

2015033106179

EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Tjorven 1
769629-0027

mars 2015

Registrerad av Bolagsverket 2015-04-07

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>5</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>6</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>10</i>
9.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 80%</i>	<i>10</i>
9.3.2	<i>100 % anslutning</i>	<i>10</i>
10	Lägenhetsredovisning.....	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF TJORVEN 1

1 ALLMÄNT

Brf Tjorven 1 med org.nr. 769629-0027 har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-29. 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.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten Tjorven 1. Brf Tjorven 1 förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från aktiebolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske andra kvartalet 2015. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Tjorven 1
Kommun	Malmö
Församling	Husie
Adress/belägenhet	Bullerbygatan 95-105
Tomtarea	5 644 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2007-01-25

Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Gång- och cykelväg.
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	2013
Byggnadstyp	2 Flerbostadshus i 3 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 424 m ² .
Bostadslägenheter	32 lägenheter om sammanlagt 2 424 m ² .
Uppvärmningssystem	Värmepump, värmeåtervinning av frånluft, fjärrvärme, via vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
Hiss	Hiss finns i två trapphus
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Papptak (SBS), sedumtak på carportar/förråd/miljöhus
Fasader	Fibercementskivor med lister av trä och partier med träpanel
Fönster	Trä med utsida av plåt
Trapphus, entré	Golv av klinker, målade väggar
Tvättstuga	Lägenheterna har egna tvättmaskiner
Sophantering	Miljöhus på gård
Övrigt	Lägenhetsförråd i separat gårdshus

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Jonas Carlsson/EVU, den 12 september 2014. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 037 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 100 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2015 är 31 500 000 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	72 500 000	29 909
Lagfartskostnad ¹	1 088 325	
Pantbrevskostnad ²	-	
Ombildningskostnad	500 000	
Reparationsfond	100 000	
Ing saldo och oförutsett	47 675	
Anskaffningskostnad	74 236 000	30 625

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	10 500 000	ca 3 år	1,90	199 500	52 500	252 000		4,00
Bottenlån 2	10 500 000	ca 5 år	2,10	220 500	52 500	273 000		4,00
Bottenlån 3	10 000 000	ca 7 år	2,40	240 000	50 000	290 000		4,00
Lån vilande insatser 1	8 647 200	Rörlig ³	2,00	172 944	-	172 944		4,00
Summa lån år 1	39 647 200	Snittränta:	2,10	832 944	155 000	987 944		4,00
Insatser	34 588 800							
Summa finansiering år 1	74 236 000							

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. Lånet för vilande insatser amorteras när hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

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

² Befintliga pantbrev: 54 000 000 kr.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tre år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	70 000	29
El och fjärrvärme	215 000	89
Renhållning	40 000	17
Styrelse/revision	30 000	12
Ekonomisk förvaltning	45 000	19
Fast skötsel och trappstädning	100 000	41
Försäkring	20 000	8
Kabel TV	30 000	12
Löpande underhåll	90 000	37
Summa driftkostnad år 1	640 000	264
Avsättning yttre underhåll:	126 000	52
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	Budget 2014	Utfall 2014 ⁴
Vatten	77 500	66 000
El och fjärrvärme	187 500	215 000
Renhållning	45 000	38 000

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	31 500 000
Kommunal fastighetsavgift (1 243 kr per lgh)	39 776

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.

⁴ Genomsnitt för fastigheterna Tjorven 1 och Tjorven 2

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 308 960	675
Hysesintäkter bostäder	771 817	1 592
Parkering, garage mm	92 160	
Ränteintäkter	477	
Totala intäkter år 1	2 173 413	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (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 den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 037 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 100 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

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.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 80% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019	6 2020	11 2025
Ränta	832 944	887 292	941 640	1 213 181	1 208 778	1 398 888	1 523 888
Avskrivningar	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757
Driftskostnader	640 000	652 800	665 856	679 173	692 757	706 612	780 156
Summa kostnader	2 103 701	2 170 849	2 238 253	2 523 111	2 532 292	2 736 257	2 934 802
Årsavgift/m ² (bostäder)	675	689	702	716	731	745	823
Årsavgifter bostäder	1 308 960	1 335 139	1 361 842	1 389 079	1 416 860	1 445 198	1 595 615
Hysesintäkter bostäder	771 817	787 253	802 998	819 058	835 439	852 148	940 840
Parkering	92 160	94 003	95 883	97 801	99 757	101 752	112 343
Ränteintäkter	477	4 671	8 646	12 404	13 777	15 506	15 362
Summa intäkter	2 173 413	2 221 067	2 269 369	2 318 342	2 365 833	2 414 603	2 664 160
Årets Resultat	69 712	50 218	31 116	-204 769	-166 459	-321 654	-270 642
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	69 712	50 218	31 116	-204 769	-166 459	-321 654	-270 642
Återföring avskrivningar	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757
Amorteringar	-155 000	-155 000	-155 000	-155 000	-155 000	-155 000	-155 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	545 469	525 975	506 873	270 988	309 298	154 104	205 116
Avsättning till yttre underhåll	-126 000	-128 520	-131 090	-133 712	-136 386	-139 114	-153 593
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	419 469	397 455	375 783	137 276	172 912	14 989	51 522
Ingående saldo kassa	147 675						
Ackumulerat saldo kassa	693 144	1 219 119	1 725 992	1 996 980	2 306 279	2 460 382	3 221 018
Ackumulerad avsättning till underhåll	226 000	354 520	485 610	619 323	755 709	894 823	1 633 258

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Ränteantagande	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	1 229 416	1 224 566	1 219 716	1 214 866	1 210 016	1 205 166	1 180 916
Avskrivningar	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757	630 757
Driftskostnader	640 000	659 200	678 976	699 345	720 326	741 935	860 106
Summa kostnader	2 500 173	2 514 523	2 529 449	2 544 968	2 561 099	2 577 858	2 671 780
Återföring avskrivningar	-630 757	-630 757	-630 757	-630 757	-630 757	-630 757	-630 757
Amorteringar	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000
Avsättning underhållsfond	126 000	129 780	133 673	137 684	141 814	146 069	169 333
Summa utgifter och avsättningar	2 150 416	2 168 546	2 187 365	2 206 895	2 227 156	2 248 170	2 365 356
Hysesintäkter mm	863 977	889 896	916 593	944 091	972 413	1 001 586	1 161 112
Avgifter	1 286 439	1 278 650	1 270 773	1 262 804	1 254 742	1 246 584	1 204 244
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,7%	-4,2%	-6,7%	-9,1%	-11,4%	-13,7%	-24,5%
Summa intäkter	2 150 416	2 168 546	2 187 365	2 206 895	2 227 156	2 248 170	2 365 356
Årets resultat	-349 757	-345 977	-342 084	-338 073	-333 943	-329 689	-306 424
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.

9.3.1 Anslutning enligt prognos - 80%

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Föreningens lån	39 647 200	39 492 200	39 337 200	39 182 200	39 027 200	38 872 200	38 097 200
Räntekostnader	832 944	887 292	941 640	1 213 181	1 208 778	1 398 888	1 523 888
Övriga kostnader	1 270 757	1 283 557	1 296 613	1 309 930	1 323 514	1 337 369	1 410 914
Summa kostnader	2 103 701	2 170 849	2 238 253	2 523 111	2 532 292	2 736 257	2 934 802
Summa utgifter och avsättningar	1 753 944	1 823 612	1 893 586	2 181 066	2 192 921	2 399 614	2 612 638
Hysesintäkter	863 977	881 256	898 881	916 859	935 196	953 900	1 053 183
Avgiftsintäkter	889 491	937 684	986 059	1 251 803	1 243 948	1 430 208	1 544 093
Övriga intäkter	477	4 671	8 646	12 404	13 777	15 506	15 362
Summa intäkter	1 753 944	1 823 612	1 893 586	2 181 066	2 192 921	2 399 614	2 612 638
Årets resultat	-349 757	-347 237	-344 667	-342 045	-339 371	-336 643	-322 164
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	459	484	508	646	641	738	796
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-32,0%	-29,8%	-27,6%	-9,9%	-12,2%	-1,0%	-3,2%

9.3.2 100 % anslutning

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Föreningens lån	31 000 000	30 845 000	30 690 000	30 535 000	30 380 000	30 225 000	29 450 000
Räntekostnader	660 000	656 700	653 400	867 293	862 890	1 053 000	1 178 000
Övriga kostnader	1 270 757	1 283 557	1 296 613	1 309 930	1 323 514	1 337 369	1 410 914
Summa kostnader	1 930 757	1 940 257	1 950 013	2 177 223	2 186 404	2 390 369	2 588 914
Summa utgifter och avsättningar	1 581 000	1 593 020	1 605 346	1 835 178	1 847 033	2 053 726	2 266 750
Hysesintäkter	92 160	94 003	95 883	97 801	99 757	101 752	112 343
Avgiftsintäkter	1 488 363	1 494 345	1 500 817	1 724 973	1 733 500	1 936 468	2 139 045
Övriga intäkter	477	4 671	8 646	12 404	13 777	15 506	15 362
Summa intäkter	1 581 000	1 593 020	1 605 346	1 835 178	1 847 033	2 053 726	2 266 750
Årets resultat	-349 757	-347 237	-344 667	-342 045	-339 371	-336 643	-322 164
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	614	616	619	712	715	799	882
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,0%	-10,5%	-11,8%	-0,7%	-2,1%	7,2%	7,2%

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Adress	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
101-1001	Bullerbygatan 101	1	2 RoK	67	2,8283	1 195 000	3 856	9 015
101-1101	Bullerbygatan 101	2	2 RoK	67	2,8283	1 195 000	3 856	9 253
103-1001	Bullerbygatan 103	1	2 RoK	65	2,7778	1 159 000	3 788	8 806
103-1002	Bullerbygatan 103	1	2 RoK	61	2,6768	1 088 000	3 650	8 505
103-1003	Bullerbygatan 103	1	3 RoK	86	3,4343	1 534 000	4 683	10 952
103-1101	Bullerbygatan 103	2	4 RoK	104	3,9899	1 855 000	5 440	13 150
103-1102	Bullerbygatan 103	2	4 RoK	103	3,9646	1 837 000	5 406	13 067
105-1001	Bullerbygatan 105	1	2 RoK	70	2,9040	1 249 000	3 960	9 256
105-1002	Bullerbygatan 105	1	2 RoK	60	2,6515	1 070 000	3 615	8 433
105-1003	Bullerbygatan 105	1	3 RoK	86	3,4343	1 534 000	4 683	10 919
105-1101	Bullerbygatan 105	2	3 RoK	88	3,4848	1 570 000	4 752	11 280
105-1102	Bullerbygatan 105	2	2 RoK	62	2,7020	1 106 000	3 684	8 766
105-1103	Bullerbygatan 105	2	3 RoK	86	3,4343	1 534 000	4 683	11 092
105-1201	Bullerbygatan 105	3	3 RoK	77	3,2071	1 373 000	4 373	10 204
105-1202	Bullerbygatan 105	3	2 RoK	55	2,5253	981 000	3 443	8 162
105-1203	Bullerbygatan 105	3	3 RoK	75	3,1566	1 338 000	4 304	9 939
95-1001	Bullerbygatan 95	1	2 RoK	67	2,8283	1 195 000	3 856	9 015
95-1101	Bullerbygatan 95	2	2 RoK	67	2,8283	1 195 000	3 856	9 236
97-1001	Bullerbygatan 97	1	2 RoK	65	2,7778	1 159 000	3 788	8 806
97-1002	Bullerbygatan 97	1	2 RoK	61	2,6768	1 088 000	3 650	8 505
97-1003	Bullerbygatan 97	1	3 RoK	86	3,4343	1 534 000	4 683	10 952
97-1101	Bullerbygatan 97	2	4 RoK	104	3,9899	1 855 000	5 440	13 150
97-1102	Bullerbygatan 97	2	4 RoK	103	3,9646	1 837 000	5 406	13 067
99-1001	Bullerbygatan 99	1	2 RoK	70	2,9040	1 249 000	3 960	9 256
99-1002	Bullerbygatan 99	1	2 RoK	60	2,6515	1 070 000	3 615	8 433
99-1003	Bullerbygatan 99	1	3 RoK	86	3,4343	1 534 000	4 683	10 919
99-1101	Bullerbygatan 99	2	3 RoK	88	3,4848	1 570 000	4 752	11 280
99-1102	Bullerbygatan 99	2	2 RoK	62	2,7020	1 106 000	3 684	8 766
99-1103	Bullerbygatan 99	2	3 RoK	86	3,4343	1 534 000	4 683	11 092
99-1201	Bullerbygatan 99	3	3 RoK	77	3,2071	1 373 000	4 373	10 204
99-1202	Bullerbygatan 99	3	2 RoK	55	2,5253	981 000	3 443	8 170
99-1203	Bullerbygatan 99	3	3 RoK	75	3,1566	1 338 000	4 304	9 939
Parkeringsplatser, garage mm								
32 p-platser (20% vakans)								
				7 680				
Totalt				2 424	100,00	43 236 000	136 352	329 270
80% anslutning:				1 939		34 588 800	109 080	64 318

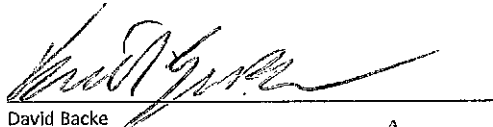
Andelstalen är baserade på en modell som används av hyresgästföreningen och fastighetsägarna för att beräkna hyran för lägenheter av olika storlek, i förhållande till en normallägenhet om 77 kvm och 3 rum och kök. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea.

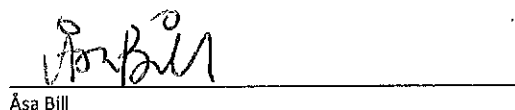
Av den totala boarean upplåts 1 939 kvm med bostadsrätt och 485 kvm med hyresrätt.

11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

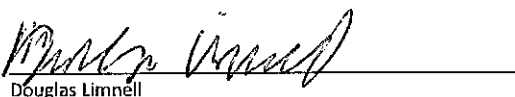
- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas 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.

Malmö 2015-03-04


David Backe


Åsa Bill


Gunilla Englesson


Douglas Linnell

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2015-03-04 för bostadsrättsföreningen Tjorven 1 org. nr. 769629-0027.

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.

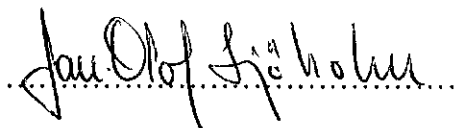
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

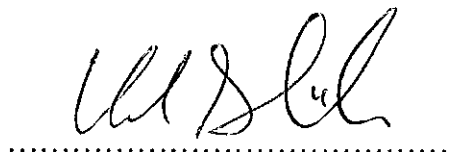
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 5 mars 2015

Malmö den 6 mars 2015



Jan-Olof Sjöholm



Urban Blücher

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

Bilaga till granskningsintyg, 2015-03-05 och 2015-03-06, över ekonomisk plan för bostadsrättsförening Tjorven 1.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2014-12-16
- Stadgar, registrerade 2014-10-29
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Fastighetsinformation för Malmö Tjorven 1, 2014-11-21
- Underhållsplan, 2014-09-12
- Finansieringsoffert, 2015-01-12

2015033106186

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2015-03-04 för bostadsrättsföreningen Tjorven 1 org. nr. 769629-0027.

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.

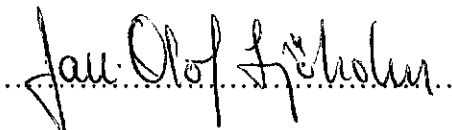
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

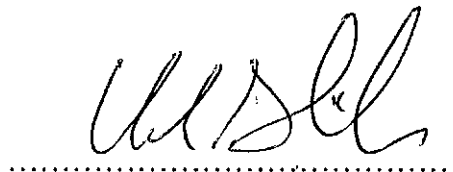
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 5 mars 2015

Malmö den 6 mars 2015



Jan-Olof Sjöholm



Urban Blücher

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



Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 - 781 00 01

Tjorven 1 Underhållsplan 2014

2014-09-12 1 (13)

Projektnr 106152,000

2015033106188

Underhållsplan 2014



Tjorven 1 & 2, Bullerbygatan 95-117

Jonas Carlsson

EVU Energi & VVS Utveckling AB

Annedalsvägen 9
227 64 LUND
Tel 046-19 28 00

Organisationsnr
556471-0423
www.evu.se

Helsingborg
042 - 450 48 85

Kristianstad
044 - 781 00 00

Ronneby
0457 - 63 32 22

Jönköping
036 - 16 42 01

Besiktningens utlåtande

Tjorven på Bullerbygatan i Malmö ska egentligen inte behöva diskutera några större eller allvarigare underhållsåtgärder den närmaste tiden, med reservation för det vi tar upp i denna underhållsplan.

Det finns emellertid lite att göra när det gäller en del små, men inte oviktiga saker, som kan betraktas som drift- och skötsel jämte ordning och reda.

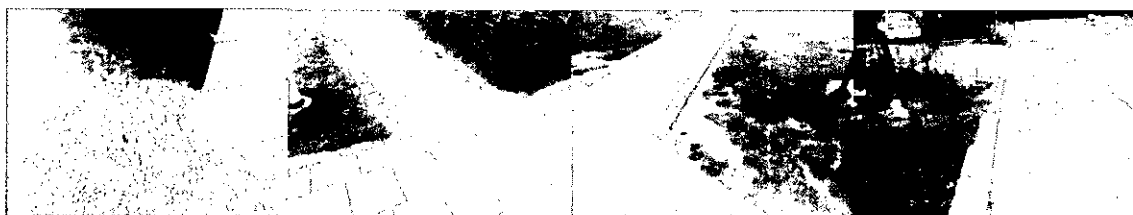
Att spara till underhållet genom att minska driftkostnaderna borde vara en strategi för framtiden.

Att sätta och klargöra gränser är alltid något som kan vara på dagordningen. Vad menas med "stamledning" och vem ska ansvara för vad?

Underhållsplanen omfattar annars det man kan kalla för "periodiskt underhåll"¹ som inträffar mer sällan och som är motsatsen till "löpande underhåll" (årlig skötsel och tillsyn m.m.).

Underhållsplanen ska betraktas som ett hjälpmedel för styrelsen och ska ge en fingervisning hur framtiden kan gestalta sig och hur styrelsen ska finansiera framtida underhåll i samråd med medlemmarna.

01 Mark



I det korta perspektivet handlar det mest om sedvanlig årlig skötsel = löpande underhåll i form att hålla brunnar rena och klippa gräsmattor.

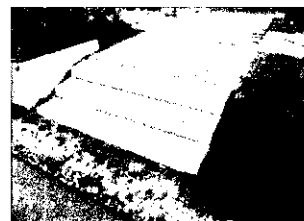
På längre sikt kan det däremot bli tal om andra aktiviteter såsom att justera kantsten som annars kan utgöra en snubbelrisk.

Vi börjar med att sätta av en lite summa pengar i planen för att användas vid behov och inte något särskilt specifikt årtal.

Ni kan alltid justera underhållsplanen eftersom Ni får den i Excel. Med tiden ser Ni hur underhållsbehovet utvecklas.

Låt kontrollera jordmånen och se till att få nya buskar (Garantifrågor)

Ni kan även ta upp tankar och idéer i underhållsplaner, se boken Underhållsplanering sidan 42 och 75.



¹ Underhållsintervaller längre än 3 år

02 Fasader

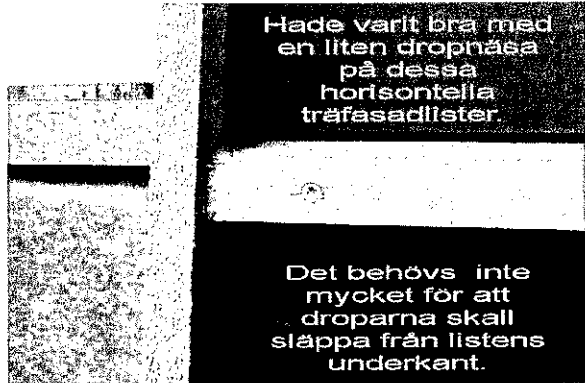
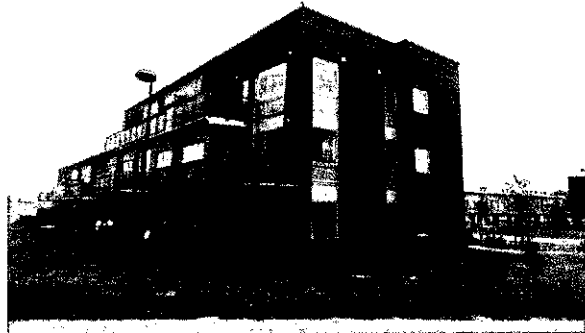
Enligt vår bedömning så ska det inte behöva bli något större underhåll av fasaden de närmaste 20-åren. En översyn och lagning och målning av de horisontella trälisterna kommer dock att behövas.

Möjligen kommer det att behövas en försiktig rengöring av norrfasaden så småningom p.g.a. alger.

Ni behöver inte ta ut problemen i förskott, inte sant?



Fräs in ett spår likt bilden visar nästa gång det är tid för byte.



03 Balkonger

Balkongerna ska inte heller kräva särskilt mycket underhåll, hoppas vi.

Hela balkongerna är obehandlade. Inga krav finns att de skall vara behandlade. Rekommenderar däremot att dessa behandlas på ovansidan. Detta förlänger livslängden med nära nog det dubbla. 50 + 50 år. Undersidan kan fortsätta vara obehandlad men det går att behandla dessa också. Då skall man bara tänka på att undersidans behandling måste var diffusionsöppen så att ev. vatten kan transporteras bort den vägen.

Inte sällan kan man bara tvätta ytorna så blir det fint på nytt.

En bostadsrättsförening kan köpa in lite utrustning som kan vara bra att ha, en högtryckstvätt med lång slang, det senare föra att fixa akuta stopp i avloppet.

Se även under punkten 09 Gemensamheter.

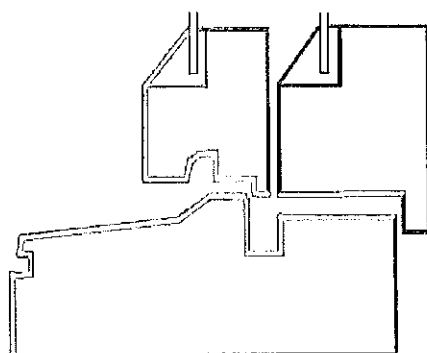


04 Fönster o Dörrar

Fönster behöver alltid någon form av underhåll och det är inte helt fel om föreningen då och då låter se över alla fönster så att de fungerar som de ska.

En översyn i samband med tillsynen av bostadsrätten i samband med en överlåtelse?

När det gäller målning av fönster så svarar föreningen bara för utsidan. I ert fall är fönstren försedda med plåt på utsidan.



— = Utvändig målning
— = Invändig målning

Figur LCS/2. Inåtgående fönster.
Gräns mellan utvändig och invändig målning.

Från HUS AMA.

Entrépartier kräver egentligen inget nämnvärt underhåll, kanske justering av dörrstängaren och smörja lås.

På mycket lång sikt kan det förstås bli tal om att byta ut partiet.

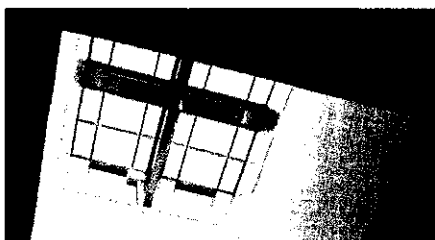
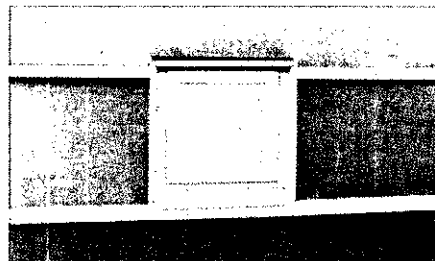
Någon trapphusdörr samt ståldörrarna till de mindre förråden och miljörummen har eller har haft svårt att stänga helt och hållet utan hårda tag än nödvändigt.

Detta skall ni definitivt ta upp i garantibesiktningen. Kräver en justering av dörrarna.

Rökluckor bör testas årligen, se även SBA under 09 Gemensamheter.

Två luckor hade tydligen redan varit ofrivilligt öppna vid ett tillfälle med följden att regnvatten kommit in i trapphusen. Vi får hoppas att detta bara var en engångsföreteelse.

Men som sagt var, rökluckor bör testas årligen.



05 Yttertak



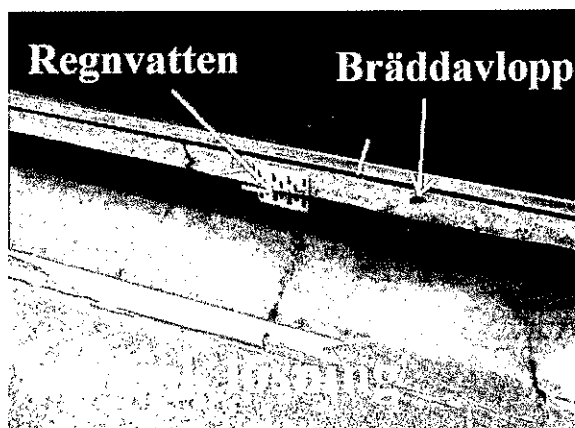
Yttertaken ska inte heller kräva något nämnvärt periodiskt underhåll, men utloppen för regnvattnet genom taksargen är ett problem som måste beaktas.

Detta är en uppsamlingslåda för regnvatten.



Röret vid sidan om är ett bräddavlopp om det blir stopp i stupröret. Idiotisk lösning och kan bli till problem och särskilt om det blir is och snö som täpper till båda utloppen. Här krävs löpande underhåll. Kontroll och rensning.

Vi varnar för risk med istappar och onödiga stopp!



06 Trapphus

Trapphus har ett stort värde i de flesta bostadsrättsföreningar. Era var ljusa och luftiga.

Uppstår repor och fläckar kanske Ni kan måla ett konstverk över defekterna? Fin konst höjer även värdet på fastigheten, sägs det ☺



Fin va?





Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson
044 - 781 00 01

Tjorven 1 Underhållsplan 2014

2014-09-12 6 (13)

Projektnr 106152,000

07 Hissar

Hissar blir inte sällan ett bekymmer när de börjar bli gamla.

Ni kan alltid låta förnya hissarna successivt genom att byta enstaka delar som slits ut.

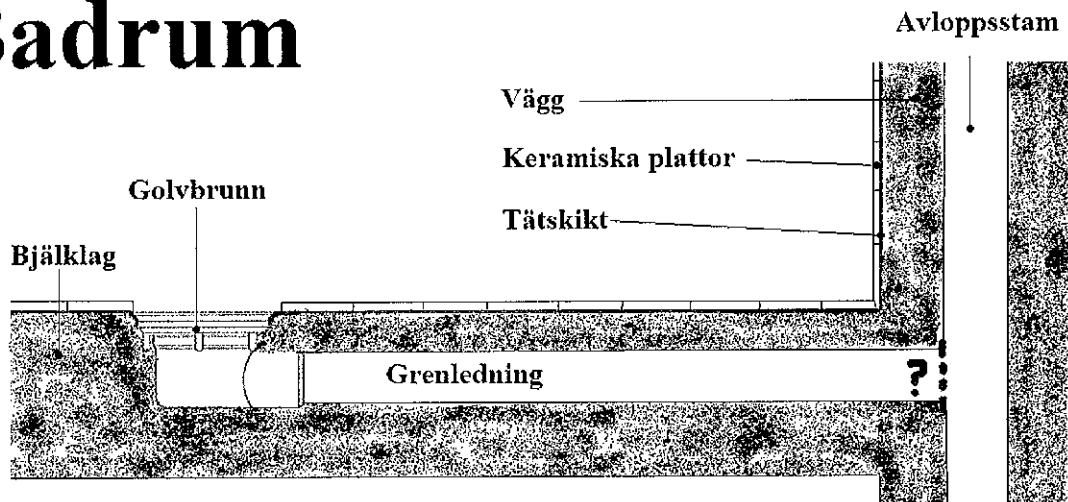
Ni även begära in en offert på så kallad "Fullservice" för en

08 Lägenheter

Föreningen ska inte underhålla lägenheterna och det är själva poängen med en bostadsrätt. Men var slutar/börjar föreningens ansvar? Det kan föreningen själv bestämma via stadgarna, ordningsföreskrifter och kanske även med hjälp av en underhållsplan?

Vad menar man med "stamledning"? När det till exempel gäller en avloppsledning så skulle gränsen kunna vara där vi markerat i bilden nedan. Se även under 10 Installationer.

Badrum



Ni har spiskåpor som ingår i ett ventilationssystem som bli rubbat om man byter ut dessa spiskåpor och inte justerar in dem.

Enligt ritningarna ska varje spiskåpa ha 10 l/s i grundflöde och 40 l/s vid forcering.

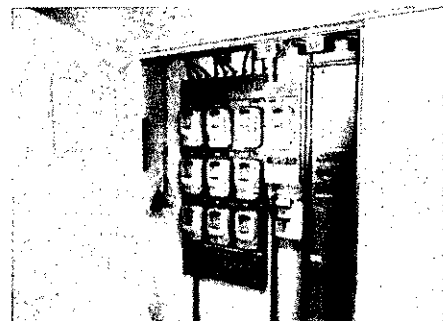
I förebyggande syfte bör Ni förklara att **spisfläktar inte får ersätta befintliga spiskåpor**.

Kolfilterfläktar skulle i princip gå bra såvida man säkerställer grundflödet på 10 l/s.

När det gäller el-ledningar så stannar föreningens ansvar med säkringsskåpet i lägenheten.

Glömt inte att testa jordfelsbrytare enligt tillverkarnas föreskrifter.

Glöm inte att stänga datorn innan ni testar så att Ni inte förlorar alla ändringar som Ni gjort i underhållsplanen. ☺



När det gäller värmesystemet så bör föreningen ansvara för allt exklusive målning av värmeelement och ledningar.

Många föreningar låter upprätta en gränsdragningslista och tolkning av stadgarna.

09 Gemensamheter

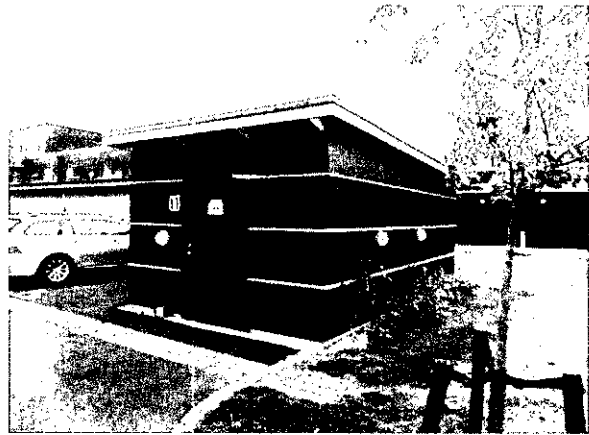
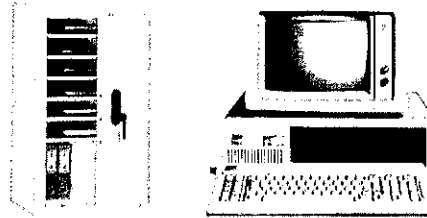
En styrelse i en bostadsrättsförening kan behöva lite grejor i form av datorer, skanner, kamera, arkivskåp med mera.

I underhållsplanen finns en mindre summa pengar för dylika saker. Ni behöver inte köpa den senaste datorn precis. Det är mer tanken som är viktig.

Sophantering kan alltid utvecklas och förbättras och likaså ändras kraven och metoderna för insamling av allt avfall.

Om det luktar illa. www.nose.se? Det noterades dock att det inte var bra ventilation i miljörummen. Större öppningar med perforerad plåt så att det blir korsdrag?

Systematiskt brandskyddsarbete bör alla fastighetsägare ha, så kallad SBA.

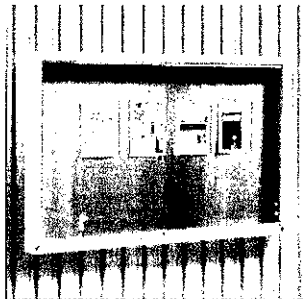


Hur är det med brandfilter, brandsläckare, brandlarm och rutinerna runt dessa frågor?

En energideklaration bör upprättas så snart det finns relevant förbrukning för en tolv månaders period. Stora avvikelser ska beaktas och reklameras under garantitiden.

I trapphuset ska det sedan sitta en lapp typ den till höger här.

Även OVK-intyget från den obligatoriska ventilationskontrollen ska fästas på anslagstavlan.



Se bara till att anslagstavlan är tillräckligt stor så alla information och kontrollbevis får plats.

sammanfattning av
ENERGIDEKLARATION

Nybyggnadsår: 1890
Energideklarations-ID: 568542

ENERGIKLASSER

B
C
D
E
F

F
DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda:
171 kWh/m² och år

Krav vid uppförande av
ny byggnad (jan 2012):
Energi klass C: 80 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se/energideklaration

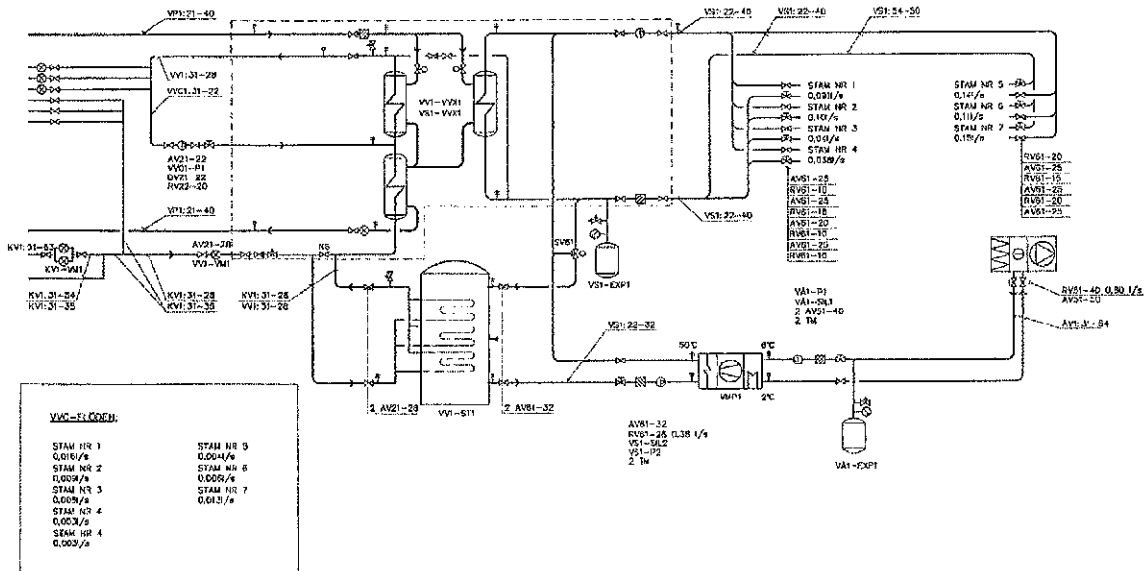
Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader

Energideklarationen är utförd av:
Jesper Olsson, Energi & VVS
Utveckling AB EVU, 2014-05-14

Energideklarationen är giltig till:
2024-05-14

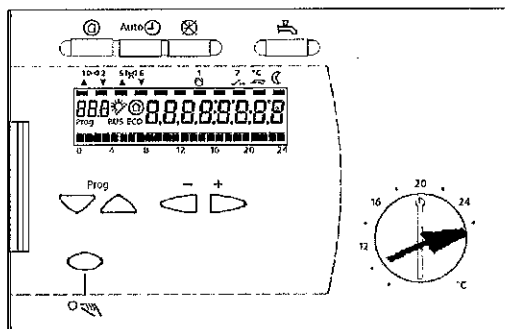
10 Installationer

Ni har en förhållandevis avancerad anläggning med värmepump och avancerat styrsystem som vi gärna hade velat studera närmare eftersom vi misstänker att det inte står helt rätt till.

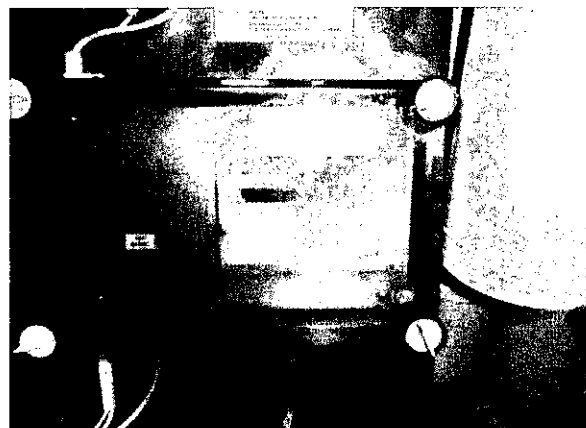


Två värmecentraler besiktigades och detta framkom då.

1. Parallellförskjutningen var ställd på max, värmecentral i 97. se bild nedan. Detta antyder på att det finns problem med värmesystemet i fastigheten. Detta bekräftades av representanter från ägarna. Skall vara utrett och ordnat. Vinterfallsprovning skall vara utförd. Resultat okänt. Vid en sådan inställning finns en risk att värmekostnaderna blir höga sommartid eftersom cirkulationspumperna inte stannar som de ska göra.
2. Kraftig pendling av varmvattentemperaturen, 52-61 °C under ca 10-15 sekunder, värmecentral i 109.
3. Datoriserad reglercentral, DUC, finns i fläktrum. Dock inte inkopplat mot värmecentralen då alla värden var nollade. Bra investering, men i nuläget inte utnyttjad.
4. I enkätundersökningen framkommer att många har uttryckt att det är kallt i lägenheterna. Kommande vinter får visa om detta problem kvarstår.



Billig och simpel reglercentral som bör bytas ut för att spara pengar.

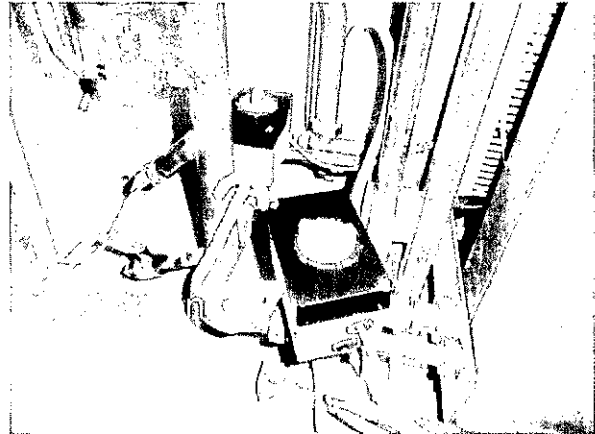


Underhållet av en värmecentral går inte alltid att planera.

När ett ställdon går sönder så får man byta ut det och lite oftare om Ni köper billigare grejor, se bild till höger, eller mer sällan om Ni satsar på dyrare ställdon.

Är inte storleken på styrventilen helt optimalt så ökar slitaget ytterligare.

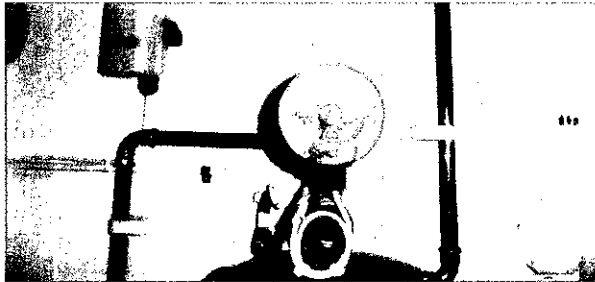
Antydningar om att styrventilen är för stor förklaras av de stora pendlingarna på varmvattnet som förekom i värmecentralen på 109.



Hur länge saker och ting ska hålla beror också på hur Ni sköter grejorna.

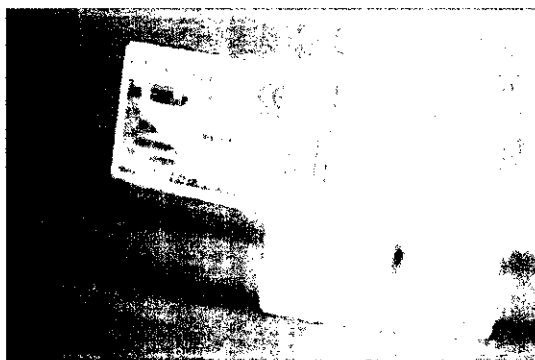
Varför sjunker trycket i värmepumpsystemet? Se bild på manometer. Vem ska upptäcka det?

Ni har ett så kallat datoriserat styr- och övervakningssystem som borde göra att larm och avvikelser (fel) upptäcks snabbt om det är inkopplat.

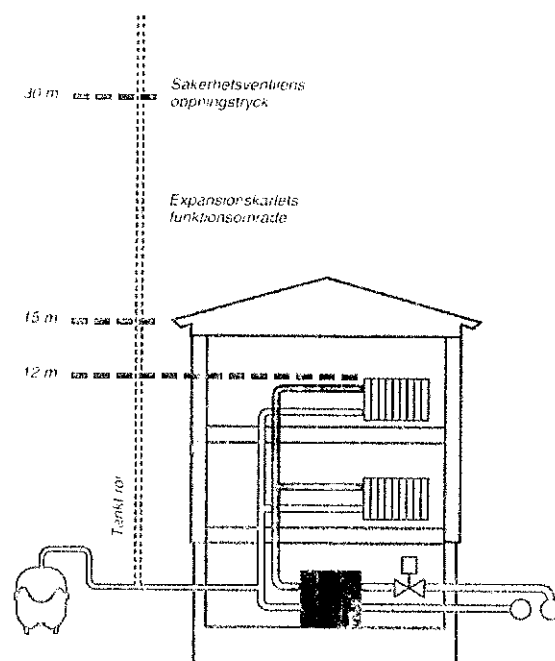


Vilket tryck ska Ni ha i värmesystemet så att vattennivån inte blir för låg?

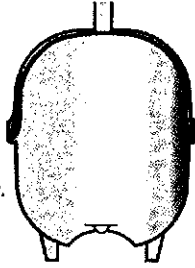
Med hjälp av illustrationen till höger så kan vi se att Ni bör ha minst 1,5 bar och upp till maximalt 2,5 bar.



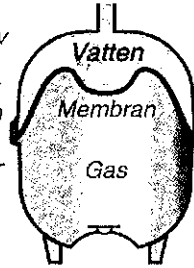
Även om trycket synes vara korrekt så måste det även finnas korrekt förtryck i Expansionskärlet. Se illustrationen nedan.



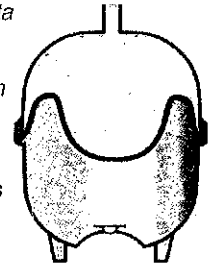
På sommaren när värmesystemet inte utnyttjas, är expansionskärlet nästan helt fyllt av kvävgaskudden. Membranet ligger nära kärlets topp.



Under uppvärmningen av värmesystemet ökar vattnets volym och trycker samman kvävgaskudden. Membranet tvingas neråt.



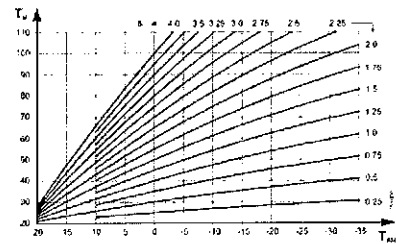
Vid den högsta radiatortemperaturen när vattnet sin maximala volym. Kvävgaskudden trycks ytterligare samman.



Många gånger tittar vi på rådande inställningar. Hur varmt ska varmvattnet vara? Hur ser värmekurvan ut? När stannar cirkulationspumpen för värme? Sker någon nattsänkning? Osv.

I ert fall är värmekurvan inställd på 1,25.

Vid en energideklaration bör man i alla fall titta på inställningarna eftersom värmekurvan direkt påverkar driften/kostnaderna.

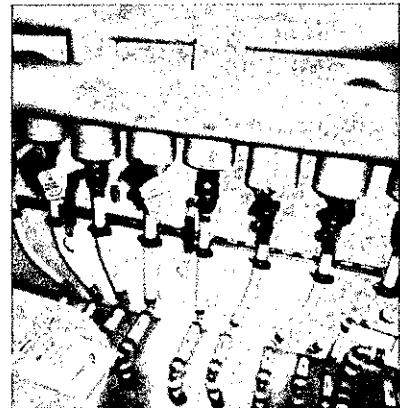


Ni har en garantitid som upphör 2018-05-10 och fram till dess kan det vara lönt att finna de fel som går att upptäcka genom *mätning, provning eller nyttjande* (ABT 06).

För att fördela flödet och värmen mellan olika värmestammar så finns det reglerventiler som är placerade i värmecentralen och under trappan.

- För litet flöde = dåligt med värme.
- För stort flöde = inte särskilt mycket varmare.

I princip ska alla värmeelement vara mer eller mindre lika varma om allt är picco bello (minutiöst projekterat).



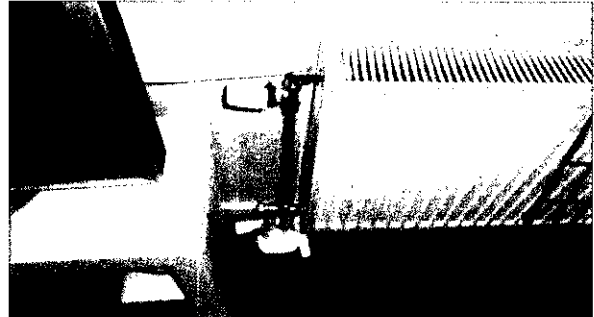
Även för varmvattencirkulationen (VVC) har reglerventiler så att alla lägenheter får varmvatten inom 10 sek (BBR 6:623).

Kravet är att varmvattencirkulationen ska vara 50°C oavsett var man mäter. Det saknades en analog temperturgivare på VVC-returen. Denna temperatur får inte var under 50°C och med en analog givare är kontrollen snabbt avklarad då DUC inte är inkopplad ännu.

Det är inte meningen att var och en ska reglera värmen via termostaten på värmeelementen.

Vid driftoptimering och kontroll av värmesystemet så ska alla termostater helst vara demonterade för att kunna avgöra huruvida man lyckats med balansera flödet. Alla lägenheter ska ju bli lika varma är tanken.

Termostaten ska ta hand om överskottsvärmen och för att sänka värmen i enstaka sovrum.



Ni har som sagt en smula avancerad anläggning, det vill säga Ni har en värmepump och värmeåtervinning. Ni hämtar värme i frånluften, luften kyls ner vilket vi inte såg då den inte var inkopplad till DUC. Rekommenderar också analoga temperaturmätare på frånluften, före och efter växlare. Detta för att snabbt kunna se om växlaren är effektiv och ger något tillbaka.

För att slippa byta ut grejor i förtid måste allt fungera så bra som möjligt. Kör Ni ut för höga temperaturer till lägenheterna så försämras möjligheterna för värmepumpen att bidra med värme.

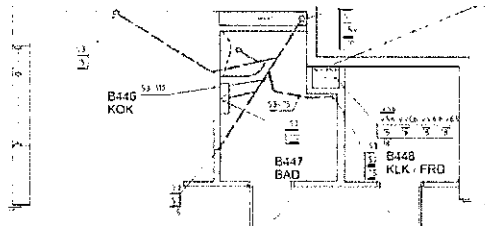
Filter måste även vara rena. Dessa kollade vi och de var relativt rena och godkända.

Värmepumpen bör förstås vara optimalt dimensionerade, inte för stor.

När det gäller alla ledningar i fastigheten så ska de hålla i minst 50 år och därför finns det inga pengar med i 20-årsplanen.

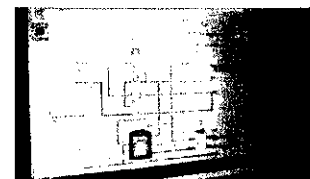
Vi har dock med spolning av avloppen.

I exempelritningen till höger har vi markerat med blått vilka ledningar som bostadsrättshavarna kan ansvara för.



Kvar för föreningen blir den vertikala stammen som utgörs av den röda ringen på ritningen ovan. Jämför även med illustrationen vi redovisade under [08 Lägenheter](#).

Ni har så kallad mekanisk frånluft med en fläkt placerad på taket. Återvinningen sker i ett fläktrum. Här finner Ni även den datoriserade undercentralen, DUC.



Det är viktigt att återvinningen är ren så att återvinningen blir så stor som möjligt. Det kan alltså löna sig med löpande underhåll = byta filter.

Det finns några mindre fläktar i värme- och elcentralen. Dessa snurrar mer eller mindre kontinuerligt med kan styras också via det datoriserade systemet. Flertalet är temperaturstyrda. Det får inte bli för varmt i rummen annars kan den fina tekniken haverera.

Ventilationen ska kontrolleras vart 6:e år, den så kallade obligatoriska ventilationskontrollen.

I ert fall ska kontrollen utföras senast 2019.

Tillkommande standardförbättringar eller värdehöjande åtgärder

Vi har inte tagit på några standardförbättringar eller särskilt värdehöjande åtgärder även om man kan säga att ett väl underhållet hus är mer värt än ett hus som inte är det.



Energi & VVS Utveckling AB

Jonas Carlsson

044 – 781 00 01

Tjorven 1 Underhållsplan 2014

2014-09-12 13 (13)

Projektnr 106152,000

2015033106194

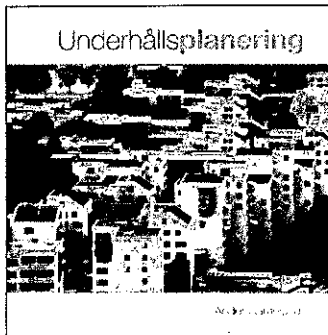
Tillkommande extraordinära åtgärder

Vi har inte heller med några extraordinära åtgärder (kostnader).

För övrigt

Denna underhållsplan ersätter inte förekommande drift- och skötselinstruktioner, de senare handlar främst om löpande underhåll.

Låt gärna boken ”Underhållsplanering” cirkulera i styrelsen. Ni fick boken vid besiktningen.



En mycket underhållande bok, sägs det.

Jonas Carlsson

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014 --- 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumentprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER-VALL
							Utfört	Utföras	
0	ALLMÄNNA UPPGIFTER Namn: Tjorven 1 Byggår/Ombyggd: 2012 Lägenheter: 2 430 m ² Lokaler: 0 m ² Markyta: 5 644 m ² Byggnadsarea (BYA): 1 438 m ²	Fastighet: Gatuadress: Bullerbygatan 95, 97, 99, 101, 103, 105 Postnummer: 212 45 Telefon: Hemsida: e-post:							Moms: 25%
1	MARK Körbar asfalt (KA) Linjer, träbroar, brunnar, kantstenar etc Betongplattor Belysningspollare Trivsel och Fritid (lekplats) Uteplatser Grönytor, inkt uteplatser Plank	Topping Ospecificerat Justering Byte Förnyelse Ingår inte Löpande underhåll 1) Lagning, målning	100 100 100 100 100 100 100	m2 m2 m2 st lgh m2 m1	200 25 800 7 000 1 000 3 000	150 000 28 000 280 000 126 000 32 000 120 000	2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012	2019 2019 2019 2019 2022 2027	35 år 7 år 35 år 35 år 10 år 15 år
1)	Vi betraktar marken främst som föremål för löpande underhåll. Men med åren kan behovet växa och Ni kan göra nya bedömningar och tillsammans med någon utomstående.								
För en ny rad. Kopiera en rad (ctrl+c) och klistra (ctrl+v) in på önskvärd plats. För att disponera om befintliga rader. Kopiera den rad Ni vill flytta och kopiera in på önskvärd plats. Ta bort den ursprungliga raden. För att utöka en sida. Kontakta EVU. www.evu.se För att ändra ett å-pris ska man markera priset i cellensom ska innehålla följande " =index/evuindex*1000" där 1000 är å-priset som ska ändras. Ibland saknas det årtal för "Utfört". I så fall saknas en formel i "Utföras" och som annars ska vara exempelvis =N15+P15 = Utfört + intervall.									

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014 --- 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumtionsprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
2	FASADER Sockel Fasad som sådan Skivfasad Träpanel Belysningsarmaturer Stuprör Lift vid tvättning	Ospecifierat Tvättning (norrside?) Byte Målning m.m. Byte m.m. Byte Hyra	100 25 100 100 100 100 25	507 1 500 1 500 701 93 177 1 500	m1 m2 m2 m2 st m1 m2	300 100 200 250 2 500 600 15	152 000 38 000 300 000 175 000 233 000 106 000 6 000	2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012	2032 2032 2042 2022 2037 2052 2032	20 år 20 år 30 år 10 år 25 år 40 år 20 år

Underhållsplan för perioden

2014 --- 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumtionsprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
3	BALKONGER/TERRASSER Balkongräcken Balkonggolv Balkongundersida Balkongräcken (större) Balkonggolv (större) Balkongundersida (större) Terrassräcken	Byte Obehandlade Obehandlade Byte Obehandlade Obehandlade Byte	100 0 0 100 0 0 100	14 14 14 2 2 2 4	st st st st st st st	20 000 3 000 3 000 40 000 6 000 6 000 40 000	280 000 0 0 80 000 0 0 160 000	2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012		50 år 30 år 30 år 50 år 30 år 30 år 50 år

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014

--- 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumtprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR Dörrar till miljörum stål Dörr till förråd trä Entré dörr Entré dörr Entréparti fönster Lägenhetsdörrar Ytterdörrar Fönsterdörrar Fönster Fönster/fönsterdörrar, samtliga Rökluckor	Byte m.m. Byte m.m. Ospecificerat 1) Byte m.m. Byte m.m. Ingår inte Byte m.m. Översyn Översyn Byte m.m. Byte	100 100 100 100 100 0 100 100 100 100 100	1 34 4 4 4 28 4 48 224 272 2	st st st st st st st st st st st	22 000 18 000 10 000 25 000 55 000 18 000 18 000 250 200 12 000 25 000	22 000 612 000 40 000 100 000 220 000 0 72 000 12 000 45 000 3 264 000 50 000	2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012	2042 2042 2027 2052 2052 2062 2022 2022 2022 2052 2062	30 år 30 år 15 år 40 år 40 år 50 år 10 år 10 år 10 år 50 år 50 år
1)		T.ex. översyn tätning, justering och smörjning av gångjärn m.m.								

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014 - 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumentprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÅNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
5	YTTERTAK Papptak (SBS) Papptak (SBS) Sedumtak, carportar/förråd/miljöhus Taksäkerhet Hängrännor Takterrass	Ospecificerat 1) Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Renovering	5 100 100 100 100 100	1 260 1 260 403 1 260 319 108	m2 m2 m2 m2 m1 m2	500 500 1 000 15 800 7 500	32 000 630 000 403 000 19 000 255 000 808 000	2012 2012 2012 2012 2012 2012	2022 2022 2022 2022 2022 2022	10 år 25 år 30 år 50 år 40 år 40 år
1)	Lite reservkapital om taket visar sig ha brister. Ni har väl garantier som gäller 10 år?									

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014

2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumtionsprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
6	TRAPPHUS Bottenvåning (här och där) Våningsplan Belysningsarmaturer, trapphus Passersystem trapphus	Målning m.m. Målning m.m. Byte m.m. Byte m.m.	100 100 100 100	4 6 30 4	vån vån st st	10 000 10 000 2 500 3 500	40 000 60 000 75 000 14 000	2012 2012 2012 2012	2027 2037 2037 2042	15 år 25 år 25 år 30 år

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014 --- 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumtionsprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÅNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
7	HISSAR Detaljer m.m. Apparatsköp Hissmaskin Korg	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Renovering	100 100 100 100	2 2 2 2	st st st st	120 000 160 000 160 000 70 000	240 000 320 000 320 000 140 000	2012 2012 2012 2012	2022	10 år 25 år 25 år 25 år
	Ett alternativ till ovan är att försöka få ett fullserviceavtal gällande 5 år eller mer. Man kan även tänka sig att byta enskilda delar efterhand som det behövs.									
	Ett annat alternativ är att byta komponent för komponent efterhand som det behövs.									
	Oavsett hur man gör blir kostnaden mer eller mindre densamma.									

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014

--- 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumentprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
8	LÄGENHETER/LOKALER								
	Köksblandare	Ingår inte	0	lgh	3 000	0	2012	2032	20 år
	Badrumsblandare	Ingår inte	0	lgh	4 000	0	2012	2032	20 år
	Tvättställsblandare	Ingår inte	0	lgh	2 500	0	2012	2032	20 år
	Golvbrunn	Ingår inte	0	lgh	5 000	0	2012	2032	50 år
	Grenledning	Ingår inte	0	lgh	10 000	0	2012	2032	50 år
	Badrum	Ingår inte	0	lgh	35 000	0	2012	2032	30 år
	Golvvärme	Ingår inte	0	lgh	8 000	0	2012	2032	30 år
	Tätskikt i våtutrymmen	Ingår inte	0	lgh	35 000	0	2012	2032	30 år
	Porslin	Ingår inte	0	lgh	6 000	0	2012	2032	20 år
	Spiskåpor	Ingår inte	0	lgh	3 500	0	2012	2032	25 år
	Brandvarnare	Byte m.m.	100	lgh	400	13 000	2012	2018	6 år
	Tvätt- och forkustrutning	Ingår inte	0	lgh	10 000	0	2012	2032	20 år
	Ytskikt golv, väggar och tak	Ingår inte	0	m2	500	0	2012	2032	30 år
	Tätskikt i våtutrymmen	Ingår inte	0	lgh	35 000	0	2012	2032	30 år
	Porslin	Ingår inte	0	lgh	6 000	0	2012	2032	20 år
	Vitvaror	Ingår inte	0	lgh	16 500	0	2012	2032	20 år
	Sakvaror	Ingår inte	0	lgh	3 500	0	2012	2032	20 år
	Garderöber	Ingår inte	0	lgh	3 500	0	2012	2032	20 år
	Köksinredning	Ingår inte	0	lgh	65 000	0	2012	2032	30 år

Underhållsplan för perioden

2014 --- 2033

Konsumtionsprisindex (KPI): 313,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
9	GEMENSAMHETER Styrelsefunktion Sophantering Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA Energideklaration Underhållsplan	Ospecificerat Komplettering Genomgång Upprättande Revidering	100 100 100 100 100	1 1 1 1 1	st st st st st	7 000 10 000 7 000 8 000 6 000	7 000 10 000 7 000 8 000 6 000	2014 2022 2014 2014 2020	10 år 10 år 10 år 10 år 6 år	

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014

2033

Konsumterprisindex (KPI): 313,35

Upprättad: 2014-09-12

2015033106199

Tjorven 1 Underhållsplan 2014.xls - 10 Installationer 10/(15)

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	2	57 000	114 000	2012	2042	30 år
UC	Värmeväxlare, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	4	57 000	228 000	2012	2037	25 år
UC	Styrventil, värme radiatorer	Byte m.m.	100	2	10 000	20 000	2012	2032	20 år
UC	Ställdon, värme radiatorer	Byte m.m.	100	2	10 000	20 000	2012	2032	20 år
UC	Styrventil, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	2	10 000	20 000	2012	2027	15 år
UC	Ställdon, tappvarmvatten	Byte m.m.	100	2	10 000	20 000	2012	2027	15 år
UC	Reglercentral	Byte m.m.	100	2	15 000	30 000	2012	2032	20 år
UC	Expansionskärl	Kontroll förtryck m.m.	100	4	3 000	12 000	2012	2014	5 år
UC	Expansionskärl	Byte m.m.	100	4	8 000	32 000	2012	2032	20 år
UC	Pump, värme VS1-P1	Byte m.m.	100	2	35 000	70 000	2012	2027	15 år
UC	Pump, varmvattencirkulation VVC-P1	Byte m.m.	100	2	8 000	16 000	2012	2022	10 år
Fläktur	Reglercentral DUC	Byte m.m.	100	2	55 000	110 000	2012	2032	20 år
UC	Värmepump	Byte kompressor m.m.	100	1	30 000	30 000	2012	2020	8 år
UC	Värmepump	Byte hela värmepumpen	100	1	80 000	80 000	2012	2028	16 år
Fläktur	Värmeväxlare, värmepump	Byte m.m.	100	1	15 000	15 000	2012	2027	15 år
UC	Akkumulatörer, värmepump	Byte m.m.	100	2	15 000	30 000	2012	2042	30 år
UC	Cirkulationspump, VÄ1-P1	Byte m.m.	100	1	8 000	8 000	2012	2022	10 år
UC	Laddpump, VS1-P2	Byte m.m.	100	1	8 000	8 000	2012	2022	10 år
	Energideklaration preliminär				Tjorven 2				
	Uppvärmning yta ca	2 885 m ²							
	Energiprestanda	59 kWh/m ²							
	Beräknad fastighet ca	8 kWh/m ²							
	Beräknad värmepump ca	19 kWh/m ²							
	Fjärrvärme atemp	32 kWh/m ²							
	Fjärrvärme	38 kWh/m ²							
	Hushållsel	40 kWh/m ²							
	Fastighetstotal	35 kWh/m ²							
	Summa	113 kWh/m ²							
	Kallvatten	50 m ³ /lgh							
		1 600 m ³							
		Lågt							
		BOA + LOA			89 552				
					88 575				
					1 004				

Tjorven 1

Underhållsplan för perioden

2014 --- 2033

Upprättad: 2014-09-12

Konsumtionsindex (KPI): 313,35

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	2	st	60 000	120 000	2012		50 år
	Kall- och varmvattenmätare	Montage/byte	0	64	st	800	0	2012	2017	5 år
	Ledningar till återvinning och värmepump	Byte m.m.	100	20	m1	4 000	80 000	2012		50 år
	Kallvattenledningar	Byte m.m.	100	32	lgh	15 000	480 000	2012		50 år
	Ventiler till kallvattenledningar	Byte m.m.	100	32	lgh	1 500	48 000	2012		30 år
	Tappvarmvattenledningar	Byte m.m.	100	32	lgh	15 000	480 000	2012		50 år
	Ventiler till tappvarmvattenledningar	Byte m.m.	100	32	lgh	1 500	48 000	2012		30 år
	Varmvattencirkulation (VVC)	Byte m.m.	100	32	lgh	15 000	480 000	2012		50 år
	Reglerventil varmvattencirkulation	Byte m.m.	100	32	lgh	800	26 000	2012	2032	20 år
	Injustering varmvattencirkulation	Byte m.m.	100	32	lgh	500	16 000	2012	2032	20 år
	Värmeledningar i hus	Byte m.m.	100	32	lgh	22 000	704 000	2012		60 år
	Ventiler till värmeledningar	Byte m.m.	100	32	lgh	2 500	80 000	2012		30 år
	Värmelement (radiatorer)	Byte m.m.	100	32	lgh	75 000	2 400 000	2012		60 år
	Ventiler till värmelement	Byte m.m.	100	32	lgh	7 000	224 000	2012	2032	20 år
	Injustering värmesystem	Byte m.m.	100	2 430	m2	30	73 000	2012	2032	20 år
	Avloppsledningar, stammar	Spolning	100	32	lgh	750	24 000	2012	2022	10 år
	Avloppsledningar, lägenheter	Spolning	100	32	lgh	750	24 000	2012	2022	10 år
	Avloppsledningar	Byte m.m.	100	32	lgh	60 000	1 920 000	2012	2032	70 år
	Dagvattenledningar/brunnar	Löpande underhåll								
	Elledningar, brf	Byte m.m.	100	32	lgh	25 000	800 000	2012	2072	60 år
	Elledningar, bostadsrätter	Ingår inte	0	32	lgh	25 000	0	2012	2072	60 år
	Bredband	Byte m.m.	100	32	lgh	3 000	96 000	2012	2072	60 år

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
	Ventilation								
	Frånluftsfläkt, bostäder FF1A 625-(1100) //	Renovering	100	2	30 000	60 000	2012	2027	15 år
	Frekvensomriktare till ovan	Byte m.m.	100	2	12 000	24 000	2012	2027	15 år
	Ventilationskanaler, frånluft	Rensning	100	32	800	26 000	2012	2018	6 år
	Ventilationskanaler, frånluft	OVK	100	32	800	26 000	2012	2018	6 år
	Brandspjäll	Byte m.m.	100	2	25 000	50 000	2012	2037	25 år
	Värmeåtervinning	Byte delar	100	2	5 000	10 000	2012	2027	15 år
	Värmeåtervinning	Byte m.m.	100	2	50 000	100 000	2012	2042	30 år
	Ventilation miljöhus								
	Frånluftsfläkt, värmeentral	Förbättring	100	1	25 000	25 000		2014	40 år
	Frånluftsfläkt, elcentral BS1-160	Byte m.m.	100	2	5 000	10 000	2012	2022	10 år
	Frånluftsfläkt, Stådrum	Byte m.m.	100	4	5 000	20 000	2012	2022	10 år
		Byte m.m.	100	2	5 000	10 000	2012	2022	10 år

Tjorven 1

Underhållsplan

5-årsplan

Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	2014	2015	2016	2017	2018
1	MARK Linjer, träbroar, brunnar, kantstenar etc	Ospecificerat					
2	FASADER						
3	BALKONGER/TERRASSER						
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR						
5	YTERTAK						
6	TRAPPHUS						
7	HISSAR						
8	LÄGENHETER/LOKALER Brandvarnare	Byte m.m.					13
9	GEMENSAMHETER Styrelsefunktion Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA Energideklaration	Ospecificerat Genomgång Upprättande	7 7 8				
10	INSTALLATIONER Värmeanläggningar Expansionskärl Ledningar Ventilation Ventilationskanaler, frånluft Ventilation miljöhus	Kontroll förtryck m.m. OVK Förbättring	12 25				26
	SUMMA: Beräknad kostnad		(59)	0	0	0	(65)

Tjorven 1

Underhållsplan

11-årsplan

2015033106201

Nr	BYGGDEL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totalt
1	MARK						28			32			60
2	FASADER									175			175
3	BALKONGER etc												0
4	FÖNSTER									129			129
5	YTTERTAK									32			32
6	TRAPPHUS												0
7	HISSAR									240			240
8	LÄGENHETER					13						13	26
9	GEMENSAMHETER	22						6		10		22	60
10	INSTALLATIONER	37				52	12	30		120		64	315
Σ	TOTALT	59	0	0	0	65	40	36	0	738	0	99	1 037

FOND IB:	0	35	129	223	317	346	400	458	552	(92)	2	
AVSÄTTNING:	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(59)	0	0	0	(65)	(40)	(36)	0	(738)	0	(99)	
FOND UB:	35	129	223	317	346	400	458	552	(92)	2	(3)	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

1 037 000 kr inkl moms

Index: 313,35

Lgh: 2 430 m2 32 st 100%

Lokaler: 0 m2 0 st 0%

Totalt: 2 430 m2 100%

GENOMSnitt (AVSÄTTNING PER ÅR)

94 000 kr/år 39 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.	Sedvanligt underhåll	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	32 406 kr/lgh	427 kr/m2 BOA	1 037 000 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	32 406 kr/lgh	427 kr/m2 BOA	1 037 000 kr

Tjorven 1

Underhållsplan

20-årsplan

Nr	BYGGDEL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt
1	MARK						28			32				28	120					32	28	268
2	FASADER									175										371		546
3	BALKONGER etc																					0
4	FÖNSTER									129					40						129	298
5	YTERTAK									32										32		64
6	TRAPPHUS														40							40
7	HISSAR									240										240		480
8	LÄGENHETER					13						13						13				39
9	GEMENSAMHETER	22						6		10		22		6						16		82
10	INSTALLATIONER	37				52	12	30		120		64			219	110	12	52		671		1 379
Σ	TOTALT	59	0	0	0	65	40	36	0	738	0	99	0	34	419	110	12	65	0	1 491	28	3 196

INGÅENDE SALDO:	0	101	261	421	581	676	796	796	920	1 080	502	662	723	883	1 009	750	800	948	1 043	1 203	(128)	
AVSÄTTNING:	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(59)	0	0	0	(65)	(40)	(36)	(36)	0	(738)	0	(99)	0	(34)	(419)	(110)	(12)	(65)	0	(1 491)	(28)	
UTGÅENDE SALDO:	101	261	421	581	676	796	920	920	1 080	502	662	723	883	1 009	750	800	948	1 043	1 203	(128)	4	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

3 196 000 kr inkl moms Index: 313,35

GENOMSNIITT
160 000 kr/år 66 kr/m² och år

Lgh:	2 430 m ²	32 st	100%
Lokaler:	0 m ²	0 st	0%
Totalt:	2 430 m²		100%