

Ekonomisk plan för Brf Bagaren i Lund

Råbygatan 17A-B, Södra Esplanaden 35, 35A-C.

Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund, 223 61 Lund, org. nr: 769619-6539.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

Registrerades av Bolagsverket 2014-02-07

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund med org.nr 769619-6539 som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2008-12-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Obwald 2 AB förhandlat om förvärv av fastigheten Lund Bagaren 8. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag (Goldcup xxxx AB) som i sin tur äger Lund Bagaren 8. Fastigheten Lund Bagaren 8 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Bolaget kommer som sin enda tillgång äga fastigheten Lund Bagaren 8.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Obwald 2 AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2013 om 20 394 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle förändras, tillåter detta en justerad lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det andra kvartalet år 2014 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Lund Bagaren 8 i Lund.

På fastigheten finns ett flerbostadshus. Byggnaden inrymmer idag 19 st bostadslägenheter, 1 st lokal och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Fortsättning allmänna förutsättningar

Samtliga lägenheter, förutom 2 st bostadslägenheter är för närvarande uthyrda.

Lägenheterna med nr 3, 11, 12, kommer att vara vakanta vid föreningens tillträde.
Lägenheterna med nr 14, 15, och nr 20 kommer att vara uthyrda på korttidskontrakt (upphör aug-sept 2014), vid föreningens tillträde.

Dessa lägenheter kommer att finansieras genom en räntefri säljrevers.

Efter tillträdet har föreningen att upplåta de vakanta bostäderna med bostadsrätt och sälja dessa på den öppna marknaden till fysiska personer. Säljaren förbinder sig enligt bestämmelser i köpeavtalet för fastigheten/bolaget att erlagga årsavgifter för de osålda bostadsrätterna intill dess att bostadsrätterna sålts.

Reversen är utformad så att den amorteras i den takt bostadsrätterna säljs.

I takt med att bostadsrätter säljs skall reversen amorteras med belopp motsvarande insatsen för bostadsrätten enligt ekonomisk plan. Enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget garanterar säljaren insatserna gentemot föreningen i det fall köpeskillingen för bostadsrätten understiger insatsen.

När föreningen säljer bostadsrätterna är det troligt att köparen betalar ett högre pris än själva insatsen för respektive bostadsrätt. Det uppstår då en "vinst" som föreningen erhåller från bostadsrättsköparen genom upplåtelseavgift. I syfte att öka priset för bostadsrätterna äger säljaren enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget rätt att utföra renoveringsarbeten i bostadsrätterna. Sådana arbeten skall fullt ut bekostas av säljaren vartefter föreningen efter försäljning, förutsatt att upplåtelseavgiften överstiger renoveringskostnaderna, skall ersätta säljaren för dessa.

Enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget skall föreningen erlagga en tilläggsköpeskillning till säljaren under förutsättning att det i samband med försäljningen av bostadsrätterna utgår upplåtelseavgift. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas löpande i takt med att föreningen säljer bostadsrätterna.

Vid beräkning av tilläggsköpeskillning skall man utgå från upplåtelseavgiften för respektive bostadsrätt och göra avdrag för det mäklararvode som föreningen erlagt i samband med försäljningen av bostadsrätten. Därefter skall avdrag göras för de renoveringskostnader och för den del av årsavgift som säljaren erlagt (med avdrag för eventuella intäkter från respektive lägenhet) och som säljaren vid sidan av tilläggsköpeskillningen har rätt att få ersättning för.

Tilläggsköpeskillning till säljaren skall därefter utgå med 90 %.

Räkneexempel för tilläggsköpeskillning

En tidigare vakant lägenhet upplåtes med bostadsrätt och säljs för en köpeskillning om 2 400 000 kr en månad efter det att föreningen tillträdde fastigheten. Insatsen för lägenheten är enligt ekonomisk plan 1 673 907 kr och månadsavgiften är 4 286 kr. Säljaren har inför försäljningen låtit renovera lägenheten för 25 000 kr ink moms och föreningen betalar ett mäklararvode om 35 000 kr ink moms.

Tilläggsköpeskillning: Föreningen skall till säljaren erlagga 595 626 kr i tilläggsköpeskillning enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget.

90 % av (2 400 000 kr minus 1 673 907 kr minus 25 000 kr minus 35 000 kr minus 4 286 kr).

Föreningen skall därutöver ersätta säljaren med 25 000 kr avseende renoveringskostnader och den del av årsavgift som säljaren betalat.

Föreningen får behålla 101 181 kr av upplåtelseavgiften men har också betalat mäklararvode om 35 000 kr.

Fortsättning allmänna förutsättningar

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten är enligt den ekonomiska planen slutlig eftersom den tilläggsköpeskilling som utgår aldrig kan påverka föreningens ekonomi negativt. Föreningens del av upplåtelseavgiften är ej inräknad i denna ekonomiska plan och utgör en extra intäkt.

Intäkter från kvarvarande hyresgäster som är upptagna i denna ekonomiska plan utgår från den idag debiterade hyran.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Lund Bagaren 8
Adress: Råbygatan 17 A-B
Södra Esplanaden 35 A-C

Tomtens areal: 906 m²

Bostadsarea: 1312 kvm (19 lgh)

Lokalarea: 95 kvm (1 st)
1 407 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring år 1900 och ombyggt omkring 1971 samt löpande renoverat. Byggnaden består av tre våningar ovan mark med bostäder och en lokal samt källare med förråd och driftsutrymmen.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft i form av fläktar på vind/tak.

El: Huvudelcentralen är belägen i källaren.

Sophantering: Sopkärl på gården.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstuga i källarplan 2 tvättmaskiner, 1 torkrum med avfuktare 1 Klinkersgolv / betonggolv samt målade väggar och tak.

Anteckningar och inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning förutom Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt, registrerad 2011-03-09

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljade servitut. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer: Stadsplan Datum 1982-11-10 genomf. Slut: 1992-06-30
Akt: 1281K-432:B1159

Tomtindelning: 1985-04-19 128K-B1201

Fornlämningar:

N 617 45 62.4

E 38 64 41.9

N 617 55 95.7

E 130 694.0

Akt: 1298:0073:0001

Tomt

Äganderätt om 906 kvm.

Byggnadsdisposition

Byggnader från år 1900

Källare: Källaren inrymmer el-central, undercentral, tvättstuga samt lägenhetsförråd och förrådsutrymmen.

Entréplan/bottenvåning: Entréer, lokaler och bostäder.

Våningsplan 1-2: I huvudsak bostäder.

Teknisk beskrivning

Stomme: Bärande väggar av tegel. (Enligt besiktningsprotokoll)

Bjälklag: Förmodligen stål balkar med slaggfyllning. (enligt besiktningsprotokoll)

Trapphus entré: Naturstensgolv/klinkers, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke i trä.

Yttertak: Trätakstolar, råspont, underlagspapp, tjärpapp. Hängrännor och stuprör i stålplåt.

Fasadbehandling: Fasadtegel med naturstenssockel av granit.

Fönster: 2-glas träfönster.

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft i form av fläktar på vind/tak.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd till och med 2015

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt: Plastmatta/trägolvt i hallar. Parkettgolv/trägolvt vardagsrum. Parkettträgolvt i de flesta övriga rum. Plastmatta / trägolvt i kök. Målade eller tapetserade väggar och målade tak.

Köksinredningar: Diskbänk, elspis, Kolfilterfläkt, Kyl/frys. Skåpsinredning och vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Plastmatta på golv. Väggarna är beklädda med kakel/plastmatta, målade tak eller undertak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol.

Försäkringar

Föreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträdet.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av EVU Energi & VVS Utveckling AB. Besiktningen som utfördes den 9 oktober 2013 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 3 217 tkr.

En avsättning till reparationsfonden 3 300 tkr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

Vinsten vid försäljningen av de vakanta lägenheterna beräknas uppgå till ca 300-400 tkr. Denna vinst är dock ej inräknad i den ekonomiska planen.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Slutliga anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		32 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	305 910 kr	*
Pantbrev	2%	115 000 kr	**
Ombildningskostnad		287 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		3 300 000 kr	***
Totala och slutliga anskaffningskostnader:		36 008 410 kr	****

*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet FFT 2013.

**Pantbrev finns upptagna upp till 6.000.000 kr.

*** Ej inräknad intäkt på 300-400 tkr kommer att tillskjutas föreningens fond. Vinstdelning av vakanta lgh, Brf erhåller 10%.

**** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013

Taxeringsvärde					
Bostäder	19 600 000 kr	AFT 2013	1210 kr/lgh	22 990 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	794 000 kr	AFT 2013	1,0%	7 940 kr	fastighetsskatt
Totalt	20 394 000 kr			30 930 kr	

D. Finansieringsplan

Nya lån*

Grundlån (100% uppslutning)	xxbanken	7 621 745 kr
Tillkommer finansiering uteblivna insatser	xxbanken	4 115 020 kr
		11 736 765 kr

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättn	Ränta
Banken xxx	3 912 255 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,75%
Banken xxx	3 912 255 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,25%
Banken xxx	3 912 255 kr	Pantbrev	6 år	6 år	3,75%
	11 736 765 kr				

Summa lån

11 736 765 kr

Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*	28 386 665 kr
Avgår kvarblivande hyresrätter	4 115 020 kr
	24 271 645 kr

Summa insatser

24 271 645 kr

Totala skulder och eget kapital

36 008 410 kr

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntor		381 445 kr
Avskrivning/amortering		40 000 kr
Avgår i räntebidrag		- kr
Finansieringsnetto		421 445 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		50 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		50 000 kr
Elförbrukning		18 700 kr
Vattenförbrukning		41 500 kr
Uppvärmning		285 050 kr
Sophämtning		34 840 kr
Städning		31 360 kr
Försäkring		20 000 kr
		531 450 kr

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (0,12 % av fastighetens taxeringsv.)		24 342 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld		- kr
Fastighetsskatt / kommunal fastighets avgift		30 930 kr
Statlig inkomstskatt		- kr
		55 272 kr

Summa kostnader 1 008 167 kr

Årsavgifter		
1130 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	439 kr	722 387 kr
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		198 380 kr
Avdragen ingående mervärdesskatt		- kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		87 400 kr *
Övriga intäkter		- kr
		1 008 167 kr

*Hyran är angiven inklusive fastighetsskatt och tillägg

Summa intäkter 1 008 167 kr

2014020504966

[illegible]

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	11 736 765 kr	11 696 765 kr	11 656 765 kr	11 616 765 kr	11 576 765 kr	11 536 765 kr	11 496 765 kr	11 456 765 kr	11 416 765 kr	11 376 765 kr	11 336 765 kr
Räntor	381 445 kr	380 145 kr	378 845 kr	377 545 kr	376 245 kr	374 945 kr	373 645 kr	372 345 kr	371 045 kr	369 745 kr	368 445 kr
Amorteringar	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	531 450 kr	542 079 kr	552 921 kr	563 979 kr	575 259 kr	586 764 kr	598 499 kr	610 469 kr	622 678 kr	635 132 kr	647 835 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	24 342 kr	24 829 kr	25 325 kr	25 832 kr	26 349 kr	26 876 kr	27 413 kr	27 961 kr	28 521 kr	29 091 kr	29 673 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	30 930 kr	31 549 kr	32 180 kr	32 823 kr	33 480 kr	34 149 kr	34 832 kr	35 529 kr	36 239 kr	36 964 kr	37 703 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	1 008 167 kr	1 018 601 kr	1 029 270 kr	1 040 179 kr	1 051 332 kr	1 062 733 kr	1 074 389 kr	1 086 304 kr	1 098 483 kr	1 110 932 kr	1 123 656 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	198 380 kr	202 348 kr	206 395 kr	210 522 kr	214 733 kr	219 028 kr	223 408 kr	227 876 kr	232 434 kr	237 082 kr	241 824 kr
Hyror lokaler	87 400 kr	87 400 kr	87 400 kr	90 022 kr	90 022 kr	90 022 kr	92 723 kr	92 723 kr	92 723 kr	95 504 kr	95 504 kr
Avdragen ingående moms	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hysesintäkter garageplatser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Arsavgifter medlemmar	722 387 kr	728 854 kr	735 476 kr	739 634 kr	746 577 kr	753 684 kr	758 258 kr	765 705 kr	773 327 kr	778 345 kr	786 327 kr
Summa årliga intäkter	1 008 167 kr	1 018 601 kr	1 029 270 kr	1 040 179 kr	1 051 332 kr	1 062 733 kr	1 074 389 kr	1 086 304 kr	1 098 483 kr	1 110 932 kr	1 123 656 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,25%

Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hysesförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen

Hysesförhandlingar kommersiella lokaler och garage 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteutgifter upptagits. Ränteutgifter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behövas ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 30 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

Ar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1)											
med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	722 387 kr	728 854 kr	735 476 kr	739 634 kr	746 577 kr	753 684 kr	758 258 kr	765 705 kr	773 327 kr	778 345 kr	786 327 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå + 1 %	839 755 kr	846 221 kr	852 844 kr	857 002 kr	863 944 kr	871 051 kr	875 626 kr	883 073 kr	890 694 kr	895 713 kr	903 695 kr
2. Dagens genomsnittsräntanivå - 1 %	605 019 kr	611 486 kr	618 108 kr	622 267 kr	629 209 kr	636 316 kr	640 891 kr	648 337 kr	655 959 kr	660 978 kr	668 960 kr
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	722 387 kr	736 021 kr	750 104 kr	758 127 kr	771 851 kr	786 067 kr	798 091 kr	813 340 kr	829 130 kr	842 697 kr	859 622 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	722 387 kr	724 286 kr	726 165 kr	721 501 kr	722 035 kr	722 546 kr	720 331 kr	720 791 kr	721 224 kr	718 847 kr	719 223 kr

Dagens genomsnittsräntanivå 3,25%

Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lunds förvärv av Lund Bagaren 8 i Lund, via förvärv av aktierna i det av Obwald 2 AB nystartade aktiebolaget Neragab 8 AB. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

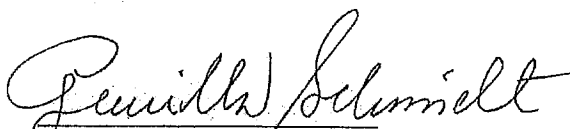
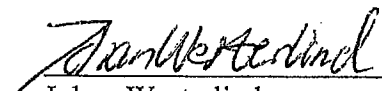
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Lund den 15 januari 2014

Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund



Lasse Sandström


Gunilla Schmidt
Johan Westerlind

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund (769619-6539) och får i anledning av denna granskning avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, fastighetsregisterutdrag, samt teknisk underhållsbesiktning) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte tagit del av ränteoffert som så, dock av avsiktsförklaring om finansiering i och för sig. Vi har tagit del av utkast till överlåtelseavtal och således har vi inte kunnat granska i planen omnämnda utfästelser eller revers. Vi har inte vidtagit någon egen fysisk besiktning av huset som är föremål för förvärv.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

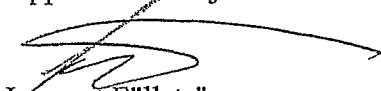
Vi konstaterar att köpeskillingen kan komma att förändras, dock att det inte netto ska medföra ändrad slutligt kostnad för föreningen

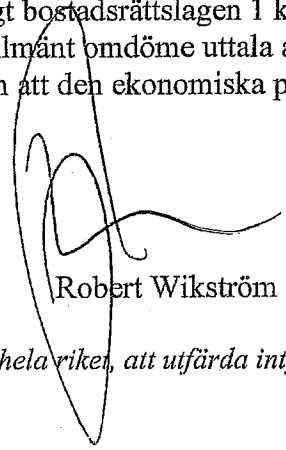
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningens fastighet finns nitton bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet omfattar en byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 21 januari 2014


Lennart Fällström


Robert Wikström

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

2014020504928

Underhållsplan 2013



Bagaren 8 i Lund

Anders Granlund

SAMMANFATTNING

Bagaren 8 har förutsättningar att bli en liten trevlig och attraktiv förening centralt belägen i Lund. Mycket av underhållet går att planera in men kanske inte utan ytterligare utredningar och diskussioner.

- Avloppsledningarna ser ut att vara av PVC från tidigt 70-tal, med undantag från vissa sträckor i källaren som är nya.
- Badrummen uppfyller inte de krav som man idag ställer på våtutrymmen. Vissa lägenheter har inte egna badrum.
- Tappvattenledningarna har fungerat problemfritt hittills men bör vara med i en underhållsplan.

Vi ser ovan nämnda åtgärder som nyinvesteringar som höjer värdet väsentligt på fastigheten och som även kan betraktas som standardförbättringar. Vi belastar därför inte underhållsplanen med hela kostnaden och badrumsrenoveringar får var och en bekosta.

Underhållsplanen ska annars fungera som ett hjälpmedel för styrelsen och ska ge en fingerisning hur framtiden kan gestalta sig. För att få entydiga svar kan det, som sagt, krävas kompletterande utredningar (provtagningar, filmning av ledningar etc).

01 Mark



Gården är från 2005 och det ska dröja många år innan Ni får anledning att göra något särskilt mer än att sopa och skotta för snö jämte att sköta planeringen = löpande underhåll.

Enligt uppgift fick man gräva upp gården 3 gånger på grund av problem med avloppet.

Vi har inte ägt några möjligheter att studera några VA-ritningar och gissar att man vid ombyggnaden 1971 valde att ansluta de avloppsledningarna till gamla ledningar i marken och i källargolvet.

På senare tid har man dragit nya avloppsledningar vilket vi tar upp under rubriken 10 Installationer. Men det finns visst gamla avloppsledningar att beakta.

I underhållsplanen har vi ett smärre belopp för att trivsel och fritid. Det är bara att spåna fritt. Ska det vara fler bänkar. En utegrill eller ett porlande och rogivande vattenspel? En fördel med att vara en bostadsrättsförening – Ni bestämmer hur fint det ska lov att vara.

2014020504930

02 Fasader

Enligt uppgift har man sett över bruksfogarna 2012.

Som vi bedömer det så har man inte fogat om fasaden helt och hållet och man kan därför ha missat något ställe så att vatten kan leta sig in genom ett litet hål? Vem vet?

I två lägenheter fann vi något som bestämt ser ut som fuktfläckar. Vi kan inte utesluta att det rör sig om en gamla fuktfläckar.

Vatten kan även komma in från yttertaket och leta sig konstiga vägar ner genom byggnaden och sedan ut i en lägenhet.

Med hänvisning till ovan har vi reserverat ett smärre belopp i underhållsplanen för att användas där problemen finns.

Annars finner vi att fastigheten har en väldigt vacker och fin tegelfasad som bidrar till att ge Lund en positiv stadsbild. Så här murar man inte nu för tiden.

Se även 05 Yttertak.



03 Balkonger/Terrasser

Det finns bara en balkong som snarare är en liten terrass med ett tätskikt som måste beaktas.

Vi utgår från att balkongen/terrassen är förhållandevis ny och att tätskiktet ska klara sig många år till.

Normalt finns det tätskiktsgarantier som är på 2 + 8 år, dvs totalt 10 år.

Peppar Pepper – ta i trä.



04 Fönster och Dörrar

Samtliga fönster ska vara målade 2008.

Underhållskostnaden för fönster tenderar att öka med åren och särskilt om man inte sköter underhållet. Fönster högt upp mot gatan kräver underhåll oftare än fönster längs ner in mot gården, där de är mer skyddade för väder och vind.

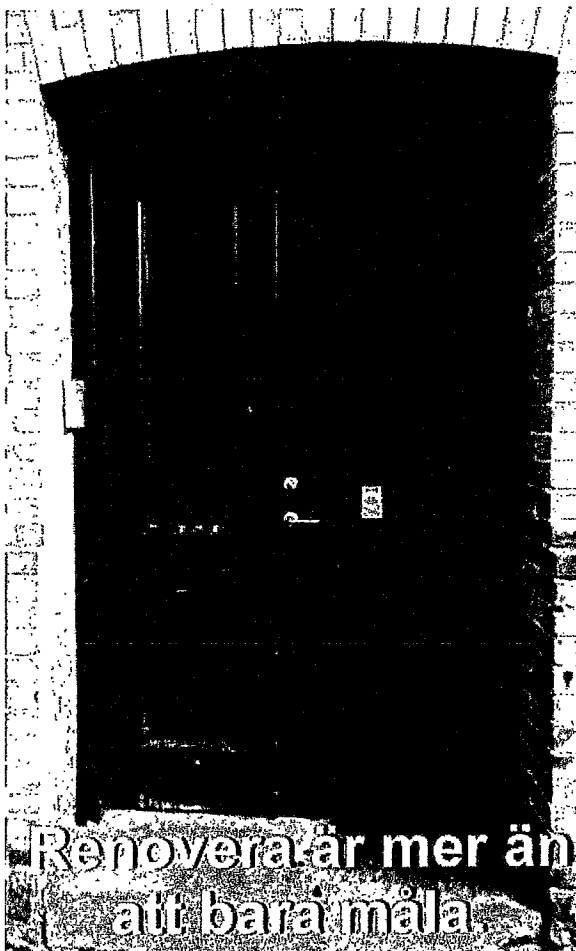
Virket är torrt och i godtagbart skick med möjligtvis några undantag. Det betyder inte att Ni måste byta fönster. Byte av skadade delar och målning kan vara ett alternativ i framtiden.

Att byta alla fönster ser vi som en värdehöjande åtgärd som inte är med i planen mer än några utsatta fönster i takkuporna.

Portar och entrépartier mot gatan är gamla och fina. De är värda att behålla och underhålla för att de ska fungera bra.



Lägenhetsdörrarna är i regel något var och en får bekosta om man önskar en säkerhetsdörr. Föreningen ställer bara krav på hur dörren ska se ut.



2014020504932

05 Yttertaket



Yttertaket upplevs inte som särskilt pålitligt med tanke på vad vi fann inne på vinden, se bild nedan. Det fanns även en period i Sverige där man använde sig av mindre bra papp och som inte uppfyllde funktionsklass 111. (Funktionsklasserna är numera slojade i Hus AMA.)

Vi kunde se begynnande sprickbildning i pappen. Vi anser däremot inte att det nödvändigt att lägga om taket inom kort utan mer på sikt. Och vill Ni höja ribban så kanske Ni satsar på ett plåttak liknande det grannen Bagaren 7 har? Men använd i så fall aluminiumplåt FP12.

Men när man kan se rakt ut från vinden där träpanelen är murken och borta – då måste man göra något.

Vi kan förstås inte avgöra om vattnet på olustiga vägar letar sig vidare ner till lägenheten på botten-våningen. Det är mer troligt att lägenheten under hålet blir drabbad.

Det finns även ställen som man skulle vilja undersöka närmare. Här bör man leda vattnet ut åt sidan.

Det är svårt att avgöra på avstånd, men det ser ut som att pappen ligger på plåten istället för att vara uppvikt bakom plåten.



Med hänvisning till ovan så kan det vara lämpligt att se över såväl yttertaket och fasaden där problem förekommer. Svårigheten är att bedöma kostnaden för en sådan översyn.

2014020504933

06 Trapphus

Det finns 6 stycken trapphus i varierande skick. Några bör vara med i underhållsplanen den närmaste tiden medan andra kan ligga mer på sikt.

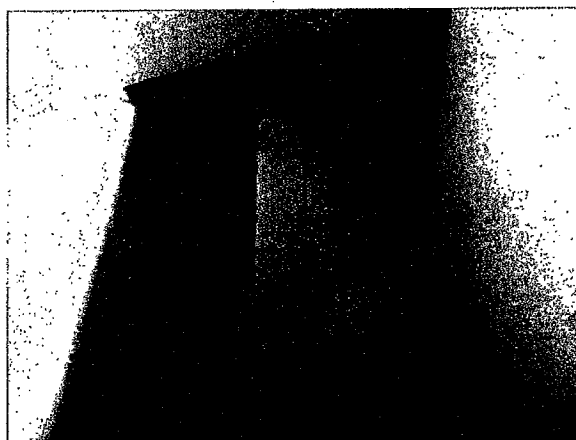
Ska Ni även uppleva ett större antal badrumsrenoveringar eller ett "stambyte" så kan det vara klokt att avvakta med trapphusmålningen. Hantverkarna är inte alltid så försiktiga.

Det är för övrigt fritt fram att tycka vad man vill om kulörer m.m.

På nytt, det är en av fördelarna med att vara bostadsrättsförening. Och småsaker kan man alltid fixa till utan större besvär.

Det finns några mindre trapphus som går till köken. Det var väl hit pigorna skulle gå förr i tiden?

Här ser det bra ut.



Men visst finns det ställen som ser betydligt sämre ut.

Innan Ni gör något här så måste Ni lösa problemet med fukten.

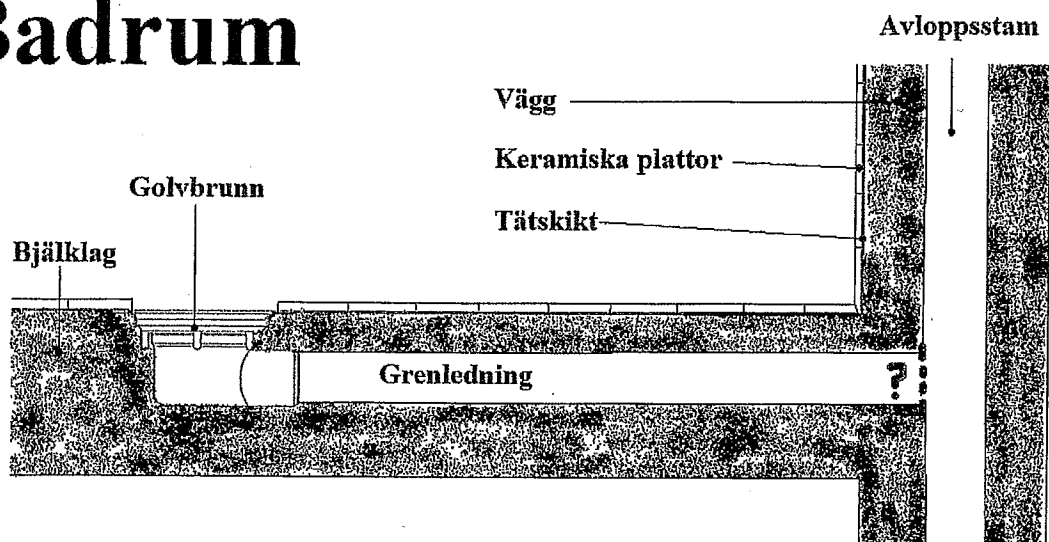
Motsvarande problem förekommer även i källaren.



08 Lägenheterna

I bostadsrättsföreningar ska var och en själv svara för det inre underhållet i enlighet med stadgarna. Var gränsen dras bestäms av föreningen och bostadsrättslagen. Slutar föreningens ansvar vid den röda markeringen i bilden nedan, mellan grenledning och avloppsstam eller innan golvbrunnen?

Badrum



När det gäller golvbrunnar så bör de bytas ut i samband med att badrummen ska renoveras och det är kanske inte fel om föreningen står för kostnaden eller ställer krav att de ska bytas ut, se även branschreglerna www.gvk.se och/eller www.bkr.se

Notera dock att vi inte har tagit med några pengar för byte av golvbrunnar eller avloppsledningar, vilket vi diskuterar under 10 Installationer.

Föreningens ansvar för tappvattenledningar kan stanna där de kommer ut i badrum och kök.

Det finns inte avstängningsventiler i alla lägenheter, vilket det borde göra. Annars kan gränsen sluta vid dessa avstängningsventiler.

I underhållsplanen finns det pengar för ovan.

Föreningens ansvar för el-ledningar med mera kan sluta vid säkringsskåpet i hallen.

För själva säkringsskåpet, ledningar och brytare med mera i lägenheten får var och en ansvara för.

I underhållsplanen finns inte pengar för att byte av el-ledningar etc.



För hela värmesystemet bör föreningen ha fulla ansvaret, bortsett från målning av radiatorer.

Upplysningsvis, man ska inte hänga gardiner framför termostaten som sitter på värme-elementet. Risken är att det blir ojämn temperatur i lägenheten.

När det gäller ventilationen så kan man dela upp ansvaret.

Föreningen ansvarar för kanaler och frånluftsdon medan bostadsrättshavarna ansvarar för kolfilter-fläktar jämte spiskåpor.

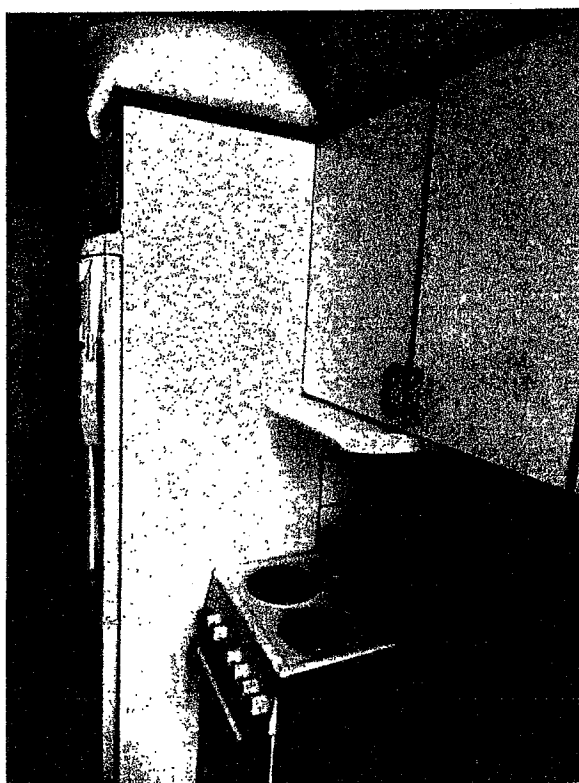
Ingen får inte ansluta fläktar i badrum eller kök som trycker ut luften i ventilations-systemet. Risken är att man trycker ut fukt och matos till grannen.

Mer om ventilation under 10 Installationer.

Mycket av underhållet i en lägenhet ligger på bostadsrättshavaren.

Sprickor i väggar och tak kan förekomma i gamla hus. Här ansvarar föreningen för genomgående sprickor från lägenhet ut i till det fria och mellan två lägenheter eller till trapphus eller källare.

Genomgående sprickor i mellanväggar ansvarar föreningen bara om det rör sig om en bärande vägg och att sprickan har någon betydelse för konstruktionen.

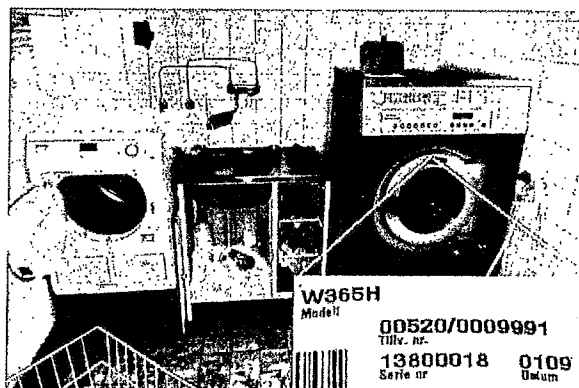


- Golvbeläggningar
- Tapeter, yt- och tätskikt i badrum
- Innertak
- Vitvaror
- Toalettstolar, tvättställ och diskbänk med blandare
- El inom lägenheten
- Fönstermålning invändigt

09 Gemensamheter

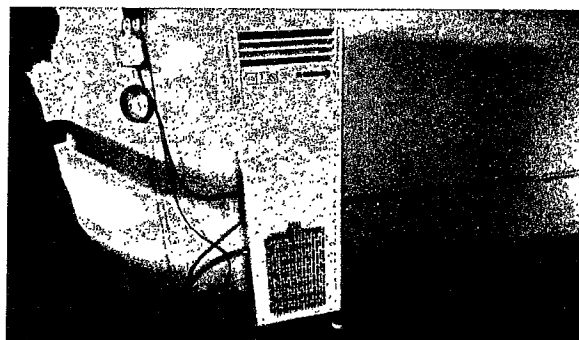
Tvättstugan är OK och utgör annars ingen stor kostnad i en underhållsplan.

Den stora tvättmaskinen W365H är från 2001 och en livslängd runt 15 år, vilket även är rimlig livslängd att räkna med, de sista åren består mest av dyra driftstopp.



Torkrummet har fått en avfuktare istället för en mer traditionell värmebläkt. Avfuktare kräver en del löpande underhåll för att fungera bra. Rengöringen är en viktig uppgift.

Kvar att göra i torkrummet är att få igång cirkulationsfläktarna och att fixa dubbla linor. Inga stora saker.



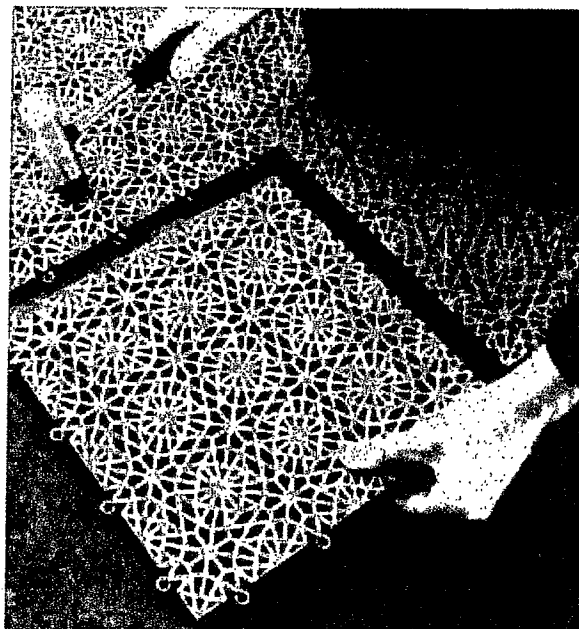
Källarutrymmen i gamla hus blir sällan helt bra eftersom det finns fukt som stiger kapillärt upp i golv och väggar.

Fukt har trängt upp i väggar i källare och puts har släppt. Det kan gå att isolera källaren med kapillärbrytande material men det kan bli en dyr affär i centrala Lund.

För att undvika att det börjar lukta bör man inte placera organiska material som tygmattor eller kartonger direkt på golvet.

Ni kan be medlemmarna att lägga särskilda plastplattor, se bilden till höger.

Att hålla rent och städa bort skräp är också bra och mildrar konsekvensen vid bränder.



Sophanteringen behöver inte utföra något problem.

Styrelsen kan behöva lite grejor för att komma igång med styrelsearbetet. En PC eller Mac?

Ni bör även kalla in en brandingenjör för att utforma det som kallas för Systematiskt Brand-Skyddsarbete som förkortas **SBA**.

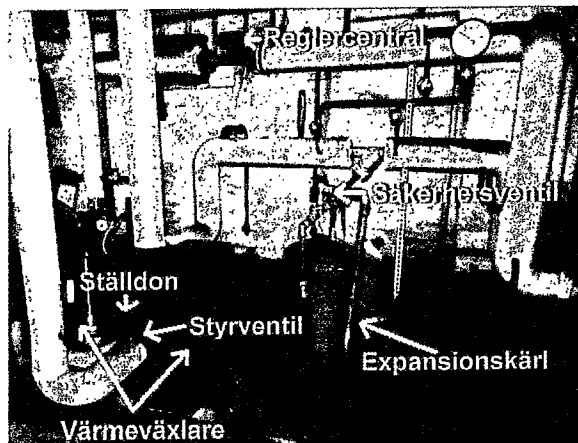
Underhållsplanen är inte heller för evigt och kan behöva uppdateras efter 6 år.

10 Installationer

Vi saknar färsk driftstatistik varför vi lutar oss med Energideklarationen från 2009. I den finner vi att fastigheten har ovanligt hög värmeförbrukning. Varför inte satsa på åtgärder som kan leda till lägre driftkostnader och kanske även bättre komfort?

Värmecentralen är från 1995 och bör kanske förnyas i sin helhet så att föreningen får en trygg start plus att ni får chansen att satsa på bättre grejor. Det har hänt lite på området sedan 1995.

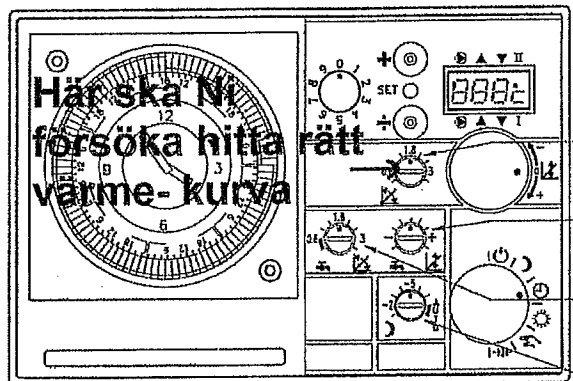
Värmeväxlaren för tappvarmvatten brukar man få byta först och vi såg att den har läckt eller läcker.



Reglercentralen ECL 9600 är mycket enkel och för simpel för ett flerfamiljshus.

Enligt manualen ska man vrida på denna ratt för att få fram en värmekurva.

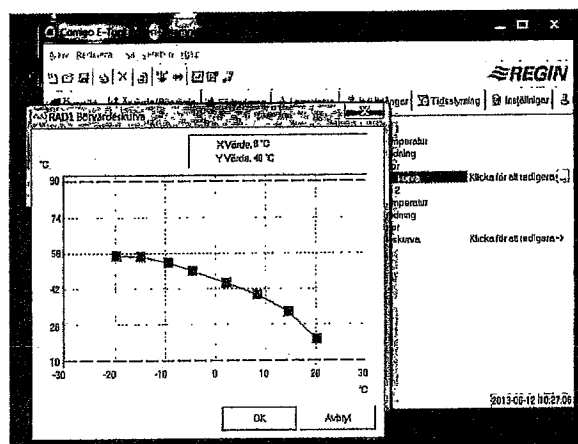
Manualen redovisar **inte** vilka kurvor som man åstadkommer. Ni får pröva Er fram i blindo.



Ser vi på en modern reglercentral så finns det flera punkter som man kan finjustera så att man får den värme som man önskar.

Finns det även internet i fastigheten så kan man via en smartphone läsa av och göra ändringar med mera.

Tänk på att $\pm 1^\circ\text{C}$ på kurvan betyder $\pm 2\%$ på värmeförbrukningen och ± 5.000 kr på värmekostnaden men bara $\pm 0,3^\circ\text{C}$ i lägenheterna.

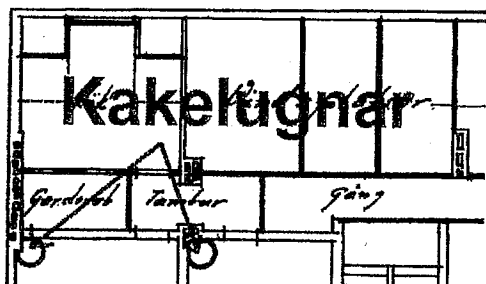


Expansionskärlet har en viktig roll i värmesystemet för att ta hand om den volymökning som sker i värmesystemet vintertid.

Ni bör kontrollera att det har rätt förtryck dvs. cirka 1,5 bar. Den kontrollen ingår normalt inte i alla serviceavtal men kan göra det. Alla serviceavtal måste definieras.

2014020504938

Från början hade fastigheten kakelugnar som numera är borta, lite synd kan man tycka.



Värmesystemet är i alla fall inte från det år husen byggdes och vi utesluter inte att det är från ombyggnaden 1971 och att man då installerade en oljepanna, således bör värmesystemet hålla många år till.

Hur länge värmesystem kan hålla är mycket svårt att bedöma i förväg.

Termostaterna på värmeelementen ser ut att vara förhållandevis nya?

Man måste inte ha termostater. Regleringen av värmen sker i första hand med hjälp av reglercentralen. Termostaterna är bra på att ta hand om överskottsvärme och eller sänka värmen i enstaka (sov)rum.

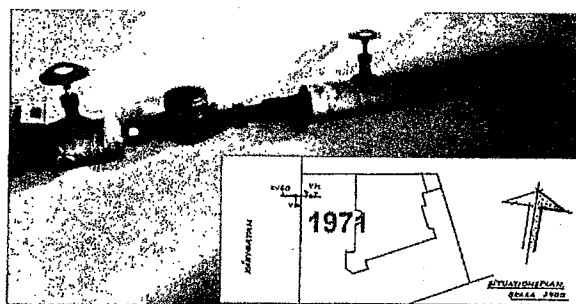
För att fördela värmen i byggnaden mellan olika stammar så måste man justera in flödet efter konstens alla regler.

Det gör man via reglerventiler. I Ert fall så rekommenderar vi även att man byter ventilerna för att uppnå önskvärd precision och därmed lägre driftkostnader.



Tappvattenledningarna är från 1971 och även inkommande kallvattenservice, vilket framgår av en ritning.

I underhållsplanen har vi räknat med en livslängd kring 50 år. I praktiken kan ledningarna hålla längre förstås.



Tappvattenledningar och avloppsledningar är utbytta 1971. Då man i många fall kan räkna med en livslängd på ca 40 till 60 år för kall och varmvattenledningar så hamnar de i slutet av 11-årsplanen när vi som här räkna med 50 år. Men visst kan de hålla längre och därmed hamna utanför 11-årsplanen. En kompromiss är att bara räkna med **halva kostnaden** för byte av ledningarna, vilket kan betraktas som en försäkring. Problemen kommer för övrigt smygande och inte allt på en och samma gång.

El-ledningarna kan mycket väl vara utbytta 1971 och fungerar säkert som det var tänkt på den tiden.

Problemet kan vara att det idag används mer el än för 40 år sedan. Man kan inte använda får många saker samtidigt.

Föreningens ansvar för elledningarna kan i annat fall stanna vid säkringsskåpen som finns i varje lägenhet. Mätarna finns i el-centralen i källaren.

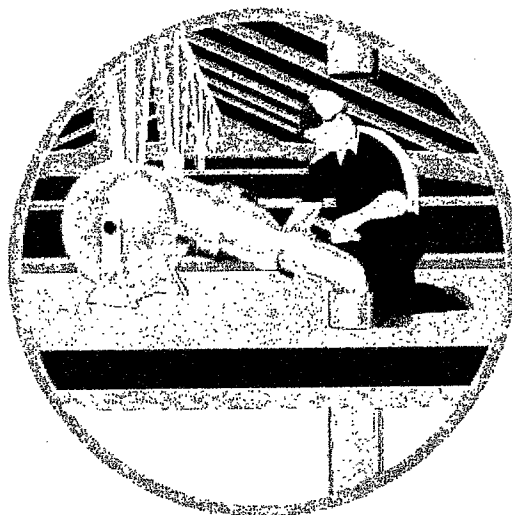


Avloppsledningarna måste beaktas och här uppstår inte sällan en konflikt när badrummen ska renoveras.

Golvbrunnarna bör bytas i samband med renovering av badrummen om man ska följa gällande regler som branschen har satt upp. Se www.bkr.se och/eller www.gvk.se

Vem ansvarar för ovan? Vi förutsätter att det är bostadsrättshavaren som ansvarar för byte av golvbrunnen.

Föreningen kan överväga att relina ledningarna vilket kostar betydligt mindre än att byta avloppsledningarna. Så har vi räknat med i alla fall med tanke på att det kan röra sig om PVC-ledningar i tveksam kondition vilket vi nämnde under 08 Lägenheter.



Strumpmetoden – en strumpa av filtermerad hårdplast vrängs på plats med tryckluft. Efter härdning har röret samma egenskaper som ett konventionellt plaströr.

Vi på EVU rekommenderar inte relining av något slag, det kan däremot vara ett sätt att skjuta upp ett byte av ledningarna. Vi anser däremot att det kan vara motiverat att sätta av pengar i underhållsplanen. Utan pengar så blir problemen så mycket större, inte sant?

Tidningen Bo Bättre nr 2/2010 har gjort en sammanställning över olika metoder.

http://www.bobattre.se/Docs/Bobattre/Bo_battre_1002.pdf

2014020504940

Fastigheten har så kallad mekanisk frånluft i form av en fläkt på taket och plåtkanaler som går ner till varje lägenhet, kök och badrum.

Enligt gällande lag så ska ventilationen kontrolleras vart 6:e år. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Blir inte ventilationen godkänd så får fastighetsägaren 6 månader på sig att rätta till felen.

Ventilationen är godkänd 2009 och nästa kontroll ska ske senast 2015.

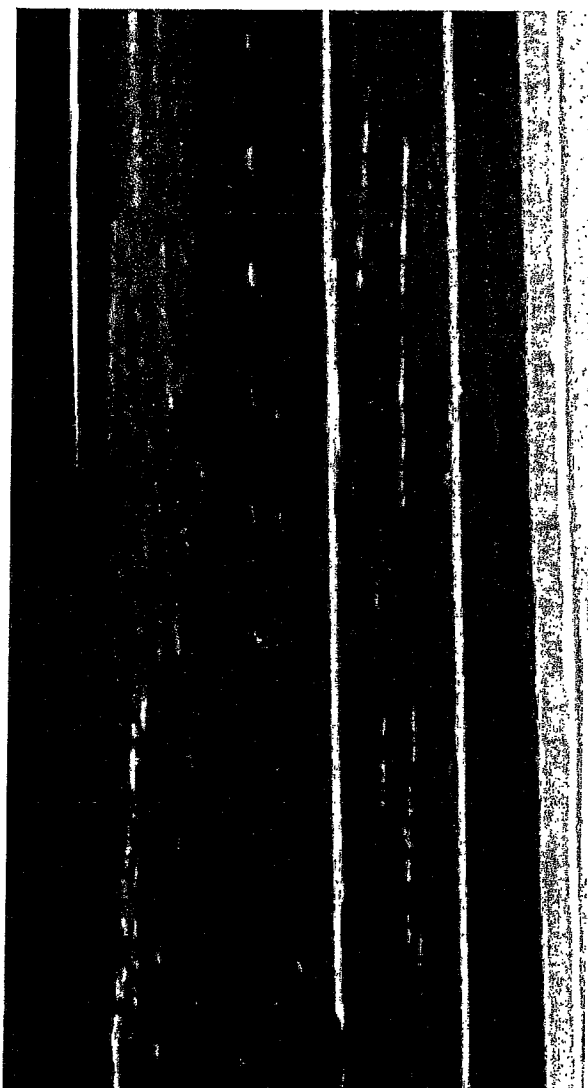
På plats fann vi inte tilluftsventiler i alla rum och de vi fann kan inte fungera särskilt bra. Se bilden till höger.

För få hål och smutsigt insektsnät. Det kan inte komma in mycket luft här.



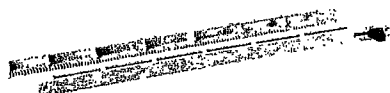
I vissa badrum fann vi tallriksventiler istället för kontrolldon/frånluftsdon som man kan justera in så att luftflödet blir det önskvärda.

I någon lägenhet fann vi dåligt luftflöde i kontrolldonet/frånluftsdonet.

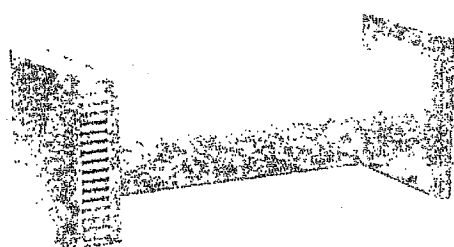


2014020504941

I underhållsplanen har vi lagt rensning av alla ventilationskanaler och att man även säkerställer tilluften på bästa sätt. Hur det ska gå till är en senare fråga. Men åtgärden kostar pengar i alla fall.



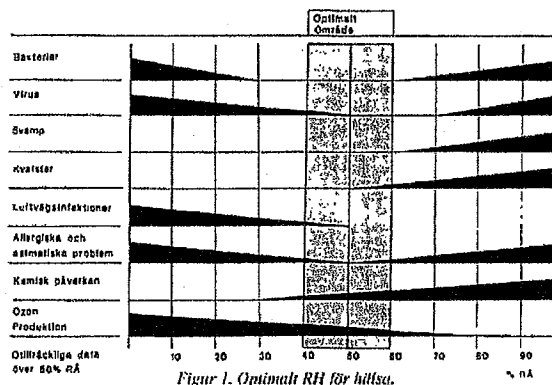
Fler spaltventiler? Finns det plats?



Öppna upp gamla ventiler och montera nya tilluftsdon?

När kanaler är rena och tilluften är säkerställd så kan Ni satsa på en tryck- och klimatstyrd fläkt för att hushålla med värmen vintertid när luften utom hus kan vara väldigt torr, det senare är inte bra för vår hälsa. Det är även väldigt dyrt att skicka ut varm luft vintertid.

Ni bör även byta alla frånluftsdon och justera in ventilationen.



Vi har inte ägt några möjligheter att studera några ritningar som redovisar ledningar i marken.

Enligt uppgift har man grävt upp gården 3 gånger på grund av problem med avloppet. På plats ser det ut som att man har särat avloppsledningarna så att avloppet från lägenheterna går via källartaket ut till gatan. Kvar är avlopp till tvättstuga och pannrum och kanske något annat ställe.

På grund av de gamla avloppsledningarna finner vi det motiverat att reservera ett skäligt belopp i underhållsplanen för byte eller relining av ledningar i källargolvet. Vi vet inte hur gamla ledningarna är. Från början hade husen inga toaletter i lägenheterna.

I underhållsplanen har vi även med rensning av dagvatten- och avloppsledningarna. Man kan inte heller relina/rörinfodra gamla ledningar utan att de rengörs nogga.

2014020504942



Avslutningsvis

Se underhållsplanen som ett ekonomiskt styrmedel i första hand och som en teknisk avhandling i andra hand.

Pengarna i underhållsplanen är nämligen inte öronmärkta. Om tappvattenledningarna håller bättre än beräknat så kanske pengarna används till något annat som håller sämre än beräknat.

Om Ni gör en jämförelse med grannen Bagaren 7 så bör Ni veta att de har självdragsventilation, nytt plåttak och att stambytet ägde runt 1978 samt att underhållsplanen upprättades 2010.

Att låta otäta fönster fungera som tilluft är inte bra. I Energideklarationen föreslår man dessutom att man ska tätat alla fönster för att hushålla med värmen. Med andra ord, det gäller att se på helheten, vilket man gör i en underhållsplan.

Anders Granlund

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2013-10-09

2013 --- 2032

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET Utfört Utföras	INTER- VALL
0	ALLMÄNNAN UPPGIFTER Namn: Bagaren 8 Byggår/Ombyggd: 1900 1971 Lägenheter: 1 312 m² 19 st Lokaler: 95 m² 1 st Markyta: 906 m² Exakt Byggnadsarea (BYA): 662 m² Cirka Fastighet: Bagaren 8 Gatuadress: Södra Esplanaden 35, 35A-C, Råbygatan 17A-B Postnummer: 223 52 Telefon: Postadress: LUND Hemsida: Telefax: e-post: Moms: 25% Fond IB: 0 tkr								
1	MARK Betongsten Brunnar Trivsel och Fritid Fuktspärra källaryttväggen mot gården Grönyta	Justering Osificerat Förnyelse Ingår inte Löpande underhåll	10 100 100 0	214 1 19 51 30	m2 x lgh m1 m2	1 000 15 000 1 000 3 500	21 000 15 000 19 000 0	2005 2005 2015 2021	20 år 50 år 10 år 121 år

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2014020504944

Brf Bagare, 8 Underhållsplan 2013 - 02 Fasader 2/(14)

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

2013 2032

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
2	FASADER Sockel mot gatan, granit Tegel mot gatan Plåt över entré Sockel mot gård, granit Tegel mot gård Stuprör Fasadställning/lift mot gatan Fasadställning/lift mot gård Fasaden som sådan på grund av fukt	Lagning m.m. Omfogning m.m. Byte	10	70	m1	500	4 000		2032	20 år
			10	560	m2	1 100	62 000	2012	2032	20 år
			100	1	st	3 500	4 000		2024	40 år
		Lagning m.m. Omfogning m.m. Byte	10	51	m1	500	3 000		2032	20 år
			10	408	m2	1 100	45 000	2012	2032	20 år
			100	60	m1	600	36 000	1971	2021	50 år
		Hyra m.m. Hyra m.m.	10	560	m2	150	8 000		2032	20 år
			10	408	m2	150	6 000		2032	20 år
		Översyn	100	968	m2	50	48 000		2014	20 år
		1) En mer strategisk mängd pengar än vad Ni ska prompt göra av med Låt göra nya bedömningar efterhand som åren går.								

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2013 --- 2032

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

2014020504945
Brf Bagaren 8 Underhållsplan 2013 - 03 Balkonger 3/(14)

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÅNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
3	BALKONGER/TERRASS Räcke Golv och tätskikt	Byte Nytt	100 100	2 2	st st	10 000 13 000	20 000 26 000		2054 2034	50 år 30 år
1) Besiktigades inte på plats. 2) Våldigt ovanliga balkonger som inte passar till den fina fasaden.										

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2014020504946

Brf Bagaren 8 Underhållsplan 2013 - 04 Fönster o Dörrar 4/(14)

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

2013 --- 2032

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR Källarfönster, trä Källarytterdörrar Ytterdörrar, trapphus Glaspartier, lokal Ytterdörr, lokal Entrépartier, mot gatan Portar Fönster/fönsterdörrar, trä mot gatan Fönster/fönsterdörrar, trä gården Fönster i kupor, trä Takfönster Lägenhetsdörrar	Målning m.m. Målning m.m. Målning m.m. Målning m.m. Byte m.m. Renovering Målning m.m. Målning m.m. 1) Målning m.m. Byte m.m. Byte m.m. 2) Ingår inte 3)	100 100 100 100 100 100 100 100 100 50 0	28 1 4 1 1 2 2 76 51 7 3 19	st st st st st st st st st st st st	500 1 600 1 600 1 600 25 000 4 000 3 000 1 500 1 500 15 000 20 000 18 000	14 000 2 000 6 000 2 000 25 000 8 000 6 000 114 000 77 000 105 000 30 000 0	2008 2008 2008 2008 2032 2014 2017 2018 2018 2021 2021 2021	2018 2018 2018 2018 2032 2014 2017 2018 2018 2021 2021 2021	10 år 10 år 10 år 10 år 40 år 15 år 15 år 10 år 10 år 40 år 50 år 50 år
1) Vi ser att många fönster börjar bli gamla varvid underhållsbehovet ökar med omkiftning och byte av rötskadade delar. 2) Gör Ni ett nytt tak så kan det vara lämpligt att byta ut gamla takfönster eftersom det blir dyrare att göra det senare. 3) Ett byte betraktas som en standardförbättring som var och en får bekosta.										

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2014020504947

Brf Bagaren 8 Underhållsplan 2013 - 05 Yttertak 5/(14)

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

2013 --- 2032

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL	MÄNGD	SORT	a'-PRIS	KOSTNAD	AKTUALITET		INTER-
			%			kr/sort	kr inkl moms	Utfört	Utföras	VALL
5	YTERTAK Papptak Papptak Skorstenar Plåtbleslag Taksäkerhet Hängrännor, krokar	Översyn Byte m.m. Omfogning m.m. 1) Byte m.m. 2) Komplettering 3) Byte m.m. 4)	100 100 25 100 100 100	861 861 10 861 1 120	m2 m2 st m2 x m1	50 200 5 000 300 25 000 800	43 000 172 000 13 000 258 000 25 000 96 000	2013 2021 2013 2021 2021 2021	Utföras	15 år 26 år 30 år 26 år 50 år 26 år
	Yttertaget upplevs inte som pålitligt och det finns uppenbara brister i form rötskadda takpanel. Isoleringen och ordningen på vinden lärnar en del att önska. Det borde för övrigt inte vara ett papptak på en sådan här fin byggnad. Ett nytt plåttak kan komma att kosta: I underhållsplanen ovan finns: 1) Skorstenarna används inte längre och bör göras vid och kanaler tätas. 2) Lägger Ni nytt papptak så måste plåten demonteras och återmonteras vilket är mer eller mindre detsamma som att montera ny plåt. 3) Det ska finnas en gångbrygga från gavel till gavel. 4) Det är inte osannolikt att takpanelen måste bytas vid takfoten och då blir det lika bra att montera in nya hängrännor.									
		2 200 000 kr 607 000 kr	2 556 kr/m2 705 kr/m2							

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2013-10-09

Konsumtprisindex (KPI): 313,84

2013 --- 2032

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
6	TRAPPHUS Stora trapphus Små trapphus Små trapphus Passersystem	Målning m.m. Målning m.m. Målning m.m. Byte	100 50 50 100	9 11 11 3	vån vån vån st	15 000 8 000 8 000 5 000	135 000 44 000 44 000 15 000		2021 2021 2031 2021	25 år 25 år 25 år 25 år
Vi noterade att det förekommer fuktproblem på sina ställen. Att avhjälpa sådana problem för gott kan kosta väldigt mycket och upplevs inte alltid som motiverat. Försök att hålla rent där putsen släpper = löpande underhåll.										

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2013

2032

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÅNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
8	LÄGENHETER/LOKALER									
	Köksblandare	Ingår inte	0	19	lgh	3 000	0	1971	2001	30 år
	Badrumsblandare	Ingår inte	0	19	lgh	4 000	0	1971	2001	30 år
	Tvättställsblandare	Ingår inte	0	19	lgh	2 500	0	1971	2001	30 år
	Golvbrunn	Byte m.m. 1)	0	19	lgh	5 000	0	1971	2021	50 år
	Grenledning	Byte m.m. 2)	0	19	lgh	10 000	0	1971	2021	50 år
	Badrum	Renovering 3)	0	19	lgh	65 000	0	1971	2021	50 år
	Spiskåpor	Ingår inte	0	19	lgh	3 500	0	1971	2001	30 år
	Brandvarmare	Byte m.m. (fler?)	100	19	lgh	400	8 000		2013	9 år
	Eldstäder o rökgasanaler	Finns inte längre								
	Vitvaror	Ingår inte	0	19	lgh	3 500	0	1971	2001	30 år
	Porslin	Ingår inte	0	19	lgh	8 500	0	1971	2001	30 år
	Yt- och tätskikt	Ingår inte	0	19	lgh	80 000	0	1971	2001	30 år
	Avgår för standard/värdehöjande åtgärder									
	Golvbrunn						0			
	Grenledningar						0			
	Badrum						0			

- 1) Golvbrunnar äldre än från 1991 ska bytas enligt branschregler för våtutrymmen
- 2) Avloppsledningar av PVC från 70-talet har visat sig vara mindre lyckade.
Vi har inte kunnat bedöma konditionen på avloppsledningarna i Bagaren 8.
Källa: Mats Linder. VVS Teknik & Installationer * April 2004, sid 62-65.
http://www.lintec.se/AvloppstammarLivsl_VVSTeknik_o_InstallationApril2004.pdf
- 3) Badrummen bör renoveras i samband med byte av avloppsledningar. Väljer Ni att rörinfodra avloppen så kan man skjuta fram bytet av avloppsledningarna.
- 4) Toalettstol och tvättställ ingår i kostnaden för badrumsrenovering.
Yt- och tätskikt ingår i kostnaden för badrumsrenovering. Ingår annars inte.
Motsvarande gäller för blandare i kök och badrum.

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2013

2032

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner, stor Tvättmaskiner, liten Torktumlare, liten Torkskåp, litet Avfuktare Golv, väggar o tak i tvättstuga Källare, styrelse, förråd etc. Sophantering Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA Energideklaration Underhållsplan Stenmangel	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Målning m.m. Lagning/målning m.m. Komplettering Genomgång Ny Revidering Byte m.m.	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	1 1 1 1 1 1 662 1 1 1 1 1	st st st st st st BYA st st st st st	42 000 35 000 15 000 10 000 40 000 8 000 75 10 000 8 000 6 000 6 000 40 000	42 000 35 000 15 000 10 000 40 000 8 000 50 000 10 000 8 000 6 000 6 000 40 000	2001 2007 2007 2007 2007 2007 2007 2021 2021 2013 2019 2013 1971	2016 2022 2022 2022 2027 2047 2021 2021 2013 2019 2019 2071	15 år 15 år 15 år 15 år 20 år 40 år 35 år 30 år 10 år 10 år 6 år 100 år

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2013 --- 2032

Upprättad: 2013-10-09
Konsumentprisindex (KPI): 313,84

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER-
								Utfört	Utföras	VALL
10	INSTALLATIONER									
UC	Värmeanläggningar									
UC	Värmeväxlare, värme	Byte m.m.	100	1	st	30 000	30 000	1995	2025	30 år
UC	Värmeväxlare, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	1	st	30 000	30 000		2014	20 år
UC	Styrventil, värme radiatorer	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000		2014	15 år
UC	Ställdon, värme radiatorer	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000		2014	15 år
UC	Styrventil, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000		2014	10 år
UC	Ställdon, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	1	st	10 000	10 000		2014	10 år
UC	Reglercentral	Byte m.m.	100	1	st	25 000	25 000		2014	15 år
UC	Expansionskärl	Kontroll förtyck	100	1	st	3 500	4 000		2014	5 år
UC	Expansionskärl	Byte m.m.	100	1	st	15 000	15 000	1995	2020	25 år
UC	Pump, värme radiatorer	Byte m.m.	100	1	st	30 000	30 000		2014	15 år
UC	Pump, varmvattencirkulation (VVC)	Byte m.m.	100	1	st	8 000	8 000		2014	10 år
	Enligt Energideklaration 2009									
	Energiprestanda	1 751 m2	A(temp)							
	Varav el	179 kWh/m2	Hög							
		7 kWh/m2	OK							
	Värmeförbrukning kWh/(BOA+LOA)	215 kWh/m2	Hög							
	Elkostnad	18 700 kr	13 kr/m2 är kanske inte så myclet							
	Värmekostnad	285 000 kr	203 kr/m2 är mycket högt.							
	Vatten och avlopp	41 500 kr	29 kr/m2 är rimligt							

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

2014020504952

b., Bagaren 8 Underhållsplan 2013 - 10 Installationer 10/(14)

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

2013 --- 2032

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	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	1971	2021	50 år
	Kallvattenledningar	Byte m.m.	50	19	lgh	15 000	143 000	1971	2021	50 år
	Ventiler till kallvattenledningar	Byte m.m.	100	19	lgh	1 500	29 000	1971	2014	30 år
	Tappvarmvattenledningar	Byte m.m.	50	19	lgh	15 000	143 000	1971	2021	50 år
	Ventiler till tappvarmvattenledningar	Byte m.m.	100	19	lgh	1 500	29 000	1971	2014	30 år
	Varmvattencirkulation (VVC)	Byte m.m.	50	19	lgh	15 000	143 000	1971	2021	50 år
	Reglerventil varmvattencirkulation (VVC)	Byte m.m.	100	19	lgh	1 500	29 000	1971	2014	30 år
	Varmvattencirkulation (VVC)	Injustering	100	19	lgh	800	15 000		2014	15 år
	Värmeledningar i hus	Byte m.m.	100	19	lgh	22 000	418 000	1971	2031	80 år
	Ventiler till värmeledningar	Byte m.m.	100	19	lgh	3 000	57 000	1971	2014	30 år
	Värmeelement (radiatorer)	Byte m.m.	25	19	lgh	35 000	166 000	1971	2031	60 år
	Ventiler till värmelement	Byte m.m.	100	19	lgh	4 000	76 000	1971	2014	30 år
	Värmesystem	Injustering	100	1 407	m2	50	70 000		2014	30 år
	Avloppsledningar	Spolning	100	19	lgh	1 500	29 000		2014	15 år
	Avloppsledningar	Relining (rörinfordring)	100	19	lgh	22 000	418 000	1971	2021	50 år
	Avloppsledningar, källargolv	Osificerat	100	1	x	100 000	100 000	1971	2021	80 år
	Avloppsledningar	Byte m.m.	100	19	lgh	55 000	1 045 000	1971	2041	70 år
	Dagvattenledningar	Byte mot gård	100	24	m1	800	20 000	1971	2051	80 år
	Dagvattenledningar	Byte mot gata	100	20	m1	2 500	50 000	1971	2061	90 år
	Dagvattenledningar	Rensning m.m.	100	19	lgh	300	6 000		2014	15 år
	Elledningar, källare	Byte m.m.	100	19	lgh	10 000	190 000	1971	2031	60 år
	Elledningar, stammar till lägenheter	Byte m.m.	100	16	lgh	20 000	320 000	1971	2031	60 år
	Elsystem, lägenheter	Ingår inte	0	19	lgh	20 000	0	1971	2031	60 år

Bagaren 8

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2013-10-09

Konsumentprisindex (KPI): 313,84

2013 --- 2032

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
	Ventilation Frånluftsfläkt, kontrolldon, injustering mm. Ventilationskanaler, F-system Ventilationskanaler, F-system Tilluft i fönster eller på annat sätt	Byte m.m. Rengöring OVK 1) Ospecificerat	100 100 100 100	1 19 19 19	100 000 800 800 5 000	100 000 15 000 15 000 95 000	2015 2015 2009 2015	Utföras 2015 2015 2015 2015	25 år 12 år 6 år 60 år
	1) Obligatorisk VentilationsKontroll								

Bagaren 8

Underhållsplan

5-årsplan

2014020504954

Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	2013	2014	2015	2016	2017
1	MARK Trivsel och Fritid	Förnyelse			19		
2	FASADER Fasaden som sådan på grund av fukt	Översyn		48			
3	BALKONGER/TERRASS						
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR Entrépartier, mot gatan Portar	Renovering Måning m.m.		8			6
5	YTTERTAK Papptak Skorstenar	Översyn Omfogning m.m. 1)	43 13				
6	TRAPPHUS						
8	LÄGENHETER/LOKALER Brandvarnare Eldstäder o rökgaskanaler	Byte m.m. (fler?) Finns inte längre	8				
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner, stor Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA	Byte m.m. Genomgång	8			42	
10	INSTALLATIONER Värmeanläggningar Värmeväxlare, tappvarmvatten Styrventil, värme radiatorer Ställdon, värme radiatorer Styrventil, tappvarmvatten Ställdon, tappvarmvatten Reglercentral Expansionskärl Pump, värme radiatorer Pump, varmvattencirkulation (VVC)	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Kontroll förtryck Byte m.m. Byte m.m.		30 10 10 10 10 25 4 30 8			
	Ledningar Ventiler till kallvattenledningar Ventiler till tappvarmvattenledningar Reglerventil varmvattencirkulation (VVC) Varmvattencirkulation (VVC) Ventiler till värmeledningar Ventiler till värmeelement Värmesystem Avloppsledningar Dagvattenledningar	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Injustering Byte m.m. Byte m.m. Injustering Spolning Rensning m.m.		29 29 29 15 57 76 70 29 6			
	Ventilation Frånluftsfläkt, kontrollidon, injustering mm. Ventilationskanaler, F-system Ventilationskanaler, F-system Tilluft i fönster eller på annat sätt	Byte m.m. Rengöring OVK 1) Ospecificerat			100 15 15 95		
	SUMMA: Beräknad kostnad		(72)	(533)	(244)	(42)	(6)
	AVSÄTTNING: Sparande enligt 20-årsplanen		240	240	240	240	240
	FOND: Behållning vid årets slut		168	-125	-129	69	303

Bagaren 8

Underhållsplan

11-årsplan

2014020504955

Nr	BYGGDEL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
1	MARK			19									19
2	FASADER		48							36			84
3	BALKONGER etc												0
4	FÖNSTER		8			6	215			135			364
5	YTTERTAK	56								551			607
6	TRAPPHUS									194			194
7	HISSAR												0
8	LÄGENHETER	8									8		16
9	GEMENSAMHETER	8			42			12		60	60	8	190
10	INSTALLATIONER		477	225				4	15	1 022			1 743
Σ	TOTALT	72	533	244	42	6	215	16	15	1 998	68	8	3 217

FOND IB:	0	218	(25)	21	269	553	628	902	1 177	(531)	(309)	
AVSÄTTNING:	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(72)	(533)	(244)	(42)	(6)	(215)	(16)	(15)	(1 998)	(68)	(8)	
FOND UB:	218	(25)	21	269	553	628	902	1 177	(531)	(309)	(27)	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

3 217 000 kr inkl moms

Index: 313,84

Lgh: 1 312 m2 19 st 93%

Lokaler: 95 m2 1 st 7%

Totalt: 1 407 m2 100%

GENOMSNIITT (AVSÄTTNING PER ÅR)

290 000 kr/år 206 kr/m2 och år

Tillkommande värdehöjande åtgärder

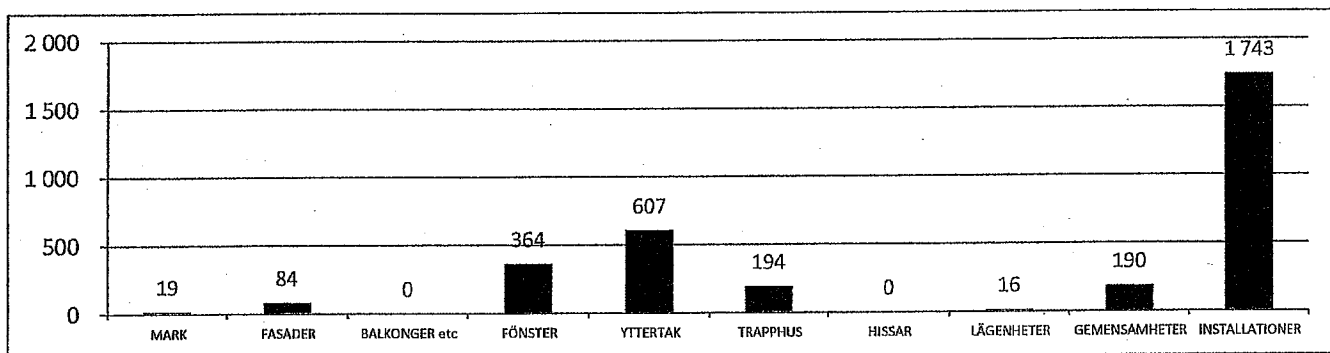
01. Mark	Sedvanligt underhåll	0 kr
02. Fasader	Sedvanligt underhåll	0 kr
03. Balkonger	Sedvanligt underhåll	0 kr
04. Fönster	Sedvanligt underhåll	0 kr
05. Yttertak	Sedvanligt underhåll	0 kr
06. Trapphus	Sedvanligt underhåll	0 kr
07. Hissar	Sedvanligt underhåll	0 kr
08. Lägenheter.	Golvbrunn, grenledning och badrumsrenovering.	0 kr
09. Gemensamheter	Sedvanligt underhåll	0 kr
10. Installationer	Sedvanligt underhåll	0 kr

Summa standardhöjande åtgärder

0 kr

Summering

	Per lägenhet	Per lägenhetsyta (BOA)	Summa
Summa underhållsplan	169 316 kr/lgh	2 452 kr/m2 BOA	3 217 000 kr
Summa standardhöjande åtgärder	0 kr/lgh	0 kr/m2 BOA	0 kr
Summa extraordinära åtgärder	0 kr/lgh	0 kr/m2 BOA	0 kr
Summa	169 316 kr/lgh	2 452 kr/m2 BOA	3 217 000 kr



Bagaren 8

Underhållsplan

20-årsplan

Nr	BYGGDEL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt
1	MARK			19										40								59
2	FASADER		48							36			4								128	216
3	BALKONGER etc																					0
4	FÖNSTER		8			6	215			135							215	8			31	618
5	YTTERTAK	56								551							43					650
6	TRAPPHUS									194										44		238
7	HISSAR																					0
8	LÄGENHETER	8									8											24
9	GEMENSAMHETER	8			42			12		60	60	8		6		40		6		48		290
10	INSTALLATIONER		477	225				4	15	1 022			32	30		30		129		676		2 640
Σ	TOTALT	72	533	244	42	6	215	16	15	1 998	68	8	36	76	0	70	258	143	0	776	159	4 735

INGÅENDE SALDO:	0	188	(125)	(129)	69	303	328	552	777	(981)	(809)	(577)	(373)	(209)	31	201	183	280	520	(16)	
AVSÄTTNING:	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(72)	(533)	(244)	(42)	(6)	(215)	(16)	(15)	(1 998)	(68)	(8)	(36)	(76)	0	(70)	(258)	(143)	0	(776)	(159)	
UTGÅENDE SALDO:	168	(125)	(129)	69	303	328	552	777	(981)	(809)	(577)	(373)	(209)	31	201	183	280	520	(16)	65	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

4 735 000 kr inkl moms

Index: 313.84

GENOMSNIITT	
240 000 kr/år	171 kr/m2 och år

Lgh:	1 312 m2	19 st	93%
Lokaler:	95 m2	1 st	7%
Totalt:	1 407 m2		100%

