

4. Förslag till underhållsplan

En okulär konditionsbesiktning har utförts 2014-10-27 avseende det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Ansvarig för besiktningen är Anders Pålsson från Bredablick Fastighetspartner. Dessutom har en fördjupad teknisk besiktning utförts 2014-11-04 i källare och vind. Ansvarig för besiktningen var Fredrik Persson från Ocab. Se bilagda protokoll. Ansvaret regleras av *Allmänna bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörverksamhet av år 2009 (ABK 09)*. Resultatet av besiktningarna ligger till grund för den underhållsplan som har upprättats och som sammanfattas på nästa sida.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför inte tagits med. Vissa avvikelser kan förekomma.

I denna ekonomiska plan finns upptaget kostnader för reparationer över åren 1-10. Styrelsen kan dock fördela renoveringarna annorlunda om man finner detta lämpligt med utgångspunkt av behovet. Besiktningsprotokollen är inte bindande dokument i sig utan en vägledning för underhållsplanen. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om detta anses motiverat.



Förslag till underhållsplan

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Summa
Utvändigt trappor, lagningar	25 000										25 000
Utvändigt brunnar, spolning/filmning	15 000										15 000
Utvändigt balkonger, kontroll	4 000										4 000
Fasadputs, lagning/målning	100 000										100 000
Skorsten, kontroll av status	4 000										4 000
Ventilation, rensning av ventilkanaer	5 500										5 500
Ventilation i källaren, förbättring av ventilation	30 000										30 000
Källare, lagning puts i källare	15 000										15 000
Entrépartier, lagning/målning	20 000										20 000
Spillvatten, spolning och filmning	25 000										25 000
Sopkärl, inhägnad	15 000										15 000
Träfasad, lagning, målning	25 000										25 000
OVK, utföra	10 000										10 000
Tappvatten, komplettering av isolering	15 000										15 000
Radiatorrör i källare, byte ventiler	50 000										50 000
Vind, kontroll läckage samt åtgärd	20 000										20 000
Sanering och ventilerings av källare och krypgrund på Wallingatan	78 760										78 760
Gipsvägg källare Smålandsgatan 19B	13 392										13 392
Sanering och ventilerings av källare på Smålandsgatan 19B	73 960										73 960
Plåttak, rengöring/målning		120 000									120 000
Trapphus, nya armaturer		36 000									36 000
Källare, justering av källarluckor		20 000									20 000

Förslag till underhållsplan

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Summa
Fönster, rengöring/justering/målning			167 500								167 500
Källarfönster, utbyte, nya betongglas			42 000								42 000
Tvättstuga, omläggning av golv			70 000								70 000
Tvättmaskiner, utbyte till fastighetsmaskiner			70 000								70 000
Tvättstuga, spolning av brunn samt spill			10 000								10 000
Trästaket, rengöring, lagning				25 000							25 000
Källardörrar, slipning, målning				7 500							7 500
Lägenhetsdörrar, slipning, målning				22 000							22 000
Tvättstuga, lagning, målning, tak-väggar				10 000							10 000
Tvättstuga, utbyte an mangel				10 000							10 000
Tappvatten, byte av ventiler				25 000							25 000
Trapphus, putslagning, målning						90 000					90 000
Tvättstuga, byte torktumlare						30 000					30 000
Gård, asfalt och sten						45 000					45 000
Moms	136 153	44 000	89 875	24 875	0	41 250	0	0	0	0	336 153
Summa	680 765	220 000	449 375	124 375	0	206 250	0	0	0	0	1 680 765

Ovanstående tabell utgår från besiktningarna

5. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar

Den ekonomiska planens huvudsakliga syfte är att hindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid upprättandet har stor vikt lagts vid att bostadsrättsföreningen med god marginal ska klara såväl framtida renoveringar som kommande ränteförändringar.

Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över den tid något är tänkt att användas. Rent schablonmässigt räknar man ofta med att exempelvis ett hus ska finnas kvar i mellan 50 och 100 år. Avskrivningar är dock en rent bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs, pengarna står kvar på föreningens konto. Den avskrivningsperiod som föreningen väljer framöver kan komma att påverka föreningens årsresultat men har alltså ingen effekt på föreningens faktiska kassa.

Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. De framtida planerade renoveringarna finansieras dels genom årlig avsättning till underhållsfond och dels genom upptagande av lån.

Amorteringar

Föreningen amorterar årligen 1% av det totala lånebeloppet. Genom att succesivt minska skuldbördan ökar den ekonomiska tryggheten. Föreslagen amorteringsplan innebär att bostadsrättsföreningen kommer att vara fri från sin ursprungliga skuld efter 100 år.



6. Förvärvskostnader och finansiering

Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Initiala kostnader är köpeskillingen på 9 500 000 kr, föreningsbildningen på 500 000 kr och lagfartskostnaden på 143 500 kr.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider för att sprida risken. Denna placeringsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet och första årets reparationer. Räntekostnaderna kommer därefter successivt att öka varefter mer lån tas upp för reparationer enligt underhållsplanen. Lånen amorteras enligt föreslagen amorteringsplan, se kapitel fem. En prognos av

räntekostnaderna finns i kapitlet Ekonomisk prognosen. Första årets ränta är ett genomsnitt av fem storbankers ränta på lån med tre månaders, två års och fem års bindningstid. Därefter räknas räntan successivt upp tills den når 4% år fem.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året. Årsavgiften är utjämnad över tiden för att undvika stora svängningar beroende på skillnad över åren i renoveringskostnader.

Finansiering av reparationer i underhållsplaner

Reparationer och underhåll i underhållsplanen finansieras genom upptagande av lån.



5.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Kalmar Kungsfågeln 2 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	9 500 000
Föreningsbildning	500 000
Lagfart 1,5 % av köpeskillingen	143 500 ¹
Styrelsearvode	58 500 ²
Dispositionsfond	250 000 ³
Reparationsbehov	1 680 765 ⁴
Pantbrev	0 ⁵
Totalt	12 132 765

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta kr ⁶	Amortering ⁷
Lån	2 250 000	2,66%	33 233	22 500
<i>Max lånebelastning</i>	<i>2 052 544</i> ⁸			
Insatser	9 882 765			
Totalt	12 132 765			

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 DISPOSITIONSFONDEN är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

⁴ REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 680 765:- för renoveringar/reparationer.

⁵ PANTBREVSKOSTNADEN är 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar.

Taxeringsvärde		7 137 000
	Bostäder	Lokaler
Mark	2 137 000	0
Byggnad	5 000 000	0
	7 137 000	0

⁶ RÄNTA: 33 233 kr är räntekostnaden år 1. Vartefter lån tas upp för renoveringar och föreningen amorterar förändras lånebild. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år 6 med 81 133 kr.

⁷ Se Förslag till amorteringsplan.

⁸ LÅNEBEHOVET Då det kontinuerligt sker amorteringar uppgår lånebehovet i kalkylen till som mest 2 052 544 kr.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	
Årsavgifter, bostäder	392 619
P-plats och garage	7 200
	399 819
Drift	
El	20 000
Värme	70 000
Vatten	35 000
Sopor	20 000
	<i>222 kr/kvm</i> 145 000
Fastighetsförvaltning	
Fastighetsskötsel och städ	36 875
Administrativ förvaltning (c:a 1000 kr/lgh + ev. lokalkostnader)	16 000
Revisionsarvode	15 000
	67 875
Reparationer	
Fond för yttre underhåll (25 kr/kvm)	16 325
	16 325
Övriga kostnader	
Kabel-TV	11 440
Fastighetsförsäkring, c:a 19,5 kr * 653 m ²	10 117
Övriga driftkostnader	25 000
Trädgård/uteplats, c:a 375 kr/ timme	15 000
Övriga arvoden	25 000
	86 557
Summa driftkostnader	
	<i>484 kr/kvm</i> 315 757
Kapitalkostnader	
Räntekostnader fastighetslån	33 233
Amortering (Se förslag till amorteringsplan)	22 500
	55 733
Skatter och avgifter	
Kommunal fastighetsavgift (11 lgh x 1217:-)	13 310
	13 310
Avgiftsutjämning (förs till kassa)	15 019
Totalsumma	399 819
Intäkter ./ Kostnader = vinst	0

8. Fördelningsgrunder avseende insatser

Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta, men differentierats enligt nedan efter beslut av styrelsen.

Höjningar och sänkningar av insatserna tar ut varandra eftersom den totala insatsen för samtliga lägenheter inte ska förändras av differentieringen.

- Lägenheter utan balkong får en sänkt insats med 3 750 kr.
- Lägenheter med balkong får en höjd insats med 10 000 kr.

Mindre lägenheter har generellt ett högre kvadratmetervärde än genomsnittet medan större lägenheter generellt har ett lägre kvadratmetervärde. Differentiering har därför skett efter storlek enligt tabellen nedan.

Anslutningsgrad

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett antal boende väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde kompenseras av kommande hyreshöjningar. Därtill kommer även ett eventuellt dolt övervärde föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs.

Differentiering

Lgh #	Namn	Kvm	Differentiering		Insats	Insats /kvm
			Balkong	Storlek		
1001-04	Morgan Olsson	30,0	-3 750	33 330	483 612	16 120
1001-03	Robin Wikström	40,0	-3 750	21 979	623 605	15 590
1001-06	Mats Strömberg	52,0	-3 750	8 358	791 597	15 223
1001-09	Simon Svensson	64,0	10 000	-5 263	973 339	15 208
1002-02	Ulrik Petersson	45,0	-3 750	16 304	693 602	15 413
1002-05	Frida Sjöbäck-Kraft	50,0	-3 750	10 628	763 599	15 272
1002-10	Malin Hjelm	69,0	-3 750	-10 938	1 029 586	14 922
1101-01	Tim Högvist	77,0	10 000	-20 019	1 155 330	15 004
1101-07	Per Dahlström	41,0	-3 750	20 844	637 605	15 551
1101-11	Michael Rugland	140,0	10 000	-91 529	2 037 288	14 552
1102-08	Martin Sjöstrand	45,0	-3 750	16 304	693 602	15 413
SUMMA:			0	0		

9. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen 9.1 visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå.

Den förändrade månadskostnaden baseras på hyra för 2014 och i planen fastställd månadsavgift, och ränteinbetalning vid 100 % belåning och 30% ränteavdrag.

Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

Diagrammet 9.2 visar utvecklingen över tiden av hyres- och bostadsrättsformen under angivna förutsättningar.

Diagrammet visar en genomsnittlig initial nettokostnadssänkning om 13,5%.



9:1 Detaljredovisning

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

Så här läser Du den detaljerade lägenhetsredovisningen

BRF Exemplet 1

				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Lgh #	Namn	Kvm	Antal rum	Andel lgh %	Slutlig insats kronor	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Rta/år 4,00%	Rta/år 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad i: kr	%	Månads hyra 2014	Beräknad ny månads-kostnad
1	Anders	42	2	25,00	631 063	22 202	1 850	25 243	17 670	39 872	976	949	-94	-3	3 417	3 323
2	Erik	56	2	33,33	841 417	29 603	2 467	33 657	23 560	53 163	893	949	264	6	4 167	4 430
3	Maria	70	2	41,67	1 051 771	37 004	3 084	42 071	29 450	66 453	857	949	538	11	5 000	5 538

1. Detta visar 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 slutgiltiga 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 lånar till hela insatsen.

5. Här visas räntan på Ditt lån om Du lånar till hela insatsen och räntan är 4%.

6. Här visas din räntekostnad efter att Du gjort 30% ränteavdrag 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 månadskostnaden inkluderar månadsavgiften (4) och räntekostnaden (6).

Här visas den genomsnittliga insatsen per kvadratmeter samt årsavgiften per kvadratmeter.

Här visas den genomsnittliga förändringen av månadskostnaden.

18 291 kr/kvm

664 kr/kvm och år

-7,5%

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

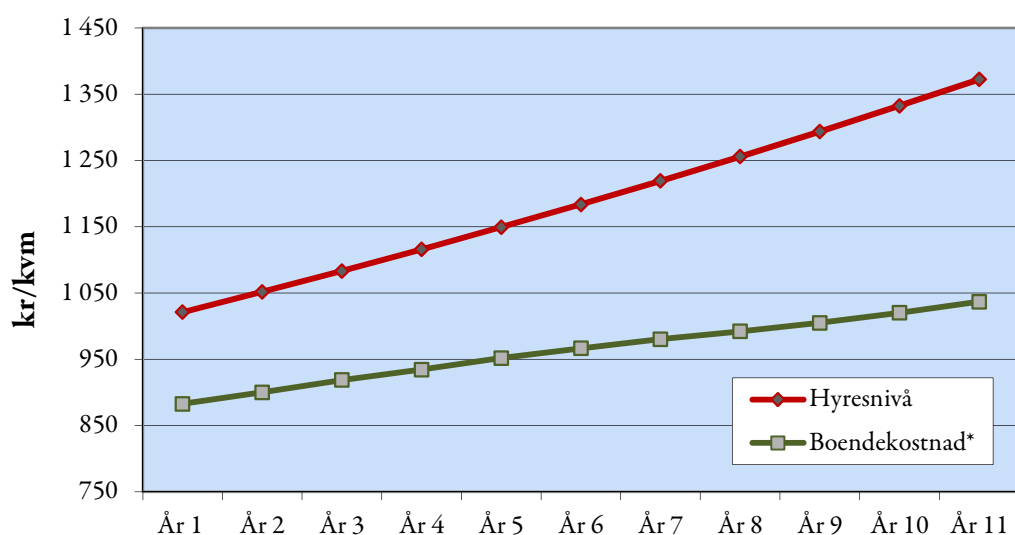
9:1 Detaljredovisning

Lgh #	Namn	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Års avgift /kvm	Rta/år 2,66%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2014	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra 2014	Beräknad månads- kostnad
1001-04	Morgan Olsson	30	4,5942	483 612	16 120	18 038	1 503	601	12 858	9 000	27 038	1 171	35 136	-675 -23,0	2 928	2 253
1001-03	Robin Wikström	40	6,1256	623 605	15 590	24 050	2 004	601	16 580	11 606	35 656	1 064	42 576	-577 -16,3	3 548	2 971
1001-06	Mats Strömberg	52	7,9632	791 597	15 223	31 265	2 605	601	21 046	14 732	45 997	1 025	53 280	-607 -13,7	4 440	3 833
1001-09	Simon Svensson	64	9,8009	973 339	15 208	38 480	3 207	601	25 878	18 114	56 595	1 010	64 668	-673 -12,5	5 389	4 716
1002-02	Ulrik Petersson	45	6,8913	693 602	15 413	27 056	2 255	601	18 441	12 908	39 965	1 087	48 912	-746 -18,3	4 076	3 330
1002-05	Frida Sjöbäck-Kraft	50	7,6570	763 599	15 272	30 063	2 505	601	20 302	14 211	44 274	1 059	52 944	-723 -16,4	4 412	3 689
1002-10	Malin Hjelm	69	10,5666	1 029 586	14 922	41 487	3 457	601	27 373	19 161	60 648	1 027	70 896	-854 -14,5	5 908	5 054
1101-01	Tim Högvist	77	11,7917	1 155 330	15 004	46 297	3 858	601	30 716	21 501	67 798	966	74 400	-550 -8,9	6 200	5 650
1101-07	Per Dahlström	41	6,2787	637 605	15 551	24 651	2 054	601	16 952	11 866	36 518	1 062	43 560	-587 -16,2	3 630	3 043
1101-11	Michael Rugland	140	21,4395	2 037 288	14 552	84 176	7 015	601	54 165	37 915	122 091	946	132 396	-859 -7,8	11 033	10 174
1102-08	Martin Sjöstrand	45	6,8913	693 602	15 413	27 056	2 255	601	18 441	12 908	39 965	1 069	48 108	-679 -16,9	4 009	3 330
Totalt 11 lgh:		653	100,00	9 882 765		392 619	32 718		262 750	183 925	576 544	1 021	666 876	-7 528 -13,5%	55 573	48 045
Parkering													7 200			
Totalt		653,0	100,00	9 882 765		392 619	32 718		262 750	183 925	576 544		674 076	-7 528	55 573	48 045
Genomsnittliga nyckeltal				15 134 kr/kvm		601 kr/kvm och år								-13,5%		

9.2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Hyresnivå	1 021	1 052	1 083	1 116	1 149	1 184	1 219	1 256	1 294	1 332	1 372
Boendekostnad*	883	900	919	934	952	967	981	992	1 005	1 020	1 037

*Avgift + låneränta efter ränteaavdrag i löpande penningvärde



Den genomsnittlig boendekostnaden vid köp, 883 kr/kvm, är initialt sänkning med c:a 14% jämfört med dagens boendekostnad i hyresrätt.

Ovanstående graf symboliserar prognostiserade kostnader för hyresrätt kontra bostadsrätt. Vi har här kalkylerat med en inflation på 2% per år.

10. 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	2,66%	2,99%	3,32%	3,65%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Räntekostnader	33 233	40 116	58 062	63 555	68 143	81 133	79 873	78 324	76 700	75 136	73 825
Amortering	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500
Drift	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	163 294	166 559	169 891	173 288	176 754
Underhållskostnader											
Fastighetsförvaltning	67 875	69 233	70 617	72 029	73 470	74 939	76 438	77 967	79 526	81 117	82 739
Reparationer	16 325	16 652	16 985	17 324	17 671	18 024	18 385	18 752	19 127	19 510	19 900
Övriga kostnader ex utjämning	86 557	88 288	90 054	91 855	93 692	95 566	97 477	99 427	101 415	103 444	105 513
Skatter och avgifter											
Kommunal fastighetsavgift	13 310	13 576	13 848	14 125	14 407	14 695	14 989	15 289	15 595	15 907	16 225
Summa Kostnader (löpande)	384 800	398 265	422 923	435 263	446 836	466 950	472 956	478 818	484 755	490 901	497 456
Intäkter exklusive årsavgifter											
Parkering	7 200	7 344	7 491	7 641	7 794	7 949	8 108	8 271	8 436	8 605	8 777
Utjämning avgifter											
Utjämning avgifter	15 019	13 060	653	-1 336	-1 306	-11 754	-8 489	-6 530	-3 918	0	4 600
Årsavgifter											
Löpande penningvärde totalt	392 619	403 981	416 086	426 287	437 736	447 246	456 358	464 018	472 401	482 297	493 280
Löpande penningvärde/kvm	601	619	637	653	670	685	699	711	723	739	755
Fast penningvärde totalt	392 619	396 060	399 928	401 700	404 401	405 085	405 233	403 955	403 189	403 564	404 661
Fast penningvärde/kvm	601	607	612	615	619	620	621	619	617	618	620
Summa Intäkter (löpande)	414 838	424 385	424 229	432 592	444 224	443 442	455 978	465 758	476 919	490 901	506 657

Årligen bör avgiften relateras till KPI

11. Känslighetsanalys och anslutningsgrad

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
Basränta	2,66%	2,99%	3,32%	3,65%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	392 619	396 060	399 928	401 700	404 401	405 085	405 233	403 955	403 189	403 564	404 661
Enligt ekonomisk prognos men med											
Räntenivå +2 procentenheter	417 619	424 122	435 326	438 003	439 257	442 266	440 966	438 275	436 132	435 164	434 952
Räntenivå +1 procentenheter	405 119	410 091	417 627	419 852	421 829	423 675	423 099	421 115	419 661	419 364	419 807
Räntenivå -1 procentenheter	380 119	382 029	382 229	383 548	386 973	386 494	387 367	386 796	386 718	387 764	389 515
Räntenivå -2 procentenheter	367 619	367 997	364 531	365 396	369 545	367 904	369 501	369 636	370 247	371 964	374 370
Enligt ekonomisk prognos men med											
Inflationsnivå +2 procentenheter	392 619	394 633	396 955	397 182	398 233	397 385	396 065	393 523	391 489	390 465	390 049
Inflationsnivå +1 procentenheter	392 619	395 339	398 420	399 397	401 242	401 123	400 493	398 537	397 084	396 697	396 965
Inflationsnivå -1 procentenheter	392 619	396 794	401 482	404 095	407 718	409 287	410 310	409 817	409 858	411 139	413 234
Inflationsnivå -2 procentenheter	392 619	397 543	403 082	406 586	411 204	413 746	415 751	416 161	417 149	419 503	422 793

Inflationsantagande: 2%

Analysen avser belår, 1/1-31/12

Anslutningsgrad

	Andel som köper			
	100%	90%	80%	70%
Kostnad netto	392 619	352 207	311 794	271 381
Antal kvm lägenheter som upplåtes	653	588	522	457
Årsavgift, kronor per kvm	601	599	597	594

13. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift 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
 - Dispositionsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 25 kr/kvm och år för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 250 000 kr i en dispositionsfond för eventuella oförutsedda utgifter.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.
- Beloppet upptaget under "Reparationsbehov" under "Anskaffningskostnad" avser det totala reparationsbehovet över de kommande 10 åren. Lånen kommer att lyftas efterhand de behövs. En avvikelse har gjorts i underhållsplanen jämfört med besiktningsprotokollet då styrelsen har valt att göra en vidare teknisk utredning och att ta in offert på åtgärder i två källare. Dokument avseende ovanstående redovisas i bilagorna.
- Insatserna har differentierats efter storlek och balkong. Dessa beskrivs närmare i kapitel 8.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick.

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

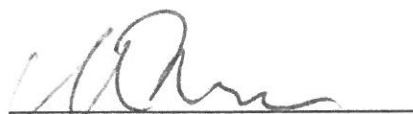
Kalmar den 12/10/2014
Styrelsen för Brf Fäktmästaren



Mats Strömberg



Mikaela Rugland



Michael Rugland

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren*, org nr. 769628-3733, Kalmar kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns tre byggnader innehållande sammanlagt 11 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, kostnadsförslag från entreprenör, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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

Malmö 2014-11-20



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2014-11-20



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Underhållsplan

Besiktningsprotokoll

Kostnadsförslag från entreprenör

Ordlista

Organisationsnummer	
769628-3733	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2014-07-08	2014-07-08
Dokumentet skapat	Sida
2014-09-29 13:34	1 (2)

Org.nummer: 769628-3733

Firma: Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren

Adress: c/o Mats Strömberg
Wallingatan 6 A
392 34 KALMAR

Säte: Kalmar län, Kalmar kommun

Registreringslän: Kalmar län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

730305-9294 Rugland, Michael Uffe, Smålandsgatan 19 B Lgh 1101,
392 34 KALMAR

730226-1925 Rugland, Ylva Mikaela, Smålandsgatan 19 B Lgh 1101,
392 34 KALMAR

820221-2992 Strömberg, Mats Jonas Ulf, Wallingatan 6 A lgh 1001,
392 34 KALMAR

STYRELSESUPPLEANTER

880827-3323 Hjelm, Malin Elisabeth, Smålandsgatan 19 B Lgh 1002,
392 34 KALMAR

910219-5899 Höggvist, Tim Börje Nils, Smålandsgatan 19 A lgh 1101,
392 34 KALMAR

FIRMATECKNING

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 lägst 1 och högst 2 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2014-07-08, 2014-07-10

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till

Organisationsnummer 769628-3733	
Objektets registreringsdatum 2014-07-08	Nuvarande firmas registreringsdatum 2014-07-08
Dokumentet skapat 2014-09-29 13:34	Sida 2 (2)

föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren

Antagna den 2014-06-09

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 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 insats, 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.

§ 5 Andra 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 bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Revisorer

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

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman 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 revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
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 revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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 till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma 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 år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren 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 utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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

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

§ 14 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.

§ 15 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.

§ 16 Fonder

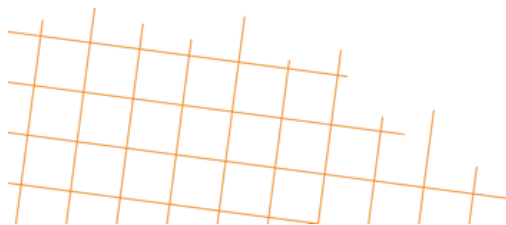
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 17 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 2014-09-16

Fastighet**Beteckning**

Kalmar Kungsfågeln 2

Senaste ändringen i allmänna delen

2005-11-28

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2014-08-29

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2014-09-12

Nyckel:

080035786

Församling

Kalmar Domkyrkoförsamling

Adress**Adress**

Smålandsgatan 19A-B

392 34 Kalmar

Wallingatan 6A-C

392 34 Kalmar

Läge, karta**Område N** (SWEREF 99 TM)

1

E (SWEREF 99 TM)

582745.8

N (SWEREF 99 16 30)

6282864.3

E (SWEREF 99 16 30)

140811.5

Registerkarta

KALMAR

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

1 137 kvm

Därav landareal

1 137 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

430330-2907

Karlsson, Ulla

Teskedsgård 8

393 64 Kalmar

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1992-12-28

Akt

26967

Bodelning: 1992-09-24

Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar**Innehåll**

Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt

Inskrivningsdag Akt

2014-08-29

17886

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 5.711.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.531.000 SEK	1985-02-27	2240
2	316.000 SEK	1985-02-27	2241
3	455.000 SEK	1985-02-27	2242
4	23.000 SEK	1985-02-27	2243
5	100.000 SEK	1987-10-26	14486
6	750.000 SEK	2006-01-09	514
7	1.000.000 SEK	2007-10-05	25439
8	536.000 SEK	2010-04-27	9139

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1986-05-29 Genomf. slut: 1992-06-30	0880K-I:418

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)

470618-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2013

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

7.137.000 SEK

därav

byggnadsvärde

5.000.000 SEK

därav markvärde

2.137.000 SEK

Taxerad Ägare

430330-2907

Karlsson, Ulla Ann-Margreth

Teskedsgård 8

393 64 Kalmar

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart, taxerad

Värderingsenhet bostadsmark 011490159.**Taxeringsvärde**

2.137.000 SEK

Riktvärdeområde

0880102

Byggrätt ovan mark

822 kvm

Riktvärde byggrätt

2.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 011489159.**Taxeringsvärde**

5.000.000 SEK

Bostadsyta

658 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

648.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1984

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Tomtkarta	1890-04-26	0880K-604
Tomtmätning	1948-06-04	0880K-4522

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Kalmar Kungsfågeln 2	1987-09-09	0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Eksjö
Box 40
575 21 Eksjö

Kontorbeteckning: HI41

Telefon: 0771-636363

Underhållsplan 2014

Kalmar Centralt Malmen



Innehållsförteckning

Innehåll

Innehållsförteckning	2
1. Allmänna uppgifter	3
Uppgifter	3
Allmän information	3
Beskrivning underhållsplan	3
Genomföra underhållsarbeten	3
2. Fastighetsfakta	4
Fastighetsuppgifter	4
Byggnadstekniska uppgifter.....	4
3. Besiktningsutlåtande	5
Tomt, utemiljö och gård	5
Fönster.....	6
Fasad och balkonger.....	7
Portar och dörrar	8
Trapphus och vind.....	9
Tak.....	10
Tvättstuga.....	11
Källare och grund	12
El, värme och ventilation.....	13
Tapp- och spillvatten samt övrigt.....	14
4. Ekonomisk sammanställning per kategori	15
5. Ekonomisk sammanställning – 10 år	18



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se

1. Allmänna uppgifter

Uppgifter

Beställare: Svensk Bostadsrättsbildning

Besiktningsdatum: 2014-10-27

Utförd av: Anders Pålsson, Bredablick Fastighetspartner

Allmän information

Besiktningen som genomförts är en okulär konditionsbesiktning. Denna ligger till grund för den underhållsplan som upprättats. Underhållsplanen skall ta upp och beskriva alla de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Beskrivning underhållsplan

Detaljinventering redovisas per byggnadstyp och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa kostnadsuppskattningar görs för att föreningen ska kunna planera sin ekonomi på bästa sätt. Kostnaderna ska inte ses som exakta värden utan som uppskattade.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnader och materialkostnader och är inklusive moms. Samtliga kostnader är beräknade utifrån 2014 års prisnivå. Tidpunkten för åtgärderna i planen skall inte betraktas som helt fastlagda. Vid en besiktning av fastigheten görs en ny bedömning om man måste tidigare lägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta dessa framåt i tiden. Underhållsplanen ligger till grund för beräkning av avsättning till underhållsfonden, samt är ett underlag för föreningens årsbudget. Efter en revidering av underhållsplanen bör summan för avsättningen till underhållsfonden samt årsbudgeten uppdateras.

Det är av yttersta vikt att föreningen jobbar aktivt med sin underhållsplan. Genom att ha kontinuerlighet i sitt underhållsarbete sprids kostnaderna över tid men kostnaderna hålls också nere då föreningen jobbar proaktivt med sitt underhåll.

Genomföra underhållsarbeten

Vid genomförande av större underhållsarbeten och renoveringar är det viktigt att arbeta fram ett väl genomgånget förfrågningsunderlag som följer de avtal som används i branschen. Detta dels för att beskriva vad föreningen önskar få gjort i detalj men också för att de offerter som tas in ska vara jämförbara. Vidare är det viktigt att få in ett antal offerter för att säkerställa rätt prisnivå men det är också viktigt att de företag som kontaktas har god erfarenhet av den specifika typen av projekt samt har sin ekonomi under kontroll.

Efter avslutade renoveringar skall arkivering och dokumentering ske av all information som rör projektet. När det är dags för nästa styrelse att ta över ska de kunna gå tillbaka och följa exakt vad som gjorts och vilka betalningsströmmar som genomförts.

Bredablick Fastighetspartner hanterar processens samtliga steg, från start till mål.



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se

2. Fastighetsfakta

Fastighetsuppgifter

Adress: Smålandsgatan 19 a-b samt Wallingatan 6 a-c

Fastighetsbeteckning: Kalmar Kungsfågeln 2

Byggår: 1929, renoverat 1984

Antal lgh: 11

Antal lokaler: 0

Byggnadstekniska uppgifter

Antal våningar: 2

Antal trapphus: 3

Källare: Delvis, samt krypgrund

Vind: Råvind

Fasader: Puts, tilläggs-isolerat ca 1984

Balkonger: 4

Yttertak: Bandtäckt plåt

Fönster: 2 glas av trä från 1984

Hiss: nej

Portar/Dörrar: Entréporter 3 st original, lägenhetsdörrar bytta 1984

Sophantering: Sopkärl på gården, stenlagd yta

Värmeförsörjning: Fjärrvärme med undercentraler, 2007

Ventilation: Mekanisk frånluft (F-ventilation)

Spillvatten: Bytt 1984

Tappvatten: Bytt 1984

Värmeledningar/Radiatorer: Radiatorer 50 % nya

EL: Bytt 1984

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: 1996

Energideklaration: 2009

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Nej

Sammanfattning av åtgärder

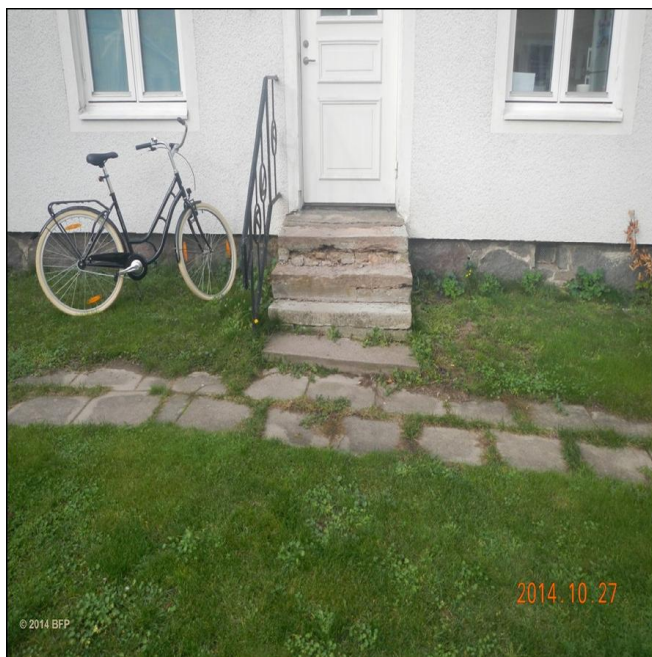
- Kontrollera fuktigheten, organiskt material samt div oisolerade rör i krypgrund samt källarna
- Förbättra ventilationen i källardelar samt tvättstuga
- Div lagningar av fasader samt socklar
- Plåttak bör rengöras och målas, och kompletteras med taksäkerhet
- Källarfönster bör bytas alt muras igen med betongglas med ventiler
- Träfasader på Walling bör kontrolleras/bytas
- Ventiler till radiatorrör bör bytas
- Entrepertier renoveras/målas
- Utföra OVK samt SBA



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se

3. Besiktningsutlåtande



Gårdstrappa



Källarfönster

Tomt, utemiljö och gård

Iakttagelser

- Gårdstrappa (Walling) sprucken.
- Källartrappa (Smålandsg) sprucken
- Trästaket mot gata och granne har påväxt
- Källarfönster samt ventiler i sämre skick
- Sopkär! bör "hängnas in" med trästaket
- Skador i tegelmur mot granne

Åtgärder

- Trappor lagas alt gjuts om
- Trästaket rengöres
- Källarfönster samt ventiler bytes
- Sopkär! hängnas in
- Granne kontaktas betr skador på tegelvägg



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Fönster

Iakttagelser

- Sidohängda 2 glas fönster från 1984 av trä, påväxt på trä samt runt om

Åtgärder

- Rengöring samt målning och kontroll, nya tätningslister

Fönster



Fönster



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Walling, träfasad



Balkonger

Fasad och balkonger

Iakttagelser

- Walling, träfasad delvis murken
- Putsad fasad har skador
- Balkonger 4 st bör kontrolleras betr skick var 3 dje år.
- Fasadsocklar har mindre skador
- Trapppräcke, kontroll av skick

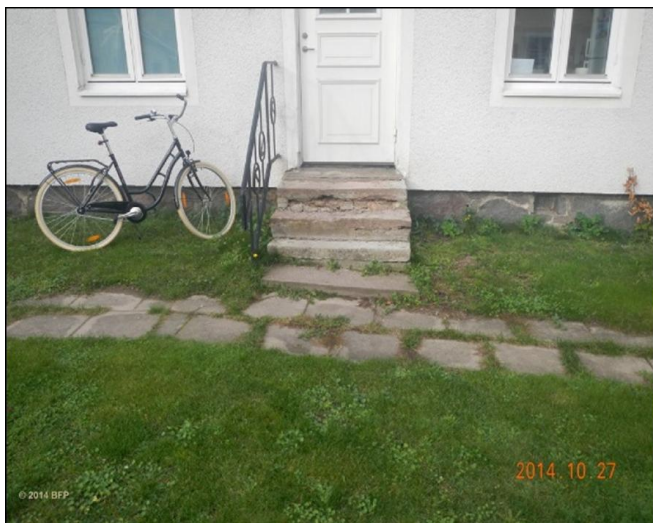
Åtgärder

- Utbyte av delar av träfasad samt målning av träfasad och fönster
- Lagning/målning av fasadputs
- Socklar lagas och fyllas



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Portar och dörrar

Iakttagelser

- Entrepartier och lägenhetsdörrar i renoveringsbehov

Åtgärder

- Renovering och målning av entrepartier och lägenhetsdörrar

Entrepartier



Entrepartier



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Trapphus och vind

Iakttagelser

- Råvind, med tidigare vattenskador
- Trapphus i bef skick, målning inom 10 år

Åtgärder

- Kontroll av ev inläckage i yttertak

Yttertak



Yttertak



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Takplåt samt taksäkerhet



Takplåt

Tak

Iakttagelser

- Vissa delar av takplåt i sämre skick
- Taksäkerhet kompletteras
- Skorstenar bör kontrolleras betr skick
- Inga fågelskydd vid skorstenar, mm
- Risk för stopp i ståndrännor

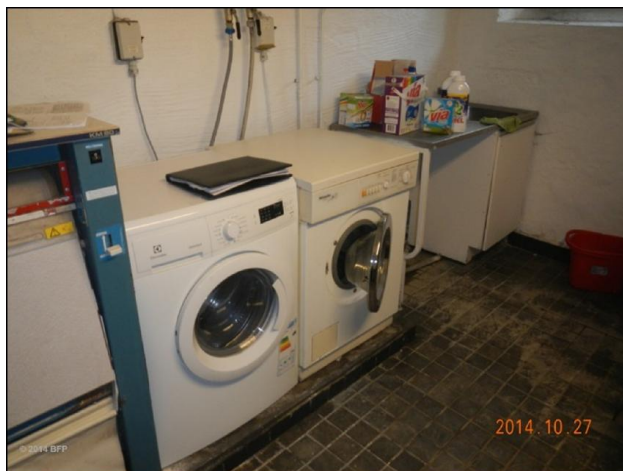
Åtgärder

- Tvättning samt målning av takplåt
- Kontroll/komplettering av taksäkerhet
- Montering av fågelgaller/band
- Rensa ståndrännor



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Tvättstuga

Iakttagelser

Bakfall på golv enligt hyresgäster, samt stopp i brunn!
 Tvättmaskiner troligt från 1984
 Arbetsbrytare är ej godkända
 Väggar och tak i ommålningsbehov
 Väggekakel ca 1,6m upp är en bar lösning vid omläggning av golv

Åtgärder

- Spolning samt ev filmning av avlopp, omläggning av golv för rätt fall, väggkakel monteras
- Byte av tvättmaskiner
- Utbyte av arbetsbrytare

Tvättutrustning	Tillverk.	Antal	Typ
Electrolux EWP1472	1984?	1	Tvättmaskin
Miele W 830	1984?	1	Tvättmaskin
Wascator TT 210	1998	1	Torktumlare
Wascator KM 80	1984?	1	Mangel
Frico Termorator	1984	1	Torkfläkt



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Källarluckor



Krypgrund

Källare och grund

Iakttagelser

- Begränsat tillträde samt takhöjd
- Organiskt material på grundmurar samt ej isolerade vattenrör
- Smålandsg, takbalk, puts sprucken
- Källar-luckor i sämre skick samt saknar uppställningsbeslag

Åtgärder

- Kontrollera samt åtgärda fuktproblem
- Lagning av takbalk
- Byte av källar-luckor/beslag



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Varmvattenberedare av äldre modell



Ventiler

El, värme och ventilation

Iakttagelser

- Varmvattenberedare av äldre modell
- Avstängningsventiler av äldre modell, svårstängda
- Rörisolering kan ev vara av asbest

Åtgärder

- Ev utbyte av varmvattenberedare
- Utbyte av avstängningsventiler
- Kontroll samt ev asbestsanering



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



Tapp- och spillvatten samt övrigt

Iakttagelser

- Utbytt 1984
- Tappvatten delvis oisolerat i krypgrund

Åtgärder

- Kontroll/kompletering av tappvatten-isolering

Tappvattenledningar



Spillvattenledning



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se

4. Ekonomisk sammanställning per kategori

Tomt/Utemiljö	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Källartrappa	Puts- och betonglagning	Bygg	2 st		25000		2015	20
Asfalt ca 70 kvm/sten ca 80 kvm på gårdsplan	Omläggning efter sättning	Mark	150 kvm	600	90000		2020	20
Spolning brunnar	Spolning	Sanering			15000		2015	5
Trästaket mot gata och granne	Rengöring samt ev lagning	Bygg			25000		2018	5
Sopkärl	Inhägnad av trä	Bygg	1 st		15000		2015	10
Trappräcke	Renovering/målning	Målare			20000		2015	10
Fönster	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Fönster	Rengöring/målning/justering	Bygg	67 st	2500	167500	1984	2017	5
Fönster	Källarfönster, utbyte	Bygg	7 st	6000	42000	1984	2017	5
Fasad och balkonger	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Träfasad Walling	Lagning samt målning	Bygg	25 kvm	1000	25000		2015	5
Träfasad Walling	Byte fasadpanel	Bygg	100 kvm	1000	100000		2018	20
Balkonger	Kontroll	Bygg	4		4000		2015	5
Balkonger	Div utbyte trä	Bygg	4		25000		2018	10
Fasadputs	Lagning-inmålning	Bygg			100000		2015	10
Fasadsockel	Lagas och filtas	Bygg			25000		2016	15
Utvändiga räcken	Blästring/renovering och målning	Målare			15000		2016	15
Portar och dörrar	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Källarluckor	Utbyte	Bygg	2	12500	25000		2016	5
Källardörrar	Slipning/målning	Målare	3	2000	6000		2018	5
Lägenhetsdörrar	Slipning/målning	Bygg	11	2500	27500		2018	5
Entrepertier	Lagning/slipning/målning	Målare	10	3500	35000		2015	5
Trapphus och vind	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Trapphus	Lagning/målning	Bygg/målare	3 st	30000	90000		2020	20
Handledare	Slipning/lackering	Målare	3 st	3500	10500		2020	10
Armaturer i trapphus	Byte inkl rörelsedekare	El	9 st	4000	36000	1984?	2016	10
Vind	Kontroll tätning läckage	Bygg	1 st		20000		2015	5



BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se

Tak	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Taksäkerhet	Kompletteras	Bygg	1 st		10000		2015	15
Skorstenar	Kontroll av skick	Mur och Plåt			4000		2015	10
Ståndrännor	Rensning	Plåt			20000		2015	
Plåttak	Rengöring-målning, taksäkerhet	Plåt			120000		2016	10
Plåt samt plåttak	Utbyte	Plåt			400000		2020?	30
Tvättstuga	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Tak/vägg, samt väggkachel	Väggkachel samt målning	Bygg/målare			65000		2018	10
Golv	Omläggning	Bygg			70000		2017	20
Tvättmaskin	Utbyte	VVS	2	35000	70000		2017	10
Mangel	Utbyte	VVS	1	10000	10000		2018	10
Torktumlare	Utbyte	VVS	1	30000	30000		2020	10
Torkskåp	Utbyte	VVS	1	30000	30000		2025	10
Spolning avloppsrör	Spolning kontroll avlopp	VVS			10000		2017	10
Arbetsbrytare	Byte	El			25000		2016	15
Källare och grund	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Ventilation av källare	Utökad ventilation av källare	Vent		15000	30000		2015	10
Väggar	Lagning av putssläpp	Mur			15000		2015	10
Kontroll av fuktighet								
El, värme och ventilation	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Fjärrvärmeväxlare	Byte	VVS			160000	1984?	2030	35
OVK	Besiktning	Vent			10000	1996	2015	6
El	Automatsäkringar	El			10000	1984	2025	10
Ventilationskanaler	Rensning	Vent	11 lgh	500	5500	1996	2015	5
Tapp- och spillvatten samt övrigt	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Spillvattenledningar	Relining	VVS			165000	1984	2030	25
Spillvattenledningar	Spolning och filmning	VVS			25000	1984	2015	5
Radiatorrör	Byte ventiler i källare	VVS			50000	1984	2015	25
Tappvattenventiler	Byte	VVS			25000	1984	2018	25
Tappvatten	Komplettering av isolering	VVS			15000	1984	2015	25



BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se



BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se

5. Ekonomisk sammanställning – 10 år

År			Kostnad
2015	Aktivitet	Åtgärd	
2015	Utv trappor	Lagningar	25000
2015	Utv brunnar	Spolning/filmning	15000
2015	Utv balkonger	Kontroll	4000
2015	Aktivitet	Åtgärd	
2015	Fasadputs	Lagning/inmålning	100000
2015	Skorsten	Kontroll av status	4000
2015	Vent	Rensning av ventkanaler	5500
2015	Vent i källare	Förbättring av vent	30000
2015	Källare	Lagning puts i källare	15000
2015	Entrepartier	Lagning/målning	20000
2015	Spillvatten	Spolning och filmning	25000
2015	Sopkärl	Inhägnad	15000
2015	Träfasad	Lagning målning	25000
2015	OVK	Utföra	10000
2015	SBA	Utföra	10000
2015	Tappvatten	Komplettering av isolering	15000
2015	Radiatorrör i källare	Byte ventiler	50000
2015	Vind	Kontroll läckage samt åtgärd	20000
2015	Taksäkerhet	Komplettering av taksäkerhet	10000
2015	Tak-ståndrännor	rensning	20000
2015	Källarfönster	Utbyte alt betongglas	42000
2015	Trapppricke utvändigt	Renovering	20000
2016	Aktivitet	Åtgärd	
2016	Plåttak	Rengöring/målning	120000
2016	Trapphus	Nya armaturer	36000
2016	Källare	Byte av källarluckor	25000
2016	Fasadsockel	Lagning/målning	25000
2016	Utvändiga räcken	Blästring/renovering och målning	15000
2016	Tvättstuga-arbetsbrytare	Byte	25000
2017	Aktivitet	Åtgärd	
2017	Fönster	Rengöring/justering/målning	167500
2017	Tvättstuga	Omläggning av golv	70000
2017	Tvättmaskiner	Utbyte till fastighetsmaskiner	70000
2017	Tvättstuga	Spolning av brunn samt spill	10000
2018	Aktivitet	Åtgärd	
2018	Trästaket	Rengöring/lagning	25000
2018	Walling träfasad	Utbyte	100000
2018	Källardörrar	Slipning/målning	7500
2018	Lägenhetsdörrar,	Slipning/målning	22000
2018	Tvättstuga	Lagning/målning tak-väggar, samt väggkachel	65000
2018	Tvättstuga	Utbyte av mangel	10000
2018	Tappvatten	Byte av ventiler	25000
2018	Balkonger	Utbyte av trä	25000
2020	Trapphus	Putslagning/målning	90000



**BREDABLICK
FASTIGHETSPARTNER**

Bredablick Fastighetspartner AB ■ Box 243, 201 22 Malmö ■ Besöksadress Grimsbygatan 24, Malmö ■ Tel vx 040-618 15 00 ■ bfpartner.se

2020	Tvättstuga	Byte torktumlare	30000
2020	Gård	Asfalt och sten	90000
2020	Tak	Utbyte av plåt samt takplåt	400000
2030	Aktivitet	Åtgärd	
2030	Fjärrvärmeväxlare	Byte	160000
2030	Spillvattenledningar	Relining	165000



OFFERT

Datum: 12/11-2014

Lämnas av: Fredrik Persson

Objekt & referens: Wallingatan 6A, Smålandsgatan
19B Kalmar

Innefattar: Källare samt krypgrund åtgärder
efter besiktning



Ocab

Kalmar Karlskrona Oskarshamn Vimmerby Västervik Växjö



Offerten innefattar

Resor

Rivning av uppreglade förråd i källare del (Wallingatan 6A) Alltså **inte** i det huvudkällaren på Smålandsgatan 19B

Rivning av dörr till källare samt krypgrund. (Ej källarluckor)

Städning av organiskt material via byggspill i krypgrund samt källare.

Deponi

Sprutning av trossbotten brädor med mögeldödande medel

Montering av åldersbeständig markplast i krypgrund

Montering av sorptionsavfuktare CTR500TT2 med rör samt styrsystem

Systembygge innefattar krypgrundsdelen samt även källardelen på Wallingatan 6A samt Smålandsgatan 19B.

Elarbete

Tätning av ventiler i krypgrund

Montering av ny dörr isolerad till källare och krypgrundsdelen via formplyfa samt cellplast

Service samt efterkontroll ett år efter avslutad montering

Pris totalt: 98 450kr Inkl. moms

Vid frågor angående offert kontakta Fredrik Persson på 0709 40 15 69 alternativt fredrik.persson@ocab.se

Företag/Förening: _____

Kontaktperson/Telefonnummer: _____

Faktureringsadress: _____



OFFERT

Datum: 12/11-2014

Lämnas av: Fredrik Persson

Objekt & referens: Smålandsgatan 19 Kalmar

Innefattar: Källare samt krypgrund åtgärder efter besiktning



Ocab

Kalmar Karlskrona Oskarshamn Vimmerby Västervik Växjö



Offerten innefattar

Resor

Rivning av organiskt material i källare del

Rivning av dörr till källare samt krypgrund. (Ej källarluckor)

Städning av organiskt material via byggspl i krypgrund samt källare.

Deponi

Sprutning av trossbotten brädor med mögeldödande medel

Montering av åldersbeständig markplast i krypgrund

Montering av sorptionsavfuktare CTR300TT2 med rör samt styrsystem

Systembygge innefattar krypgrundsdelen samt även källardel.

Elarbete

Tätning av ventiler i krypgrund

Montering av ny dörr isolerad till källare via formplyfa samt cellplast

Service samt efterkontroll ett år efter avslutad montering

Pris totalt: 92 450kr Inkl. moms

Vid frågor angående offert kontakta Fredrik Persson på 0709 40 15 69 alternativt fredrik.persson@ocab.se

Företag/Förening: _____

Kontaktperson/Telefonnummer: _____

Faktureringsadress: _____



OFFERT

Datum: 12/11-2014

Lämnas av: Fredrik Persson

Objekt & referens: Smålandsgatan 19B Kalmar

Innefattar: Källare



Ocab

Kalmar Karlskrona Oskarshamn Vimmerby Västervik Växjö



Innan arbete påbörjas ska berörda förråd vara tömda på lösöre
Offerten innefattar

Resor

Uppsågning av fuktig gipsvägg.

Slipning samt skrapning av vägg samt golv i utrymme mot Wallingatan (Fjärrvärme rummet)

Övrig notis

Görs inget med dräneringen bör betong vägg samt betonggolv i detta utrymme ej målas, detta gör så att materialet kan andas. Risk finns annars för färg samt putssläpp igen. Vid målning ska en silikatfärg användas som gör att materialet kan andas.)

Pris totalt 16 740kr Inkl. moms

Vid frågor angående offert kontakta Fredrik Persson på 0709 40 15 69 alternativt fredrik.persson@ocab.se

Företag/Förening: _____

Kontaktperson/Telefonnummer: _____

Faktureringsadress: _____



Ocabs aon:101322

BESIKTNINGSPROTOKOLL - FUKT

Kund:
Linda Phil
Köpenhamnsvägen 49
21771 Malmö

Skadeadress: Wallingatan 6A
Småladsgatan 19, 19B
Datum:4/11



Ocabs aon:101322

BESIKTNINGSPROTOKOLL - FUKT

Kund:
Linda Phil
Köpenhamnsvägen 49
21771 Malmö

Skadeadress: Wallingatan 6A
Småladsgatan 19, 19B
Datum:4/11

ALLMÄN ORIENTERING

Handläggare:

Martin Gustavsson
Ocab Sanering i Kalmar AB
Tjuvbackevägen 6
39239 Kalmar

Direkt nr: 0709 - 215831
Fax nr: 0480 - 189 99

Uppdrag:

Utredning / dokumentation / åtgärdsförslag

Fukttekniker:
Fredrik Persson
0706401569

Kund:
Linda Phil
Köpenhamnsvägen 49
21771 Malmö

Skadeadress: Wallingatan 6A
Småladsgatan 19, 19B
Datum:4/11

FUKT SAMT FUKTTERMER

Vad är fukt

Fukt är vatten. Vatten kan finnas osynligt i luften i ångfas, och kan även finnas i fast form i så kallad vätskefas det vatten vi ser. Det är viktigt att känna till skillnaden. Vatten i ångfas kan man alltså inte se eftersom det är vattenmolekyler fördelat i luften, medan man kan se vatten i vätskefas som droppar eller fri vattenyta. Det vi i dagligt tal menar med fukt är därmed både vatten i ångfas och vätskefas.

Vad är farligt med fukt?

Fukt i sig är helt ofarligt. Men fukt tillsammans med organiska material orsakar ofta problem vid ogynnsamma förhållanden.

Sommaren har sina speciella fuktproblem, och vintern sina.

Alla vet vi vad som händer om fuktig luft kyls av när den träffar en kall yta, t.ex. utsidan av ett ölglas på sommaren, eller insidan av en bilruta på vintern. Det bildas kondens, d.v.s. vattnet fälls ut från luften (ångfas) och övergår i vätskefas fritt vatten.

På samma sätt kan hus drabbas. När fuktig luft når kallare delar av huset, t.ex. källare, krypgrund kan det både uppstå hög relativ fuktighet samt kondens om temperaturen är tillräckligt låg. Mögelsvampar och bakterier trivs och växer.

På bilrutan torkar vi snabbt bort överflödsvattnet eller sätter på defrostern. I huset är det inte alltid lika lätt. I många fall kan man därför påstå att fuktproblem i huvudsak är ett temperaturproblem. Framförallt är det de stora skillnaderna mellan ute och inne, och mellan olika tider på året, som är problematiska.

Hur uppstår fuktskador?

Alla har vi väl antingen själva råkat ut för en fuktskada eller känner någon granne som gjort det. Vanliga skador är rör som springer läck eller tätskikt i våtrum som inte håller måttet.

Förutom rena vattenskador talar vi om fuktskador när fukt kommer i kontakt med organiskt material. Fuktskador drabbar byggnadskonstruktioner som inte tål de naturliga fuktbelastningarna som byggnaden utsätts för. Sådana fuktbelastningar är allt från regnvatten och markfukt samt fukttillskott såsom vatten från dusch, matlagning, växter, vår utandningsluft etc.

Är dessa fuktbelastningar för stora finns en ökad risk för att det skapas fuktskador i byggnadens konstruktioner tex vindar, krypgrunder m.m.

Mögelsvampar och bakterier trivs och växer. Utsätts konstruktionen för en för hög fuktbelastning under en längre tid kan trä och andra organiska material börja brytas ner. Då brukar man tala om rötskador.

Kund:
Linda Phil
Köpenhamnsvägen 49
21771 Malmö

Skadeadress: Wallingatan 6A
Smålandsgatan 19, 19B
Datum:4/11

BESIKTNING

Vind: **Wallingatan 6A/ Smålandsgatan 19B**

Ingen förhöjd fuktkvot kan uppmätas i taksvall samt takstolar. Äldre fuktfläckar finns samt att fritt vatten läcker in uppe vidnock på ett ställe.
Vissa takstolar är angripa av djur (troligtvis äldre skador)

Källare:

Riskkonstruktioner finns genom att organiskt material via syllregel till förråden står i direktkontakt mot den oisolerade betongen. Vissa regler uppmättes över 17 % FK.
Gipsvägg mellan förråd uppmättes upptill 100 % FK.
Gränsvärdet för mikrobiell påväxt föreligger vid 17 %.
Färg samt putsläpp finns på källarvägg ut mot Wallingatan. Även kalkutfällningar samt färgsläpp på betonggolv finns i denna del av källare.

Krypgrund:

Källardörr mot krypgrund kraftigt rötskadad.
Mycket byggspill finns på marken.
Vid fuktmätning av trossbotten uppmättes fukten mellan 13-15,5 % FK

Smålandsgatan 19

Källare/krypgrund

Källardörr kraftigt rötskadad

En kraftig fuktig mikrobiell doft känns när man går ner till källaren. Organiskt material som finns i direktkontakt mot den oisolerade betongplattan är kraftigt rötskadat samt med en mycket förhöjd fuktkvot.

Krypgrunden via lucka från källardelen:

Mycket byggspill finns på marken
Fuktkvoten i trossbotten uppmättes mellan 19-23 % FK
Mikrobiell påväxt finns på trossbotten brädor.
Luktprov via isolering: Ingen mikrobiell doft kan upplevas.



Mycket byggspill i krypgrund Wallingatan 6

100 % Fk i gipsvägg källare
Wallingatan 6A/ Smålandsgatan 19B

Överblick källaredel Smålandsgatan 19

Förhöjd fuktkvot trossbotten.
Smålandsgatan 19

Kund:
Linda Phil
Köpenhamnsvägen 49
21771 Malmö

Skadeadress: Wallingatan 6A
Smålandsgatan 19, 19B
Datum:4/11

ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Wallingatan 6A, Smålandsgatan 19B

Vind:

Täta läckage vi nock.

Täta vindsdörr från LGH så att inte varmluft läcker upp.

Kontroll av det djur angripna takstolarna via sakkunnig (Anticimex)

Kontroll okulärt av vind 2-3 gånger per år, så att mikrobiell påväxt inte sker på taksvall.

För att kunna göra en korrekt bedömning av fuktkvoten på taksvall samt takstolar ska fuktmätning ske mellan Jan-Mars då fuktigheten oftast är som högst i vindsutrymme.

Källare:

Uppsågning av fuktig gipsvägg via sparning cirka 60cm från golv.

Slipning/ Skrapning av golv samt väggar i utrymme mot Wallingatan.

Den höga fuktigheten beror på bristande dränering.

Ur en fuktsäker synpunkt ska allt organiskt material som står i direktkontakt mot ' betongplattan rivas och återställas på ett fuktsäkert sätt.

Krypgrund/även mindre källardel.

Rivning av dörr samt karm. Återställning via ny dörr. (Viktigt att dörren blir tät vid montering av krypgrundsavfuktare).

Rivning av organiskt material som står i direktkontakt mot betongplattan i mindre källardel.

Städning av organiskt material via byggspill i krypgrund (Så mycket det är möjligt)

Montering av åldersbeständig markplast

Montering av krypgrundsavfuktare som kopplas ihop med källardelar i fastigheten, på detta sätt får man ett system som håller fuktigheten på en bra nivå. Detta blir en förbyggande åtgärd i krypgrunden eftersom fuktkvoten i dagsläget ligger under gränsvärdet för mikrobiell påväxt.

Tätning av ventiler i krypgrund.

Smålandsgatan 19

Källare/Krypgrund

Rivning av dörr samt karm. Återställning via ny dörr. (Viktigt att dörren blir tät vid montering av krypgrundsavfuktare).

Rivning av organiskt material som står i direktkontakt mot den oisolerade betongen i källardel.

Städning av organiskt material via byggspill i källare samt krypgrund. (Så mycket det är möjligt)

Sprutning med mögeldödande medel på taksvall.

Montering av åldersbeständig markplast.

Montering av krypgrundsavfuktare som sammankopplar även källardel.

Tätning av ventiler

Krypgrundsavfuktare är i stort behov i denna fastighet då den förhöjda fuktkvoten är över gränsvärdet samt att mikrobiellpåväxt har skett på trossbotten, risk finns ifall inga åtgärder utförs att mikrobiell lukt drabbar fastigheten.

ORDLISTA

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - beskriver hur stor procentuell andel lägenheten motsvarar i föreningen och därmed hur stor andel av årsavgifterna som bostadsrättsinnehavaren ska betala.

Anskaffningskostnad - den sammanlagda kostnaden som ankommer bostadsrättsföreningen vid tillträdet med anledning av fastighetsköpet/ombildningen inklusive uppskattade reparationskostnader för 10 år framåt i tiden.

Anslutningsgrad - den procentuella andelen medlemmar/insatskapital som köper sin bostadsrätt vid ombildningen.

Avgift - kallas även årsavgift, men betalas oftast månadsvis till föreningen. Avgiften beslutas av styrelsen efter de grunder som finns i stadgarna och enligt självkostnadsprincipen. Avsikten är att föreningen ska få täckning för sina kostnader samt kommande underhålls- och reparationsbehov.

Avskrivning - en redovisningsterm som syftar till att i bokföringen redovisa den årliga värdeminskningen för föreningens byggnader och anläggningstillgångar. Ett inköp får inte kostnadsföras direkt, utan avskrivningar ska ske under tillgångens beräknade ekonomiska livslängd.

Balansräkning - en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och egna kapital, där föreningens ekonomiska ställning redovisas vid en viss tidpunkt till exempel balansdagen, räkenskapsårets sista dag.

Boendekostnad (i den ekonomiska planen) - avgift till föreningen plus räntekostnad vid full belåning, inklusive ränteavdrag på 30 %.

Bostadsrätt - eller insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rätt att, under obegränsad tid, nyttja en bostadslägenhet eller en lokal mot ersättning samt under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten.

Bostadsrättstillägg - ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för fast inredning i lägenhet. Ofta tecknar bostadsrättsföreningen tillägget kollektivt i föreningens försäkring. Som bostadsrättsinnehavare är man ansvarig för fast inredning såsom badrum, kök och så vidare, vilket kan vara mycket kostsamt att åtgärda vid en eventuell skada.

Bottenlån - ett lån med en fastighet eller bostadsrätt som säkerhet (pant). Bottenlån utfärdas ofta med en summa upp till ca 85 % av köpesumman eller marknadsvärdet, och ger ofta en lägre ränta.

Differentiering - tillägg eller avdrag på insatsen på grund av stora skillnader mellan lägenheterna såsom till exempel läge i fastigheten, balkong, störningseffekter etc.

Dispositionsfond (i den ekonomiska planen) - fond för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Ekonomisk plan - en teknisk och ekonomisk beskrivning av en bostadsrättsförenings kommande verksamhet. En sådan ska upprättas vid bl.a. en ombildning innan bostadsrätter kan upplåtas.

Fastighet - fast egendom såsom ett markområde med tillhörande byggnad/byggnader och/eller anläggningar.

ORDLISTA

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift - en skatt på innehav av en fastighet. En bostadsrättsförening betalar kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen samt för småhus och fastighetsskatt för lokaldelen.

Föreningsstämma - bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls vanligen en gång per år (ordinarie föreningsstämma).

Insats - det kapital som betalas av medlemmen till föreningen när bostadsrätten upplåts för första gången, det vill säga pris för bostadsrätten. Insatsen ingår som en del av finansieringen för fastigheten.

Intygsgivning - den ekonomiska planen ska intygsgivas av två intygsgivare utsedda av Boverket. Intygsgivarna undersöker om planen är ekonomiskt hållbar.

Känslighetsanalys - har till syfte att undersöka hur ett kapitalvärde påverkas vid förändring av en variabel. I den ekonomiska planen avser känslighetsanalysen den beräknade årsavgiften vid olika inflations- och räntenivåer för de elva första verksamhetsåren.

Köpebrev (fastighet) - ett kvitto på att en fastighet är till fullo betald. Med köpebrevet följer också rätten att få fastigheten registrerad (lagfaren) och därmed också rätten att ta ut inteckningar i fastigheten. Båda parter, både säljare och köpare, ska underteckna köpebrevet.

Köpeskilling - den summa som avtalats vid köp.

Lagfart - en formell registrering i inskrivningsdelen att ett förvärv av äganderätt har gjorts. En förvärvare är skyldig enligt lag att söka lagfart inom tre månader från och med upprättandet av förvärvshandlingen.

Medlåntagare - att ha en medlåntagare innebär att man är två personer som delar på ansvaret för att lånet betalas tillbaka. Har man till exempel betalningsanmärkningar och har svårt att få lån kan detta öka chanserna att bli beviljad ett lån.

Pantbrev - den handling som utfärdas som bevis på inteckning i en fastighet. En inteckning är en förpantning av delar av värdet i fastigheten.

Ränta - är priset på lån av pengar. Ränta betalas av den som lånar pengar eller erhålls av den som lånar ut pengar.

Ränteavdrag (eller skattereduktion för bolån) - en form av subvention för räntor som ger låntagaren möjlighet att låna ett större belopp på grund av att kostnaden för att låna pengar sänks. Det innebär att den som lånar pengar får dra av 30 % av sina ränteutgifter (upp till 100 000 kr/person i räntekostnader, över 100 000 kr/person i räntekostnader är avdraget 21 %) mot annan inkomst när skatten ska betalas.

Stadgar - Stadgarna beskriver reglerna för föreningens verksamhet och måste godkännas av registreringsmyndigheten (Bolagsverket) för att föreningen ska kunna registreras.

Styrelse - en grupp personer som är föreningens företrädare utåt samt ansvarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. Styrelsen väljs på föreningsstämman och måste bestå av minst tre ledamöter.

Stämpelskatt - skatt vid förvärv av fastighet/tomträtt.

Taxeringsvärde - det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt.

ORDLISTA

Tillträde - på tillträdesdagen övergår fastigheten till den nya ägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen vid ombildning. Från och med denna dag övertas allt ansvar för fastigheten samt kostnader som följer med fastigheten av föreningen. De medlemmar som valt att köpa rätten till sin bostad blir nu bostadsrättsinnehavare.

Tomträtt - innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Ägaren, oftast en kommun, upplåter fastigheten under lång och obestämd tid.

Topplån - lånet mellan bottenlån och köpesumma efter det att kontantinsatsen dragits av, och den del av ett lån som sträcker sig över det som långivaren anser att man har säkerhet för.

Upplåtelse - upplåtelse av bostadsrätt avser den upplåtelse som sker från föreningen till medlemmen första gången lägenheten upplåts, till exempel vid nyproduktion eller i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelseavgift - en avgift som bostadsrättsförening kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts (om det står i stadgarna). Denna avgift måste finnas med i upplåtelseavtalet.

Värdeår - bestäms vid fastighetstaxeringen och styr från vilket år fastighetsskatten/fastighetsavgiften börjar tas ut på byggnaden. Har fastigheten genomgått en större byggnation eller renovering senare än det ursprungliga byggåret fastställs ett nytt värdeår.

Yttre underhållsfond - fond för kommande reparationskostnader avseende det yttre underhållet av fastigheten. En avsättning till denna fond görs årligen.

Överlåtelse - när bostadsrätten överlåts vidare till någon annan, vid till exempel köp, byte eller gåva.

Överlåtelseavgift - en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överlåts.



Svensk Bostadsrättsbildning

Köpenhamnsvägen 49, 217 71 Malmö, besöksadress Erikslustplan, tel vx 040 611 99 60, fax 040 26 77 30

Nybrogatan 34, 2 tr, Box 5216, 102 45 Stockholm, tel 08 661 91 60, fax 08 51 90 25 06

Representationskontor Kalmar – Karlskrona – Kristianstad – Växjö Se Svensk Fastighetsförmedling

www.svenskboratt.se