

Ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen Thomsons väg i Malmö
Organisationsnummer 769619-1746
Malmö Kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats i två exemplar med följande huvudrubriker;

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	1
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
D.	Finansieringsplan	3
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	4
F.	Redovisning av lägenheterna	5
G.	Ekonomisk prognos	6
H.	Känslighetsanalys	6
I.	Särskilda förhållanden	7
J.	Intyg ekonomisk plan	8

Registrerades av Bolagsverket 2009-02-20

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Falujungfrun 129 unät Bostadsrättsföreningen Thomssons väg i Malmö, som har sitt säte i Falun och som registrerats hos Bolagsverket den 2008-08-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen 2008-12-08 upprättat följande ekonomiska plan, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling.

Beräkningar på föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2008 och ingivna offerter. Dessa kostnader är kalkylerade. Föreningens drift och underhållskostnader grundar sig på schablonvärden för liknande fastigheter och genomförd besiktning.

Enligt överenskommelse med fastighetsägaren kommer eventuellt osålda lägenheter att finansieras genom utfärdande av revers för att dessa ska vara intäktsneutrala för föreningen. Detta sker genom att reversrätten beräknas som skillnad mellan hyra och avgift. Fastighetsägaren står för lagfartskostnad.

Föreningens förvärv av tomträtten kommer att ske i tre steg. Först förvärvar en ekonomisk förening fastigheten för det skattemässiga värdet från Skånelängan ekonomisk förening. Den ekonomiska föreningen säljs till bostadsrättsföreningen och därefter överförs tomträtten till bostadsrättsföreningen med transportköp. Därmed blir bostadsrättsföreningen innehavare av tomträtten. Därefter likvideras den ekonomiska föreningen. Detta innebär att tomträtten skattemässiga värde på 24 103 251 kr kommer att understiga det bokförda värdet. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avvyttar tomträtten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Om föreningen beslutar om köp av tomträtten avses lägenheterna upplåtas i samband med föreningens tillträde som beräknas ske under kvartal 1 2009.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

Teknisk besiktning bifogas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Malmö Taxeringsrevisorn 2 (under avstyckning), ny fastighetsbeteckning blir Taxeringsrevisorn 5
Adress:	Thomssons väg 42-48
Tomtens areal	5786 kvm
Lägenhetsarea	5293 kvm
Byggnadens utformning	En byggnad
Byggår	1971
Antal bostadslägenheter	67 stycken
Upplåtelseform	Tomträtt

Gemensamma anordningar och utrymmen

Avfall	Nytt miljöhus på gården
Tvättstugor	4 tvättstugor
Lekplats	Delas med grannfastigheterna
Hobbyrum	

Servitut/gemensamhetsanläggningar

Taxeringsrevisorn 1. Servitut vattenledning, gemensamhetsanläggning parkering.
Servitut nätstation mm, inskriven 1970-08-19, akt 827
Servitut om fjärrvärme under bildande

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	9 våningar och källare
Grundläggning	Gjuten grund
Ytterväggar	Prefabricerad betong
Bjälklag	Prefabricerad Betong
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, delvis återvinning (växlare delas med grannfastigheten)
Fönster	Kopplade med isolerglas
Balkonger	Finns men inte till alla lägenheter
Ventilation	Mekanisk till och frånluft
El	Elmätare i källare, enskild mätning per lägenhet

Kortfattad underhållsplan

Årlig avsättning 220.000 kr. Se bifogat besiktningsprotokoll med underhållsplan. Underhållsplanen avser de första 11 åren. Enligt separat överenskommelse kommer vissa av underhållsåtgärderna att bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsskatt

Fastigheten har typkod 320. Fastighetsskatt utgår med 1200 kr/lägenhet 2008.

Tomträtt

Fastigheten är en tomträtt under avstyckning. Enligt avtal med kommunen utgår endast halv tomträttsavgäld tom 31 december 2021. Beräknad avgäld efter avstyckning 162.000 kr/år tom år 2021.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Totalt antal lägenheter 67 stycken.

Till alla lägenheter hör ett källarförråd.

Kort beskrivning av lägenheterna;

- Golvmaterial blandat parkett, linoleum och plastmattor
- Orginalbadrum, halvkaklade med plastmatta
- Orginalkök
- Väggar tapetserade eller målade

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	48 920 627
Lagfartskostnad-bekostas av säljaren	0
Pantbrev, 33 miljoner	660 000
Dispositionsfond/Underhållsfond/Övrigt	340 000
TOTALT	49 920 627

Taxeringsvärde-beräknat	Bostäder	Lokaler	SUMMA
varav byggnadsvärde	19 049 000	0	19 049 000
varav markvärde	6 378 400	0	6 378 400
			25 427 400

D. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	8 466 667	8 466 667	8 466 667	25 400 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	1 år	2 år	5 år	
Räntesats*	3,50%	3,77%	4,43%	3,90%
Amorteringsbelopp per år (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Amorteringsbelopp per år	0	0	0	0
Räntekostnad år 1	296 333	319 193	375 073	990 600
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	296 333	319 193	375 073	990 600

Insatser	24 520 627
Föreningens lån	25 400 000
Summa finansiering	49 920 627

Insatsernas fördelning framgår av
avsnitt F. Redov. av lägenheterna

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm Totalyta	9 431
Anskaffningskostnad per kvm Bostadsyta	9 431
Belåning per kvm Bostadsyta	4 799
Genomsnittsinnsats per kvm Bostadsyta	4 633
Driftskostnader per kvm år 1 Bostadsyta	319
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1 Bostadsrätt	595

12

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm bostäder 5 293
Ränteantagande för lån 3,90%

Kapitalkostnader

Kr

Räntor	990 600
Avskrivningar (kostnad men ej utgift)	220 000

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall

Elförbrukning (exkl hushållsel)	170 000	32
Vatten och avlopp	180 000	34
Uppvärmning	610 000	115
Avfall	80 000	15
Fastighetsförsäkring	45 000	9
Hissar	34 800	7
KabelTV	80 000	15
Fastighetsskötsel/reparationer	300 000	57
Ekonomisk Förvaltning	90 000	17
Arvoden (styrelse, revision)	50 000	9
Övrigt	50 000	9
Deltotal	1 689 800	319

Skatter/avgifter

Tomträttsavgäld	162 000
Fastighetsavgift	80 400

Summa kostnader	3 207 500
------------------------	------------------

Arsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	3 149 300
Hysesintäkter antenn	48 000
Ränta dispfond, 3%	10 200
Summa intäkter	3 207 500

Avsättning för underhåll/reparationer

Avsättningar i enlighet m. Föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll och reparationer	220 000

Årligt överskott	64 700
-------------------------	---------------

F. Redovisning av lägenheterna

Arsavgift	3 149 300	Ränta	3,90%
Insats	24 520 627		

Lgh nr	Våning	Antal rok	Bruksarea ca kvm	Insats kr	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Avgift kr/km o år	Andelstal
0211 *	1	2	61	271 313	36 295	3 025	595	0,0115247
0312 *	1	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
0411 *	1	2	61	271 313	36 295	3 025	595	0,0115247
1720001	2	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720002	2	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720003	3	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720004	3	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720005	4	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720006	4	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720007	5	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720008	5	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720009	6	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720010	6	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720011	7	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720012	7	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720013	8	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720014	8	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720015	9	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720016	9	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720017	2	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720018	2	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720019	3	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720020	3	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720021	4	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720022	4	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720023	5	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720024	5	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720025	6	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720026	6	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720027	7	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720028	7	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720029	8	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720030	8	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720031	9	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720032	9	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720033	2	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720034	2	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720035	3	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720036	3	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720037	4	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720038	4	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720039	5	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720040	5	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720041	6	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720042	6	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720043	7	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720044	7	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720045	8	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720046	8	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720047	9	2	67	298 000	39 865	3 322	595	0,0126582
1720048	9	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720049	2	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720050	2	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720051	3	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720052	3	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720053	4	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720054	4	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720055	5	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720056	5	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720057	6	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720058	6	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720059	7	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720060	7	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720061	8	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720062	7	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720063	9	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
1720064	9	3	84	394 000	49 979	4 165	595	0,0158700
Totalt			5 293,0	24 520 627	3 149 300	115 726		1,000000

10

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,00%	amortering år 0-5	0,00%
Ränta	3,90%	amortering år 4-10	0,50%
Kvm bostäder	5 293	amortering år 11-	1,00%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KAPITALKOSTNADER	1 210 600	1 215 000	1 219 488	1 351 066	1 355 735	1 354 910	1 475 751
Ränta	990 600	990 600	990 600	990 600	990 600	985 647	961 129
Avskrivningar	220 000	224 400	228 888	360 466	365 135	369 263	514 622
DRIFTSKOSTNADER	1 689 800	1 723 596	1 758 068	1 793 229	1 829 094	1 865 676	2 059 857
Driftkostnader	1 689 800	1 723 596	1 758 068	1 793 229	1 829 094	1 865 676	2 059 857
ÖVRIGA KOSTNADER	242 400	244 008	245 648	247 321	249 028	250 768	260 007
Fastighetsskatt bostäder	80 400	82 008	83 648	85 321	87 028	88 768	98 007
Tomträttsavgäld	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-58 200	-58 404	-58 612	-58 824	-59 041	-59 262	-60 434
Hysesintäkt garage o p-plats	0	0	0	0	0	0	0
Ränta likvida medel	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-11 262	-12 434
Hysesintäkter antenn	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	220 000	224 400	228 888	360 466	365 135	369 263	514 622
Amorteringar lån	0	0	0	127 000	127 000	126 365	246 443
Avsättningar underhåll	220 000	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	268 179
Årligt överskott	64 700	27 000	0	0	0	0	0
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	3 149 300	3 161 200	3 164 592	3 332 792	3 374 816	3 412 092	3 735 181
Nettoutbetalningar	3 149 300	3 161 200	3 164 592	3 332 792	3 374 816	3 412 092	3 735 181
Nödvändig nivå årsavgifter kr/kvm	595	595	598	630	638	645	706

H. Känslighetsanalys 1

Kr/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och räntenivå enligt följande							
4,90%	643	643	646	678	686	692	752
5,90%	691	691	694	726	734	740	799
6,90%	739	739	742	774	782	788	845
Antagen räntenivå och inflationsnivå enligt följande							
3,00%	595	599	606	641	654	665	752
4,00%	595	603	613	653	670	687	803
5,00%	595	607	621	666	687	709	859

Känslighetsanalys 2

Anslutningsgradens påverkan på årsavgiften

Enligt överenskommelse med fastighetsägaren kommer eventuellt osålda lägenheter att finansieras genom utfärdande av revers för att dessa ska vara intäktsneutrala för föreningen. Detta sker genom att reversräntan beräknas som skillnad mellan hyra och avgift. Fastighetsägaren står även för lagfartskostnad.

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrätthavarna ska betala insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan, upprättad 2008-12-08 lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

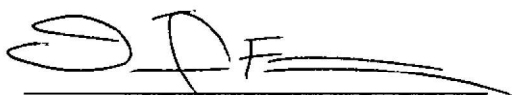
Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för abonnemang för hushållsel. Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thomsons Väg

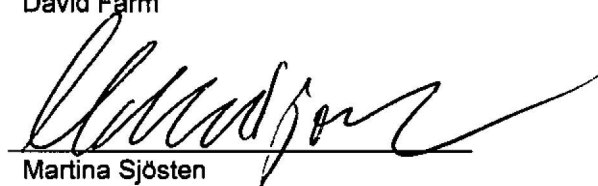
Malmö 2008-12-08



David Färm



Christina Aspefalk



Martina Sjösten

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Thomsons Väg i Malmö, org nr: 769619-1746.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som har varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår nedan.

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 uppgifterna 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 bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

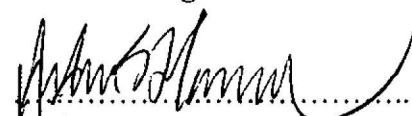
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

- Underhållsplan, Anders Granlund daterad 2008-09-22, revidering F 2008-12-14. Kommentarer från Anders Granlund på bilaga 12:1 i andelsöverlåtelseavtalet.
- Hyreslista
- Stadgar
- Registreringsbevis + registreringsuppgifter per 2008-12-15
- Fastighetsdatautdrag
- Värdeutlåtande bostadsrätter
- Offert finansiering + aktuella räntor per 2008-12-04
- Utkast andelsöverlåtelseavtal
- Utkast revers sålda lägenheter

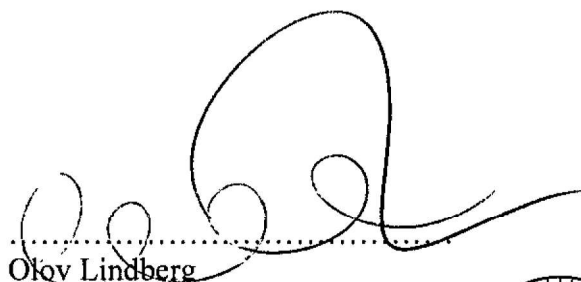
Malmö den 15 december 2008

Forum Fastighetsekonomi AB



Anders Stålmarm

Av Boverket förordnad intygsgivare



Olov Lindberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org nr 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 FAX 08-24 85 95	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 FAX 031-13 59 80	ENGELBREKTSKATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70 FAX 040-12 62 77	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21 FAX 011-10 34 33	VÄSTRA KVARNGATAN 64 BOX 284 611 26 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72 FAX 0155-28 62 41	DIVISIONSGRÄND 2 831 38 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
--	---	--	--	--	---



Underhållsplan Taxeringsrevisorn 2



Thomsons väg 42-48 i Malmö

Anders Granlund

Direkt tel 046 - 19 28 04

EVU Energi & VVS Utveckling AB

512 982 315
Annedalsvägen 9
227 64 Lund

Tel 046-19 28 00
Fax 046-32 00 39

Organisationsnummer 556471-0423
www.evu.se

101137,000

SAMMANFATTNING

Taxeringsrevisorn 2 kommer att bli föremål för en rad underhållsåtgärder inom kort. Därefter blir det upp till bostadsrättsföreningen att planera och utföra framtida underhåll.

I nuläget finns det fortfarande punkter som kan bli föremål för nya diskussioner och beslut.

01 Mark

Utemiljön kommer att förnyas och det kan därför vara svårt att bedöma framtida underhåll.

Många gånger är det inte önskvärt med höga träd och buskar som bara blir tillhåll och förhindrar uppsikten över gården.

Kan man sedan inhägna gårdarna så kan tryggheten öka.

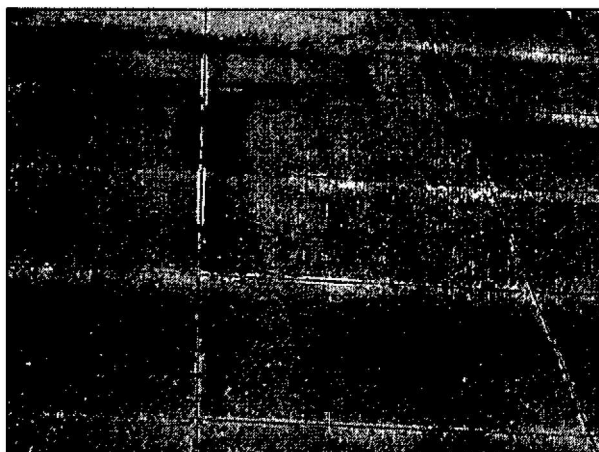


02 Fasader

Källartrappor, skärmtak, skyltar och belysningsarmaturer m.m. kommer att snyggas till.



Fasaderna kommer att bli tvättade och omfogade.



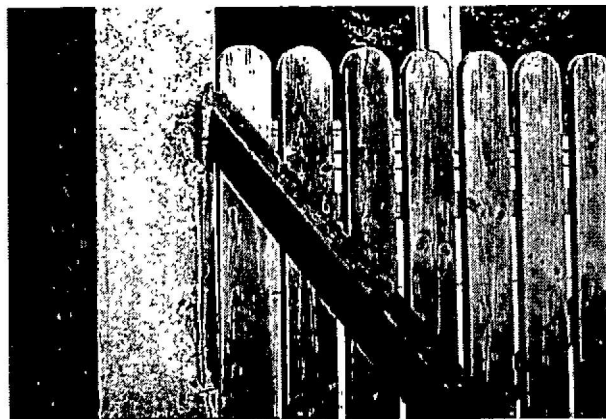
03 Balkonger

Insidan av de inglasade balkongerna kan mycket väl betraktas som inre (medlemmens) underhåll.

Balkongfronterna är från 1986.



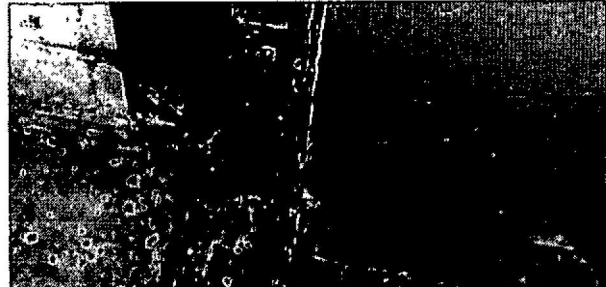
Balkongerna, uteplatserna, på bottenvåningen kommer att fixas till. Förhoppningsvis är inte betonglagningarna måttliga.



04 Fönster och Dörrar

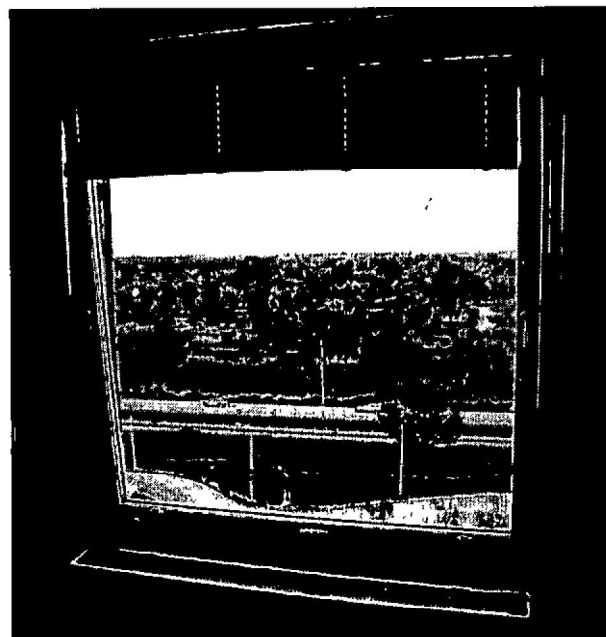
Källardörrarna är rostiga kommer att bytas ut och förhoppningsvis med brytskydd redan från början.

Det finns även planer på ett passersystem för att slippa obehöriga från att komma in byggnaden.



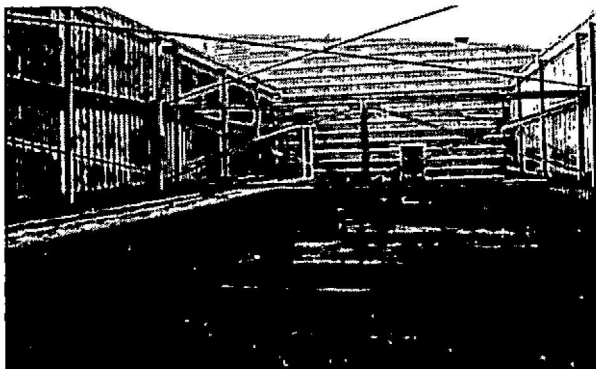
Befintliga fönster, trä/aluminium, mot gatan är av en mindre lyckad konstruktion. På sikt finns risk för återkommande reparationer.

En allmän enkät och översyn är motiverad samtidigt är det viktigt att alla förstår hur man ska öppna och stänga bågarna.



05 Yttertaket

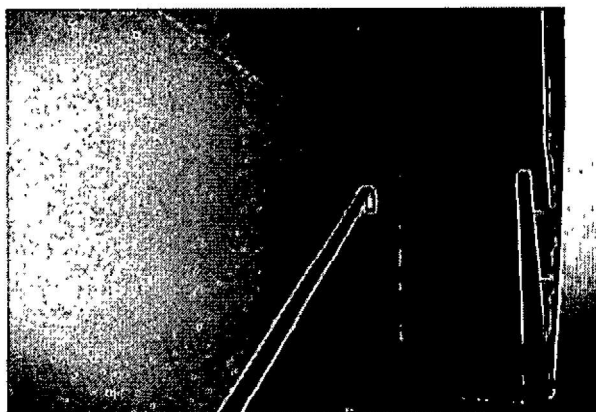
Papptaket kommer att bli nytt och förhoppningsvis finner man en lösning för att förhindra fåglar från att etablera sig.



06 Trapphusen

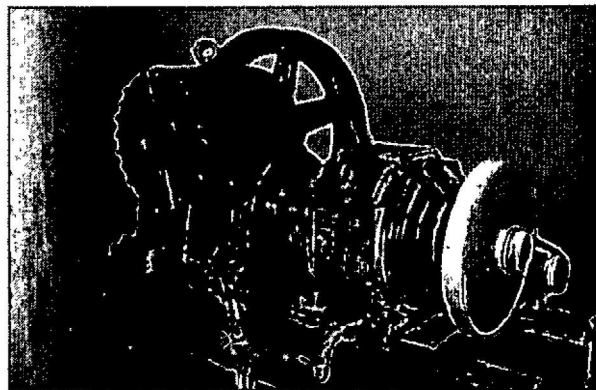
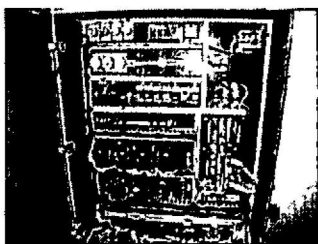
Trapphusen kommer att målas om i sin helhet.

Dörrar mot det fria förses med beröringsfritt passersystem i samråd med styrelsen.



07 Hissarna

För hissarna gäller ett fullserviceavtal som innebär att endast kostnaden för åverkan tillkommer.



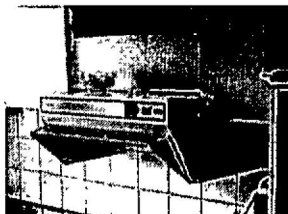
Hisskorgarna kommer att snyggas till i samband med trapphusrenoveringen.



08 Lägenheterna

Något särskilt underhåll i lägenheterna ingår inte i underhållsplanen. Här får var och en avgöra hur fint det ska vara när det gäller golv, väggar och tak m.m. och det är själva fördelen med en bostadsrätt.

Gamla spiskåpor kommer att bytas ut och justeras in.

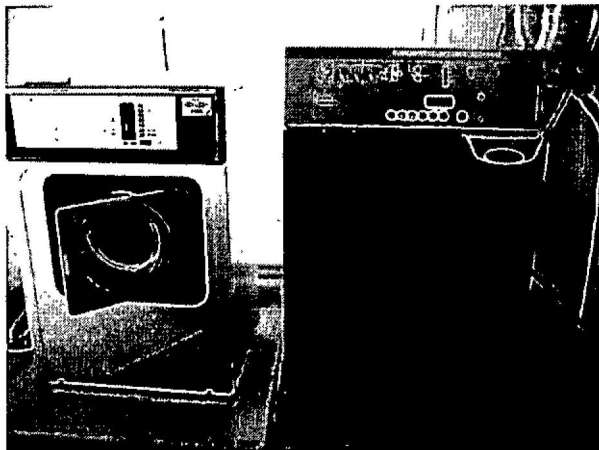


09 Gemensamheter

Flera tvättmaskiner och torktumlare kommer att bytas ut.

Sopnedkassen kommer att ersättas med ett nytt miljöhus.

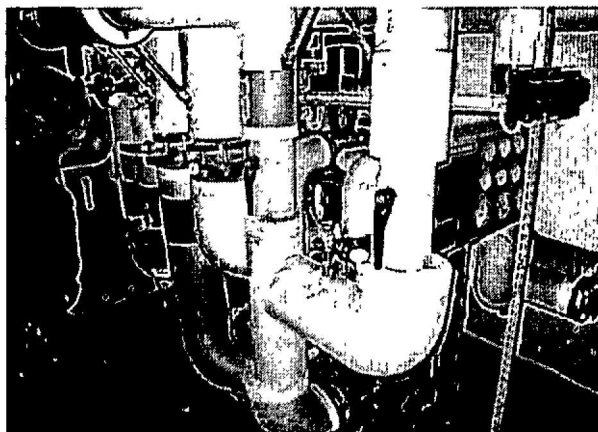
Cykelgarage bör placeras på gården för bättre tillsyn.



10 Installationer

Värmecentralen är från byggåret och förser hela huset med värme. I det korta perspektivet kommer värmecentralen vara densamma med byte av olika komponenter.

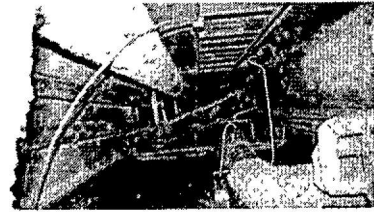
I ett lägre perspektiv, inom 11 år, bör man nog sära på anläggningen för att undvika konflikter och diskussioner om hur anläggningen ska skötas osv.



Idag finns planer på att byte ut värmepumpen och tillhörande ackumulatorer. Men ju mer man låter investera i nuvarande lösning ju svårare blir det att separera systemet.

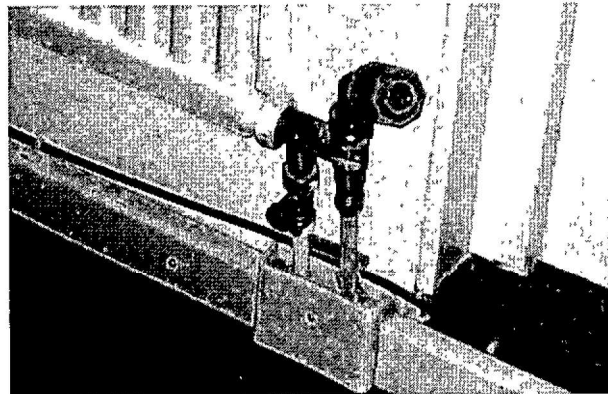
Hur man gör med värmen är kanske något som får bli en särskild diskussion. Ska man montera in undermätare till grannarna så ska de även gälla för tappvarmvattnet och VVCn. Och i värmekostnaden måste det även komma in pengar som täcker underhåll och reparation av värmecentralen som finns i Taxeringsrevisorn 2. Elförbrukningen för cirkulationspumpar är ytterligare en kostnad som bör vara med i ekvationen.

De vertikala tappvatten- och tappvarmvattenledningarna i schakten bör ersättas med nya isolerade ledningar. Idag finns helt oisolerade ledningar vilket medför höga värmekostnader.

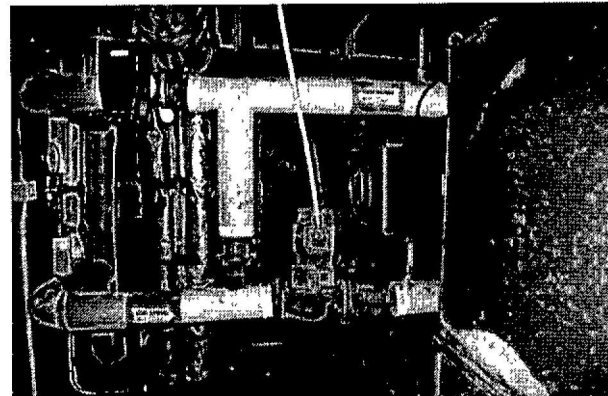


Byte av ledningar i lägenheter och i källare kan vila på framtiden. Vid badrumsrenoveringar bör ledningarna bytas i lägenheterna.

Huset har ett ett-rörssystem och kommer att förses med nya STAD-ventiler och nya loop-ventiler och nya radiatorventiler och därefter justeras in efter det att ventilationen är i balans.

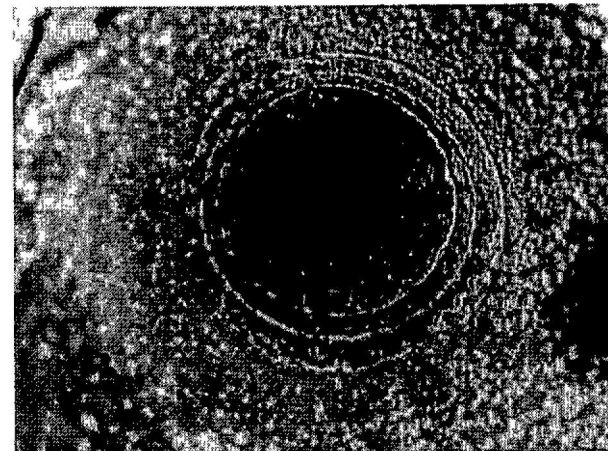


Ventilationen består frånluftsfläktar och tilluftsaggregat jämte återvinningsaggregat vilket kommer att få en fullständig översyn för att säkerställa funktionen flera år framöver.



Värme- och ventilationssystemet behöver kontinuerlig service och tillsyn och en datorisering (DUC), det senare är tänkt att bli nytt.

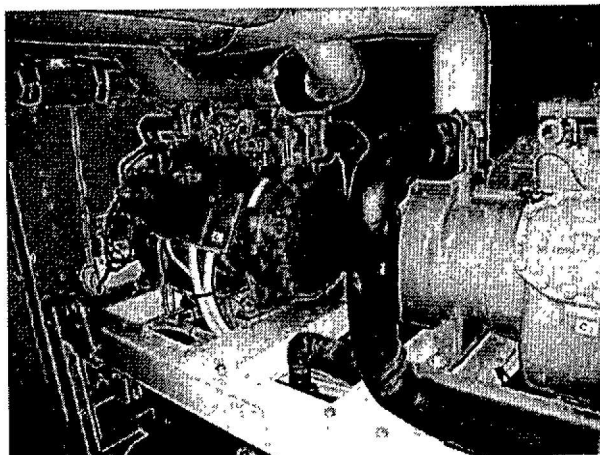
Ventilationskanalerna kommer att rensas och luftflöden justeras in för att i den obligatoriska ventilationskontrollen ska bli godkänd.



Värmepumpen och laddningstankar (ackumulatorer) för tappvarmvatten kommer att ersättas.

Ska ovan dimensioneras för hela huset eller enbart för Taxeringsrevisorn?

Driften av kompressorer och frånluftsfläktar hur fördelas kostnaden med grannarna?



Avlopps- och dagvattenledningarna kommer att spolas med högtryck ut till gata.

El-ledningarna kan vara kvar i huset med befintliga lägenheter.

TV-anläggningen är också en bra fråga. Kan man dra kanaler upp till yttertaket för att placera ut alla paraboler där istället för på balkongerna?

Övrigt

Underhållsplanen utför inte något juridiskt bindande dokument.

Mellan säljaren och köparen av Taxeringsrevisorn bör det tecknas en separat överenskommelse på vad säljaren ska göra med fastigheten.

Anders Granlund

Direkt tel 046 - 19 28 04

Brf Taxeringsrevisor 2

Underhållsplan för perioden 2008 --- 2027

Upprättad: 2008-09-22

Konsumentsprisindex (KPI): 302,11

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL	MÄNGD	SORT	a'-PRIS	KOSTNAD	AKTUALITET		INTER-
			%			kr/sort	kr inkl moms	Utfört	Utföras	VALL
0	ALLMÄNNA UPPGIFTER									
	Namn: Brf Taxeringsrevisor 2		Moms: 25%							
	Byggår/Ombyggd:	1971								
	Lägenheter:	5 293 m²	67 st							
	Lokaler:	0 m²	0 st							
	Markyta:	3 200 m²	cirka							
	Byggnadsarea (BYA)	840 m²	cirka							
1	MARK	Lagning	25	680	m2	200	34 000		2018	25 år
	Asfalt	Förnyelse	100	67	lgh	2 000	134 000	2009	2034	25 år
2	FASADER	Lagning/målning m.m.	100	152	m1	500	76 000	2008	2023	15 år
	Sockel, skärmtak, källartrappor, etc	Tvättning	100	1 993	m2	56	112 000	2009	2034	25 år
	Prefab betongelement	Omfogning	100	1 288	m1	200	258 000	2009	2034	25 år
	Prefab betongelement	Byte	100	189	m1	500	95 000	1971	2031	60 år
	Stuprör, invändiga		100	1 993	m2	25	50 000	2009	2034	25 år
	Fasadställning, lift									
3	BALKONGER	Byte	100	67	st	25 000	1 675 000	1986	2036	50 år
	Balkongfronter/inglasning	Målning/lagning	100	8	st	3 000	24 000	2008	2023	15 år
	Balkonger (uteplatser) bottenvåning									

Brf Taxeringsrevisorn 2

Underhållsplan för perioden

2008

--- 2027

Upprättad: 2008-09-22

Konsumentprisindex (KPI): 302,11

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
4	FÖNSTER/DÖRRAR Källardörrar Entrépartier Ytterdörrar, aluminium Ytterdörrar, trä Fönsterdörrar Fönster mot gård Fönster mot gata Säkerhetsdörrar	Byte Byte Byte Byte Reparationer Reparationer Reparationer Ingår inte	100	2	st	17 000	34 000	2008	2045	37 år
			100	3	st	30 000	90 000	1986	2026	40 år
			100	2	st	15 000	30 000	1986	2026	40 år
			100	3	st	15 000	45 000	2008	2045	37 år
			100	67	st	1 000	67 000		2009	5 år
			5	297	st	5 000	74 000		2009	5 år
			5	187	st	5 000	47 000		2009	5 år
5	YTTERTAK Papptak inkl plåt Taksäkerhet Takbrunnar	Omläggning Komplettering Byte	100	840	BYA	500	420 000	2009	2034	25 år
			100	70	m1	80	6 000	2009	2049	40 år
			100	7	?	2 500	18 000	2009	2049	40 år
6	TRAPPHUS/ENTRÉ Entréer m.m. Våningsplan Passersystem	Målning m.m. Målning m.m. Montering	100	4	st	17 000	68 000	2009	2029	20 år
			100	36	st	17 000	612 000	2009	2029	20 år
			100	11	st	5 000	55 000	2008	2038	30 år
7	HISSAR Detaljer Apparatskåp Hissmaskin, Korg	Fullserviceavtal Fullserviceavtal Fullserviceavtal Byte/Renovering	0	4	st	20 000	0	1971	2011	20 år
			0	4	st	120 000	0		2011	25 år
			0	4	st	150 000	0	1971	2011	40 år
			100	4	st	35 000	140 000	2008	2028	20 år

Brf Taxeringsrevisorn 2

Underhållsplan för perioden

2008

--- 2027

Upprättad: 2008-09-22

Konsumentsprisindex (KPI): 302,11

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
8	LÄGENHETER Blandare Badrum Spiskåpor	Ingår inte Ingår inte Byte	0	67	lgh	8 000	0		2008	25 år
			0	67	lgh	65 000	0	1986	2016	30 år
			80	67	lgh	3 000	161 000	2008	2033	25 år
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner, Tvättmaskiner, Torktumlare, Torktumlare, Torktumlare, Torktumlare, Torkskåp Mangel Golv, väggar o tak i tvättstuga Källare Styrelserum Sophantering	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m.	100	4	st	38 000	152 000	2007	2022	15 år
			100	4	st	38 000	152 000	2008	2023	15 år
			100	2	st	38 000	76 000	2008	2023	15 år
		Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m.	100	4	st	30 000	120 000	2002	2017	15 år
			100	2	st	30 000	60 000	2007	2022	15 år
			100	4	st	13 000	52 000	2008	2023	15 år
		Byte m.m. Renovering Målning/upprustning	100	5	st	11 000	55 000	2008	2028	20 år
			100	8	st	50 000	400 000	1986	2016	30 år
			100	1	st	100 000	100 000		2011	25 år
		Ospecificerat Ospecificerat	100	1	st	40 000	40 000		2009	10 år
			100	1	st	150 000	150 000	2009	2029	20 år

Brf Taxeringsrevisor 2

Underhållsplan för perioden

2008

--- 2027

Upprättad: 2008-09-22

Konsumentsindex (KPI): 302,11

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
10	INSTALLATIONER Värmeväxlare, värme Värmeväxlare, tappvarmvatt Styrventiler och ställdon Reglercentral (DUC) Expansionskärl Cirkulationspump, värme Cirkulationspump, VVC Laddningspump Ackumulatorer Värmepumpanläggning Undermätare, (VS+VV+WVC) Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar Ventiler till d:o Värmeledningar Ventiler till d:o Värmeelement Ventiler till d:o TA och FA-aggregat Ventilationssystem Ventilationssystem Avloppsledningar Avlopps, dagvattenledningar Elinstallationer Teve-anläggning	Byte	25,8	1	st	65 000	17 000		2011	20 år
		Byte	25,8	1	st	65 000	17 000		2011	15 år
		Byte	25,8	2	st	20 000	10 000		2011	15 år
		Byte	25,8	1	st	130 000	34 000	2008	2023	15 år
		Byte	25,8	1	st	25 000	6 000		2011	30 år
		Byte	25,8	1	st	75 000	19 000		2011	30 år
		Byte	25,8	1	st	20 000	5 000		2011	30 år
		Byte	25,8	1	st	20 000	5 000		2011	30 år
		Byte	25,8	1	x	80 000	21 000	2008	2038	30 år
		Byte	25,8	1	st	250 000	65 000	2008	2038	30 år
		Byte	100	6	st	5 000	30 000	2008	2013	5 år
		Byte i Schakt	100	67	lgh	5 000	335 000	1971	2011	40 år
		Byte övrigt	100	67	lgh	25 000	1 675 000	1971	2021	50 år
		Byte/injustering	100	67	lgh	1 200	80 000		2021	25 år
		Byte	100	67	lgh	25 000	1 675 000	1971	2031	60 år
		Byte/injustering	100	67	lgh	3 000	201 000	2008	2033	25 år
		Byte	100	67	lgh	30 000	2 010 000	1971	2031	60 år
		Byte/injustering	100	67	lgh	6 000	402 000	2008	2033	25 år
		Översyn	100	4	lgh	43 750	175 000	2008	2023	15 år
		Rengöring m.m.	100	67	lgh	1 000	67 000	2008	2017	9 år
		OVK	100	67	lgh	400	27 000	2008	2011	3 år
		Byte	25	67	lgh	30 000	503 000	1971	2031	60 år
		Rensning m.m.	100	67	lgh	1 200	80 000	2008	2018	10 år
		Byte	100	67	lgh	30 000	2 010 000	1971	2031	60 år
		Kanalisation till tak	100	67	lgh	1 000	67 000		2012	50 år

Brf Taxeringsrevisorn 2

Underhållsplan

11-årsplan

Nr	BYGGDEL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
1	MARK											34	34
2	FASADER												0
3	BALKONGER etc												0
4	FÖNSTER		188					188					376
5	YTTERTAK												0
6	TRAPPHUS												0
7	HISSAR												0
8	LÄGENHETER												0
9	GEMENSAMHETER		40		100					400	120		660
10	INSTALLATIONER				441	67	30	27			94	110	769
Σ	TOTALT	0	228	0	541	67	30	215	0	400	214	144	1 839

INGÅENDE SALDO:	0	170	112	282	(89)	14	154	109	279	49	5	
AVSÄTTNING:	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	0	(228)	0	(541)	(67)	(30)	(215)	0	(400)	(214)	(144)	
UTGÅENDE SALDO:	170	112	282	(89)	14	154	109	279	49	5	31	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

1 839 000 kr inkl moms

Index: 302,11

Kostnad per lägenhet:

27 448 kr

Antal lägenheter:

67 st

GENOMSNIITT (AVSÄTTNING) PER ÅR
170 000 kr/år 32 kr/m2 och år

Se nästa sida med fastighetsägarens (säljarens) åtgärden enligt köpekontrakt.

Bilaga 12.1*Fastighetsägarens (Säljarens) åtaganden*

Område	Beskrivning
Mark:	En uppfräschning och förnyelse utförs våren 2009 i samband med ombyggnationen av grannfastigheten Taxeringsrevisorn 1. Åtgärderna innebär bl.a. att träd och buskar rensas, asfalt och staket lagas.
Fasader:	Socklar och källartrappor lagas och målas våren 2009. Fasadelementen högtrycktvättas slutet 2008. Elementfogarna byts ut/kompletteras. Eventuell PCB saneras.
Balkonger:	Uteplatser bottenvåning baksida målas/lagas våren 2009.
Dörrar:	Källardörrar samt ytterdörrar av trä bytes våren 2009.
Yttertak:	Nytt papptak inklusive erforderlig plåt och brunnar utförs våren 2009.
Entréer:	Inbrottsskydd utförs på entrétaken.
Trapphus:	Hissfronter och väggar målas vintern 2008/2009. Ett passersystem tas fram i samråd med styrelsen för föreningen. Kostnaden för detta skall ej avsevärt avvika från budgeterade 55 000 kronor.
Källare:	En målning/upprustning utförs våren 2009.
Hissar:	En översyn och uppfräschning utförs vintern 2008/2009.
Lägenheter:	En översyn samt byte av erforderliga spiskåpor utförs våren 2009.
Tvättstugor:	Väggar och tak renoveras/uppfräschas våren 2009. Därefter vidtar utbyte av • 4 st tvättmaskiner • 2 st torkumlare • 3 torkskåp • Utbyte av manglar efter diskussion med föreningen, totalt belopp 55 000 kronor
Utvändigt Soprum:	En ny byggnad uppförs våren 2009 tillsammans med grannföreningen med separata entréer och utrymmen för respektive förening.
Styrelserum:	Ett säkerhetsskåp + dator installeras vintern 2008/2009.
Värme:	Ventiler till värmeledningar och radiatorer bytes alt. justeras vid behov.
Ventilation:	Rengöres samt att OVK utförs våren 2009.