

5433 Brf Blästern 2

Registrerad av Bolagsverket 2015-12-07

636416/15

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen BLÄSTERN 2

716439-6140

november 2015

2015112307308 91-90-8102

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	<i>4</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	<i>6</i>
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	<i>8</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	<i>9</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	<i>9</i>
9.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 100%.....</i>	<i>10</i>
9.3.2	<i>90 % anslutning</i>	<i>10</i>
9.3.3	<i>80 % anslutning</i>	<i>11</i>
9.3.4	<i>70 % anslutning</i>	<i>11</i>
10	Lägenhetsredovisning.....	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen BLÄSTERN 2

1 ALLMÄNT

Brf Blästern 2 med org.nr. 716439-6140 har registrerats hos Bolagsverket 1992-07-28. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har blivit erbjuden att förvärva fastigheten av Fredrik och Martin Häglund. Bedömd anslutning (= andel lägenheter upplåtna med bostadsrätt) är ca 80 – 85 %.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2015-12-04. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Blästern 2
Kommun	Lund
Församling	S:t Peters Kloster
Adress/belägenhet	Hantverksgatan 17
Tomtarea	880 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1929-10-11
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av avtalsservitut avseende Villa.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1947
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	652 m ² .
Bostadslägenheter	13 lägenheter om sammanlagt 652 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Grundläggning	Gjuten källargrund
Stomme	Tegel/betong
Yttertak	Papp/derbigum
Fasader	Putsade
Fönster	Plåtinklädda träfönster
Trapphus, entré	Klinker och målade väggar
Tvättstuga	Tvättstuga i källare innehållande en tvättmaskin och en torktumlare samt torkrum med aggregat
Soppantering	Sopkärl på gården

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Jonas Carlsson, den 30 mars 2015. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 3 523 000 kr inkl moms. Utöver detta är det i underhållsplan upptaget 1 078 000 kr för byta av fönster och 1 209 000 kr för nya badrum. Styrelsen har valt att i ta höjd för badrumsrenovering. Fönster skjuts på framtiden. Som initial reparationsfond avsätts 4 400 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen som under kalkylperioden uppgår till 317 360 kr. Totalt till underhåll under kalkylperioden finns således 4 717 360 kr.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2015 är 7 934 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	16 900 000	25 920
Lagfartskostnad ¹	254 325	
Pantbrevskostnad ²	90 375	
Ombildningskostnad	400 000	
Reparationsfond	4 400 000	
Investering värmesystem	400 000	
Ing saldo och oförutsett	54 300	
Anskaffningskostnad	22 499 000	34 508

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	1 900 000	Rörlig/3 mån	1,25	23 750	9 500	33 250	2,25
Bottenlån 2	1 900 000	ca 3 år	1,50	28 500	9 500	38 000	2,50
Bottenlån 3	1 900 000	ca 6 år	2,25	42 750	9 500	52 250	3,25
Summa lån år 1	5 700 000	Snittränta:	1,67	95 000	28 500	123 500	2,67
Insatser	16 799 000						
Summa finansiering år 1	22 499 000						

Amorteringen bygger på 200-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 200 år.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet.

² Befintliga pantbrev: 4 000 000 kr.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	25 000	38
Värme ³	115 500	177
El	15 000	23
Renhållning	23 000	35
Styrelse/revision	12 000	18
Ekonomisk förvaltning	23 000	35
Trappstädning	18 000	28
Fast skötsel	18 000	28
Försäkring	10 000	15
Kabel TV	12 000	18
Löpande underhåll	20 000	31
Summa driftkostnad år 1	291 500	447
Avsättning yttre underhåll:	26 080	40
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	2014
Vatten	24 785
Värme	163 855
El	15 163
Renhållning	21 043

³ Genom investering (400 000 kr, se rubrik 5 Föreningens anskaffningskostnad) i värmesystemet beräknas värmeförbrukning sjunka med 30 %, vilket beaktats vid beräkningen av värmekostnaden. Investeringar i värmesystemet förutsätts därför ske omgående efter tillträdet.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	7 934 000
Kommunal fastighetsavgift (1 243 kr per lgh)	16 159

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 243 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	479 220	735
Totala intäkter år 1	479 220	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till rörlig ränta om initialt 1,50% (långsiktigt 2,50%).

Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år (normalt mellan 70 till maximalt 120 år). Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Föreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019	6 2020	11 2025
Ränta	95 000	103 978	112 860	131 005	130 340	129 675	144 400
Avskrivningar	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106
Driftskostnader	291 500	297 330	303 277	309 342	315 529	321 840	355 337
Fastighetsskatt/avgift	16 159	16 482	16 812	17 148	17 491	17 841	19 698
Summa kostnader	510 765	525 896	541 055	565 602	571 466	577 462	627 541
Årsavgift/m ² (bostäder)	735	750	765	780	796	811	896
Årsavgifter bostäder	479 220	488 804	498 580	508 552	518 723	529 098	584 167
Summa intäkter	479 220	488 804	498 580	508 552	518 723	529 098	584 167
Årets Resultat	-31 545	-37 092	-42 474	-57 050	-52 743	-48 364	-43 375
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-31 545	-37 092	-42 474	-57 050	-52 743	-48 364	-43 375
Återföring avskrivningar	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106
Amorteringar	-28 500	-28 500	-28 500	-28 500	-28 500	-28 500	-28 500
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	48 061	42 515	37 132	22 557	26 863	31 242	36 232
Avsättning till yttre underhåll	-26 080	-26 602	-27 134	-27 676	-28 230	-28 794	-31 791
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	21 981	15 913	9 998	-5 119	-1 367	2 448	4 441
Ingående saldo kassa	4 454	300					
	4 502	4 544	4 582	4 604	4 631	4 662	4 796
Ackumulerat saldo kassa	351	876	008	565	428	670	019
Ackumulerad avsättning till underhåll	4 426	4 452	4 479	4 507	4 535	4 564	4 717
	080	682	815	492	721	516	360

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Ränteantagande ⁴	2,67%	2,67%	2,67%	2,67%	2,67%	2,67%	2,67%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	152 000	151 240	150 480	149 720	148 960	148 200	144 400
Avskrivningar	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106	108 106
Driftskostnader	291 500	300 245	309 252	318 530	328 086	337 928	391 752
Fastighetskatt/avgift	16 159	16 644	17 143	17 657	18 187	18 733	21 716
Summa kostnader	567 765	576 235	584 982	594 014	603 339	612 968	665 974
Återföring avskrivningar	-108 106	-108 106	-108 106	-108 106	-108 106	-108 106	-108 106
Amorteringar	28 500	28 500	28 500	28 500	28 500	28 500	28 500
Avsättning underhållsfond	26 080	26 862	27 668	28 498	29 353	30 234	35 049
Summa utgifter och avsättningar	514 239	523 491	533 044	542 906	553 086	563 595	621 417
Hysesintäkter mm	-	-	-	-	-	-	-
Avgifter	514 239	523 491	533 044	542 906	553 086	563 595	621 417
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,3%	7,1%	6,9%	6,8%	6,6%	6,5%	6,4%
Summa intäkter	514 239	523 491	533 044	542 906	553 086	563 595	621 417
Årets resultat	-53 526	-52 744	-51 938	-51 108	-50 253	-49 373	-44 557
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

⁴ Räntan i känslighetsanalysen är 1 % enhet högre än angiven ränta år 1, se tabell under rubrik 6.

9.3.1 Anslutning enligt prognos - 100%

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Föreningens lån	5 700 000	5 671 500	5 643 000	5 614 500	5 586 000	5 557 500	5 415 000
Räntekostnader	95 000	103 978	112 860	131 005	130 340	129 675	144 400
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	415 765	421 919	428 195	434 597	441 126	447 787	483 141
Summa kostnader	510 765	525 896	541 055	565 602	571 466	577 462	627 541
Summa utgifter och avsättningar	457 239	472 891	488 582	513 671	520 090	526 650	579 726
Avgiftsintäkter	457 239	472 891	488 582	513 671	520 090	526 650	579 726
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	457 239	472 891	488 582	513 671	520 090	526 650	579 726
Årets resultat	-53 526	-53 005	-52 473	-51 930	-51 377	-50 812	-47 815
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	701	725	749	788	798	808	889
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,6%	-3,3%	-2,0%	1,0%	0,3%	-0,5%	-0,8%

9.3.2 90 % anslutning

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Föreningens lån	7 379 900	7 343 001	7 306 101	7 269 202	7 232 302	7 195 403	7 010 905
Räntekostnader	120 199	137 408	154 438	172 373	171 498	170 623	184 298
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	415 765	421 919	428 195	434 597	441 126	447 787	483 141
Summa kostnader och avsättningar	535 964	559 326	582 632	606 969	612 624	618 409	667 439
Summa utgifter och avsättningar	490 837	514 721	538 559	563 439	569 647	575 997	628 023
Hysesintäkter	70 080	71 482	72 911	74 369	75 857	77 374	85 427
Avgiftsintäkter	420 757	443 239	465 648	489 069	493 790	498 623	542 596
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	490 837	514 721	538 559	563 439	569 647	575 997	628 023
Årets resultat	-45 127	-44 605	-44 073	-43 531	-42 977	-42 412	-39 416
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	717	755	794	833	841	850	925
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,4%	0,8%	3,8%	6,9%	5,8%	4,7%	3,2%

9.3.3 80 % anslutning⁵

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Föreningens lån	9 059 800	9 014 501	8 969 202	8 923 903	8 878 604	8 833 305	8 606 810
Räntekostnader	145 397	170 838	196 015	213 740	212 655	211 570	224 195
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	415 765	421 919	428 195	434 597	441 126	447 787	483 141
Summa kostnader	561 162	592 756	624 210	648 337	653 782	659 357	707 336
Summa utgifter och avsättningar	524 435	556 550	588 536	613 206	619 204	625 344	676 320
Hysesintäkter	140 160	142 963	145 822	148 739	151 714	154 748	170 854
Avgiftsintäkter	384 275	413 587	442 714	464 467	467 490	470 596	505 466
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	524 435	556 550	588 536	613 206	619 204	625 344	676 320
Årets resultat	-36 727	-36 206	-35 674	-35 131	-34 578	-34 013	-31 016
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	737	793	849	890	896	902	969
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,2%	5,8%	11,0%	14,2%	12,7%	11,2%	8,2%

9.3.4 70 % anslutning⁶

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Föreningens lån	10 739	10 686	10 632	10 578	10 524	10 471	10 202
Räntekostnader	700	002	303	605	906	208	715
Räntekostnader	170 596	204 268	237 593	255 108	253 813	252 518	264 093
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	415 765	421 919	428 195	434 597	441 126	447 787	483 141
Summa kostnader	586 361	626 186	665 787	689 704	694 939	700 304	747 234
Summa utgifter och avsättningar	558 033	598 380	638 513	662 973	668 761	674 691	724 617
Hysesintäkter	210 240	214 445	218 734	223 108	227 571	232 122	256 281
Avgiftsintäkter	347 793	383 935	419 779	439 864	441 190	442 569	468 336
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	558 033	598 380	638 513	662 973	668 761	674 691	724 617
Årets resultat	-28 328	-27 806	-27 274	-26 732	-26 178	-25 613	-22 617
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	762	841	920	964	967	970	1 026
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	3,7%	12,2%	20,3%	23,6%	21,5%	19,5%	14,5%

⁵ Låneutrymme i Nordea är 8 625 000 kr. Vid denna anslutning måste föreningen få en ny offert eller erhålla finansiering på annat håll.

⁶ Låneutrymme i Nordea är 8 625 000 kr. Vid denna anslutning måste föreningen få en ny offert eller erhålla finansiering på annat håll.

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1	1	1 rok	39	6,4701	1 062 000	2 584	3 669
2	1	2 rok	53	8,0262	1 307 000	3 205	4 662
3	1	2 rok	53	8,0262	1 307 000	3 205	4 662
4	1	1 rok	39	6,4701	1 062 000	2 584	3 611
5	2	1 rok	39	6,4701	1 062 000	2 584	3 611
6	2	2 rok	53	8,0262	1 307 000	3 205	4 662
7	2	2 rok	53	8,0262	1 307 000	3 205	4 662
8	2	1 rok	39	6,4701	1 062 000	2 584	3 668
9	3	4 rok	92	11,9574	1 980 000	4 775	8 086
10	3	2 rok	53	8,0262	1 307 000	3 205	4 662
11	3	1 rok	39	6,4701	1 062 000	2 584	3 611
12	4	2 rok	50	7,7805	1 487 000	3 107	4 417
13	4	2 rok	50	7,7805	1 487 000	3 107	4 417
Totalt			652	100,00	16 799 000	39 934	58 400

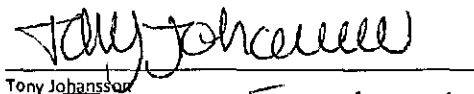
Andelstalen är baserade på en modell som används av hyresgästföreningen och fastighetsägarna för att beräkna hyran för lägenheter av olika storlek, i förhållande till en normallägenhet om 77 kvm och 3 rum och kök. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea.

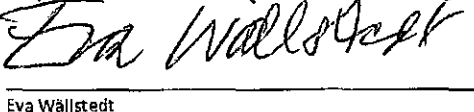
2015112307320-51-90-8102

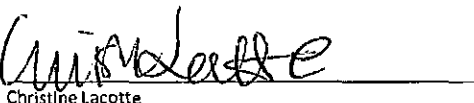
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET


- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

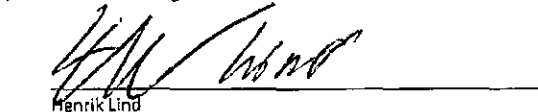
Lund 2015-11-12


Tony Johansson


Eva Wällstedt


Christine Lacotte


Mats Lindskoog


Henrik Lind

0 2015142307321-51-90-8102

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2015-11-12 för bostadsrättsföreningen Blästern 2, org. nr. 716439-6140.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

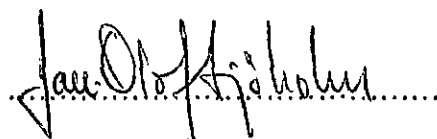
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

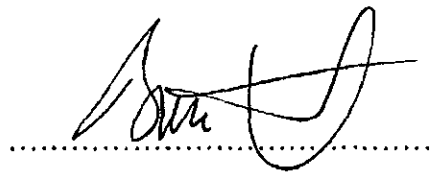
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 13 november 2015



Jan-Olof Sjöholm



Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg, 2015-11-13 över ekonomisk plan för bostadsrättsförening Blästern 2.

Till grund för granskning har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, skapat 2015-11-11
- Stadgar, registrerade 2015-11-11
- Köpekontrakt, utkast
- Fastighetsinformation för Lund Blästern 2, 2015-03-16
- Underhållsplan, 2015-03-30
- Finansieringsoffert, 2015-10-13, uppdaterad med mail 2015-11-13
- Offert ventilation, 2015-09-09



Blästern 2 Underhållsplan 2015

2015-03-30

1 (11)

Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projektnr 106540,000

Underhållsplan 2015



Blästern 2 i Lund

Jonas Carlsson

2015H2307283-ST-90-810Z

Energi & VVS Utveckling ABJonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projekt nr 106540,000

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Blästern 2 har ett fint läge i Lund. Men ett bra läge är inte allt. Hur ska Ni säkerställa ett tryggt och säkert boende i framtiden – byggnaden är gammal och stammarna är i mindre bra skick.

Här är några större punkter att diskutera i underhållsplanen:

1. Lagning av papptaket över plan 4. Akut behov.
2. Badrumsrenovering inkl nya stammar för vatten, avlopp och el.
3. Byte av fönster.
4. Byte till säkerhetsdörrar om Ni så önskar.
5. Förbättra driftekonomin genom en renovering av värmesystemet.

Notera att vi skiljer på strikt underhåll som en förening ska svara för. Punkt 2 och 3 lägger vi som ett tillägg till 11-årsplanen.

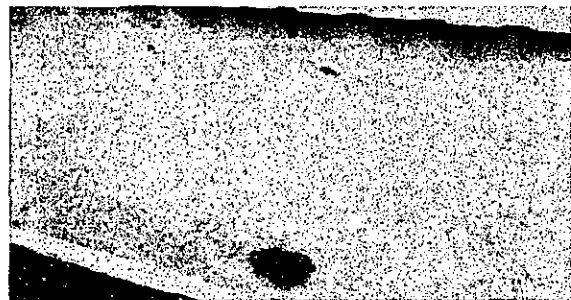
En underhållsplan kan inte svara på alla frågor. Den är snarare ett **hjälpmedel** och ska ge en **fingerledning** hur framtiden kan gestalta sig och vad den kan komma att kosta.

01 Mark

Det är dock knappast utemiljön som utgör den stora frågan de kommande åren.

02 Fasader

Vi kan klanka på fasaderna men det har gjorts en garantibesiktning på dessa 2014. Där kom det fram en del brister som kommer att åtgärdas under 2015.



03 Balkonger

Balkongerna har också renoverats i samband med fasadrenoveringen. Ingår även i garanti-besiktningen.

2015H2307284-51-90-810-810-810

Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projekt nr 106540,000

04 Fönster och Dörrar

Enligt uppgift renoverades fönster och fönsterdörrar 2009 med en plåtinklädnad. Själva plåtinklädnaden är i bra skick medan de invändiga fönsterbågarna är i sämre skick.

Fuktläckage förekommer mellan fönsterbågarna. Mikrobiell tillväxt noterades vid fönsterglasens nere kant, se bild nedan. Tillväxten bero troligen på att ventilationen i lägenheterna inte är optimala så kondens bildas på insidan av fönstren.

Det har förekommit en del inbrott via fönster och fönsterdörrar. Det går att rycka upp fönsterdörrarna men även att lirka upp fönsterreglarna utifrån.

Med hänvisning till ovan hade det varit lägligt att byta fönster. Dessvärre är fasaden renoverad för några år sedan. Vid ett fönsterbyte blir det i regel skador i fasaden som måste efterlagas och målas över. Det gäller många gånger att underhålla i rätt ordning och därför kan det vara bra med en underhållsplan så att man ser helheten.



Vi har inte inventerat varje fönster eller fönsterdörrar i detalj.

Byte av lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar brukar vara något som var och en får bekosta. Styrelsen ställer bara krav på hur de ska se ut.

Bf Nya Hemmet u.p.a. fick fina dörrar för lite över 16.000 kr per styck, se bild till höger.

Det å-priset gäller om alla vill ha och beställer en ny dörr.

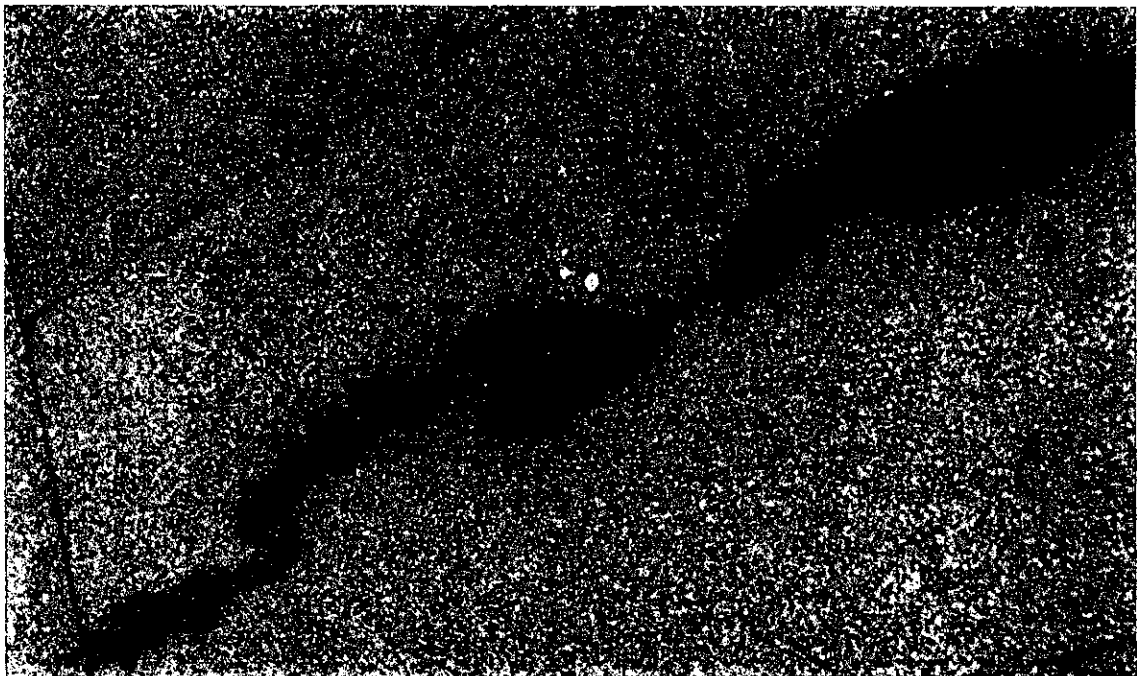
Nya dörrar är brand- och säkerhetsklassade och har bättre ljudisolerings än befintliga dörrar. Men det gäller förstås att man monterar dörrarna korrekt.



2015112307285 51-90-8102

Energi & VVS Utveckling ABJonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projektnr 106540,000

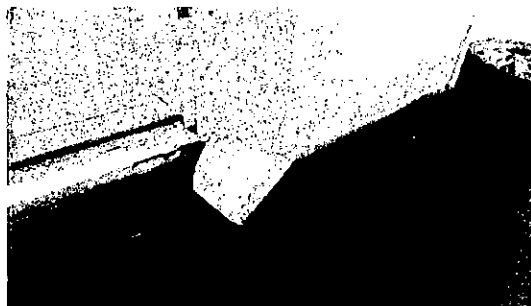
05 Yttertaket

Ovan syns en sprickbildning i takpappen. Detta har lett till att det finns påväxt av mikrobiell tillväxt i ett av förråden i en lägenhet.

Detta bör åtgärdas omgående!

Takterrasserna har nyligen blivit vidgjorda. Tidigare problem med läckage är åtgärdade.

Dock kunde entreprenörerna varit lite mer noggrannare då det förekom både fläckar med svart tätningsmedel på terrassargen och lösa plåtgarneringar.



2015-03-30 15:28:57 2015112307286

Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 – 781 00 01

Projektnr 106540,000

06 Trapphusen

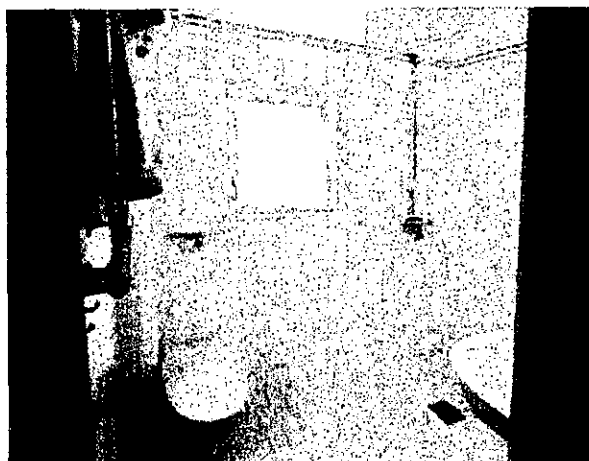
Vi har lagt förbättringsmålning av trapphusen efter renovering av fastighetens stammar. Detta för att stambyte ofta medför ett ökat slitage i trapphusen.

**08 Lägenheter**

Som vi bedömer det så är tappvatten- och avloppsledningar så pass gamla att vi måste ta med dem i underhållsplanen.

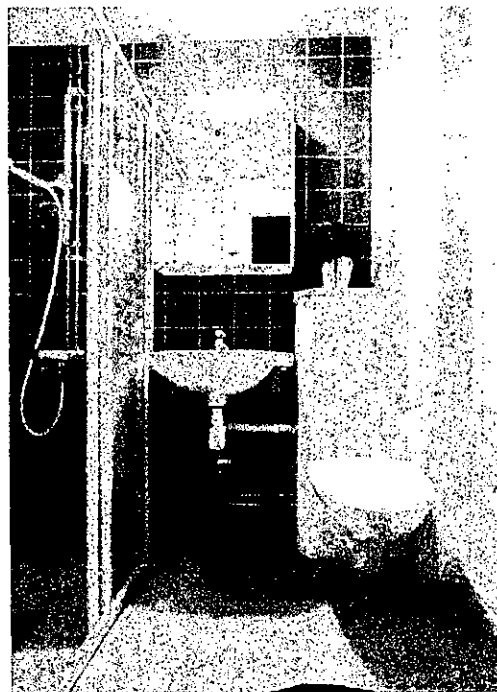
Vi såg även att el-ledningarna i källaren var gamla och vi förmodar även att stammarna är gamla och måste bytas.

I underhållsplanen har vi även räknat med nya badrum eftersom bytet av ledningar påverkar tät- och ytskikt med mera. Det blir stora problem om badrummen renoveras före ett stambyte. Avloppsledningarna ligger ju i golvet.



Här visar vi exempel på hur helrenoverade badrum kan se ut.

Möjligheten att utöka badrumsarean bör utredas. Som det är nu så är badrummen små och därmed begränsas valmöjligheterna i renoveringen.



Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projekt nr 106540,000

Att genomföra ett större projekt i stil med ovan kräver planering och tid. Det är bra att det finns ritningar där avloppledningarna är utmärkta.

Ni måste även diskutera internt hur Ni vill se framtida badrum.

Vi har inte räknat med några lyxrenoveringar. I regel finns det alltid möjligheter att välja en högre standard än vad som anbuden säger. Det är dock en senare fråga för var och en att ta ställning till.

Det händer att föreningar tvingas till att byta tappvattenledningarna före avloppsledningarna, varför byte av blandare ingår i stambytet och betraktas som sedvanligt underhåll. Husets standard blir inte högre om det även i framtiden finns vatten till lägenheterna.

Nya badrum betraktar vi dock som värdehöjande åtgärder eller en investering.

I båda fallen bör åtgärderna planeras och hamnar därför i underhållsplanen.

Vi kunde inte hitta några friskluftsintag i lägenheterna. Även hyresgästerna sa att det inte fanns. På fasadbilden till höger syns friskluftsgaller. Troligtvis är tilluftsventilerna i lägenheterna övertapetserade.

Detta bör åtgärdas omgående!

Kan även vara en bidragande orsak till att det förekommer mikrobiell tillväxtpåväxt i lägenheterna på alla våningsplan.

Ventilationen bör kontrolleras vintertid enligt branschregler. <http://www.funkis.se/>



I samband med badrumsrenoveringar så blir det även aktuellt att se över de elektriska installationerna.

Av praktiska och ekonomiska skäl så har vi räknat med att föreningen byter ut all el fram till respektive lägenhet och anpassar installationerna efter gällande regler och normer.

El-ledningar med mera i lägenheten får var och en bekosta.

2015H2307288-51-90-8102

Energi & VVS Utveckling ABJonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projektnr 106540,000

09 Gemensamheter

Vi har lite småpengar för att hålla ordning i källaren, tvättstugan och torkrummet.

Fuktproblem är vanliga i gamla hus och försök hålla rent. Ställ inte organiskt material direkt mot golv eller väggar.

Sophantering utgör inget större problem.

- Systematiskt Brandskyddsarbete bör alla fastighetsägare ha.
- Energideklarationen är lätt att planera in. Den ska förnyas vart 10:e år.
- En underhållsplan kan kännas gammal efter ett antal år.

Som sagt, ingenting varar för evigt.

2015H12307289-51-90-8102d

Energi & VVS Utveckling AB

 Jonas Carlsson
 044 – 781 00 01

Projektnr 106540,000

10 Installationer

Energideklarationen för fastigheten säger att värmeförbrukningen är mycket hög, hela 294 kWh/m². Här finns det alltså pengar att spara men som man inte kan ta ut i förskott

Dock skall det sägas att fastighetselen är för högt angivet, den ligger på 14 kWh/m². Borde ligga på ca 4 kWh/m² för ett självdragshus. Även om man tar hänsyn till detta så ligger energiprestandan mycket högt, 280 kWh/m².

Fastighetsägaren har angivit nya fjärrvärmeförbrukningar för 2014. Efter att normalårs-korrigerat denna förbrukning kan det konstateras att bytet av fjärrvärmecentralen har gett en viss effekt på energiprestandan. Den är likväl för hög. Sjunker till 238 kWh/m².

Att sänka värmekostnaden kan alltså vara en strategi för att få pengar över till annat?

Längre ner redovisa ett förslag på en energieffektiv åtgärd.

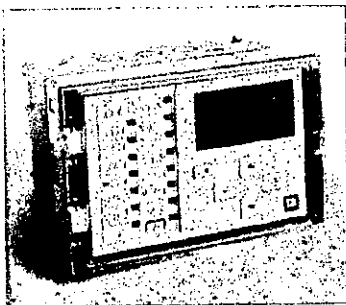
Värmecentralen är från 2010 och ska klara sig ett bra tag till utan större problem.

Visst kan det hända saker, men då finns pengar i underhållsplanen.

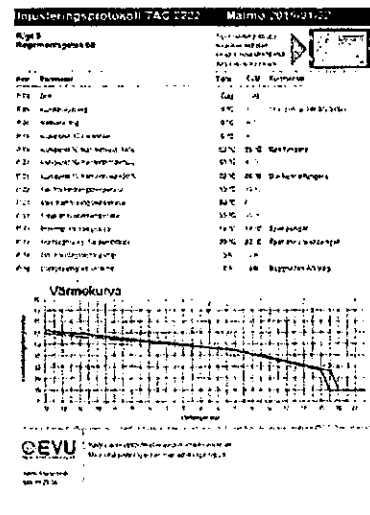
Låt kontrollera förtrycket i expansionskärlet!



Ni har en fin reglercentral, TAC 2222, som Ni kan lära Er att använda. Små justeringar kan leda till lägre driftkostnader utan att någon kommer att märka det.



Genom att hålla nere driftkostnaderna så blir det pengar över till underhållet.



2018-06-15 06:20:29 2015112307290 ST-90-8102

Energi & VVS Utveckling ABJonas Carlsson
044 – 781 00 01

Projekt nr 106540,000

Ett byte av termostater, radiatorventiler samt stamventiler är att rekommendera. Här finns en stor potential att sänka förbrukningarna på fjärrvärmerna.

Vi kan inte bedöma om värmesystemet bör bytas ut i sin helhet. Vi har lagt ett byte på sikt. Det finns värmesystem som är äldre än 100 år och det har inte skett så många byten statistiskt sett.

Det finns nya termostater men majoriteten av dem är dock av denna gamla sort. Se bild till höger.

Även varje värmeelement ska vara in-justerade.

Stamventilerna, STAD, är också original.

STAD-ventilerna används för att justera in flödet i respektive stam.



Ni måste kunna reglera flödet i värmesystemet så inte lägenheterna närmast värmecentralerna får det varmt, för stort flöde och även oljud.

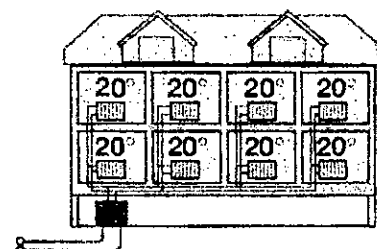
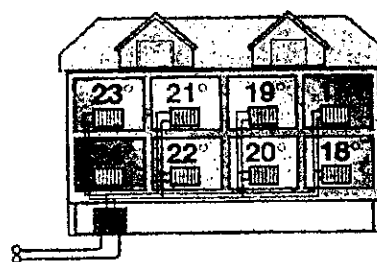
Inte sällan ser det ut som i bilden till höger.

För att även den kallaste lägenheten ska bli varm så måste man skicka ut högre temperatur på vattnet till värmeelementen och det är precis vad man har gjort.

Efter en renovering av värmesystemet samt en värmeinjustering kommer fastigheten att se ut som bilden till höger illustrerar.

Mellan den varmaste och kallaste lägenheten får Ni acceptera $\pm 1^{\circ}\text{C}$, dvs mellan 20 till 22 $^{\circ}\text{C}$ och i genomsnitt 21 $^{\circ}\text{C}$.

Väljer Ni 22 $^{\circ}\text{C}$ istället för 21 $^{\circ}\text{C}$ så ökar förbrukningen med cirka 5 till 10%.



2015-03-30 15:16:29

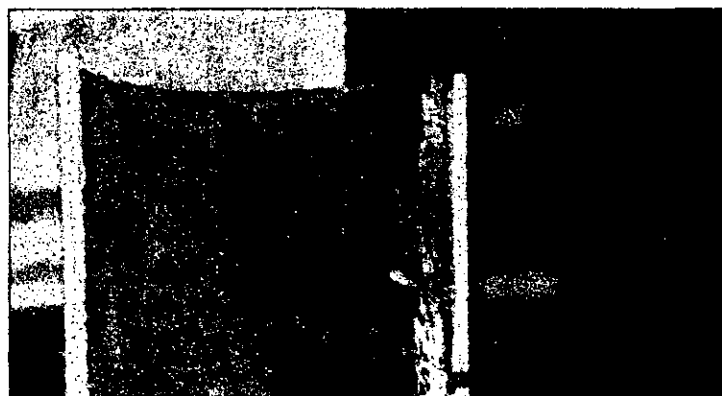
Energil & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projekt nr 106540,000

Korrosion i avloppsstammar av gjutjärn samt tillståndsbedömning

Avloppssystemen i de flesta flerbostadshus och i många andra fastighetstyper består av gjutjärnsrör. Rörsystemens livslängd bestäms i första hand av korrosionen på rörens insida. Olika delar i ett avloppssystem blir olika starkt angripna. I artikeln orienteras om kostnader för dessa korrosionsskador, avloppsrörens utformning genom tiderna, orsakerna till korrosionen samt hur man kan bedöma ett avloppssystemens tillstånd oen-



Olika rapporter anger olika beräknade livslängder, se exempelvis "SP Rapport 2007:68"

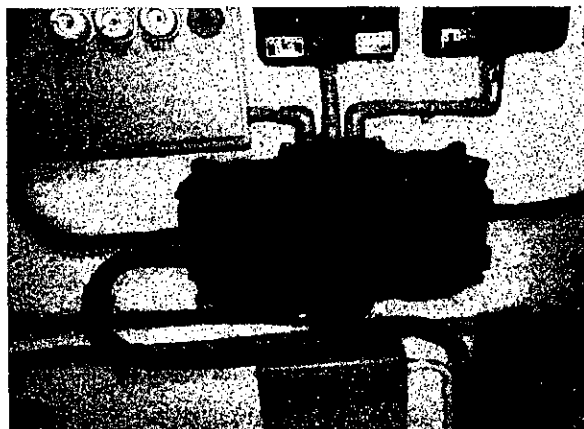
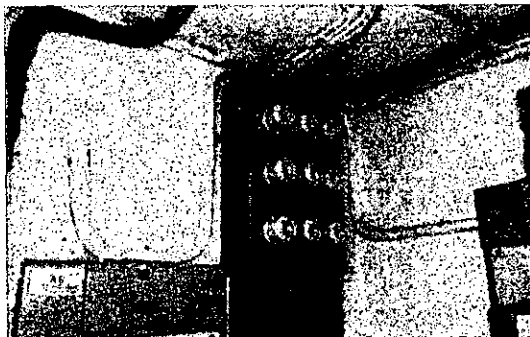
*En uppskattad livslängd för gjutjärnsrör är 30-60 år
[VVS-Installatörerna, Sveriges VVSInspektörer].*

Det optimala vore om Ni bytte ut såväl tappvatten och avloppsledningar samtidigt som alla badrum blev renoverade. Se även 08 Lägenheter.

EVU kan inte rekommendera så kallad relining av avloppsledningar.

En relining är att ett försök att skjuta upp bytet X antal år. En mindre lyckad relining kan leda till stora problem. Att byta avloppsledningar vart 79:e år är inte särskilt ofta.

Här i källaren ser vi gamla el-ledningar vilka borde vara utbytta för länge sedan.



Hur mycket elkraft som finns in i fastigheten är en bra fråga eftersom vi lagt in ett byte av ledningar i underhållsplanen.

Vårt beroende av el är klart mycket större än när man drog in el i fastigheten för länge sedan.

Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 - 781 00 01

Projekt nr 106540,000

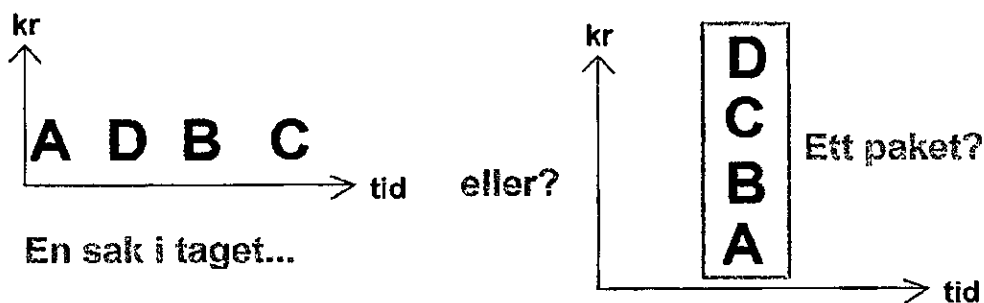
Lägenheterna har självdrag via murade kanaler som är svåra att besiktiga. Erfarenheterna säger dock att de oftast är i dåligt skick.

Bättre är det att rensa och täta kanalerna och helst i samband med badrumsrenoveringarna. Det kan ju damma en hel del.

Ventilationen ska annars kontrolleras vart 6:e år, den så kallade obligatoriska ventilationskontrollen OVK. Vi har efterlyst OVK-intyget och förutsätter att nuvarande fastighetsägare ombesörjer så att ventilationen blir godkänd innan ett eventuellt tillträde.

Värdehöjande åtgärder eller standardförbättringar

Att renovera badrum ser vi som standardförbättringar och värdehöjande åtgärder men som bör planeras. Riskerna finns annars att underhållet kommer i fel ordning, jämför med fasaden och fönster.



Lästips: Boken "Underhållsplanering."



<http://butik.byggjanst.se/byggliteratur/f%C3%B6rvaltning/underh%C3%A5llsplanering>

Jonas Carlsson



Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Upprättad: 2015-03-30

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	
								Utfört	Utföras		
0	ALLMÄNNA UPPGIFTER										
	Namn: Blästern 2		Fastighet: Blästern 2		Moms: 25%						
	Byggår/Ombyggd: 1937		Gatuadress: Hantverksgatan 17								
	Lägenheter: 652 m ² 13 st		Postnummer: 227 36		Postadress: Lund						
	Lokaler: 0 m ² 0 st		Telefon:		Telefax:						
	Markyta: 880 m ² Exakt		Hemsida:		Fond IB:						
	Byggnadsarea (BYA) 245 m ² Cirka		e-post:		0 tkr						
1	MARK										
	Betongplattor/sten	Justering m.m.	100	15	m2	800	12 000	2026	20 år		
	Asfalt, gångbar	Toppning	100	60	m2	200	12 000	2026	40 år		
	Källartrappa	Lagning/målning m.m.	100	1	st	15 000	15 000	2026	20 år		
	Trivsel och Fritid	Förnyelse	100	13	lgh	1 000	13 000	2026	10 år		
	Grönytor	Löpande underhåll									
	Grusytor	Löpande underhåll									
Redovisning av "Stambytet" se även 08 Lägenheter och 10 Installationer.											
	Nya badrum inkl blandare, dock endast godtagbar standard			13	lgh	93 000	1 209 000				
	Nya tappvattenledningar, kall- och varmvatten			13	lgh	69 000	897 000				
	Nya avloppsledningar.			13	lgh	70 000	910 000				
	Summa			13	lgh	232 000	3 016 000				
	EI-ledningar, brytare, kontakter, belysningsarmaturer, centraler dvs. allt			13	lgh	70 000	910 000				
	Summa stambyte inkl el i lägenheter			13	lgh	302 000	3 926 000				
Var och en kan få lov att höja standarden med tillval av olika slag. EI-ledningar i lägenheterna får var och en bekosta.											
Inga belopp är öronmärkta i underhållsplanen. Den främsta uppgiften med planen är att beräkna fram en rimlig avsättning för framtida underhåll. Naturligtvis ska planen även ge en fingervisning när underhållet kan bli aktuellt samt ange vilka åtgärder som bör om möjligt samordnas.											
Till manual											



Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Upprättad: 2015-03-30

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a ¹ -PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
2	FASADER									
	Sockel	Lagning/målning	100	72	m1	200	14 000	2010	2030	20 år
	Puts	Tvättning m.m.	20	567	m2	70	8 000	2010	2030	20 år
	Puts	Lagning/målning	100	567	m2	300	170 000	2010	2040	30 år
	Skivor, fibercement	Ospecificerat 1)	5	109	m2	700	4 000		2016	20 år
	Stuprör	Byte	100	40	m1	600	24 000	2010	2050	40 år
	Belysningsarmaturer	Byte	100	2	st	2 500	5 000		2016	30 år
	Fasadställning/lift	Hyra	20	567	m2	150	17 000	2010	2030	20 år
	Fasadställning/lift	Hyra	100	567	m3	150	85 000	2010	2040	30 år
<p>Många gånger är det bara en andel av en yta som kan bli föremål för underhåll varför man kan göra ett antagande mellan 0-100% i kolumnen "Andel"</p> <p>Till manualen</p>										



Blästern 2

Upprättad: 2015-03-30

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
3	BALKONGER/LOFTGÅNGAR									
	Balkonger, ovansida	Målning	100	12	st	3 000	36 000	2015	2030	15 år
	Balkonger, undersida	Målning	100	8	st	3 000	24 000	2015	2030	15 år
	Balkonger, betong	Lagningar m.m.	25	8	st	5 000	10 000	2010	2060	50 år
	Balkongräcken, frontplåt mm	Byte m.m.	100	8	st	16 000	128 000	2010	2060	50 år
	Terrassgolv	Renovering	100	107	m2	3 000	321 000	2014	2064	50 år
	Terrasssarg	Behandling m.m.	100	61	m1	700	43 000	2010	2025	15 år
<p>I underhållsplanen räknar vi i regel med förväntat och normalt underhåll om inget annat anges. Vi tar inte gärna ut problemen i förskott.</p> <p>Till manualen</p>										



Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Upprättad: 2015-03-30

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR									
	Källarytterdörrar (Alu)	Byte m.m.	100	1	st	17 000	17 000		2016	40 år
	Glaspartier trapphus	Byte m.m.	100	21	m2	6 000	123 000		2016	35 år
	Entréparti	Byte delar m.m.	100	1	st	3 500	4 000		2016	15 år
	Entréparti	Byte m.m.	100	1	st	45 000	45 000		2026	40 år
	Fönster/fönsterdörrar, trä/aluminium	Översyn, justering m.m.	100	77	st	50	4 000	2016	2026	10 år
	Fönster/fönsterdörrar, trä/aluminium	Byte 1)	100	77	st	14 000	1 078 000		2016	60 år
	Avgår Fönster/fönsterdörrar, trä/aluminium	Byte = standardförbättring					-1 078 000		2016	
1)	Bytet medför en merkostnad på grund av putslagningar, såvida man inte sätter in mindre fönster vilket man förstås inte bör göra. Underhållet kan variera betänkligt beroende på väderstreck och vilken våning vi pratar om. Fasader högst upp mot sydväst är hårt utsatta. Till manualen									



Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Upprättad: 2015-03-30

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
5	YTTERTAK									
	Papptak	Löpande underhåll 1)								
	Papptak	Byte inkl plåt m.m.	100	120	m2	600	72 000		2015	30 år
	Uppstigningsluckor	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000		2015	30 år
	Taksäkerhet	Byte m.m.	100	1	st	3 000	3 000		2015	30 år
	Takbrunn	Byte m.m.	100	1	st	4 000	4 000		2015	30 år
	Självdragsskorstenar	Renovering	100	6	st	6 000	36 000		2015	30 år
	<u>Tätskikt terrasser, se 03 Balkonger</u>	Byte m.m.								
1)	Så gott samtliga tak kan behöva ses över årligen för att se att det något som inte är som det ska vara. Är luckorstängda, håller något på att lossna? Smuts? <small>Till manualen</small>									

Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Upprättad: 2015-03-30

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a ¹ -PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
6	TRAPPHUS									
	Entreplan (här och där)	Målning m.m. 1)	100	1	plan	18 000	18 000		2017	8 år
	Väningsplan	Målning m.m.	100	3	plan	18 000	54 000		2025	25 år
	Belysningsarmaturer, trapphus	Byte m.m.	100	4	plan	7 500	30 000		2025	25 år
	Passersystem	Byte m.m.	100	13	lgh	3 500	46 000		2025	25 år
1)	Skador kan uppstå vid flyttningar och lite oregelbundet, men kostar likvärd pengar att åtgärda.									
	Till manualen									



Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Upprättad: 2015-03-30

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
8	LÄGENHETER/LOKALER									
	Köksblandare	Byte vid stambyte kv	100	13	lgh	6 000	78 000	2015	20 år	<u>Se 10 Inst</u>
	Blandare i badrum	Byte vid stambyte kv	0	13	lgh	12 000	0	2016	20 år	<u>Se 10 Inst</u>
Bad	Blandare i badrum	Byte vid stambyte avlopp	100	13	lgh	12 000	156 000	2016	20 år	<u>Se 10 Inst</u>
Bad	Golvbrunn 2)	Byte vid stambyte avlopp	100	13	lgh	6 000	78 000	2016	30 år	<u>Se 10 Inst</u>
Bad	Grenledning 3)	Byte vid stambyte avlopp	100	13	lgh	10 000	130 000	2016	50 år	<u>Se 10 Inst</u>
Bad	Badrum	Byte vid stambyte avlopp	100	13	lgh	65 000	845 000	2016	50 år	<u>Se 10 Inst</u>
	Spisfläktar	Ingår inte								
	Ytskikt golv, väggar och tak	Ingår inte								
	Vitvaror	Ingår inte								
	Sakvaror	Ingår inte								
	Köksinredning	Ingår inte								
	Garderober	Ingår inte								
	Listan kan göras längre om Ni så vill.									
	Inre underhåll av lägenheter ingår inte alltid i en underhållsplan men kan göra det. Här drar vi bort kostnaderna i fetstil ovan och adderar dem i 11-årsplanen som standardförbättringar.									
	Badrumsrenovering	Standardförbättring	100	13	lgh	93 000	-1 209 000	2016	50 år	<u>Se 11-årsplan</u>
2)	Golvbrunnar ska bytas ut vid renoveringar.									
3)	Grenledning 3) bör helst bytas ut vid renoveringar.									
	<u>En gränsdragningslista kan aldrig bli för lång.</u>									
	<u>Till manualen</u>									

Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Upprättad: 2015-03-30

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
9	GEMENSAMHETER									
	Tvättmaskiner	Byte m.m.	100	1	st	42 000	42 000		2016	15 år
	Torktumlare	Byte m.m.	100	1	st	40 000	40 000	2013	2028	15 år
	Avfuktare	Byte m.m.	100	1	st	42 000	42 000	2010	2030	20 år
	Tvättstuga/Torkrum	Målning m.m.	100	2	st	10 000	20 000		2016	15 år
	Källare	Ospecificerat	100	245	m2	75	18 000		2016	30 år
	Sopphantering	Komplettering	100	1	st	10 000	10 000		2026	15 år
	Energideklaration	Uppdatering	100	1	st	9 000	9 000	2010	2020	10 år
	Underhållplan	Revidering	100	1	st	10 000	10 000	2015	2021	6 år
	Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA	Löpande underhåll								
<p>Kostnaden avser inte bara maskinen etc. utan även saker runt omkring och händelser (strax) innan bytet.</p> <p><u>Till manualen</u></p>										

Blästern 2

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
10	INSTALLATIONER									
	Värmeanläggningar									
UC	Värmeväxlare, värme	Byte m.m.	100	1	st	57 000	57 000	2010	2040	30 år
UC	Värmeväxlare, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	1	st	57 000	57 000	2010	2035	25 år
UC	Styrventil, värme radiatorer	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000	2010	2030	20 år
UC	Ställdon, värme radiatorer	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000	2010	2030	20 år
UC	Styrventil, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000	2010	2025	15 år
UC	Ställdon, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000	2010	2025	15 år
UC	Reglercentral	Byte m.m.	100	1	st	15 000	15 000	2010	2030	20 år
UC	Expansionskärl	Kontroll förtryck	100	1	st	3 000	3 000	2010	2016	6 år
UC	Expansionskärl	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000	2010	2030	20 år
UC	Pump, värme radiatorer	Byte m.m.	100	1	st	15 000	15 000	2010	2025	15 år
UC	Pump, varmvattencirkulation (VVC)	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000	2010	2020	10 år
	Energideklaration 2009-09-07		815 m2	1,25						
	Energiprestanda	239 989 kWh	294 kWh/m2	Mycket högt.						
	Varav el	11 400 kWh	14 kWh/m2							
	Varav fjärrvärme	228 589 kWh	280 kWh/m2							
	Fjärrvärmeförbrukning 2014 enligt fastighetsägare.									
		159 000 kWh	195 kWh/m2							
	Energiprestanda	193 970 kWh	238 kWh/m2	Fortfarande högt.						
	Fastighetseleen ligger i normalfallet med självdragsfastigheter på ca 1-4 kWh/m2. D.v.s. den är felaktigt angiven i befintlig energideklaration.									
	Byte sker i regel inte i enlighet med en underhållsplan utan när något går sönder.									



Blästern 2

Upprättad: 2015-03-30

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	
								Utfört	Utföras		
	Ledningar										
	Kallvattenservice	Byte m.m.	100	1	st	60 000	60 000	1937	2016	79 år	
	Kallvattenledningar	Byte m.m.	100	13	lgh	20 000	260 000	1937	2016	79 år	Se 08 Lgh
	Ventiler till kallvattenledningar	Byte m.m.	100	13	lgh	3 000	39 000		2016	20 år	
	Tappvarmvattenledningar	Byte m.m.	100	13	lgh	20 000	260 000	1937	2016	79 år	
	Ventiler till tappvarmvattenledningar	Byte m.m.	100	13	lgh	3 000	39 000		2016	20 år	
	Varmvattencirkulation (VVC)	Byte m.m.	100	13	lgh	20 000	260 000	1937	2016	79 år	
	Reglerventil varmvattencirkulation	Byte m.m.	100	13	lgh	3 000	39 000		2016	20 år	
	Varmvattencirkulation (VVC)	Kontroll/injustering	100	13	lgh	1 000	13 000	1937	2016	10 år	
	Värmeledningar i hus	Byte m.m.	100	13	lgh	22 000	286 000	1937	2032	95 år	
	Ventiler till värmeledningar	Byte m.m.	100	13	lgh	3 000	39 000		2016	20 år	
	Värmeelement (radiatorer)	Byte m.m.	100	13	lgh	35 000	455 000	1937	2032	95 år	
	Ventiler till värmeelement	Byte m.m.	100	13	lgh	6 000	78 000		2016	20 år	
	Värmesystem	Injustering	100	652	m2	50	33 000		2016	20 år	
	Avloppsledningar, stammar	Spolning	100	13	lgh	750	10 000	2016	2026	10 år	
	Avloppsledningar, lägenheter	Spolning	100	13	lgh	750	10 000	2016	2026	10 år	
	Avloppsledningar	Byte m.m.	100	13	lgh	70 000	910 000	1937	2016	79 år	Se 08 Lgh
	Dagvattenledningar	Rensning	100	13	lgh	600	8 000		2019	10 år	
	Elledningar, brf	Byte m.m. 1)	100	13	lgh	45 000	585 000		2016	79 år	
	Elledningar, bostadsrätter	Byte m.m. 1) 2)	0	13	lgh	25 000	0		2016	79 år	
	Alternativ med relining	Relining	100	13	lgh	20 000	260 000			20 år	1 000 krlår
	Avloppsledningar i planen	Avgår	100	13	lgh	70 000	-910 000			70 år	1 000 krlår
	Skillnad		100	13	lgh	-50 000	-650 000				
1)	Att bedöma kostnaden för byte av el-ledningar m.m. i gamla hus är svårt att bedöma. Prisbilden kan variera högst väsentligt.										
2)	Föreningen byter fram till säkringsskåp i lägenhet. Elen i lägenheten får lägenhetsinnehavaren själv svara för.										



Blästern 2

Upprättad: 2015-03-30

Underhållsplan för perioden

2015 --- 2034

Konsumentprisindex (KPI): 312,93

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
	Ventilation									
lgh	Ventilationskanaler m.m, självdrag S	Rensning	100	13	lgh	850	11 000		2016	12 år
lgh	Ventilationskanaler m.m, självdrag S	Renovering	100	13	lgh	12 000	156 000	1937	2016	79 år
lgh	Ventilationskanaler m.m, självdrag S	OVK	100	13	lgh	700	9 000		2016	6 år
<p>Det är inte särskilt bra med för mycket ventilation.</p> <p><u>OVK = Obligatorisk VentilationsKontroll</u></p> <p>Till manualen</p>		<p>http://www.funkis.se/</p>								

Blästern 2

Underhållsplan

5-årsplan

Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	2015	2016	2017	2018	2019
1	MARK						
2	FASADER Skivor, fibercement Belysningsarmaturer	Ospecificerat 1) Byte		4 5			
3	BALKONGER/LOFTGÅNGAR						
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTRAR Källarytterdörrar (Alu) Glaspartier trapphus Entréparti Fönster/fönsterdörrar, trä/aluminium Fönster/fönsterdörrar, trä/aluminium	Byte m.m. Byte m.m. Byte delar m.m. Byte 1) Byte = standardförbättring		17 123 4 1 078 -1 078			
5	YTERTAK Papptak Papptak Uppsättningsluckor Taksäkerhet Takbrunn Självdragsskorstenar	Löpande underhåll 1) Byte inkl plåt m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Renovering		72 10 3 4 36			
6	TRAPPHUS Entreplan (här och där)	Målning m.m. 1)			18		
8	LÄGENHETER/LOKALER Köksblandare Blandare i badrum Golnbrunn 2) Grenledningar 3) Badrum Badrumsrenovering	Byte vid stambyte kv Byte vid stambyte avlopp Byte vid stambyte avlopp Byte vid stambyte avlopp Byte vid stambyte avlopp Standardförbättring		78 156 78 130 845 -1 209			
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner Tvättstuga/Torkrum Källare	Byte m.m. Målning m.m. Ospecificerat		42 20 18			
10	INSTALLATIONER Värmeanläggningar Ledningar Kallvattenservice Kallvattenledningar Ventiler till kallvattenledningar Tappvarmvattenledningar Ventiler till tappvarmvattenledningar Varmvattencirkulation (VVC) Reglerventil varmvattencirkulation Varmvattencirkulation (VVC) Ventiler till värmeledningar Värmeelement (radiatorer) Ventiler till värmeelement Värmesystem Avloppsledningar Dagvattenledningar Elledningar, bnf Elledningar, bostadsrätter Ventilation Ventilationskanaler m.m, självdrag S Ventilationskanaler m.m, självdrag S Ventilationskanaler m.m, självdrag S	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Kontroll/injustering Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Injustering Byte m.m. Rensning Byte m.m. 1) Byte m.m. 1) 2) Rensning Renovering OVK		60 260 39 260 39 260 39 13 39 78 33 910 585 11 156 9			8
	SUMMA: Beräknad kostnad		(125)	(3 105)	(18)	0	(8)

2015-06-15 2015112307305

Blästern 2

Underhållsplan

5-års

11-årsplan

Nr	BYGGDEL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt
1	MARK												0
2	FASADER		9										9
3	BALKONGER etc											43	43
4	FÖNSTER		144										144
5	YTERTAK	125											125
6	TRAPPHUS			18								148	166
7	Vakant												0
8	LÄGENHETER		78										78
9	GEMENSAMHETER		80				9	10					99
10	INSTALLATIONER		2 794			8	10		12			35	2 859
Σ	TOTALT	125	3 105	18	0	8	19	10	12	0	0	226	3 523

FOND IB:	0	195	(2 590)	(2 288)	(1 968)	(1 656)	(1 355)	(1 045)	(737)	(417)	(97)	
AVSÄTTNING:	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(125)	(3 105)	(18)	0	(8)	(19)	(10)	(12)	0	0	(226)	
FOND UB:	195	(2 590)	(2 288)	(1 968)	(1 656)	(1 355)	(1 045)	(737)	(417)	(97)	(3)	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

3 523 000 kr inkl moms

Index: 312,93

Lgh: 652 m2 13 st 100%

Lokaler: 0 m2 0 st 0%

Totalt: 652 m2 100%

GENOMSnitt (AVSÄTTNING PER ÅR)

320 000 kr/år 491 kr/m2 och år

Tillkommande värdehöjande åtgärder

01. Mark	Sedvanligt underhåll	0 kr
02. Fasader	Sedvanligt underhåll	0 kr
03. Balkonger	Sedvanligt underhåll	0 kr
04. Fönster	Byte av fönster	1 078 000 kr
05. Yttertak	Sedvanligt underhåll	0 kr
06. Trapphus	Sedvanligt underhåll	0 kr
07. Hissar.	Sedvanligt underhåll	0 kr
08. Lägenheter.	Nya badrum	1 209 000 kr
09. Gemensamheter	Sedvanligt underhåll	0 kr
10. Installationer	Sedvanligt underhåll	0 kr

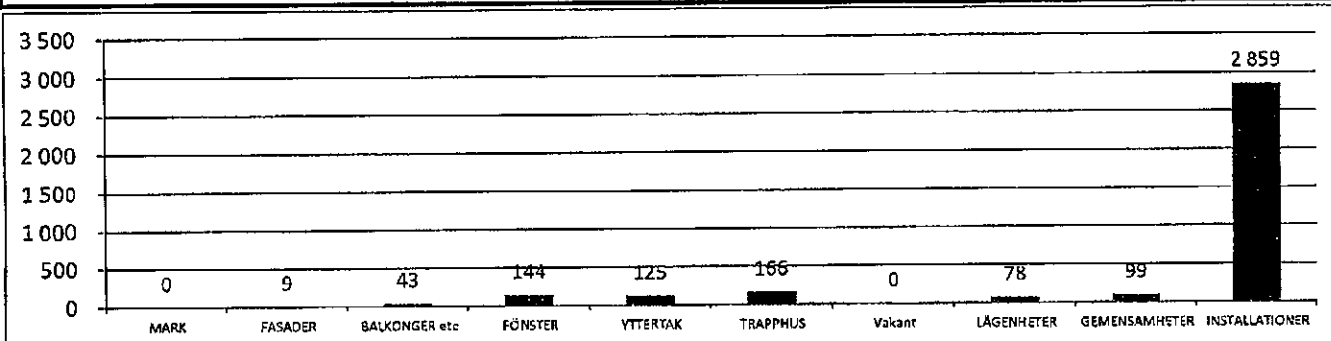
Summa standardhöjande åtgärder 2 287 000 kr

Tillkommande extraordinära åtgärder (Asbest, Radon, PCB etc)

Nej	0 kr
Nej	0 kr

Summa extraordinära åtgärder 0 kr

Summering	Per lägenhet	Per lägenhetsyta (BOA)	Summa
Summa underhållsplan	271 000 kr/lgh	5 403 kr/m2 BOA	3 523 000 kr
Summa standardhöjande åtgärder	175 923 kr/lgh	3 508 kr/m2 BOA	2 287 000 kr
Summa extraordinära åtgärder	0 kr/lgh	0 kr/m2 BOA	0 kr
Summa	446 923 kr/lgh	8 911 kr/m2 BOA	5 810 000 kr



2015-06-15 15:15 2015112307306

Blästern 2

Underhållsplan

Nr	BYGGDEL	5-års					11-års						20-årsplan									
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totalt
1	MARK											52										52
2	FASADER		9													39						48
3	BALKONGER etc										43					60						103
4	FÖNSTER		144									49					4					197
5	YTTERTAK	125																				125
6	TRAPPHUS			18																18		184
7	Vakant																					0
8	LÄGENHETER		78																			78
9	GEMENSAMHETER		80				9	10				10	10	40		51	62			10		282
10	INSTALLATIONER		2 794			8	10		12			35	33		23	8	55		741		12	3 731
Σ	TOTALT	125	3 105	18	0	8	19	10	12	0	0	226	144	10	63	8	205	66	741	28	12	4 800

INGÅENDE SALDO:	0	115	(2 750)	(2 528)	(2 288)	(2 056)	(1 835)	(1 605)	(1 377)	(1 137)	(897)	(683)	(767)	(557)	(380)	(148)	(113)	81	(440)	(228)	
AVSÄTTNING:	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(125)	(3 105)	(18)	0	(8)	(19)	(10)	(12)	0	0	(226)	(144)	(10)	(63)	(8)	(205)	(66)	(741)	(23)	(12)	
UTGÅENDE SALDO:	115	(2 750)	(2 528)	(2 288)	(2 056)	(1 835)	(1 605)	(1 377)	(1 137)	(897)	(683)	(767)	(557)	(380)	(148)	(113)	61	(440)	(228)	0	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

4 800 000 kr inkl moms

Index: 312,93

GENOMSnitt	
240 000 kr/år	368 kr/m2 och år

Lgh:	652 m2	13 st	100%
Lokaler:	0 m2	0 st	0%
Totalt:	652 m2		100%