

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGSBJÖRKEN
Umeå kommun, Västerbottens län
Org.nr: 769623-5097

2013071900516

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2013-05-27 (version 32 h)



Registrerades av Bolagsverket 2013-07-22

EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastligheten**
- C. Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan**
- D. Föreningens årliga kostnader**
- E. Föreningens årliga intäkter**
- F. Prognos och känslighetsanalys**
- G. Särskilda förhållanden**

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Intyg**
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer,
enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Förenklad fastighetstaxering 2013**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken, Umeå kommun, Västerbottens län, registrerades 2011-08-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheterna och parterna för förvärvet

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Umeå, Spetsen 12 med befintlig bostadsbyggnad som är uppförd 1959.

Lerstenen Fastighet AB, organisationsnummer: 556228-2292, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten till ett pris av 14 miljoner kronor.

Förvärvet av fastigheten kommer att ske via ett bolagsköp. Bolaget som äger fastigheten säljs till Bostadsrättsföreningen som därefter köper ut fastigheten från bolaget och till sig själv för en köpeskilling motsvarande fastighetens bokförda värde. Föreningens underprisförvärv sker med stöd av bestämmelserna i 23 kapitlet i inkomstskattelagen och utslag i regeringsrätten i mål 1111-045.

Anslutning och finansiering

Planen grundar sig på att 14 av 18 bostäder (75 % av insatserna) ombildas till bostadsrätt inom ett år och att därmed kvarstår de resterande bostäderna (4 st) som hyresbostäder med föreningen som värd.

Fastighetens skick och finansiering av dess renoveringsbehov

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Projektledargruppen AB, daterad 2012-03-23 med en justering av prisutvecklingen om 4 % till 2013-04-10. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för åtgärdande av underhållsbehoven under 10-årsperioden inklusive moms och upphandlingskostnader omgående bedöms uppgå till 6,165 miljoner kronor samt en ökad kostnad enligt ovan. Därutöver avsätts omgående 62 400 kr kronor för byggande av duschrum i en av lägenheterna i souterrängplanet, som idag inte uppfyller normerna för att kunna upplåtas med bostadsrätt. Det totala behovet uppgår därför till 6,474 miljoner kronor och finansieras genom underhållstöd på samma belopp, som avsätts vid föreningens tillträde till fastigheten.

Fördelning av insatser och avgifter

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen. Lägenhetsytan samt ett fast tal utgör grunden för beräkning av andelstalen. Insatserna är anpassade till marknadspriserna.

Förutsättningar för denna Ekonomiska plan

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på ovan redovisade förslag till bolagsköp och utköp av fastigheten, beräkning av tillkommande kostnader samt en i planen angivna finansieringen.

Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i april 2013.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Bedömd tid för tillträde och upplåtelse av bostadsrätter

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i juni 2013 eller så snart denna ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheterna.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Fastighetsbeteckning

Umeå Spetsen 12

Adress

Kronovägen 11, 11A - C
904 33 Umeå

Tomtareal

Totalt 2 318 m².

Byggnadens form

1 flerfamiljshus i tre våningar med källare i souterrängplan samt vind.
En fristående förrådsbyggnad (före detta soprum)

Lägenheter

Totalt 18 st bostäder, 1 210 m²

Lokaler

Totalt 3 st om 90 m² varav en blomsterhandel om 60 m², en lokal om 20 m² samt ett förråd om 10 m².

Parkering

16 st parkeringsplatser, varav 4 st i garage, 10 platser med motorvärmare och 2 utan.

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Servitut mm

Servitut gällande kraftledning (last, avtalsservitut) (se FDS-utdragen för Akt och rättighetsbeteckning).

Taxeringsår 2013 (enligt skatteverkets förenklade deklaration)

Taxeringsvärde bostäder (mark och byggnader): 12 200 000 kronor

Taxeringsvärde lokal (mark och byggnad): 304 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 12 504 000 kronor

Försäkring

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträde.

B 2 BYGGNADSBESKRIVNING**Grundläggning**

Kantförstärkt bottenplatta

Källaryttersvägg

Betong

Stomme

Betong

Bjälklag

Betong

Fasader

Lättbetong och puts. Träfasad på garage och förrådsbyggnad

Fönster

2 - glas kopplade träfönster.

Yttertak

Sadeltak med Plåt utbytt c:a 2002.

Trapphus och entréer

Betongmosaik på golv, Målade väggar i två kulörer. Målat tak med ljuddämpande plattor.

Ventilation

Självdrag med tilluftsdon bakom element och tallriksventiler i fasad för lägenheter i souterrängplan.

Lägenhetsförråd

På vind och i källare.

Tvättstuga

Finns i källaren.

Bastu och dusch

I källaren. Tillbyggd på 80-talet i samband med övergång till fjärrvärme.

Sophantering

Sopkärl på gården.

Balkonger

Tvåskikts plattor i betong. Räcken i metall

Skyddsrum

1 st skyddsrum

Informationsöverföring

Fast telefoni, Telia

Kabel-TV, Comhem

B 3 RUMSBESKRIVNING**Hall**

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl och frys.

Bad/duschrum

G	Sintrade plattor. Några med pålagd plastmatta
V	Kakel åtta skift. Ovanför målad väv på puts
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ.

Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall med skärmar av plåt

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Köpeskilling				14 000 000
Lagfartskostnad (tax 2010)	10 534 000	1,5%		158 835
Pantbrev				88 175
Brf-ombildning, besiktning, Intygsgivning, mm				500 000
Fond				6 474 000
Övrigt/kassa				26 990
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)				21 248 000

Pantbrev

Befintliga	-8 600 000			
Lån	12 990 000			
Nya pantbrev	4 390 000	2%	375	88 175

FOND	Uppräkning med 4 %			Ackumul.	
Omgående	840 000	33 600	(14%)	873 600	873 600
Omg. (dusch)	60 000	2 400	(1%)	936 000	62 400
Inom 3 år	1 700 000	68 000	(28%)	2 704 000	1 768 000
Inom 5 år	3 550 000	142 000	(58%)	6 396 000	3 692 000
Inom 10 år	75 000	3 000	(1%)	6 474 000	78 000
Summa fond	6 225 000	369 667 kr/lg	(101%)	4 980 kr/kvm	6 474 000

FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	(61,1%)	12 990 000
Insatser	(38,9%)	8 258 000
Summa	(100%)	21 248 000

FÖRENINGSLÅN	Bindning	Ränta	
Lån 1	5 år	3,50%	4 330 000
Lån 2	2 år	3,20%	4 330 000
Lån 3	3 mån	3,50%	4 330 000
Summa		3,40%	9 992 kr/kvm 12 990 000

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

INSATSER

Insats alla lägenheter	18 lgh	100%	11 010 667
Ej upplåtna	4 lgh	-25%	-2 752 667
Summa insatser	14 lgh	75%	8 258 000

D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (se specifikation nedan)

Ränta och amortering/avskrivning	(1 300 kvm)	349 kr/kvm	453 837
----------------------------------	-------------	------------	---------

Fastighetsskatt (se specifikation nedan)

Bostäder	12 200 000	18 lgh	1 210 kr/lg	21 780	
Lokaler	304 000		1,00%	3 040	
Summa	12 504 000		19 kr/kvm	24 820	24 820

Driftskostnader (schablonberäkning)

Bostäder	1 210 kvm	370 kr/kvm	447 700	
Lokaler	90 kvm	250 kr/kvm	22 500	
Summa	1 300 kvm	362 kr/kvm	470 200	470 200

Underhållskostnader (schablonberäkning)

Bost. (Brf)	908 kvm	20 kr/kvm	18 150	
Bost. (Hyr)	303 kvm	45 kr/kvm	13 613	
Lokaler	90 kvm	20 kr/kvm	1 800	
Park (adm.)	71 976 kr	10%	7 198	
Summa			40 760	40 760

Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)

Hyreslgh.	4 lgh	4 000 kr/lg	16 000	16 000
-----------	-------	-------------	--------	--------

Summa Drift och underhåll	(1 300 kvm)	405 kr/kvm	526 960	526 960
----------------------------------	--------------------	-------------------	----------------	----------------

Summa kostnader exkl. kapitalkost.	(1 300 kvm)	424 kr/kvm	551 780	551 780
---	--------------------	-------------------	----------------	----------------

Summa kostnader totalt	(1 300 kvm)	774 kr/kvm	1 005 617
-------------------------------	--------------------	-------------------	------------------

Kapitalkostnader

Lån	Bind.	Kr	Ränta	Räntek.	Avsk/amort	Kapitalk.
Lån 1	5 år	4 330 000	3,50%	151 550	12 177	163 727
Lån 2	2 år	4 330 000	3,20%	138 560		138 560
Lån 3	3 mån	4 330 000	3,50%	151 550		151 550
Summa		12 990 000	3,40%	441 660	12 177	453 837

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Avskrivning enligt seriell avskrivningsplan.

Fastighetstaxering 2013 (enligt skatteverkets förenklade deklaration)

	Bostäder	Lokaler	Tax 1	Tax 2	Tot tax
Mark	3 200 000	75 000	3 275 000		3 275 000
Byggnad	9 000 000	229 000	9 229 000		9 229 000
Summa	12 200 000	304 000	12 504 000	0	12 504 000

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m ²	Tv-tillägg**	Årshyror	Årsavgifter	Totalt
1 300	27 000	369 222	609 395	1 005 617

Bostadsrätter

a/m ²	m ²	Tv-tillägg**	Årsavgifter	Antal	Andel
672	908	20 250	609 395	14 lgh	75%

Hyresrätter

h/m ²	m ²	Tv-tillägg**	Årshyra	Antal	Andel
836	303	6 750	253 015	4 lgh	25%

Lokaler och Parkering

m ²	Årshyra	Andel
90	116 207	0%

Kronovägen

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tv-tillägg**	Hyra* mån	Avgift* mån	Avgift* år	Insats	Andelstal
1	39	1 RoK	125	3 019	2 471	29 646	347 586	3,64865%
2	46	2 RoK	125	3 365	2 791	33 489	366 636	4,12162%
3	36	1 RoK	125	3 304	2 333	27 999	328 276	3,44595%
4	64	2 RoK	125	4 508	3 614	43 371	603 266	5,33784%
5	55	2 RoK	125	4 124	3 203	38 430	569 282	4,72973%
6	62	2 RoK	125	4 436	3 523	42 273	580 865	5,20270%
7	64	2 RoK	125	4 580	3 614	43 371	603 266	5,33784%
8	55	2 RoK	125	4 137	3 203	38 430	569 282	4,72973%
9	62	2 RoK	125	4 449	3 523	42 273	588 590	5,20270%
10	64	2 RoK	125	4 584	3 614	43 371	603 266	5,33784%
11	55	2 RoK	125	4 142	3 203	38 430	569 282	4,72973%
12	62	2 RoK	125	4 494	3 523	42 273	588 590	5,20270%
13	84	3 RoK	125	5 560	4 529	54 351	733 804	6,68919%
14	98	4 RoK	125	6 187	5 170	62 038	830 356	7,63514%
15	84	3 RoK	125	5 540	4 529	54 351	733 804	6,68919%
16	98	4 RoK	125	6 208	5 170	62 038	830 356	7,63514%
17	84	3 RoK	125	5 522	4 529	54 351	733 804	6,68919%
18	98	4 RoK	125	6 180	5 170	62 038	830 356	7,63514%
S:a	1 210		2 250	84 338	67 711	812 527	11 010 667	100%

* Tillägg för TV tillkommer till avgiften och hyran samt el för lägenheterna 1, 2 (fn 210 kr/mån) och 3 (185 kr/mån).

** Tillägg för TV tillkommer till avgiften (fn 125 kr/mån)

Totalt

m ²	Tv-tillägg**	Hyra*	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a 1 210	27 000	1 012 059	1 039 059	812 527	11 010 667	100,0%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 75%

m ²	Tv-tillägg**	Hyra*	Avgift år	Insats kr
Hyr 303	6 750	253 015		(2 752 667)
Bo.r. 908	20 250		609 395	8 258 000
				25%
				75%

Lokaler och Parkering

Nr	m ²	Anv	Kr/m ²	Tot.år	Outhyrd	Hyra/år	Värm/index	Skatt
11 01	60	Butik	685	41 111		41 111		
11 02	20	Kontor	328	0	-6 552	6 552		
11 03	10	Förråd	312	3 120		3 120		
P-plats 12 st (2 st utan el)				44 136	-4 320	48 456		
Gar 4 st				27 840		27 840		
S:a	90			116 207	-10 872	127 079	0	0

F. 1.1 PROGNOSE

Kostnader (alla belopp i Tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta	442	441	441	440	440	439	436
Avskr/amort **	12	13	14	15	17	18	27
Summa	454	454	455	456	457	457	462

Drift *	470	480	489	499	509	519	573
Plan. Underhåll *	16	16	17	17	17	18	20
Löp underhåll *	41	42	42	43	44	45	50
Fast skatt/avgift *	25	25	26	26	27	27	30
Summa	552	563	574	586	597	609	673

Intäkter (alla belopp i Tkr)

Erforderliga l.	1 006	1 017	1 029	1 041	1 054	1 067	1 135
Hysesintäkter	-369	-369	-369	-369	-369	-369	-369
Tv-utlägg**	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Erford. avgift.	609	621	633	645	658	670	739

Intäkter (årsavgifter per m²/år)

Erforderliga	672	684	697	711	725	739	814
--------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Antaganden

Lån	12 990	12 978	12 965	12 950	12 935	12 918	12 812
Snittränta	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Hysesintäkter	369	369	369	369	369	369	369
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler *	304	310	316	323	329	336	371
Fa. avgift bost. *	22	22	23	23	24	24	27

* Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

** Avskrivning enligt seriell avskrivningsplan.

F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta 3,4%	672	684	697	711	725	739	814
Ränta 4,4%	815	827	840	854	867	881	955
Ränta 5,4%	958	970	983	996	1 010	1 023	1 097

Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2,0%	672	684	697	711	725	739	814
Inflation 3,0%	672	690	710	730	751	772	889
Inflation 4,0%	672	696	722	750	778	807	969

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.

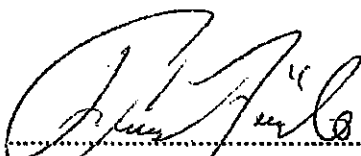
Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

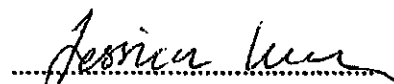
Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Umeå 2013-05-27

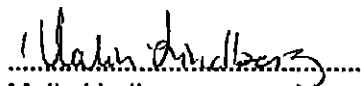
Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken



David Jäde



Jessica Ikonen



Malin Lindberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-05-24 för bostadsrättsföreningen Tegsbjörken, Umeå kommun, med org.nr 769623-5097.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

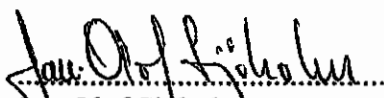
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

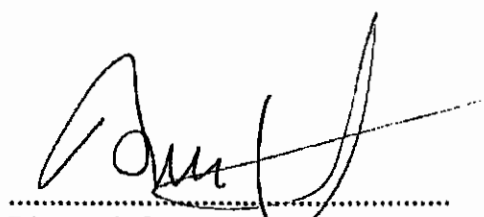
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 30 maj 2013


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, 2013-05-30, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tegsbjörken.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2013-03-14
- Stadgar, registrerade 2011-08-19
- Överlåtelseavtal, utkast
- Fastighetsinformation för Umeå Spetsen 12, 2013-04-17
- Teknisk utredning, 2013-04-10
- Finansieringsoffert, 2013-03-25
- Beräkning av taxeringsvärden, 2013-04-17



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2013-04-17

Fastighet

Beteckning

Umeå Spetsen 12

Nyckel:

240048410

Församling

Teg

Socken: Umeå

Adress

Adress

Kronovägen 11A-B

904 33 Umeå

Kronovägen 11C

904 33 Umeå

Senaste ändringen i

allmänna delen

2004-08-30

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2006-06-30

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

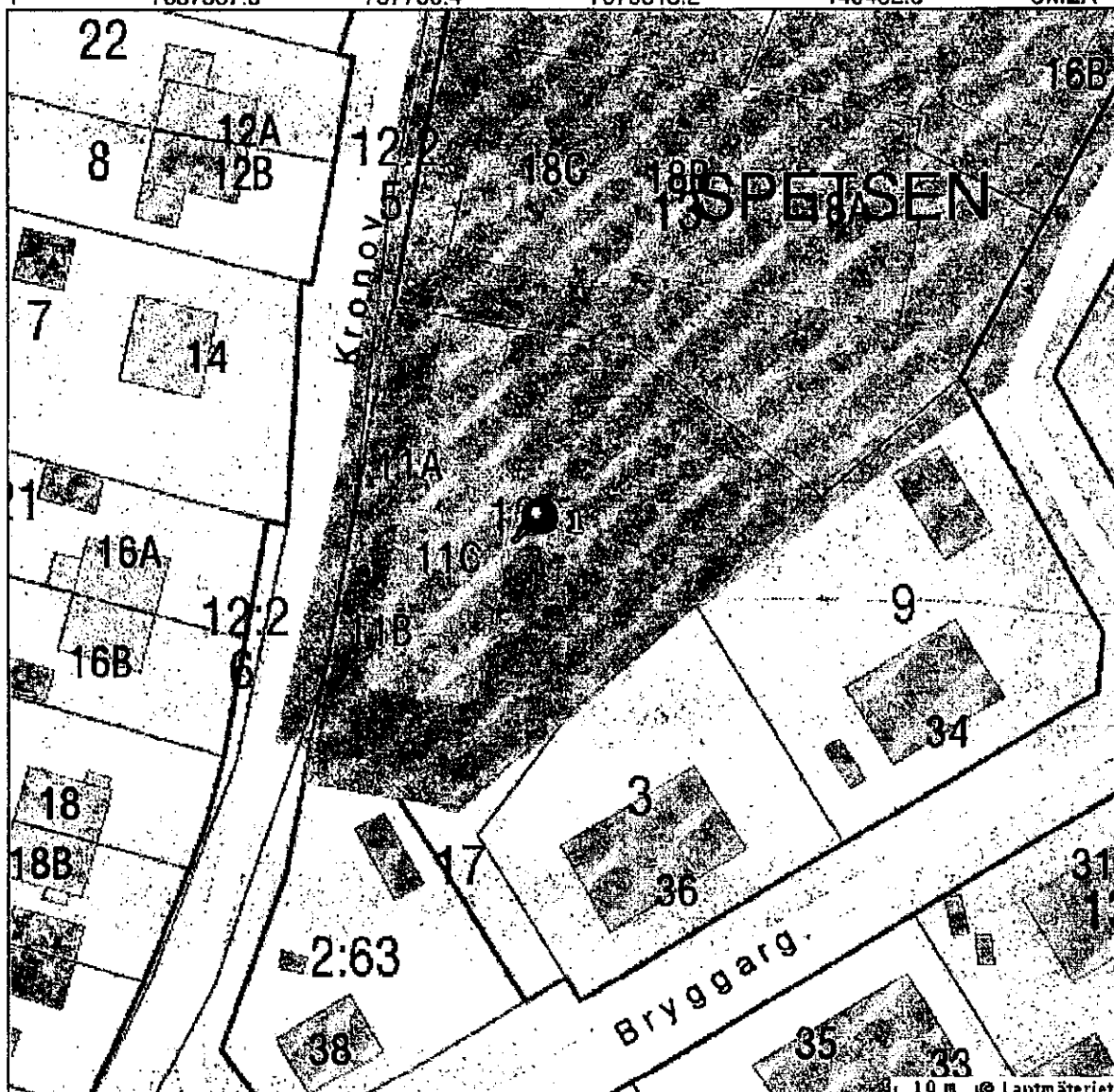
2013-04-05

2013071900529

Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM) N (SWEREF 99 20 15) E (SWEREF 99 20 15) Registerkarta
1 7087567.6 757700.4 7079815.2 149482.6 UMEÅ

2013071900530



Areal

Område Totalareal
Totalt 2 318 kvm

Därav landareal
2 318 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare
556228-2292
Lerstenen Fastighets AB
Storg 28
903 21 Umeå

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1998-03-31

Akt
3461

Köp (även transportköp): 1998-03-30
Köpeskilling: 6.350.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Namn 03/20822

Anteckningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 8.600.000 SEK

2013071900531

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	292.400 SEK	1988-08-31	7126
3	60.700 SEK	1988-08-31	7127
4	3.396.000 SEK	1996-03-04	4505
5	790.900 SEK	1996-03-04	4507
6	3.460.000 SEK	2006-03-30	6098
7	600.000 SEK	2006-06-30	13119

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1926-01-18	42

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	24-IM1-26/42.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan:	1955-11-11	2480K-P193/1957
Hunden,		
Räven,		T A3/2
Vargen och		
vargungen		
Tomtindelning:	1956-10-17	2480K-153/1956
Hunden		24-TEG-258

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)

306196-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2012

Taxeringsår

2010

därav

därav markvärde

byggnadsvärde

7.174.000 SEK

3.360.000 SEK

Taxeringsvärde

10.534.000 SEK

Taxerad Ägare

556228-2292

Lerstenen Fastighets AB

Storg 28

903 21 Umeå

Värderingsenhet bostadsmark 125332536.

Taxeringsvärde

3.300.000 SEK

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart, taxerad

Byggrätt ovan mark

1 500 kvm

Riktvärdeområde

2480090

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 125333536.

Taxeringsvärde

60.000 SEK

Riktvärdeområde

2480090

Byggrätt ovan mark

100 kvm

Riktvärde byggrätt

600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 050100536.

Taxeringsvärde

7.000.000 SEK

Bostadsyta

1 210 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

920.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1959

Tillbyggnadsår

Värdeår

1959

Värderingsenhet lokaler 050101536.

Taxeringsvärde

174.000 SEK

Lokalyta

80 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

45.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1959

Tillbyggnadsår

Värdeår

1959

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Datum Akt

Tomtmätning 1957-08-10 2480K-T50/1956

Sammanläggning 1958-03-03

Ursprung

Umeå Böleå 6:21

Umeå Spetsen 17

Umeå Västerteg 2:63, 2:76, 13:10

Del av Umeå Spetsen 2, 3

Tidigare Beteckning

Beteckning

AC-Umeå Teg Hunden 12

Omregistreringsdatum

1991-11-27

Akt

2480-91/120

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet

Fastighetsinskrivning Skellefteå

Box 371

931 24 Skellefteå

Kontorbeteckning: JI91

Telefon: 0771-636363

Copyright © 2013 Metria

Källa: Lantmäteriet

2013071900533



2013071900534

Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015

Allmän fastighetstaxering 2013

[« Tillbaka](#)**Beräknat taxeringsvärde är 12 504 000 kr**

	Bostäder	Lokaler	Delvärde
Mark, kr	3 200 000	75 000	3 275 000
Byggnad, kr	9 000 000	229 000	9 229 000
Totalt, kr	12 200 000	304 000	* 12 504 000

* Summan av delvärdena utgör fastighetens taxeringsvärde.

Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde nummer 2480090

Mark

Byggrätt BTA

- Bostäder, m ²	1 600
- Lokaler, m ²	108

Byggnad

Värdeår 1959

Årshyra

- Bostäder, tkr	1200
- Lokaler, tkr	60



2013071900535

TEKNISK UTREDNING



Spetsen 12, Kronovägen 11 A-C

Umeå

INLEDNING

På uppdrag av Brf Tegsbjörken genom Föreningslotsen har en statusbesiktning genomförts av fastigheten Spetsen 12, Umeå.

Uppdraget innefattar att genom besök på plats, intervjuer av drift- och fastighetsansvariga samt studie av viss teknisk dokumentation och ritningar redovisa förhållanden mot bakgrund till fastighetens ålder och förväntad standard.

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

Utlåtandet innehåller en bedömning av behovet de närmaste tio åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och/eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och/eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Då bostadsrättsföreningen inte är redovisningsskyldig för moms är samtliga belopp i denna utredning angivna inklusive mervärdesskatt. För större arbeten ingår även bedömda byggherrekostnader i de redovisade beloppen.

Följande personer har genomfört uppdraget:

Bengt Bergqvist	Projektledargruppen	Bygg, samt samordning av rapporten
Per Nygren	Projektledargruppen	VVS och Elanläggningar

Vid platsbesöket som genomfördes 2012-03-20 visades fastigheten av:

Curt Eriksson	Lerstenen
Kent Ericsson	"

Övriga närvarande:

Lars-Erik Blom	Föreningslotsen
David Jäde	Brf Tegsbjörken

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**Byggnader:**

Byggår:	1959
Antal lägenheter	18 st.
Större om och tillbyggnader:	Renovering yttertak ca 2002.
Grundläggning:	Betongplatta.
Källarytternväggar:	Betong/betongsten
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Fasader:	Puts.
Badrum:	Golv, sintrade plattor. Vägg, 8 skift kakel däröver målad väv. (Originalutförande)
Balkonger:	Betong, tvåskikts.
Fönster:	2-glas av trä.
Yttertak:	Plåt.
Entréer och trapphus:	Golvbeläggning av cementmosaik, målad väggar i två kulörer.
Tvättstuga	Maskiner i övrigt enligt nedan. TM Electrolux Wascator WE55MP TM AEG Lavamat W1250 TT OSBY 132TK Ca 10 år Grovtvätt obestämbar ålder.
Skyddsrum:	Besiktigar 2001-05-14. Godkänt.
Sophantering:	Sopkärl i det fria.
Sanitet:	Kallvattenförsörjning sker via kommunalt nät från UMEVA. Rörsystemet är i originalskick. Varmvattencirkulation är dragen i källarkorridor. Samtliga avstängningsventiler är i originalskick. Kallvatten ledningar i källare och källarkorridorer är utförd i galv. Rörisolering innehåller troligen asbest. Varmvatten är utförd i koppar. KV- och VV ledningar i slitsar och i lägenheter är utförda i koppar. Porslin är i delvis utbytt i lägenheter. Handfaten har 1-greppsblandare, termostatblandare är monterad med dold rördragning i vägg. I kök sitter 1-greppsblandare 2 hålsmonterad. Vattenlås under diskbänk är utbytt till plast. Avloppssystemet är i originalskick. Stammar är utförda i gjutjärn. Inga synliga stammar har bytts ut.

I tvättstuga är endast kallvatten indraget, Varmvatten erhålls från en gammal varmvattenberedare placerad på yttervägg. Beredaren var avstängd.

Dagvatten:	Hängrännor med utvändiga avlopp anslutna till dagvattenledning.
Uppvärmning:	Fjärrvärmecentraler är placerad i det gamla pannrummet. Anläggningen består av en ny fjärrvärmeväxlare installerad 2006. Värme och tappvarmvatten produceras i dessa centraler. Styrventil för tappvarmvatten är överdimensionerad med pendlingar på utgående tappvatten som följd. Styrutrustningarna är ny och installerad i dec 2011. Utrustningen har optimeringsfunktioner men pumpstoppsfunktion är ej inkopplad på tvillingpumparna. Styr går ej att koppla upp mot överordnat system. Värmeinstallationen i övrigt består av radiatorer under fönster. Termostatventiler är utbytta men aldrig injusterad. Värmeledningar i källare är i huvudsak i originalskick med gamla avstängningsventiler. Stamstrypningsventiler saknas. Rörisolering innehåller troligen asbest.
Ventilation:	Ventilation i lägenheter och lokal består av självdrag med tilluft via SIKI-don placerade bakom radiatorer i lägenheter samt tallriksventil i fasad för lokal och källarutrymmen. Frånluft via kök och bad, wc samt vissa vardagsrum och sovrum. Tallriksventiler i vardagsrum och sovrum samt galler i bad och WC. I Kök är spisfläkt installerad, somliga utbytta till motorfläktar av typ FRANKE. OVK besiktning är ej godkänd.
Energi:	Utförd energideklaration kan ej utgöra underlag för energibesparande åtgärder.
El Lägenheter	Följer byggårets normer vilket innebär att all installation är ojordad förutom uttag i kök, anslutningar till köksmaskiner samt underskåpsarmatur. Lägenheterna har enfas matning. Centralerna är placerade i hall (Traditionell porslinsäckring). I ett antal lägenheter har central bytts ut. I någon lägenhet har centralen kompletterats med jordfelsbrytare. Belysning i bad/wc består till stor del av väggmonterad armatur ovan handfat. El-standarderna är lika mellan lägenheterna och några avsteg har inte noterats

El Trapphus / Källare	Belysning i trapphus är gammal och styrs via trappautomatik. Källarkorridorer har trappautomatik. Övriga källarutrymmen har belysning via manuella brytare.
	Mätarskåpen är placerade i el-nischer i källarkorridorer. Dessa var ej åtkomliga för besiktning då de var låsta.
	El installationer i källare är i huvudsak i originalskick.
Fast telefoni:	Telia
KabelTV/Bredband:	Com Hem
Motorvärmare	Moderna med temperaturstyrning.

BESKRIVNING AV LÄGENHETERNAS VANLIGAST FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Hall	G V T	Plastmatta Tapet Målat
Kök	G V T	Plastmatta Tapet Målat
Bad	G V T	Sintrade plattor Åtta skift kakel. Därövan målad väv på puts. Målat
Vardagsrum	G V T	Parkett Tapet Målat
Sov	G V T	Plastmatta Tapet Målat
Balkonger	G	Betong.
Räcken		Plåt på metalistomme.

BESIKTNINGSNOTERINGAR BYGG

Noteringar avser avvikelser eller förhållanden som inte kan räknas som normalt slitage.

Lägenheter Inga noteringar som inte räknas som normalt slitage.

Torkrum Avfuktare saknas.

Bastu Eftersatt underhåll, aggregat trasigt.

Fasader: Fasaden har spruckit horisontellt i höjd med vindsbjälklaget. Sprickor och släppor i putsen förekommer på samtliga fasader. Vindskivor, taksprång och garageportar i behov av ommålning.

Stödmur och broplan för blomsterbutiken samt betongbalk framför garage har sprickor och frostsador.

Yttertak Taksäkerhetsanordningar uppfyller inte dagens krav.

Underhållsåtgärder

Beräknade kostnader är bedömda efter dagens prisläge samt redovisas inkl. mervärdesskatt.

1. **Byggdelen:** Spillvattenledningar /Golvbrunnar
 - Brist, fel/skada:** Gamla sandgjutna gjutjärnsrör i spillvattenledningar. Golvbrunnar i gjutjärn utbyta till plast i en del lägenheter.
 - Bedömd åtgärd:** Utbyte samtliga stammar ovan källargolv. I samband med stambytet renoveras badrummen. Ombyggnad av WC till VC/Dusch i lgh 001.
 - Aktualitet:** Inom 5 år.
 - Bedömd kostnad:** 3 550 000kr

2. **Byggdelen:** Fasader.
 - Brist, fel/skada:** Sprickor och släppor fasadputs.
 - Bedömd åtgärd:** Reparation av putsskador samt omfärgning. Målning takfot och garageportar.
 - Aktualitet:** Inom 3 år
 - Bedömd kostnad:** 700 000:-

3. Byggdel: Stödmur och broplan butik. Kantbalk garage.
Brist, fel/skada: Frostskador och sättningar.
Bedömd åtgärd: Byte broplan samt delar av stödmur. Rep kantbalk garage.
Aktualitet: Omgående
Bedömd kostnad: 95 000:-
4. Byggdel: Fönster och fönsterdörrar
Brist, fel/skada: Röt- och målningsskador.
Bedömd åtgärd: Byte fönster fönsterdörrar.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: 1 000 000:-
5. Byggdel: Yttertak
Brist, fel/skada: Brister i taksäkerhet.
Bedömd åtgärd: Komplettering av taksäkerhetsanordningar.
Aktualitet: Snarast.
Bedömd kostnad: 60 000:-
6. Byggdel: Tvättstuga
Brist, fel/skada: Varierande ålder på maskiner.
Bedömd åtgärd: Successivt byte av maskiner.
Aktualitet: Under tio år.
Bedömd kostnad: 75 000:-

7. Bygghet: Torkrum
Brist, fel/skada: Evakuering av fuktig luft saknas.
Bedömd åtgärd: Installation av luftavfuktare.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: 30 000:-
8. Bygghet: Bastu
Brist, fel/skada: Nedslitet, bastuaggregat trasigt.
Bedömd åtgärd: Byte aggregat och ytskikt.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: 65 000:-
9. Bygghet: Värmecentral
Brist, fel/skada: Pumpstoppsfunktion är ej inkopplad
Bedömd åtgärd: Installation av motorrelä för styrning av pumpar
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: 20.000:-
10. Bygghet: Värmsystem
Brist, fel/skada: Nya stamstrykningsventiler
Bedömd åtgärd: Utbyte av stamstrykningsventiler samt injustering av värmsystemet
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: 75 000:-

11. Byggsdel: OVK-Kontroll
Brist, fel/skada: OVK besiktning är ej godkänd
Bedömd åtgärd: Utför OVK efter ventilationsåtgärder
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: 15 000:-
12. Byggsdel: Ventilationsanläggning
Brist, fel/skada: Självdragssystem med bristande funktionalitet
Bedömd åtgärd: Installation av frånluftsfläktar med placering på bef skorstenar. Temp och tryckstyrning för fläktar, nya kontrollventiler i bad/wc samt igenläggning av tallriksventiler i vardagsrum och sovrum. Nya Alliance motorflätkåpor i kök. Rensning samt injustering av ventilation.
Ny ventilation med till resp. frånluft för blomsteraffär med roterande värmeåtervinning och integrerad styr
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: 480 000:-

Övriga noteringar

- 1 Byggsdel: Elanläggning
Brist, fel/skada: För att öka person/barnsäkerhet bör ett utbyte till jordad installation med jordfelsbrytare utföras.
Bedömd åtgärd: Byte tråd, apparater, centraler, ljusstyrning och energisnåla ljuskällor
Aktualitet: 5 år
Bedömd kostnad: 750 000:-

BYGGDEL	FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRD	KOSTNAD			
		OMEDEL- BÄRT	> 3 ÅR	> 5 ÅR	> 10 ÅR
1. Spillvattenledningar	Stambyte			3 550 000 kr	
2. Fasader	Reparation omfärgning		700 000 kr		
3. Stödmur	Reparation	95 000 kr			
4. Fönster/Fönsterdörrar	Byte		1 000 000 kr		
5. Yttertak	Kompl. taksäkerhet	60 000 kr			
6. Tvättstuga	Byte maskiner				75 000 kr
7. Torkrum	Installation avfuktare	30 000 kr			
8. Bastu	Renovering	65 000 kr			
9. Värmecentral	Styrning pumpar	20 000 kr			
10. Värmesystem	Byte ventiler, injust.	75 000 kr			
11. OVK	OVK kontroll	15 000 kr			
12. Ventilationssystem	Åtgärd enl. pkt 12.	480 000 kr			
Summa		840 000 kr	1 700 000 kr	3 550 000 kr	75 000 kr
Summa totalt tio år					6 165 000 kr

Umeå 2012-03-23



Bengt Bergqvist
Bygging. SBR

Umeå 2013-04-10

Prisutvecklingen på byggnadsarbeten i Umeåregionen under det senaste året har medfört en prishöjning på ca 4%. Således bör ovanstående kostnadskalkyl justeras med motsvarande procentsats.



Bengt Bergqvist
Projektledargruppen i Umeå AB