

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KORNET 8

769642-3271

september 2024

I samarbete med



Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Underhållsbehov	7
4. Förvärvskostnad- och finansiering	9
6. Beräknade löpande in- och utbetalningar	12
7. Nyckeltal	1
8. Lägenhetsredovisning	15
9. Ekonomisk prognos	16
10. Känslighetsanalys I	17
11. Känslighetsanalys II	18
12. Särskilda förhållanden	19

Bilagor:

Bilaga 1: Besiktningssprotokoll Anticimex

Bilaga 2: Underhållsplan - 50 år

Bilaga 3: Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 4: Intyg

1. Allmänna förutsättningar

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Kornet 8 (769642-3271) som registrerats hos Bolagsverket den 14 mars 2024, 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.

FÖRENINGENS FÖRVARV

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten genom antingen förvärv av Grund Kornet AB (559064-0396) eller det aktiebolag som på tillträdesdagen äger fastigheten. Därefter kommer föreningen att överlåta fastigheten genom en intertransaktion enligt reglerna för underprisöverlåtelse. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras.

Föreningen övertar därmed framtida skattskyldighet vid en eventuell försäljning av fastigheten där realisationsresultatet kommer att beräknas utifrån aktiebolagets anskaffningsvärde för fastigheten. Den latent skatten bedöms uppgå till totalt 7 391 414 kronor enligt gällande skatteregler vid tidpunkten för förvärvet. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Fastighetens skattemässiga värde bedöms uppgå till 33 975 000 kronor per den 31 oktober 2024.

BERÄKNAD FÖRVARVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Vid den händelse att föreningens intäkter understiger 60% från fysiska innehavare av bostadsrätter kan föreningen komma att klassas som ett oäkta bostadsföretag.

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt vid extra föreningsstämma och föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket samt att erforderlig anslutningsgrad har uppnåtts för att kunna finansiera bostadsrättsföreningens förvärv.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i centrala Malmö i direkt anslutning till Amiralsgatan och Folkets Park. Den utgörs av totalt 26 stycken bostäder fördelat på tre trappuppgångar.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Kornet 8
Address	Amiralsgatan 60 Karlskronaplan 5 Karlskronaplan 5 U1 Karlskronaplan 5 U2 Karlskronaplan 5 U3 211 37 Malmö
Fastighetens areal	Totalt 602 kvadratmeter
Planförhållanden	Ändring av detaljplan Akt: 1280K-PL78 Stadsplan Akt: 1280K-PL77 Kornet - Tomtindelning Akt:1280K-85K
Typkoder	321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Antal bostadsbyggnader	1 stycken
Antal lägenheter	26 stycken
Antal lokaler	2 stycken (tvättstuga samt förrådsutrymme)
Antal parkeringsplatser	0 stycken
BOA + BIA	1 575 kvadratmeter (enligt uppgift från Säljaren)
LOA	25 kvadratmeter
Byggnadsår	1936
Värdeår	1950
Taxeringsvärde	27 235 000 kr varav byggnader utgör 16 635 000 kr och mark 10 600 000 kr
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning

Våningar	4 våning med källare och vind
Vind	Oinredd med förråd
Grundläggning	Källarkonstruktion med betongsula och grundmurar av betong
Stomme	Trä och betong
Fasad	Tegel
Yttertak	Bandplåt samt tegelpannor med underliggande läkt och underlagspapp
Balkonger / uteplatser	4 balkonger i trapphusen samt gemensam plats för utemöblemang på innergården.
Fönster	Isolerglas i aluminiumkarm och bullerreducering utmed Amiralsgatan (3-glas) och kopplade fönster i träkarm (2-glas) in mot innergården.
Hiss	Finns ej

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som bostadsrättsföreningen Kornet 8 har.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburen uppvärmning via radiatorer
EI	Gemensamhetsel för allmänna utrymmen Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang avseende hushållsförbrukning.
Ventilation	Självdraagsventilation

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Gemensam miljöstation finns i direkt anslutning till byggnaden.
Tvättstuga	Finns i källare
Tomt	Hårdgjorda ytor med tillhörande cykelparkering och uteplats av trallkonstruktion.
Övrigt	
Obligatorisk ventilationskontroll	Godkänd t.o.m. 2030-08-19.
Energideklaration	Energiklass E. Giltig t.o.m. 2031-10-05.

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade alt. tapetserade Kakel / våtrumstapet i våtutrymme
Golv	Parkett / Matta Klinkers / våtrumsmatta i våtutrymme
Garderober	Finns i sovrum, entré m.m.
Förråd	Finns på vind
Kök	Kyl / Frys / Spis / Köksfläkt / Ugn
Badrum	WC / Dusch / Badkar / Kommod

3. Underhållsbehov

Fastigheten med tillhörande byggnader har per den 8 april 2024 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Anticimex där följande väsentliga åtgärder identifierats och där underhållsplan om 50 år därefter upprättats som utgör bilaga till den ekonomiska planen. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt och där vissa åtgärder har validerats genom offerter.

Föreningen avser att genomföra en upphandling av samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls. Nedan framgår de mest väsentliga åtgärderna under föreningens kommande 10 år.

Underhållskostnad	År 1-3	År 4-6	År 7-10
Byte av fönster- och fönsterdörrar			
Renovering av balkonger	2 525 000 kr		
Omfogning av tegelfasad			
Relining av stammar	1 100 000 kr		
Byte av entréport	50 000 kr		
Elstambyte	1 050 000 kr		
Obligatorisk ventilationskontroll		18 000 kr	
Energideklaration			17 000 kr
Total underhållskostnad år 1 - 10	4 760 000 kr		

Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. Bostadsrättsföreningen kommer att sätta av 4 725 000 kronor till underhållsfond och bedöms kunna finansiera stora delar av behovet inom prognosperioden på det egna kassaflöde i kombination med årliga avsättningar till yttre underhållsfond samt vid behov nyupptagning av lån.

Elstambyte inkluderar installation av IMD-system och omfattar ej omdragning av el inuti lägenheterna av vilket bostadsrättshavarna själva ansvarar för. Relining förutsätts ske med flexibelt foder ("strumpmetoden").

Enligt uppgift från Säljaren har följande underhåll utförts på byggnaden:

- 2015 - Omläggning av tak
- 2015 - Byte av fjärrvärmepanna
- 2023 - Relining utförd i U2-trapphuset
- 2024 - OVK med eventuellt tillhörande åtgärder

3.1 Energieffektiviserande åtgärder

Bostadsrättsföreningen avser vidare, efter föreningens förvärv, att som komplement till underhållsplanen, utreda förutsättningarna att energieffektivisera föreningens byggnad. En sådan utredning kan komma att omfatta, men är ej begränsat till, följande:

- Inventering och utbyte av gamla armaturer och belysning i gemensamhetsutrymmen
- Utbyte av eventuell äldre utrustning i gemensamhetsutrymmen
- Installation av solcellsanläggning
- Installation av mekanisk ventilation (FTX)

Det åligger framtida styrelse att prioritera kostnad och åtgärd utefter föreningens rådande förutsättningar. Kostnaderna förknippade med energieffektivisering redogörs ej för i denna ekonomiska plan.

I direkt anslutning till föreningens tillträde till fastigheten kommer samtliga bostadsrättshavare att erhålla en instruktion med tillhörande rekommendationer för att energieffektivisera i hushållet.

4. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskillning mark och aktier	41 000 000 kr	26 032 kr / kvm
Pantbrevskostnad	kr	
Lagfartskostnad	510 450 kr	
Föreningsbildning	1 250 000 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	42 760 450 kr	27 149 kr / kvm

Investerings- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 375 kr	
Underhållsfond	4 725 000 kr	
Summa kassa vid tillträde	4 825 375 kr	3 064 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	33 075 000 kr	21 000 kr / kvm
Bottenbelåning	14 510 825 kr	9 213 kr / kvm
Summa finansiering	47 585 825 kr	30 213 kr / kvm

4.1 FÖRENINGENS BELÅNINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från SEB och är beräknad utifrån en 5-årig bunden ränta med ytterligare påslag om 0.46% punkter. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital.

Föreningen avser att amortera 1% årligen och total amorteringsplan ska uppgå till 100 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Inteckningar uppgår till totalt 22 000 000 kr

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	14 510 825 kr	3.75%	544 156 kr	145 108 kr
Summa	689 264 kr			

Om bostadsrättsföreningens belåning

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från SEB som lämnats i samband med ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 19.

5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	16 635 000 kr
Taxeringsvärde mark	10 600 000 kr
Summa taxeringsvärde	27 235 000 kr
Varav byggnadens andel	61.08%
Anskaffningskostnad	42 760 450 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	26 117 866 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	261 179 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

6. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Samtliga kostnader inkl. moms inget anges.

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 454 144 kr	
Hysesintäkter förråd	6 600 kr	
Totalt årliga intäkter	1 460 744 kr	927 kr / kvm
Driftkostnader		
Fjärrvärme	270 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	
Gemensamhetsel	50 000 kr	
Teknisk förvaltning	100 000 kr	
V/A	65 000 kr	
Renhållning	40 000 kr	
Löpande underhåll	30 000 kr	
Styrelse & Revision	20 000 kr	
Fastighetsförsäkring	40 000 kr	
Fastighetsavgift	42 730 kr	
Summa årliga driftkostnader	692 730 kr	413 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	544 156 kr	
Amortering	145 108 kr	
Summa årliga kapitalkostnader	689 264 kr	438 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	78 750 kr	
Summa årliga avsättningar	78 750 kr	50 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 460 744 kr	927 kr / kvm

7. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA + BIA)	27 149 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA + BIA)	21 000 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA + BIA)	9 213 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA + BIA)	413 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA + BIA)	216 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA + BIA)	923 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA + BIA)	50 kr / kvm

Övergripande summering

Intäkter och kostnader

Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara. Kostnaderna i den ekonomiska planen är beräknade utifrån historiskt drift som har erhållits från nuvarande fastighetsägare i kombination med offerter från leverantörer.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Amortering

Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1% på lånebeloppet årligen vilket motsvarar 145 150 kronor per år. Det innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett snitt på 3,75% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 50 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

År 10 redogör den ekonomiska prognosen för en höjning av underhållsavsättningen till 157 500 kronor per år för att säkerställa bostadsrättsföreningens långsiktiga underhållsbehov som uppstår efter prognosperioden i den ekonomiska planen.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg enligt offert från Trygg-Hansa.

I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Underhållsavsättningar

Bostadsrättsföreningen avsätter initialt totalt 4 725 000 kr vid tillträde till yttre underhållsfond för att finansiera de mest väsentliga åtgärderna som noterats i samband med besiktning av fastigheten och ligger inom föreningens första tio år.

Syftet med den yttre underhållsfonden är att säkerställa att föreningen kan ombesörja underhållsåtgärder och investeringar i föreningens hus i linje med den underhållsplan som föreligger.

Kassa

Bostadsrättsföreningen Kornet 8 kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 375 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

Årets resultat

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen redovisar ett årligt underskott som utgör skillnaden mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet och kassa.

8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de lägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, tv/bredband och hemförsäkring av vilket bostadsrättshavaren svarar själv för att teckna.

Objekt.nr	Lgh. nr	Adress	ROK	Totalyta ¹	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	1001	Karlskronaplan 5 U1	3 rum och kök	93	5.95%	1,537,500 kr	86,548 kr	7,212 kr
002	1002	Karlskronaplan 5 U2	3 rum och kök	78	5.00%	1,837,500 kr	72,699 kr	6,058 kr
003	1001	Karlskronaplan 5 U2	2 rum och kök	60	3.86%	1,125,000 kr	56,081 kr	4,673 kr
004	1002	Karlskronaplan 5 U3	2 rum och kök	61	3.92%	1,162,500 kr	57,004 kr	4,750 kr
005	1001	Karlskronaplan 5 U3	3 rum och kök	90 (45)	4.60%	1,200,000 kr	66,891 kr	5,574 kr
006	1103	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	46	2.97%	937,500 kr	43,155 kr	3,596 kr
007	1102	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	46	2.97%	975,000 kr	43,155 kr	3,596 kr
008	1103	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	48	3.09%	975,000 kr	45,002 kr	3,750 kr
009	1102	Karlskronaplan 5 U2	1 rum och kök	49	3.16%	1,050,000 kr	45,925 kr	3,827 kr
010	1101	Karlskronaplan 5 U2	3 rum och kök	90	5.76%	1,987,500 kr	83,779 kr	6,982 kr
011	1101	Karlskronaplan 5 U3	1 rum och kök	46	2.97%	975,000 kr	43,155 kr	3,596 kr
012	1203	Karlskronaplan 5 U1	2 rum och kök	46	2.97%	1,162,500 kr	43,155 kr	3,596 kr
013	1202	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	45	2.90%	975,000 kr	42,232 kr	3,519 kr
014	1201	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	48	3.09%	975,000 kr	45,002 kr	3,750 kr
015	1203	Karlskronaplan 5 U2	3 rum och kök	73	4.68%	1,800,000 kr	68,083 kr	5,674 kr
016	1202	Karlskronaplan 5 U2	2 rum och kök	69	4.43%	1,500,000 kr	64,390 kr	5,366 kr
017	1201	Karlskronaplan 5 U2	2 rum och kök	71	4.56%	1,500,000 kr	66,237 kr	5,520 kr
018	1201	Karlskronaplan 5 U3	1 rum och kök	46	2.97%	975,000 kr	43,155 kr	3,596 kr
019	1303	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	45	2.90%	900,000 kr	42,232 kr	3,519 kr
020	1302	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	45	2.90%	975,000 kr	42,232 kr	3,519 kr
021	1301	Karlskronaplan 5 U1	1 rum och kök	48	3.09%	975,000 kr	45,002 kr	3,750 kr
022	1303	Karlskronaplan 5 U2	3 rum och kök	73	4.68%	1,800,000 kr	68,083 kr	5,674 kr
023	1302	Karlskronaplan 5 U2	2 rum och kök	69	4.43%	1,500,000 kr	64,390 kr	5,366 kr
024	1301	Karlskronaplan 5 U2	2 rum och kök	71	4.56%	1,500,000 kr	66,237 kr	5,520 kr
025	1301	Karlskronaplan 5 U3	1 rum och kök	46	2.97%	975,000 kr	43,155 kr	3,596 kr
026	1103	Karlskronaplan 5 U2	3 rum och kök	73	4.68%	1,800,000 kr	68,083 kr	5,674 kr
Totalt				1575	100%	33,075,000 kr	1,454,144	121,179 kr

¹ Total yta omfattar både BOA och BIA. BIA anges inom parentes.

8.1 Individuella förbrukningskostnader för bostadsrättshavare

Estimaten har baserats utifrån schablon och jämförelser med likvärdiga bostadsrättsföreningar. Kostnaden kan variera beroende på bostadens storlek, hushållets sammansättning och vanor samt leverantörer och rådande marknadsförutsättningar.

Hushållsel	450-750 kr per månad
Hemförsäkring	200-300 kr per månad
TV / Bredband	300-400 kr per månad
Totalt	950-1 450 kr per månad

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid med årlig genomsnittlig justering för inflation om 2% under perioden. Det åligger föreningens framtida styrelse att bedöma om avgiftsjustering behöver ske med hänsyn till rådande ränteläge, föreningens rådande kostnader, underhållsbehov eller övriga marknadsförutsättningar vid tidpunkten. Antagen kalkylränta är 3.75 % över perioden.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	1,454,144	1,483,227	1,512,891	1,543,149	1,574,012	1,605,492	1,737,837	2,118,413
Hysesintäkter förråd	6,600	6,732	6,867	7,004	7,144	7,287	7,888	9,615
Summa intäkter	1,460,744	1,489,959	1,519,758	1,550,153	1,581,156	1,612,779	1,745,724	2,128,028
Driftkostnader	650,000	663,000	676,260	689,785	703,581	717,653	776,810	946,927
Fastighetsavgift bostäder	42,730	43,585	44,456	45,345	46,252	47,177	51,066	62,250
Avskrivningar	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179
Ränta	544,156	538,714	533,273	527,831	522,390	516,948	495,182	440,766
Summa Kostnader	1,498,065	1,506,478	1,515,168	1,524,141	1,533,402	1,542,957	1,584,237	1,711,122
Årets resultat	-37,321	-16,519	4,590	26,013	47,755	69,823	161,487	416,906
Avsättning underhåll	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	157,500	157,500
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,460,744	1,489,959	1,519,758	1,550,153	1,581,156	1,612,779	1,745,724	2,128,028
Summa kostnader	1,498,065	1,506,478	1,515,168	1,524,141	1,533,402	1,542,957	1,584,237	1,711,122
Återföring avskrivningar	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179	261,179
Kassaflöde löpande drift	223,858	244,660	265,769	287,191	308,933	331,001	422,666	678,085
Amorteringar	145,108	145,108	145,108	145,108	145,108	145,108	145,108	145,108
Summa kassaflöde	78,750	99,552	120,661	142,083	163,825	185,893	277,558	532,977
Ingående kassa	100,375							
Ackumulerat kassaflöde	179,125	278,676	399,337	541,420	705,245	891,138	1,862,145	6,009,710
Kassa inklusive underhåll								
Initial avsättning till yttre underhållsfond	4,725,000							
Underhållsbehov enligt upprättad underhållsplan	-1,100,000	-2,575,000	-1,050,000			-18,000		-491,000
Utgående kassa inklusive yttre underhållsfond	3,804,125	1,328,676	399,337	541,420	705,245	873,138	1,827,145	3,647,710

10. Känslighetsanalys I

Nedan tabell redovisar hur årsavgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation under förutsättning att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Grundprognosen förutsätter att bostadsrättsföreningen har en genomsnittlig ränta motsvarande 3.75% över hela perioden.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	923	942	961	980	999	1,019	1,103	1,345
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	1,015	1,037	1,060	1,082	1,105	1,129	1,227	1,503
Antagen räntenivå +2%	1,108	1,129	1,152	1,174	1,197	1,221	1,319	1,595
Antagen räntenivå -1%	831	853	875	898	921	945	1,042	1,319
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	923	960	999	1,039	1,080	1,123	1,168	1,729
Antagen inflationsnivå +1%	923	951	979	1,009	1,039	1,070	1,102	1,482
Antagen inflationsnivå -1%	923	932	942	951	961	970	980	1,083

11. Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts med bostadsrätt, och så vidare.

Kvarvarande hyresrätter bedöms finansieras genom antingen utställande av en räntefri revers till Säljaren som löper under evig tid och som endast amorteras i samband med att hyresrätterna i framtiden upplåts som bostadsrätter eller genom bankfinansiering. Vid bankfinansiering bedöms föreningen få en ökad årlig kostnad om 48 938 kronor för varje tiondel som uteblir, under förutsättning att insatserna finansieras till motsvarande kalkylränta om 3.75%.

Hyresintäkterna är baserade på en genomsnittlig hyresintäkt om 1 450 kronor per kvadratmeter och år, vilket är aktuell hyresnivå för innevarande år (2024).

Anslutning	Belåning	Ökade hyresintäkter	Minskade årsavgifter	Ökad ränta	Ökat underhåll	Differens	Avgiftsjustering (%)**
100%	14 510 825						
90 %	17 818 325	228 383	145 414	124 031	7 875	-48 938	3.74%
80 %	21 125 825	456 766	290 829	248 063	15 750	-97 876	8.41%
70 %	24 433 325	685 149	436 243	372 094	23 625	-146 813	14.42%
60 %	27 740 825	913 532	581 658	496 125	31 500	-195 751	22.44%

* Kolumnen redogör för bostadsrättsföreningens ökade kostnader för underhåll av kvarvarande hyresrätter.

** Kolumnen redogör för hur mycket årsavgiften för bostadsrätterna behöver justeras för att bibehålla motsvarande samma kassalikviditet som föreningens grundprognos enligt punkt 9.

12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavarna ska betala insats. För bostadsrätt i föreningen betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Samtliga bostadsrättshavare ska inneha en giltig hemförsäkring.
4. Lägenheternas area bygger på uppgift från tidigare Säljaren, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 10 % och för mindre avvikelser än 10 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KORNET 8

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Martin Sångberg

Susanne Kjellberg

Malva Kauranen

Alexandra Stakovska

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



Villkor och protokoll Anticimex Överlåtelsebesiktning Storhus 2020-06-24 Anticimex

Digitally signed and sealed with Zigned. Reference: cm7mva000msj8f7u5z2u4

Zigned

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kornet 8	
Fastighetsägare: Grunden Fastigheter	
Fastighetsadress: c/o Syd Grunden Fastigheter Skomakargatan 2	
Postnummer: 21134	Ort: Malmö

Uppdragsgivare

Namn: Brf Kornet 8	
Adress: Karlskronaplan 5	
Postnummer: 21436	Ort: Malmö

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-04-03	Protokollnummer: 68172267
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Mats Wahlfrid & Ulf Wadst	
E-post: mats.wahlfrid@anticimex.se	
Kontor: Malmö	
Övriga närvarande: Repr för förening, förvaltning samt mäklare.	

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett hus byggt på 30-talet som är i behov av översyn och underhåll. Främst fönster och dörrar inåt gården är slitna. Glas har saknats i trappfönster sedan tidig höst 2023 e.u. Fuktgenomslag noteras i källardel, även i den del som tillhör en lägenhet/inredd. Varierande skick på våtrummen. Allt från äldre våtrum med misstänkta skador till nyrenoverade våtrum finns. Kontroll av system för ventilation samt el ingår inte i detta uppdrag, men det noteras att det finns tecken på dålig ventilation samt brister i el/äldre el etc. Förväntat skick gällande fasader, vilket innebär att de är i behov av översyn och foglagning. Misstänkta fuktgenomslag kan bero på dåliga fogar. Samtliga trappbalkonger inåt gården behövs renoveras.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång görs.

Besiktningens protokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus



Villkor och protokoll Anticimex Överlåtelsebesiktning Storhus 2020-06-24 Anticimex

Digitalt signerad och säkerställd. Referens: em1m3u000n03817u52z9u

Z Signad

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 1935	Ventilation: Självdrag (S)
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Värmesystem: Fjärrvärme
Hustyp, antal våningar: Flerfamiljshus, 4 vån	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor samt plåt	Fasad: Tegel
Grundkonstruktion: Källare med mellanbjälklag av betong	Terrängförhållanden: Gatumiljö/innergård
Stomme, material: Tegelstomme	Garage: Garage finns inte

Övrigt: -

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Besiktningensutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Man har knapphändiga uppgifter om huset. En insamling av info från hyresgäster finns, där det finns upptaget brister och fel som boende själv uppmärksammat. Skicket på lgh är varierande från bra/okej till att man anser skicket vara dåligt. Det finns ett flertal kommentarer gällande brister i ventilation samt våtrum.

Oklart om dränering har utförts av källaren samt när plåttaket lades eller om den delen av taket som har takpannor, är omlagd.

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar

Utvändigt

Markförhållanden



Inget att notera.

Sockel/fasad



Fogsläpp förekommer fläckvis. Porösa fogar noteras även samt att balkongerna till trapphusen är slitna. Stöd har satts under vid något tillfälle. Ovansida uppvisar sprickor i ytskikt. Kontakta fasadentreprenör för en fortsatt kontroll av sockel/fasader samt balkonger för bedömning av åtgärder.



Dörrar/fönster



Överlag är fönster och dörrar inåt gården slitna. Färgsläpp och rötskador finns. En del fönster är svåra att stänga samt att det i en del lägenheter klagas på kraftigt drag/otätheter från fönster. Porten samt panelbeklädnad vid porten är slitet samt att porten uppvisar tecken på inbrottsförsök/skadegörelse. Dörrar till trappbalkonger är slitna, troligtvis behövs dessa bytas ut. Saknas 1 fönsterglas i övre balkong uppgång 1. Fönster och dörrar m m ses lämpligen över/åtgärdas alt byts ut i samband med åtgärder gällande fasader.



Hängrännor/Stuprör



Inget att notera.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Utvändigt

Tak



Skorstenar är i allmänt behov av översyn och underhåll. Notera att det är skorstenarnas yttre som bedöms, och inte deras funktion. Kontakta fackman för en översyn och bedömning av åtgärder.



Bilden är tagen från åtkomlig taklucka. Landgångar beträddes ej av säkerhetsskäl. Plåttak inåt gården. I luckans öppning finns 2004 satt som handskrivet årtal, med hänsyn till skicket på den plåt man ser samt utförandet, verkar detta rimligt. Dock finns det inga uppgifter på vad som gjorts gällande taket utåt gatan. Uppgifter om detta kanske finns hos fastighetsägare. Det rekommenderas dock kontakt med takentreprenör för en fortsatt kontroll av skick och bedömning av ålder etc. Beräknad livslängd på ett traditionellt tak med takpannor är ca 40-50 år beroende på kvalitet och väderutsatthet m m.

Vind



På undertaken kan man allmänt se fuktfläckar. Då vinden även har förråd, är möjligheten att se omfattningen begränsad. Torkvind mot gavel var belamrad med div lösöre, annan torkvind låst. Några pågående läckage, tex runt takfönster kunde man dock inte se tecken på vid besöket, men boende har noterat läckage vid häftigt regn vid uppgång 2. Undertak ses lämpligen över i samband med kontroll yttertak enligt ovan.

Invändigt

Källarplan / Tvättstuga/torkrum



Äldre giuten brunn med ökad risk för otätheter och läckage.

Källarplan / Allmänt



Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna samt synliga fuktgenomslag indikerar att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande. I vissa mindre utrymmen noteras dålig/mikrobiell lukt, något man tidvis även kan känna i tvättstuga e.u. För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras.

Detta är dock vad man kan förvänta sig av en äldre källare och då särskilt i kombination med ett åldersstiget utvändigt fuktskydd.

Man skall också vara medveten om att även om man låter renovera det utvändiga fuktskyddet/dränering är det svårt att få en äldre källare helt fri från fukt. En viss uppvärmning samt ventilation av enklare slag kan ha en positiv inverkan på källaren. Kontakta markentreprenör för en fortsatt kontroll samt få förslag på åtgärder.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt



Läckage från troligtvis avloppsrör noteras ungefär vid uppgång 3. Äldre gjutjärnsrör i källaren är rostangripna. Kontroll av system för vvs ingår inte i detta uppdrag, men detta bör kontrolleras och åtgärdas av fackman.



Mindre trappförråd i markplan ej besiktningbart pga lösöre etc.

Trapphus / Allmänt 3 st



Allmänt slitna ytskikt. I uppgång 1 där det på utsidan finns dåliga fogar, kan man se fuktgenomslag vid fönster/balkong. (bild)
Lösa infästningar till räcken finns. Ett räcke där handtag saknas, finns en skarp kant med risk för personskador.
Trapphus ses lämpligen över och renoveras/åtgärdas i samband med fasader etc.



Inga förhöjda värden vid fuktindikering, men i uppgång 3 finns en äldre toalett med gjutjärnsbrunn.

Uppgång 1/lgh 1001/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 1/lgh 1001/ Dusch



Fuktindikering utan förhöjda värden



Äldre brunn av gjutjärn med klämring. Går inte att avgöra om det finns masnschett. Plugghål i vägg. Rörgenomföringar i vägg i duschzon. Utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder/renovering.

Uppgång 1/lgh 1001/ Toalett



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Gjutjärnsbrunn med risk för läckageskador.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 1/lgh 1001/ Allrum



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1001/ Sovrum 1



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1001/ Sovrum 2



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1001/ Sovrum 3



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1001/ Passage



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1001/ Klädkammare 3 st varav 1 inredd som sovalkov



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1101/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1101/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Bomljudd i en del kakel.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 1/lgh 1101/ Dusch/wc



Fuktindikeirng utan förhöjda värden.

Uppgång 1/lgh 1101/ Dusch/wc



Brunn saknar klämring, ett krav sedan 1995. Går ej att bedöma om det finns manschett. Brunnan är placerad för nära vägg, minsta godkända forts: avstånd sedan 1995 är 20 cm. Rör genomföringar i vägg inne i duschzon på detta sätt är inte godkänt. Hög sarg in till dusch/brunn vallar bort vatten som kan hamna på golvet vid en ev större läcka utanför duschzonen.

Utrymmet bedöms inte vara fackmannamässigt utfört. Kontakta fackman för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 1/lgh 1101/ Vardagsrum/sovrums



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1102/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1102/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Ingen klämring i brunn. Rör i vägg i duschzon. Rör genomföringar i golv, ej godkänt enligt Säker Vatten sedan 2005. Lokalt golvfall inne i duschzonen. Rör bristfälligt klamrade. Utrymmet bedöms ej vara fackmannamässigt utfört. Kontakta fackman för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 1/lgh 1102/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1103/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1103/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Unken lukt, se under Allmänt, hela huset.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp. Lösa rör under vask. Mindre droppläckage förekommer. Fäst diskmaskinens tömningsslang med en för ändamålet avsedd bygel eller klammer.

Uppgång 1/lgh 1103/ Klädskåp



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1103/ Vardagsrum/sovrums



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1103/ Dusch/wc



Gjutjärnsbrunnen är kvar trots renovering, enligt bifogad lista utfört 2019. Rör genomföringar i vägg. Vid fuktindikering kan man få förhöjda värden på vägg. Kontakta fukttekniker för en fortsatt kontroll samt bedömning av ev åtgärder.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 1/lgh 1201/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1201/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Bomljudd i en del kakel.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 1/lgh 1201/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Gjutjärnsbrunn med förhöjningsring. Hög sarg vallar in brunnen från övriga utrymmet. Färgsläpp i tak - inga förhöjda värden vid fuktindikering. Utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd, kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 1/lgh 1201/ Vardagsrum/sovrum



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1202/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1202/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Komplettera med mjukfog mellan diskbänk och kakel.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 1/lgh 1202/ Dusch



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Otättheter i plastmattan vid karm/tröskel. Oklart varför det ligger en Ikeapåse/presenning under tröskel som ett skydd. Okänd ålder för forts: utförande. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 1/lgh 1202/ Toalett



Fuktindikering utan förhöjda värden.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt



Äldre gjutjärnsbrunn. Äldre utförande allmänt sett. Lös wc-stol.
Renovering rekommenderas i samband med dusch.

Uppgång 1/lgh 1202/ Vardagsrum/sovrums



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1203/ Allmänt



Ingen hemma.

Uppgång 1/lgh 1301/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1301/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Bomljud i en del kakel. Komplettera med mjukfog mellan vask och kakel.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 1/lgh 1301/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Äldre utförande. Mattsläpp runt brunnen. Lös klämring. Hög sarg. 2 olika brunnar, varav den ena är en gjutjärnsbrunn. Rörgenomföringar finns i golv. Utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Kontakta våtrumsprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 1/lgh 1301/ Vardagsrum/sovrums



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1302/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1302/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Bomljud i en del kakel..



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten av vaskskåp.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 1/lgh 1302/ Dusch och wc



Fuktindikering utan förhöjda värden i båda utrymmena.



Bomljud i en del kakel. Risk för otätheter/skada vid dörrkarm. Äldre gjutjärnsbrunn i toadel. Äldre standard, utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 1/lgh 1302/ Vardagsrum/sovrum



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1303/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1303/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Komplettera med mjukfog mellan diskbänk och kakel.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 1/lgh 1303/ Klädkammare



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1303/ Dusch/wc



Fuktindikeirng utan förhöjda värden.



Rör genomföring i vägg inne i duschzonen. Manschetten i brunnen är inte renskuren enligt brunntillverkarns föreskrifter, bristen kan leda till otätheter in under tätskikt.

Uppgång 1/lgh 1303/ Vardagsrum/sovrum



Inget att notera.

Uppgång 1/lgh 1303/ Vardagsrum/sovrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1001/ Entréhall



Inget att notera.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 2/lgh 1001/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Komplettera med mjukfog mellan diskbänk och kakel.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 2/lgh 1001/ Dusch/wc



Äldre standard. Gjutjärnsbrunn finns. Något förhöjda värden vid fuktindikering på gipsvägg kan tyda på en pågående skada. Rör genomföringar finns i golv. Kontakta våtrumsentreprenör och fukttekniker för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 2/lgh 1001/ Vardagsrum/allrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1001/ Sovrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1001/ Klädkammare 2 st



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1002/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1002/ Klädkammare



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1002/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Fäst diskmaskinens tömningslang med en för ändamålet avsedd bygel eller klammer. Brister eller släpper denna slang finns det risk för läckageskador.

Uppgång 2/lgh 1002/ Serveringsgång



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1002/ Sovrum 1



Inget att notera.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 2/lgh 1002/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1002/ Dusch



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Komplettera med klammer till rör.

Uppgång 2/lgh 1101/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1101/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Lösa rör i vaskskåp. Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 2/lgh 1101/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1101/ Sovrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1101/ Dusch/bad



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Äldre standard, 70-tal? Rörgenomföringar i golv i duschzonen samt rörgenomföring i vägg. Hög sarg. Troligtvis gjutjärnsbrunn under bad, fick ej av fronten. Bomljud i en del kakel. Utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd, kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 2/lgh 1101/ Sovrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1102/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1102/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt



Lösa vattenrör, fäst diskmaskinens tömningslang med en för ändamålet avsedd bygel eller klammer.

Uppgång 2/lgh 1102/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden.

Uppgång 2/lgh 1102/ Vardagsrum/sovrums



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1103/ Allmänt



Ingen hemma

Uppgång 2/lgh 1201/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1201/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Komplettera med mjukfog mellan vask och vägg.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt om möjligt i vaskskåp.

Uppgång 2/lgh 1201/ Toalett



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Äldre standard med en gjutjärnsbrunn.

Uppgång 2/lgh 1201/ Allrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1201/ Passage mot sovrums



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1201/ Klädkammare



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1201/ Sovrum



Inget att notera.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 2/lgh 1201/ Klädkammare innan dusch



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1201/ Dusch



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Rör genomföringar i golv utan genomföringshylsor/plastmatta.
Bristfälligt uppvik mot tröskel/karm

Uppgång 2/lgh 1201/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1202/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1202/ Toalett



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Gjutjärnsbrunn med ökad risk för läckage.

Uppgång 2/lgh 1202/ Dusch



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Rör genomföring i vägg - ej godkänt på detta vis. Rör bristfälligt klamrade. Brunn är placerad för nära vägg. Manschett ej renskuren enligt brunnstillverkarens föreskrifter, bristen kan leda till otätheter in under tätskikt. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll och bedömning av åtgärder.

Uppgång 2/lgh 1202/ Vardagsrum/allrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1202/ Klädkammare



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1202/ Sovrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1202/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden..

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt



Inget läckageskydd under tvättmaskin - ej inkopplad? Inget läckageskydd under kyl/frys samt i botten på vaskskåpet.

Uppgång 2/Igh 1203/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 2/Igh 1203/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Fäst tömningslangen från diskmaskinen med bygel eller klammer.

Uppgång 2/Igh 1203/ Serveringsgång



Inget att notera.

Uppgång 2/Igh 1203/ Sovrum 1



Inget att notera.

Uppgång 2/Igh 1203/ Sovrum 2



Inget att notera.

Uppgång 2/Igh 1203/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 2/Igh 1203/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Lokalt golvfall mot brunnen.

Uppgång 2/Igh 1301/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 2/Igh 1301/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Komplettera med mjukfog mellan vask och vägg.



Lösa rör under vask. Komplettera med läckageskydd under kyl/frys forts: samt om möjligt i botten på vaskskåp.

Uppgång 2/Igh 1301/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt



Gjutjärnsbrunn, allmänt äldre utförande som bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 2/lgh 1301/ Allrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1301/ Klädkammare



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1301/ Sovrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1301/ Klädkammare vid dusch



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1301/ Dusch



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Äldre utrymme/utförande. Gjutjärnsbrunn och rör genomföring i vägg. Enstaka bomljud i plattor. Utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd, kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Uppgång 2/lgh 1301/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 2/lgh 1302/ Allmänt



Ingen hemma

Uppgång 2/lgh 1303/ Allmänt



Ingen hemma

Uppgång 3/lgh 1001/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1001/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt i botten på vaskskåp om möjligt. Fäst diskmaskinens tömningslang.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 3/lgh 1001/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Skrivar till klämring något för hårt dragna. Fläckar i tak - torrt vid fuktindikering, tecken på dålig ventilation.

Uppgång 3/lgh 1001/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1001/ Allrum i källare



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1001/ Passage mot källardörr



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1001/ Toalett



Fuktindikering utan förhöjda värden.

Uppgång 3/lgh 1001/ Sovrum



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1001/ Förråd



Ej åtkomligt

Uppgång 3/lgh 1001/ Allmänt inredd källare



I den inredda källaren kan man känna en mikrobiell lukt. Panelklädda ytterväggar finns samt en del annat organiskt material såsom mattor etc. Fuktgenomslag finns synliga. En fortsatt teknisk undersökning rekommenderas för att utreda orsak och omfattning av lukt.

Uppgång 3/lgh 1002/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1002/ Toalett



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Forts toalett: Äldre gjutjärnsbrunn med ökad risk för läckage.

Uppgång 3/lgh 1002/ Vardagsrum/sovrums



Inget att notera.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 3/lgh 1002/ Dusch



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Dåligt fall mot brunnen. Plugghål i vägg - täta tillsvidare med lämplig mjukfog. Rör i vägg i duschzon.

Uppgång 3/lgh 1002/ Förråd/allrum



Inget att notera.(mkt inventarier)

Uppgång 3/lgh 1002/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt i botten på vaskskåp om möjligt.

Uppgång 3/lgh 1101/ Entréhall



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1101/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden.



Komplettera med läckageskydd till kyl/frys samt vaskskåp.

Uppgång 3/lgh 1101/ Sovrum



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1101/ Vardagsrum



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1101/ Dusch



Blandad ålder på ytskikt och utförande. Plastmattan släpper vid karm. Gjutjärnsbrunn med förhöjningsring. Förhöjda värden när man indikerar på den lilla väggen mellan toa och dusch. Kontakta våtrumsentreprenör/fukttekniker för en fortsatt kontroll och bedömning av åtgärder.

Uppgång 3/lgh 1201/ Allmänt



Ingen hemma.

Uppgång 3/lgh 1301/ Entréhall



Inget att notera.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Invändigt

Uppgång 3/lgh 1301/ Kök



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Komplettera med läckageskydd under kyl/frys samt vaskskåp.

Uppgång 3/lgh 1301/ Vardagsrum/sovrum



Inget att notera.

Uppgång 3/lgh 1301/ Dusch/wc



Fuktindikering utan förhöjda värden..



Äldre gjutjärnsbrunn. Blandad ålder på utförande och ytskikt. Gammal gjutjärnsbrunn. Utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd, kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Allmänt - Hela huset / Allmänt



Det finns tecken på bristfällig ventilation i huset. I en lägenhet var fläkten kopplad direkt till ventil för självdrag. Kontakta ventilationstekniker för en kontroll av fastighetens ventilation.

Det finns på ett flertal ställen i lgh tecken på att det förekommit droppläckage från radiatorventil, i en lgh fanns det ett mindre kärl under radiator. Kontakta vvs-entreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Det finns några våtrum med elvärmeslingor, och till synes utan jordfelsbrytare, i alla fall inte i lägenheten. Äldre el finns i huset. Inga jordade eluttag i den inredda källaren. Ojordade eluttag förekommer i en del kök. Kontakta elektriker för en övergripande undersökning gällande husets elinstallationer.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Mats Wahlfrid
Namnförtydligande

Malmö
Kontor

2024-04-05
Datum

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningssprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.
Råspont	Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Torpgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

Besiktningensvillkor

1. Besiktningens syfte

- 1.1 Då en presumtiv köpare av en kommersiell fastighet beställer besiktning från Anticimex syftar besiktningen till att inför förvärvet till den del som framgår av dessa villkor uppfylla köparens undersökningsplikt mot avvikelse (fel) enligt bestämmelsen i 4 kap 19 § 2 st Jordabalken, med undantag för de i punkten 3 nedan uppräknade momenten. Besiktningen omfattar den eller de byggnader som anges i besiktningensprotokollet. Observera att köparen är skyldig att själv, eller genom fackman, undersöka fastigheten och de delar av byggnaderna som inte ingår i eller har exkluderats vid besiktningen.

2. Anticimex besiktning med mera

- 2.1 Anticimex åtar sig att på uppdrag av och för beställarens räkning genomföra den i dessa villkor beskrivna okulära överlåtelsebesiktningen, av den eller de byggnader som anges i besiktningensprotokollet. Besiktningen utförs av Anticimex specialistutbildade tekniker för byggnadsmiljö enligt Anticimex dokumenterade undersökningsförfaranden och föreskrifter. Besiktningen omfattar följande fem moment (2.1.1–2.1.5):
- 2.1.1 Genomgång av lämnade upplysningar och handlingar. Anticimex går igenom de upplysningar och handlingar som fastighetens säljare gjort tillgängliga för undersökning, företrädesvis innan den okulära besiktningen. De handlingar som Anticimex genomgår i det enskilda fallet framgår av besiktningensprotokollet. Under inga förhållanden kontrollerar Anticimex handlingarnas eller dokumentens riktighet eller äkthet genom kontakt med myndigheter eller domstolar. I normala fall kontrolleras inte heller lämnade upplysningar;
- 2.1.2 Okulär besiktning. Anticimex besiktigar tillgängliga utrymmen i den eller de byggnader som omfattas. Med tillgängliga utrymmen avses sådana utrymmen som kan nås genom dörrar, anvisade öppningar och inspektionsluckor samt liknande under förutsättning att de är minst krypbara. I Anticimex uppdrag ingår inte undanflyttning av lösöre, såsom möbler, växter, maskiner med mera. Utvändiga ytor såsom fasader och tak besiktigas endast i den mån besiktningensmannen kan komma i direkt kontakt med ytan på ett säkert och enkelt sätt;
- 2.1.3 Fuktindikering i våtutrymmen. Anticimex kontrollerar genom fuktindikeringsinstrument aktuella våtutrymmen i den eller de byggnader som omfattas då misstanke om skada finns för att upptäcka eventuella pågående vattenskador i våtrum. Observera att fuktindikering inte är jämförbart med fuktmätning.
- 2.1.4 Kontroll av konstruktion, ingår i uppdraget om detta framgår av offert och/eller bogningsbekräftelse av uppdraget. Om så är fallet skall även omfattningen av denna kontroll framgå av offert och/eller bogningsbekräftelse. Kontrollen utförs på överenskommen plats för att i möjligaste mån ta reda på konstruktionens uppbyggnad samt utföra fuktmätningar. Kontrollen kan innebära att provhåll behöver utföras. Då denna kontroll

utförs på anvisade/överenskommen plats eller platser kan annan konstruktion och andra fuktvärden förekomma på andra ställen.

- 2.1.5 Bedömning av installationer ingår i uppdraget om detta framgår av offert och/eller bekräftelse av uppdraget. Om så är fallet noterar besiktningsteknikern i protokollet uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. Om besiktningsteknikern noterar en brist/skada kan denne göra en rekommendation om fördjupad undersökning. Någon riskbedömning eller rekommendation om åtgärd görs ej. Bedömningarna och rekommendationer kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.
- 2.1.6 Analys av risk för skador. Baserat på de upplysningar fastighetens säljare lämnat, vad som framkommit vid granskningen av handlingar, vad som framkommit vid den okulära besiktningen, allmän kunskap om det område där den eller de besiktigade byggnaderna är belägna samt särskild kunskap om viss byggt teknik lämnar Anticimex en riskanalys. Analysen kan omfatta fel och brister som ännu inte lett till skada. Analysen kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker avseende en viss konstruktion eller ett visst förhållande som kan dölja en skada som inte upptäcks vid besiktningstillfället. I de fall notering görs under Analys av risk för skador, enligt ovan, kommer inte samma förhållanden noteras under Fortsatt teknisk undersökning eller Förslag på åtgärder. Observera att riskanalysen endast omfattar bedömning av information och upplysningar som Anticimex tagit del av eller som framkommit vid den okulära besiktningen.
- 2.1.7 Fortsatt teknisk undersökning eller Förslag på åtgärder. För det fall Anticimex i den okulära besiktningen (2.1.2), fuktindikeringen i våtutrymmen (2.1.3) bedömer att behov av (a) Fortsatt teknisk undersökning eller (b) Förslag på åtgärder föreligger antecknas sådant behov, i förekommande fall, i besiktningensprotokollet. (a) Fortsatt teknisk undersökning ingår inte i besiktningen om det inte beställts särskilt. På begäran lämnar Anticimex särskild offert för sådan fortsatt teknisk undersökning. (b) Förslag på åtgärder lämnas vid typiska brister i vind, källare eller krypgrund där bristen bedöms vara just den vanligaste bristen och som normalt kan åtgärdas på visst sätt. Observera att Förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

3. Anticimex besiktning omfattar inte

- 3.1 Fuktmätning (annat än fuktindikering enligt 2.1.3); Fuktmätning kan dock utföras om detta avtalats särskilt.
- 3.2 Kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av hushållsmaskiner, eldstäder, rökgångar, murstock, värmepanna, maskinell utrustning, simbassänger med tillhörande pumpanläggningar, radonmätning, altaner, balkonger, utomhuspooler och andra markanläggningar samt mark, utanför eller intill, den eller de byggnader som avtalet omfattar. Bedömning av installationer kan dock utföras om detta avtalats särskilt. I sådana fall görs en invändig okulär besiktning för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.
- 3.3 Anmärkning på bagatellartade förhållanden, såsom droppande vattenkranar och inte heller slitage som kan hänföras till normalt bruk;
- 3.4 Ingrepp, mätningar, provtryckning och dylikt som inte särskilt angetts ovan i punkt 2; Fuktmätning kan dock utföras om detta avtalats särskilt.
- 3.5 Upplysningar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden, sedvanliga åldersförslitningar, eller om byggnadens planlösning är mer eller mindre praktisk.
- 3.6 Undanflyttning av lösöre, såsom möbler, växter, maskiner med mera.

4. Beställarens åtaganden – säljarens uppgiftsskyldighet med mera

- 4.1 Beställaren svarar för att fastighetens säljare lämnar nödvändig information samt assisterar Anticimex på sätt som framgår nedan.
- 4.2 Fastighetens säljare skall lämna fullständiga uppgifter om den eller de byggnader som avtalet omfattar och att visa eller tydligt upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna. Upplysningsskyldigheten gäller vidare tidigare förekomst av, eller misstanke om, fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador samt reparationer i anledning av därav samt alla andra upplysningar om misstänkta fel, brister, lukter eller andra omständigheter som Anticimex besiktningsskyldigheten skäligen bör känna till för utförandet av sitt uppdrag för beställaren.
- 4.3 Fastighetens säljare skall bereda Anticimex besiktningsskyldigheten tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden som kan nås genom befintliga öppningar, till exempel dörrar och inspektionsluckor, under Anticimex personals ordinarie arbetstid.
- 4.4 Fastighetens säljare skall noggrant efterfölja eventuella instruktioner, som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.
- 4.5 För det fall att beställaren anser att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningensprotokollet skall beställaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering.

5. Befrielsegrunder

- 5.1 Om fullgörandet av Anticimex åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Anticimex inte råder över och inte heller har kunnat förutse såsom krig, mobilisering, uppror, beslag, valutarestriktioner, knapphet på transportmedel, allmän varuknapphet eller inskränkningar i fråga om drivkraft, störningar på arbetsmarknaden, myndighetshinder, exceptionella väderförhållanden eller likvärdiga omständigheter är Anticimex inte skyldigt att utföra sina åtaganden så länge hindret eller svårigheterna varar och inom skälig tid härefter. Består hindret eller svårigheterna alljämt efter två månader, har Anticimex uppdragsgivare rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

6. Besiktningensprotokollet – Reklamation – Ansvar

- 6.1 Besiktningensprotokollet förutsätter att de uppgifter som fastighetens säljare lämnat är fullständiga och korrekta.
- 6.2 Besiktningensprotokollet upprättas endast till förmån för beställaren. Besiktningensprotokollet får inte, utan Anticimex skriftliga godkännande, användas av annan än beställaren, eller i annat syfte än som anges i 1.1–1.2. Om så sker friskriver sig Anticimex från allt ansvar för innehållet i besiktningensprotokollet.
- 6.3 Begärs inte sådan komplettering som avses i 4.5 kan beställaren inte reklamera uppdraget med hänvisning till information som beställaren hävdar har givits muntligen. Anticimex friskriver sig därför från allt ansvar som hänförs till muntliga utlåtanden.
- 6.4 Begärs inte sådan komplettering som avses i 4.5 kan beställaren inte reklamera uppdraget med hänvisning till information som beställaren hävdar har givits muntligen. Anticimex friskriver sig därför från allt ansvar som hänförs till muntliga utlåtanden.
- 6.5 Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt skall underrättelse göras till Anticimex genom reklamation snarast möjligt efter det att beställaren märkt eller bort märka felet. Reklamation skall ske senast inom två år från att överlåtelsebesiktningen utfördes. Försummas reklamationsfristen får inte eventuella fel göras gällande.
- 6.6 Anticimex svarar enligt skadeståndsrättsliga regler för skada som vållats genom försummelse av Anticimex personal vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring per skadetillfälle.
- 6.7 Anticimex friskriver sig vidare för samtliga skador understigande 50 procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- 6.8 Ersättning för reklamationer lämnas enligt skadeståndsrättsliga regler.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av storhus

7. Priset samt följer av ogenomförbart uppdrag och avbokning

- 7.1 Lämnad prisoffert gäller i 30 dagar.
- 7.2 Fakturering sker i samband med att Anticimex lämnar sin rapport över uppdraget och betalning skall erläggas inom 15 dagar från fakturadatum.
- 7.3 Kan arbetet inte utföras på avtalad tid därför att Anticimex inte får tillgång till byggnaden äger Anticimex rätt att debitera resekostnader, tidsförlost och administrativa kostnader enligt av Anticimex fastställt prislista.
- 7.4 Kan endast del av arbetet utföras därför att Anticimex inte får tillgång till delar av byggnaden, såsom enskilda lägenheter eller lokaler, kommer dessa inte att omfattas av besiktningssprotokollet. Kompletterande besiktning av dessa delar kan beställas som särskilt uppdrag och faktureras särskilt.
- 7.5 Avbokas uppdraget inom 48 timmar före avtalad tid äger Anticimex rätt att debitera avbokningsavgift för förlorad intäkt och administrativa kostnader enligt av Anticimex fastställt prislista.

8. Kundregister, marknadsföring och nyttjande av information

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner.

Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, till exempel om en kreditupplysning behöver tas. Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten.

Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ett villa-, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad

besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet.

Vi använder besiktningssprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.



Underhållsplan

År 2024 till 2074

Brf Kornet 8

Kornet 8

Datum för utskrift: 2024-09-19



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	16
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	19

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan BRF Kornet 8
Startår	2024
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2024
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2024 - 2074• Utgiftstyp: Alla åtgärder

Underhållsplan för BRF Kornet 8

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter, och årligen budgetera om årsavgiftens storlek samt genom beslut säkerställa erforderliga medel för att trygga föreningens fastigheter. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

En underhållsplan bör ses som ett levande dokument och skall därmed revideras löpande av sittande styrelse.

Åtgärder i underhållsplanen kan behöva komma tidigareläggas alternativt senareläggas beroende på slitage samt vilket läge fastigheten ligger i. Det dagliga underhållet har också inverkan på hur underhållsplanen kan komma att behöva revideras.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Kornet 8



Adress	Karlskronaplan 5 214 36 Malmö
Boarea (BOA)	1575 m ²
Lokalarea (LOA)	25 m ²
Byggår	1935

Karlskronaplan 5

Flerfamiljshus med byggår 1935

Lägenheter: 26 st

Våningar: 4

Grundkonstruktion: Källare med mellanbjälklag av betong

Stomme: Tegelstomme med mellanbjälklag av betong

Fasad: Tegel

Tak: Sadeltak med beklädnad av tegelpannor och plåt

Fönster: Träfönster 2- och 3-glas

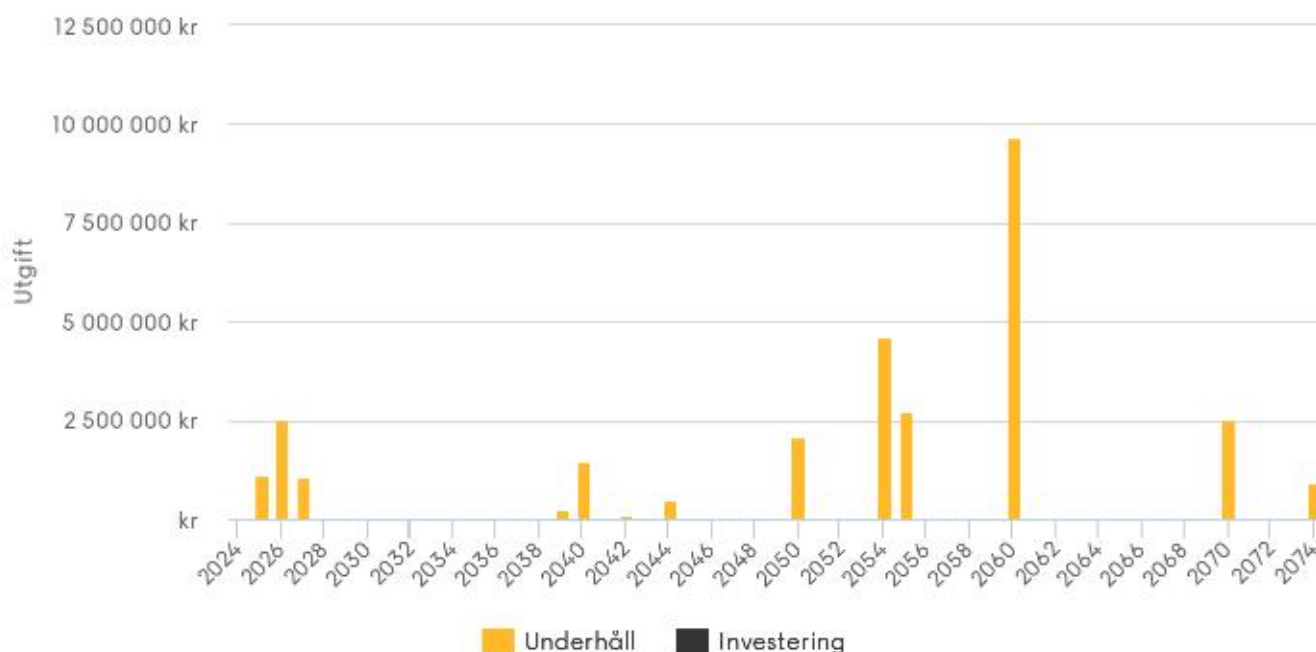
Ventilation: Självdrag

Värme: Fjärrvärme

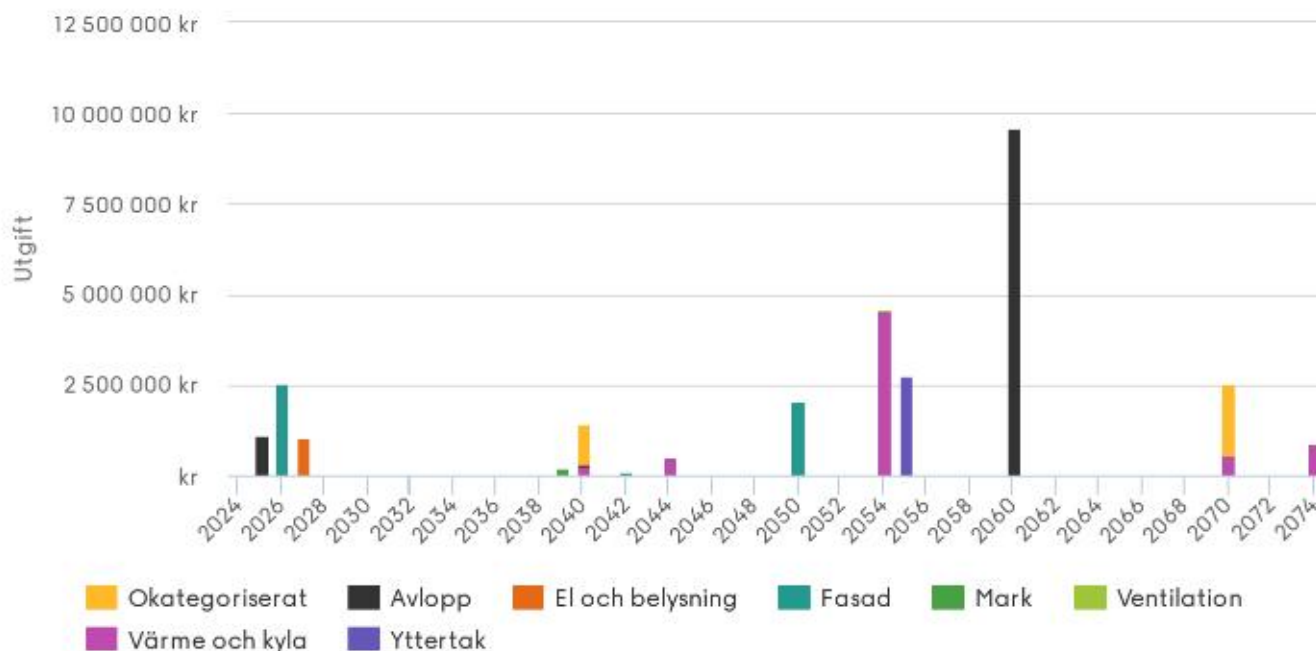
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp			Eftersatt	1 100 000 kr
					1 100 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta entréparti trä	Fasad		50 år	Planerad	50 000 kr
Byte av fönster och fönsterdörrar innergård. Fasadrenovering gård. Renovering trapphusbalkonger.	Fasad			Eftersatt	2 475 000 kr
					2 525 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler	El och belysning		50 år	Eftersatt	1 050 000 kr
					1 050 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr
					18 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	17 000 kr
					17 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	20 000 kr
					20 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering) Innergård	Mark		50 år	Planerad	231 000 kr
					231 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Värme och kyla		30 år	Planerad	294 000 kr
Renovera trapphus (3 stycken x 4 plan)			30 år	Planerad	1 110 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	54 000 kr
					1 458 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta balkongräcke stål/plåt	Fasad		40 år	Planerad	96 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	23 000 kr

119 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh)	Värme och kyla		30 år	Planerad	470 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	21 000 kr

491 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr

26 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fönster sammanslaget (baserat på yta) Fasader mot gata	Fasad		40 år	Planerad	2 071 000 kr

2 071 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta värmeledningar (flerbostadshus, pris per lägenhet)	Värme och kyla		60 år	Planerad	4 533 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	26 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	29 000 kr

4 588 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta tegelpannor/takpannor av tegel (inkl byte av papp och läkt)	Yttertak		40 år	Planerad	2 744 000 kr

2 744 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar	Avlopp		60 år	Planerad	9 536 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	33 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	80 000 kr

9 650 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	32 000 kr
					32 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	37 000 kr
					37 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Värme och kyla		30 år	Planerad	533 000 kr
Renovera trapphus (3 stycken x 4 plan)			30 år	Planerad	2 010 000 kr
					2 544 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh)	Värme och kyla		30 år	Planerad	851 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	38 000 kr
					890 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar	2060	60 år	2011	20	st	170 000 kr	9 536 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	2025			1	st	800 000 kr	1 100 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2040	20 år		26	st	1 100 kr	54 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler	2027	50 år		1	st	763 636 kr	1 050 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta balkongräcke stål/plåt	2042	40 år		14	m	3 500 kr	96 000 kr
Byta entréparti trä	2026	50 år		1	st	35 000 kr	50 000 kr
Byta fönster sammanslaget (baserat på yta) Fasader mot gata	2050	40 år		150	m ²	6 000 kr	2 071 000 kr
Byte av fönster och fönsterdörrar innergård. Fasadrenovering gård. Renovering trapphusbalkonger.	2026			1	st	1 800 000 kr	2 475 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering) Innergård	2039	50 år	2000	25	m	5 000 kr	231 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system)	2030	6 år		26	st	450 kr	18 000 kr

Värme och kyla

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh)	2044	30 år	2007	1	st	230 000 kr	470 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	2040	30 år		26	st	6 000 kr	294 000 kr
Byta värmeledningar (flerbostadshus, pris per lägenhet)	2054	60 år		26	st	70 000 kr	4 533 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	2034	10 år		26	st	400 kr	17 000 kr

Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta tegelpannor/takpannor av tegel (inkl byte av papp och lökt)	2055	40 år		600	m ²	1 800 kr	2 744 000 kr

Okategoriserat

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Renovera trapphus (3 stycken x 4 plan)	2040	30 år		12	st	49 000 kr	1 110 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet

Förekommer år: 2025
Intervall: -
Kategori: Avlopp
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 1 100 000 kr inkl. moms
Styckpris: 800 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Relining stående stammar samt i lägenheter

Byta entréparti trä

Förekommer år: 2026, 2076
Intervall: 50 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 50 000 kr inkl. moms
Styckpris: 35 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Byte av entrédörr. Kan förskjutas vid god underhållning av befintliga dörrar.

Byte av fönster och fönsterdörrar innergård. Fasadenovering gård. Renovering trapphusbalkonger.

Förekommer år: 2026
Intervall: -
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 2 475 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 800 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Åtgärdsförslag enligt besprotokoll. Pris enligt offert Morneon Fasad AB

Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler

Förekommer år: 2027, 2077
Intervall: 50 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 1 050 000 kr inkl. moms
Styckpris: 764 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Byte av stigare samt ny fastighetscentral och nya elcentraler i 26 st lägenheter. Baserat på offert från El-pågarna

Byta fönster sammanslaget (baserat på yta) Fasader mot gata

Förekommer år: 2050, 2090, 2130
Intervall: 40 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 2 071 000 kr inkl. moms
Styckpris: 6 000 kr exkl. moms
Antal: 150
Enhet: m2

Byte fönster i fasad mot gata. Byte till trä/alu 3-glas fönster

Byta tegelpannor/takpannor av tegel (inkl byte av papp och läkt)

Förekommer år: 2055, 2095, 2135
Intervall: 40 år
Kategori: Yttertak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 2 744 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 600
Enhet: m2

Takbyte inkl plåtdetaljer samt taksäkerhet. År för byte kan planeras efter grundlig takbesiktning

Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar

Förekommer år: 2060, 2120
Intervall: 60 år
Kategori: Avlopp
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 9 536 000 kr inkl. moms
Styckpris: 170 000 kr exkl. moms
Antal: 20
Enhet: st

Byte avloppsstammar samt tappvattensystem.

FASTIGHETS RAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ①

MALMÖ KORNET 8

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-11-08 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a58-f599-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

12, Skåne

Kommun:

80, MALMÖ

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN MALMÖ STAD, 205 80 MALMÖ Kontor: MK22 Tel: 040-342356

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

M-MALMÖ MÖLLEVÅNGEN KORNET:8

Omregistreringsdatum:

1982-03-01

Akt:

1280K-1/1982

URSPRUNG ①

MALMÖ INNERSTADEN 7:102

MALMÖ INNERSTADEN 7:68

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ①

Fastighetsnyckel (fnr):

120029502

Distrikt:

101116,Möllevången

ADRESS ①

Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Amiralsgatan 60

214 37

Malmö

Malmö

Karlskronaplan 5

214 36

Malmö

Malmö

Karlskronaplan 5 U1

214 36

Malmö

Malmö

Karlskronaplan 5 U2

214 36

Malmö

Malmö

Karlskronaplan 5 U3

214 36

Malmö

Malmö

AREAL ①

Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

602 kvm

602 kvm

0 kvm

0,06 ha

0,06 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ①

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6162589,8

375138,1

6166168,65

1324334,05

ÅTGÄRDER ①

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Tomtmätning

1934-09-18

1280K-253/1934

Sammanläggning

1934-10-25

1280K-205/1934

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ①

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING ①

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.



TIDIGARE ÄGARE

Eva Birgitta Persson

Personnummer: 19500725-4062
 Adress: BLEKINGSBORGSGATAN 32
 214 63 MALMÖ
 Akt: 89/8665 Beviljad
 Inskrivningsdag: 1989-03-03

Fång: Gåva 1988-12-29 Andel: 1/4
 Akt: 89/8665 Beviljad
 Not: Förbehåll om överlåtelse, inteckning,
 pantsättning
 Överlåten andel: 1/4

ÖRESUNDSFASTIGHETER AKTIEBOLAG

Namn på lagfart: ÖRESUNDSFASTIGHETER AB
 Organisationsnummer: 556481-8473
 Adress: c/o IVAR LARSSON
 HOVMANSBYGDSVÄGEN 13
 293 74 KYRKHULT
 Akt: 94/14447 Beviljad
 Inskrivningsdag: 1994-05-04

Anmärkning:
 Namn Akt: 98/10297 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1994-03-31 Andel: 1/1
 Akt: 94/14447 Beviljad
 Köpeskillning: 7 500 000 SEK
 Avser även annan fastighet
 Överlåten andel: 1/1

Ingrid Anita Persson

Personnummer: 19450702-3960
 Adress:
 Akt: 89/8664 Beviljad
 Inskrivningsdag: 1989-03-03

Fång: Gåva 1988-12-29 Andel: 1/4
 Akt: 89/8664 Beviljad
 Not: Förbehåll om överlåtelse, inteckning,
 pantsättning
 Överlåten andel: 1/4

Frank Hilmer Persson

Personnummer: 19270218-3936
 Adress:
 Akt: 72/170 Beviljad
 Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1972-03-01 Andel: 1/1
 Akt: 72/170 Beviljad
 Överlåten andel: 3/4
 Överlåten andel: 1/2
 Övr fång: 93/25478 (Andel: 1/4)

Birthe Carina Löfqvist Mårtenson

Namn på lagfart: BIRTHE CARINA LÖFQVIST
 Personnummer: 19570514-4409
 Adress: RYAVÄGEN 216
 253 41 VALLÅKRA
 Akt: 89/8666 Beviljad
 Inskrivningsdag: 1989-03-03

Fång: Gåva 1988-12-29 Andel: 1/4
 Akt: 89/8666 Beviljad
 Not: Förbehåll om överlåtelse, inteckning,
 pantsättning
 Överlåten andel: 1/4

AB Korneight

Organisationsnummer: 556799-1178
 Adress: STORTORGET 17, VÅN 2
 211 22 MALMÖ
 Akt: 10/7481 Beviljad
 Inskrivningsdag: 2010-04-08

Fång: Köp 2010-02-12 Andel: 1/1
 Akt: 10/7481 Beviljad
 Köpeskillning: 4 583 680 SEK
 Avser hela fastigheten
 Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.



PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Ändring av detaljplan)	1280K-PL78	2024-08-16	Malmö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1930-09-20
Anmärkning Fastighet:	ANGES SOM ÄDP I KARTA, GEMENSAM MED PL77		
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1280K-PL77	2024-08-16	Malmö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1930-03-07
Anmärkning Fastighet:	GEMENSAM MED PL78 SOM ANGES SOM ÄDP I KARTA		
Anmärkning Fastighet:	GEMENSAM MED PL78 SOM ANGES SOM ÄDP I KARTA		
Anmärkning Fastighet:	GEMENSAM MED PL78 SOM ANGES SOM ÄDP I KARTA		
Anmärkning Fastighet:	GEMENSAM MED PL78 SOM ANGES SOM ÄDP I KARTA		
Anmärkning Fastighet:	GEMENSAM MED PL96 SOM ANGES SOM ÄDP I KARTA		
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KORNET (Tomtindelning)	1280K-85K		Malmö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1934-01-26

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 26 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Taxeringsår:	2022	Taxeringsid:	146011-4
Taxeringsvärde i tkr:	27 235		
Tax.enhet avser:	MALMÖ KORNET 8		
	Hel registerfastighet		
Taxerade ägare			
559064-0396			
Grund Kornet AB			
SKOMAKAREGATAN 2 2TR			
211 34 MALMÖ			
Andel:	1/1		
Juridisk form:	Övriga aktiebolag		

Värderingsenheter**Hyreshusbyggnad för lokaler**

Skatteverkets id:	300006044
Tax.värde i tkr:	35
Riktvärdeområde:	1280024
Lokalyta i kvm:	25
Hyra i tkr/år:	7
Nybyggnadsår:	1936
Värdeår:	1950
Under byggnad:	Nej

Hyreshusbyggnad för bostäder

Skatteverkets id:	64023257
Tax.värde i tkr:	16 600
Riktvärdeområde:	1280024
Lokalyta i kvm:	1 575
Hyra i tkr/år:	1 898
Nybyggnadsår:	1936
Värdeår:	1950
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenheter:	64024257 (Skatteverkets id)

Hyreshusmark för bostäder

Skatteverkets id:	64024257
Tax.värde i tkr:	10 600
Riktvärdeområde:	1280024
Riktvärde kr/kvm:	5 400
Byggrätt i kvm:	1 966

Reporten hämtades 2024-09-09 12:50:59
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKIVET INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Kornet 8, org.nr 769642 - 3271, upprättad i september 2024, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt den ekonomiska planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts tillsammans med den andre intygsgivaren och bostadsrättsföreningens ordförande. Det av Anticimex upprättade besiktningsprotokollet och som utgör grund för den upprättade underhållsplanen, överensstämmer med min uppfattning om fastighetens tekniska status.

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

Bostadsrättsföreningen avser att under 2024 förvärva fastigheten Malmö Kornet 8. Överlåtelsehandlingar har ännu ej upprättats. Den i den ekon planen redovisade anskaffningskostnaden får likväl ses som slutlig genom att föreningstämmebeslutet om förvärv enligt 9 kap 19 § bostadsrättslagen omfattar den i den ekonomiska planen redovisade slutliga anskaffningskostnaden. Intyget avser slutlig anskaffningskostnad.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

Stadgar för Brf Kornet 8, registrerade 2024-03-14
Registreringsbevis, Kornet 8, skapat 2024-03-14
Registreringsbevis Grund Kornet AB, skapat 2024-09-17
Balansrapport för Grund Kornet 8, 2024, utskrivet 2024-09-18
FDS Malmö Kornet 8, utskrivet 2024-09-09
Energideklaration, godkänd 2021-10-05
OVK-protokoll, besiktning 2024-08-19
Ritningar, PDF, daterad 2024-09-08
Besiktningsprotokoll Anticimex, 2024-06-24
Underhållsplan, utskrift 2024-09-17
Försäkringsoffert, Trygg Hansa, 2024-09-13
Förvaltningsoffert, Interesta 2024-09-09
Ränteoffert Solifast, ränteavläsningsdag 2024-09-05

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos If.

Löddeköpinge, datum enligt digital signatur.

Ove Lundgren
Av Boverket förordnad intygsgivare

Alex Liljebloom
alex@interesta.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Ingemar Bjerkborn, Bjerkborn Innovation AB, och Ove Lundgren, Faqum Fastighetsutveckling AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kornet 8, organisationsnummer 769642-3271.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kornet 8 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Ingemar Bjerkborn och Ove Lundgren som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Certification

Reference: cm1hinhuu00xupj981yu5vznu



Document

Filename: Ekonomisk_Plan_-_Intyg.pdf

Fingerprint: ZGSOo3eqkEyQpaE4cSsAn0F4wQ/XEhiYaKghvD3qwg8=



Martin Schütz Sångberg

Signer

Personal number

19820402-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-09-25 09:11:17



Tina Susanne Kjellberg

Signer

Personal number

19650729-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-09-25 17:35:07



Alexandra Angela Natali

Stakovska

Signer

Personal number

19971006-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-09-26 10:02:05



Anna Malva Kauranen

Signer

Personal number

19970510-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-09-26 10:16:47



Daniel Ingemar Bjerkborn

Signer

Personal number

19491123-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-09-26 10:39:08



Kjell Ove Lundgren

Signer

Personal number

19411221-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-09-26 12:27:16

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package