
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NETZÉNS VÄG
Smygehamn, Trelleborgs kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Netzéns väg under första kvartalet 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Tidpunkt för tecknande av upplåtelseavtal	3
Entreprenad	3
Försäkring	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Byggnadsbeskrivning	5
Lägenhetsbeskrivning	5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	5
Samfällighetsförening	5
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD	6
4. FINANSIERINGSPLAN	6
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	6
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	7
Amorteringar och extra avsättningar	8
Eventuell ökad belåning	8
Avskrivningar	8
Fastighetsavgift från år 16	8
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS	8
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
Uppskattade driftskostnader utöver avgift	10
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	10
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, underhållsplan och fastighetsdatautdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Netzéns väg (org.nr 769640-6516) som registrerades 2021-12-01 i Trelleborgs kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningen innehåller totalt 42 bostäder, inom fastigheten Trelleborg Östra Torp 6:251, för vilka projektering påbörjades under andra kvartalet 2021. Bygglov vann laga kraft under första kvartalet 2022 och slutbesked utfärdas under andra kvartalet 2024. Bostäderna ligger på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. För att klara krav på breddning av tillfartsväg har även fastigheten Trelleborg Hemmesdyngge 14:10 förvärvats.

Uppgifterna avseende föreningens förvärv samt byggnation avser den slutliga kostnaden och grundar sig på, vid tiden för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat Trelleborg Östra Torp 6:251 och Hemmesdyngge 14:10 ("Fastigheterna") genom förvärv av bolaget Projekt Östra torp 6:251 AB, org.nr 559383-5860, från TrelleborgsHem Projekt Holding AB, org.nr 559388-4090, med avsikten att uppföra bostäder i enlighet med beskrivningen i denna ekonomiska plan.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet om ca 16,5 mkr att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Tidpunkt för tecknande av upplåtelseavtal

Tecknande av förhandsavtal har skett från januari månad 2022. I samband med tecknande av förhandsavtal har föreningen uppburet förskott om 100 000 kr per bostad för vilka säkerhet ställts hos Bolagsverket genom en förskottsgarantiförsäkring.

Upplåtelseavtal ska ingås när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Detta beräknas att ske från den 15 mars 2024 och löpande tills samtliga bostäder är färdigställda och tillträdas vilket beräknas att ske under juni månad 2024.

AB Trelleborgshem (alternativt genom dotterbolag) garanterar förvärv av samtliga bostäder i projektet om de inte upplåtits på marknaden i samband med föreningens förvaltningsmässiga tillträde.

Entreprenad

Vid tidpunkten för denna ekonomiska plans upprättande pågår färdigställande och slutbesiktning av 42 bostäder på Fastigheterna genom totalentreprenad enligt ABT 06 med Nimab Entreprenad AB. Efter färdigställd entreprenad övertar föreningen sedvanliga entreprenadgarantier.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls Fastigheterna försäkrade genom AB Trelleborgshems och entreprenörens försorg. Fastigheten kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Taxeringsvärde

Nedan uppgifter enligt preliminär taxering för Fastigheterna enligt beräkning via Skatteverket för 2024–26. Sammanlagt taxeringsvärde beräknas till 112,7 mkr. Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig och uppgifter då lämnats till Skatteverket.

	Hustyp 79,1 kvm	Hustyp 112 kvm	Hustyp 120 kvm
Tax.värde Byggnad	1 773 000 kr	2 322 000 kr	2 470 000 kr
Tax.värde Mark	502 000 kr	502 000 kr	502 000 kr
Summa	2 275 000 kr	2 824 000 kr	2 972 000 kr
Antal	14	16	12
Summa totalt	31 850 000 kr	45 184 000 kr	35 664 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna bebyggs med parhus i en till två våningar. Till samtliga bostäder hör uppställningsplats för en till två bilar.

Tomt och läge

Fastigheterna är belägna i Smygehamn, i Trelleborgs kommun, i ett kustnära läge. Lokalt centrum nås på ett par minuter där man finner servicefunktioner såsom matbutik, restauranger och kommunikationer via buss. Kommunens huvudort, Trelleborg, nås på ca 20 minuter med bil eller 25 minuter med allmän transport.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Trelleborg Östra Torp 6:251 Trelleborg Hemmesdyngge 14:10
Adresser	Gastvägen 1–9, Piratvägen 1-16, Skepparevägen 11-13
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Akt 1287-P367
Tomtareal	22 654 kvm + 180 kvm
Bostadsyta	4 339,4 kvm
Bostäder	42 st
Byggnadsutformning	Parhus med en till två våningar
Byggnadsår	2022–24
Typkod	230 (förväntad typkod)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Luftvärmepump med vattenburet system
El	3-fas el. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft, spaltventiler
Sophantering	Gemensamma utvändiga behållare
Utvändig mark	Naturmark och finplanerad mark

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme och bjälklag	Trä
Ytterväggar	Putsade- och/eller träfasader
Yttertak	Papptak
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster med isolerglas
Utvändigt	Plåtdetaljer och hängrännor i svart stålplåt

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Klinker i hall och vårutrymmen. Parkettgolv i övriga
Köksinredning	Skåpsinredning, varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, diskmaskin, fläkt med imkanal, köksblandare
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare
Media	Fiber indraget, eget abonnemang erfordras

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2022–24 med god standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov och anpassa avsättningen efter denna. För inre underhåll liksom för uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Fastigheten belastas av flera servitut vilka framgår av fastighetsdatautdraget som är bilaga till den ekonomiska planen.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i vägföreningarna Trelleborg Östra torp GA:7 och Hemmesdynge GA:4. Föreningarna hanterar vägunderhåll. Kostnaden bedöms till 20 000 kr per år.

3. BERÄKNAD FÖRVARVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. En garanti avseende förvärv av ev osålda bostäder ställs av AB TrelleborgsHem. I samband med upprättandet av den ekonomiska planen pågår besiktningar av bostäderna. Skulle någon av de ingående kostnadsposterna ändå förändras i slutskedet av processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån så att den slutliga kostnaden för projektet uppgår till 171 807 139 kr.

Kostnadsslag	Belopp	
Köpeskillning bolag och fastigheter ¹⁾	30 688 916 kr	
Entreprenadkostnad	135 348 223 kr	
Pantbrev	1 120 000 kr	
Projektfinansiering	4 450 000 kr	
Projektomkostnader ¹⁾	0 kr	Ingår i köpeskillning bolag/fastigheter ovan
Summa total anskaffningsutgift	171 607 139 kr	
Kassabehållning	200 000 kr	
Finansieringsbehov	171 807 139 kr	

¹⁾ Avser förvärv av fastigheterna Trelleborg Östra Torp 6:251 och Hemmesdyngge 14:10 genom bolagsförvärv samt Östra Torp 6:65 som tvångsinförlivats i 6:251 via Lantmäteriförrättning och förvärvats genom en sedvanlig fastighetsöverlåtelse.

²⁾ Ingår stämpelskatt, konsultarvoden, mäklarkostnader, anslutningskostnader med mera

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringslag	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	56 000 000 kr	4,00%	2 240 000 kr
Medlemsinsatser	112 890 000 kr		
Upplåtelseavgifter	2 917 139 kr		
Summa finansiering	171 807 139 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angiven kapitaltäckning utgår från bankkoffert och täcker föreningens räntekostnader under de tre första verksamhetsåren. Genomsnittlig bindningstid för föreningens lån bedöms till tre år och bestäms slutligen av styrelsen i samband med utbetalning. Föreningen avser att uppta lån med tre års amorteringsfrihet men om räntekostnaden på föreningens lån understiger kapitaltäckningen ska överskottet användas för amortering. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande räntesantagande: 6 720 000 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	2 240 000 kr	
Avskrivning	1 200 000 kr	
Summa kap-kost.	3 440 000 kr	
Driftskostnader		
Förvaltning & administration	90 000 kr	
Försäkring	85 000 kr	
Värme	0 kr	Individuell debitering, se pkt. 8
Fastighets-el	15 000 kr	
VA	0 kr	Individuell debitering, se pkt. 8
Löpande skötsel	100 000 kr	
Teknisk förvaltning	10 000 kr	
Renhållning	125 000 kr	
Övrigt	25 000 kr	
Summa driftskostnader	450 000 kr	104 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Samfällighetsavgift	20 000 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övriga kostnader	20 000 kr	
Totala kostnader	3 910 000 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	2 883 576 kr	665 kr/kvm
Totala intäkter	2 883 576 kr	
Årets resultat	-1 026 424 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	173 576 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	2 883 576 kr	
Summa kostnader	-3 910 000 kr	
Återföring avskrivningar	1 200 000 kr	
KASSAFLÖDE LÖPANDE DRIFT	173 576 kr	40 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	-0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	173 576 kr	
Ytor		
Bostadsarea	4 339 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	4 339 kvm	

Amorteringar och extra avsättningar

Från år fyra beräknar föreningen att årligen amortera 1% på sitt lån, med en sammanlagd amorteringstid om högst 100 år, vilket framgår av prognosen. Kalkylmässigt innebär detta en höjning av avgiften vid detta tillfälle. Det noteras dock att utgiften för amortering kan rymmas inom ramen för föreningens kapitaltäckning varför det blir upp till en framtida föreningsstämma att besluta om en eventuell avgiftshöjning. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 1 mkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 65 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning 4,50%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2023 som per byggnad är maximalt 8 874 kr/år alternativt 1 589 kr per lägenhet.

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	20
Årtal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2043
Beräknad nettoavgift	2 883 576	2 896 048	2 908 768	3 499 063	3 489 206	3 479 612	3 443 994	6 027 750
Om räntan								
+1%	3 443 576	3 456 048	3 468 768	4 059 063	4 043 432	4 028 066	3 969 355	6 495 379
+2%	4 003 576	4 016 048	4 028 768	4 619 063	4 597 659	4 576 520	4 494 716	6 963 008
-1%	2 323 576	2 336 048	2 348 768	2 939 063	2 934 979	2 931 159	2 918 633	5 560 121
Om inflationen								
1%	2 889 812	2 902 408	2 915 256	3 505 681	3 495 955	3 486 497	3 451 446	6 039 549
2%	2 896 048	2 908 768	2 921 744	3 512 298	3 502 705	3 493 382	3 458 899	6 051 348
-1%	2 877 340	2 889 687	2 902 281	3 492 446	3 482 456	3 472 728	3 436 542	6 015 951

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning. Förslag på rumsdisposition tillhandahålls av mäklare. Till bostäderna ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden.

Lgh-ID	Bostadstyp	Total yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift
1	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	77 458 kr	1,969%	4 732 kr
2	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	50 000 kr	1,969%	4 732 kr
3	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	90 171 kr	1,969%	4 732 kr
4	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	50 000 kr	1,969%	4 732 kr
5	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 245 000 kr	50 000 kr	1,969%	4 732 kr
6	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 095 000 kr	77 458 kr	1,969%	4 732 kr
7	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 245 000 kr	102 090 kr	1,969%	4 732 kr
8	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 095 000 kr	68 144 kr	1,969%	4 732 kr
9	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 395 000 kr	66 128 kr	1,969%	4 732 kr
10	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	74 958 kr	1,969%	4 732 kr
11	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	58 064 kr	1,969%	4 732 kr
12	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	76 974 kr	1,969%	4 732 kr
13	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 295 000 kr	79 474 kr	1,969%	4 732 kr
14	Parhus 1-plan	79,1 m ²	2 395 000 kr	64 878 kr	1,969%	4 732 kr
15	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 895 000 kr	68 910 kr	2,529%	6 076 kr
16	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	50 000 kr	2,529%	6 076 kr
17	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	73 580 kr	2,529%	6 076 kr
18	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	58 064 kr	2,529%	6 076 kr
19	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	50 000 kr	2,529%	6 076 kr
20	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	58 064 kr	2,529%	6 076 kr
21	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	50 000 kr	2,529%	6 076 kr
22	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 895 000 kr	113 990 kr	2,529%	6 076 kr
23	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	115 628 kr	2,529%	6 076 kr
24	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 695 000 kr	67 378 kr	2,529%	6 076 kr
25	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 695 000 kr	75 265 kr	2,529%	6 076 kr
26	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 695 000 kr	113 612 kr	2,529%	6 076 kr
27	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 695 000 kr	94 644 kr	2,529%	6 076 kr
28	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 695 000 kr	50 000 kr	2,529%	6 076 kr
29	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 695 000 kr	50 136 kr	2,529%	6 076 kr
30	Parhus 2-plan	112,0 m ²	2 795 000 kr	104 968 kr	2,529%	6 076 kr
31	Parhus 2-plan	120,0 m ²	3 095 000 kr	58 217 kr	2,665%	6 403 kr
32	Parhus 2-plan	120,0 m ²	2 995 000 kr	50 000 kr	2,665%	6 403 kr
33	Parhus 2-plan	120,0 m ²	2 995 000 kr	50 000 kr	2,665%	6 403 kr
34	Parhus 2-plan	120,0 m ²	2 995 000 kr	50 000 kr	2,665%	6 403 kr
35	Parhus 2-plan	120,0 m ²	2 995 000 kr	50 000 kr	2,665%	6 403 kr
36	Parhus 2-plan	120,0 m ²	2 995 000 kr	50 000 kr	2,665%	6 403 kr
37	Parhus 2-plan	120,0 m ²	2 995 000 kr	74 192 kr	2,665%	6 403 kr
38	Parhus 2-plan	120,0 m ²	3 095 000 kr	67 186 kr	2,665%	6 403 kr
39	Parhus 2-plan	120,0 m ²	3 195 000 kr	54 032 kr	2,665%	6 403 kr
40	Parhus 2-plan	120,0 m ²	3 095 000 kr	98 500 kr	2,665%	6 403 kr
41	Parhus 2-plan	120,0 m ²	3 095 000 kr	68 080 kr	2,665%	6 403 kr
42	Parhus 2-plan	120,0 m ²	3 195 000 kr	66 894 kr	2,665%	6 403 kr
		4 339,4 m²	112 890 000 kr	2 917 139 kr	100,0%	240 314 kr

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva individuella luftvärmepumpar som förser bostäder med värme. Beräkningen av värmekostnad baseras på förbrukning enligt energiberäkningar med ett pris om 2 kr/kwh

Vardera bostaden har ett eget abonnemang avseende vatten och avlopp. Enligt uppgifter från Kretslopp och vatten på Trelleborgs kommun så är den beräknade årskostnaden för ett normalhushåll om 2–3 personer som förbrukar 100 m³ vatten 6 900 kr per år och ett hushåll och fyra personer som förbrukar 150 m³ vatten 8 100 kr per år

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade.

Genomsnittslägenhet	79,1 kvm	112 kvm	120 kvm
Uppskattad årskostnad värme	8 000 kr	11 245 kr	12 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	5 000 kr	10 000 kr	11 000 kr
Uppskattad årskostnad VA	6 900 kr	8 100 kr	8 100 kr
Månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	1 660 kr	2 450 kr	2 600 kr

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150–200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

Vardera bostaden är ansluten till bredbandsfiber och det är upp till respektive bostadsrättsinnehavare att teckna eget abonnemang.

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1 (BOA)	Totalt	Per kvm
Föreningens slutliga kostnad	171 807 139 kr	39 592 kr
Föreningens anskaffningskostnad	171 607 139 kr	39 529 kr
Föreningens grundbelåning	56 000 000 kr	12 906 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	114 990 000 kr	26 499 kr
Föreningens Driftskostnad	450 000 kr	104 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	2 883 576 kr	665 kr
Kassaflöde från löpande drift	173 576 kr	40 kr
Avsättning till underhållsfond	173 576 kr	40 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	1 373 576 kr	317 kr
Uppskattade kostnader utöver avgift	1 123 680 kr	260 kr

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	10 2033	16 2039	20 2043
Årsavgifter	665 kr/m ²	2 883 576	2 896 048	2 908 768	3 499 063	3 489 206	3 479 612	3 651 433	3 883 876	6 280 618
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	665 kr/m ²	2 883 576	2 896 048	2 908 768	3 499 063	3 489 206	3 479 612	3 651 433	3 883 876	6 280 618
Drift och underhåll	104 kr/m ²	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	537 792	605 641	655 565
Övriga externa kostnader	5 kr/m ²	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	270 808	2 671 483
Avskrivningar	277 kr/m ²	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Räntenetto	516 kr/m ²	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 216 907	2 193 814	2 101 443	1 962 887	1 870 515
Summa kostnader	901 kr/m ²	3 910 000	3 919 000	3 928 180	3 937 544	3 924 002	3 910 651	3 859 235	4 039 335	6 397 563
Årets resultat	-237 kr/m ²	-1 026 424	-1 022 952	-1 019 412	-438 480	-434 796	-431 038	-207 802	-155 460	-116 945
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²	173 576	177 048	180 588	184 200	187 884	191 642	414 879	467 221	505 735

LIKVIDITETSPROGNOS										
Summa intäkter	665 kr/m ²	2 883 576	2 896 048	2 908 768	3 499 063	3 489 206	3 479 612	3 651 433	3 883 876	6 280 618
Summa kostnader	-901 kr/m ²	-3 910 000	-3 919 000	-3 928 180	-3 937 544	-3 924 002	-3 910 651	-3 859 235	-4 039 335	-6 397 563
Återföring avskrivning	277 kr/m ²	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Kassaflöde från löpande drift	40 kr/m ²	173 576	177 048	180 588	761 520	765 204	768 962	992 198	1 044 540	1 083 055
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	-577 320	-577 320	-577 320	-577 320	-577 320	-577 320
Summa kassaflöde	40 kr/m ²	173 576	177 048	180 588	184 200	187 884	191 642	414 879	467 222	505 740
Ack. kassaflöde exkl. föränd. rörelsekapital	40 kr/m ²	173 576	350 624	531 212	715 412	903 296	1 094 938	2 108 048	4 777 497	6 741 726
Ack. avsättningar och amorteringar	40 kr/m ²	173 576	350 624	531 212	715 412	1 480 616	2 249 578	5 571 966	11 705 331	15 978 825

Kalkylförutsättningar										
Bostadsarea		4 339 m ²	4 339 m ²	4 339 m ²	4 339 m ²	4 339 m ²	4 339 m ²	4 339 m ²	4 339 m ²	4 339 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Nyckeltal år 1	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2039	2043

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, va, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Trelleborg

Brf Netzéns väg

.....
Håkan Drakarve

.....
Birgitta Persson

.....
Hannes Persson

Detta intyg signeras digitalt och förses med e-verifikat

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Netzéns väg*, organisationsnummer 769640-6516, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 42 bostäder i 21 huskroppar, placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2024, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)

Norrköping, 2024 (digitalt signerad)

Anders Uby

Fredrik Wirf

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Aktieöverlåtelseavtal Projekt Östra Torp 6:251 AB, Trelleborgshem Projekt Holding AB, 2022-09-28
Beräkningar taxeringsvärden
Bekräftelse slutlig entreprenadkostnad, AB Trelleborgshem, Brf Netzéns väg och NIMAB Entreprenad AB, 2023-03-19
Besiktningens utlåtande tak, Raksystems Projektledarhuset, 2024-01-12
Ekonomisk plan
Energiberäkning, Structor Bygg Malmö AB, 2022-03-22
Köpeavtal Trelleborg Östra Torp 6:251 och Hemmesdyng 14:10, AB Trelleborgshem och Projekt Östra Torp 6:251 AB, 2022-09-28
Offert ekonomisk förvaltning, Simpleko AB, 2023-09-27
Offerter fastighetsförsäkring, Max Matthiessen, 2024-02-16
Prisindikation yttre skötsel, Jan-Ewe Larsson TTA, 2023-12-13
Registreringsbevis Brf Netzéns väg, 2023-11-06
Registreringsbevis Projekt Östra Torp 6:251 AB, 2022-09-27
Registreringsbevis Trelleborgshem, 2024-03-20
Revers, AB Trelleborgshem och Brf Netzéns väg, 2022-09-28
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert, SoliFast, 2024-02-07
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2021-12-01
Startbesked, Trelleborgs kommun, 2022-05-02
Tilläggsavtal till Aktieöverlåtelseavtal Projekt Östra Torp 6:251 AB, 2024-03-07
Tilläggsavtal till Revers, AB Trelleborgshem och Brf Netzéns väg, 2024-03-10
Transportköp, fastigheterna Trelleborg Östra Torp 6:251 och Trelleborg Hemmesdyng 14:10, Projekt Östra Torp 6:251 AB till Brf Netzéns väg, 2022-09-28
Underhållsplan, Raksystems Projektledarhuset, 2024-02-07
Utdrag ur Fastighetsregistret, Trelleborg Hemmesdyng GA:4, 2024-02-20
Utdrag ur Fastighetsregistret, Trelleborg Östra Torp GA:7, 2024-02-20
Utdrag ur Fastighetsregistret, Trelleborg Hemmesdyng 14:10, 2022-09-27 och 2024-02-29
Utdrag ur Fastighetsregistret, Trelleborg Östra Torp 6:251, 2022-09-27 och 2024-02-29
Överlåtelse av och inträde i entreprenadavtal, AB Trelleborgshem och Brf Netzéns väg, 2022-09-28

Brf Netzéns Väg
Trelleborg Östra Torp 6:251;
Trelleborg Hemmesdyngge 14:10

Underhållsplan 50 år



Hillar Truuberg
2024-02-07

Brf Netzéns Väg, Trelleborg - Utlåtande

1. Uppdrag

Att upprätta en Underhållsplan för kommande 50 år åt Brf Netzéns Väg, Smygehamn, Trelleborg

2. Uppdragsgivare

Brf Netzéns Väg

3. Underlag för Underhållsplanen

Åtgärder upptagna i Underhållsplanen är baserade på tillhandahållen skriftlig dokumentation samt ritningsstudier. Inget platsbesök har utförts. Objektet är under uppförande och kommer enligt projekttidplan vara slutfört under juni 2024.

I Underhållsplanen redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden avseende konkurrensupphandling av likartade åtgärder för ingående bygg- och installationsdelar och åtgärdstidpunkterna baseras på normala tekniska livslängder för ingående material.

I Underhållsplanen har enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvaret beaktats.

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Trelleborg Östra Torp 6:251 och Trelleborg Hemmesdyngge 14:10	
Adresser:	Gastvägen 1-9, Piratvägen 1-16 och Skepparevägen 11-13, Smygehamn, Trelleborg	
Byggnader:	21 bostadsbyggnader i 1-2 våningsplan, 1-plans förrådsbyggnader i anslutning till bostäderna (både fristående och ihopbyggda förekommer).	
Areor:	Boarea	4 339 m ²
	Totalt	4 339 m ²
Lägenheter:	42 st, 3 storlekar	
Parkering:	Utvändiga platser.	

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Undergrund:	Sannolikt sandig friktionsmark
Grundläggning:	Kantförstyvad armerad betongplatta på mark.
Mark, tomt:	Hårdgjorda ytor (transportvägar, trottoarer och parkeringar mm), gräsmatta, planteringar, träd, lekplats och uteplatser mm samt i övrigt naturmark.
Stomme:	Bärande väggar och bjälklag av trä.
Yttertak:	Asfaltpapp.
Fasad:	Bostadsbyggnader: Betongsockel, puts i våningsplanen. Förrådsbyggnader: Betongsockel, träpanel i våningsplanen.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas trä- / aluminiumfönster på kopplade bågar (utvändig aluminiumbåge). Fönsterdörrar till uteplatser med samma konstruktion.
Entrédörrar:	Trä.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Lägenheter:	Samtliga lägenheter är upplåtna med Bostadsrätt och har eget inre underhållsansvar. För närmare beskrivning av ytskikt etc se t ex Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan eller Bofaktablad.
Installationer:	
Värme:	Separata luftvärmepumpar för varje lägenhet. Vattenburen värme.
VA-installationer:	Avlopp av plast. Kv- / vv-installationer av koppar.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med separata aggregat för respektive lägenhet. Tilluft via spaltventiler i fönster.

Elinstallationer:	3-fas jordade elinstallationer till och i lägenheterna.
Övrigt:	
OVK-status:	OVK utförs vid färdigställandet och byggnaderna är därefter OVK-befriade.
Energideklaration:	Utförs vid färdigställandet och ska därefter utföras med 10 års intervall.
Radon:	Radonmätning utförs under eller i anslutning till färdigställandet.

5. Utlåtande / Normala tekniska livslängder

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Bostadsbyggnader:

Grundlagda med kantförstyvad platta på mark med grundmurar av armerad betong direkt mot friktionsmark. Teknisk livslängd överskrider 50 år.

Förrådsbyggnader:

Grundlagda med plintar av betong direkt mot friktionsmark. Teknisk livslängd överskrider 50 år.

Hårdgjorda gemensamma ytor:

Asfaltbeläggning på parkeringar. Toppkomplettering av beläggning bedöms behöva utföras om ca 40 år.

Asfalterade gator:

Komplettering av asfaltbeläggning bedöms behöva utföras om ca 40-50 år.

Trottoarer / kantsten:

Omläggning / komplettering plattsättning och kantsten om 40-50 år.

Visst löpande underhåll kommer naturligtvis behöva utföras.

Utvändig allmän belysning:

Utbyte belysningskällor, sker löpande antaget 2 per år från År 10 och framåt.

Utbyte stolpar och kablage bedöms ske efter Underhållsplanens kalkylperiod.

Gemensam lekplats:

Ska genomgå säkerhetsbesiktning varje år. Kostnad ingår i allmän avsättning.

Dagvatten:

Spolning / rensning brunnar med 8 års intervall.

Utbyten galler / silar. 1 enhet per 10 år.

Finplanering / uteplatser / hårdgjorda egna ytor:

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för underhåll av sin "egen tomt".

5.1b Stomme

Inget underhållsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1c Fasad

Betongsocklar:

Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

Puts i våningsplanen:

Har statistiskt en teknisk livslängd av lite drygt 50 år.

Träpanel i förrådsfasader:

Ommålning utförs med ungefär 12-15 års intervall.

5.1d Tak

Tak belagda med asfaltpapp:

Omläggning av yttertakets asfaltpapp om drygt 20 år samt ny omläggning efter ytterligare drygt 20 år därefter.

Vindskivor etc ses över parallellt med asfaltpappomläggningar.

5.1e Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar:

Teknisk livslängd bedöms överskrida 50 år.

Om bedömningsvis 25 år rekommenderas tätningslisterna bytas ut. Hanteras av respektive lägenhetsägare.

Bostadsrättsföreningens underhållsansvar avseende fönster och fönsterdörrar är begränsat till yttre båge och karm. Eventuellt underhåll av insidor / persienner etc hanteras av respektive enskild lägenhetsägare.

5.1f Gemensamma funktioner

Lekplats:

Årlig säkerhetsbesiktning. Ingår i allmän avsättning. Övriga faciliteter (gungor, soffor, bord, lekhus etc) bedöms behöva bytas ut om ungefär 25 år.

5.1g Lägenheter

Allt inre underhållsansvar, dvs ytskikt, inredning, utrustning och installationer åligger enligt föreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.

Det inre underhållsansvaret innefattar också enligt stadgarna luftvärmepumpar, fläktar, varmvattenproduktion m fl individuella installationer.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion och -distribution.

Individuella luftvärmepumpar i respektive lägenhet. Underhålls- och utbytesansvaret åligger respektive Bostadsrättshavare. Generellt bedöms luftvärmepumparna ha ungefär 20 års teknisk livslängd.

Vattenburen värmedistribution med en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens kalkylperiod.

5.2b Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp med statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas däremot utföras om ca 10 år och därefter med ca 10 års intervall.

Spillvatteninstallationer på kvartersmark har längre teknisk livslängd än Underhållsplanens kalkylperiod.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer av koppar med mycket lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens kalkylperiod.

Kallvattenserviser har längre teknisk livslängd än Underhållsplanens kalkylperiod.

5.2c Ventilation

Mekanisk frånluft:

Ansvar för underhåll och utbyte av fläktar ligger på respektive Bostadsrätts-havare.

Tilluft via spaltventiler i fönstren.

Generell info:

Rensning av frånluftskanalerna rekommenderas utföras med ca 20 års intervall.

5.3 El-installationer

Elinstallationer med mycket lång återstående teknisk livslängd.

Inget statistiskt åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens kalkylperiod.

Underhållsansvaret för installationer inne i lägenheterna ligger enligt föreningens stadgar på respektive Bostadsrättshavare.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2024)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning

Toppkomplettering av asfalt på parkeringar, bedömt 2070 (avser parkeringar totalt ca 600 m ²)	ca 300 kkr
Asfalt och plattläggning, bedömt 2070 (avser körvägar, trottoarer, kantsten etc, ca 4 000 m ²)	ca 2 000 kkr
Utbyte belysningskällor, 2035-2073 (antaget 2 / år)	5 kkr / år
Spolning / rensning dagvattenbrunnar, 1.a 2032 (upprepas med 8 års intervall)	ca 15 kkr / gång

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasader förråd, bedömt 2036 (upprepas med ca 12 års intervall, dvs 2048, 2060 2072; ca 1 200 m ²)	ca 400 kkr
---	------------

6.1d Tak

Utbyte papptak, ca 2048 (upprepas ca 2070; ca 3 000 m ²)	ca 1 500 kkr
---	--------------

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslister, ca 2050	bekostas av Bostadsrättshavare
--------------------------------	--------------------------------

6.1f Lekplats

Utbyte lekplatsutrustning, ca 2050	bedömt 200 kkr
------------------------------------	----------------

6.1g Lägenheter

Underhåll entrépartier, bedömt 2053 (inkluderar även dörrar till lgh-förråd)	bekostas av Bostadsrättshavare
---	--------------------------------

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion och -distribution

Utbyte luftvärmepumpar, ca 2045 (upprepas med ca 20 års intervall)	bekostas av Bostadsrättshavare
---	--------------------------------

6.2b Avlopp / vatten

Rensning av avlopp, ca 2034 (upprepas med ca 10 års intervall)	ca 80 kkr / gång
---	------------------

6.2c Ventilation

Utbyte frånluftsfläktar, ca 2055	bekostas av Bostadsrättshavare
Rensning av frånluftskanaler, ca 2045 (upprepas med ca 20 års intervall)	ca 80 kkr / gång

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader under nyss färdigställda eller under färdigställande. En mycket stor del av det planerade Underhållsansvaret ligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar på respektive Bostadsrättshavare.

Tekniskt underhållsbehov som åligger Bostadsrättsföreningen inom nära framtid är av naturliga skäl begränsat. Entreprenadbesiktningar kommer genomföras under första halvåret 2024 och entreprenaden kommer därefter ha en Garantitid i 5 år från datum för godkänd slutbesiktning, dvs t o m ca juni 2029. Enskilda material / utförda entreprenadtjänster kan ha andra garantitider.

Löpande kommer naturligtvis även oförutsedda reparationsåtgärder uppkomma. Det är rimligt att avsätta ungefär 80 000:- / år för detta med start från och med 2029. Det har förutsatts att småreparationer ingår i Garantiåtagandet.

I den allmänna avsättningen ingår också löpande kostnader för t ex säkerhetsbesiktning av lekplats, framtida energideklARATIONER, radonmätningar etc.

Allt underhåll inne i lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare.

Transportvägar, parkeringar, trottoarer etc ligger på kvartersmark och mot slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod är det statistiskt sannolikt att lite mer omfattande underhållsåtgärder kommer behöva utföras. Exakt tidpunkt är svårbedömd, men har antagits ligga kring 2070.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är rimligt att förnyade bedömningar / uppdateringar av Underhållsplanen utföras med ungefär 10 års intervall.

Alla redovisade kostnader är i kostnadsläge januari 2024 som är den senast kända vid upprättandet av Underhållsplanen. Inga spekulationer över hur entreprenadkostnadsutvecklingar förändras i framtiden har utförts då kostnadsförändringarna framledes helt är beroende av tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster vid genomförandetidpunkten.

Kostnaderna finns sammanställda på bifogat excel-blad.

Brf Högmora 51, Huddinge UH-plan 2024-2073											
Kostnadsläge december 2023											
Åtgärd	2024-2028 ksek	2029-2033 ksek	2034-2038 ksek	2039-2043 ksek	2044-2048 ksek	2049-2053 ksek	2054-2058 ksek	2059-2063 ksek	2064-2068 ksek	2069-2073 ksek	Anmärkning
Mark:											
Allmän finplanering											
Lekplats						200					Ingår allmän avsättning nedan
Allmän utvändigt belysning											avser utbyte utrustning
Dagvattenbrunnar, silar				15	15						
Toppkomplettering parkeringar		15					15		15	15	rensning brunnar
Transportvägar, trottoarer										300	
										2000	
Byggnadsdel:											
Fasad			400		400			400		400	
Yttertak					1500					1500	
Fönster / fönsterdörrar											Tätn.lister bekostas av lgh-ägare
Entrépartier											bekostas av lgh-ägare
Installationer:											
Utbyten luftvärmepumpar											
Rensning avloppsstammar			80		80		80		80		Bekostas av Bostadsrättshavare
Rensning ventilationskanaler					80				80		Utförs varje 10:e år
Utbyte frånluftsfläktar											Bekostas av Bostadsrättshavare
Övrigt:											
Allmän avsättning	0	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
Summa	0	415	880	415	2475	600	495	800	575	4615	

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
TRELLEBORG ÖSTRA TORP 6:251 Nyckel: 121108360 UUID: 5c2ed7e1-0613-43ca-8e6d-2cc79a6e72fd Socken: Östra Torp	2024-02-22	2022-12-14 11:46	2024-02-29

ADRESS			
Adress			
Gastvägen 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B, 9A, 9B Piratvägen 14A, 14B, 16A, 16B, 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B Skepparevägen 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 13A, 13B 231 79 Smygehamn Distrikt: Östra Torp Nr: 101007			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6134708.7	397216.6
Andel i oregistrerad samfällighet.		

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	22 654 kvm	22 654 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769640-6516 Bostadsrättsföreningen Netzéns väg C/O AB TRELLEBORGSHEM KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG Köp: 2022-10-03 Andel: 1/1 Köpeskilling: 16 929 720 SEK Avser även annan fastighet	1/1	2022-12-01	D-2022-00490199:2

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.	

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: LEDNING Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15790
2	Avtalsservitut: LEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15791
3	Avtalsservitut: LEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15792
4	Avtalsservitut: LEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15793
5	Avtalsservitut: Fiberledningar	2022-06-23	D-2022-00268146:1

RÄTTIGHETER				
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Last	Officialservitut	2021-05-21	1287-2020/10.1
LEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15790.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15791.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15792.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15793.1
se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2022-06-23	D202200268146:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: FÖR DEL AV ÖSTRA TORP 6:66 M.F.L., SMYGEHAMN gällande	2013-05-27 Laga kraft: 2014-01-09 Genomf. start: 2014-01-10 Genomf. slut: 2024-01-09 Registrerad: 2014-02-07 Senast ajourföring: 2024-02-20	1287-P367 1287 DP 169
Fornlämningar	Datum	Akt
<table><tr><td>N (SWERF 99)</td><td></td><td>E (SWEREF 99)</td></tr><tr><td>6134729.5027</td><td></td><td>397204.6559</td></tr><tr><td>6134729.5027</td><td></td><td>397204.6559</td></tr></table>		L1986:2075

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SMÅHUSENHET, TOMTMARK TILL HELÅRSBOSTAD (210) 756472-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
474 000 SEK		474 000 SEK	22221 kvm

TAXERINGINFORMATON			
Taxerad ägare 769640-6516 Bostadsrättsföreningen Netzéns väg c/o AB TRELLEBORGSHEM KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG	Andel 1/1	Agartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet småhusmark 301738275 Taxvärde 474 000 SEK	Riktvärdeområde 1287062	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Areal 22221 kvm	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas		
Bebyggelsestyp Kedjehus	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningsscentrum		

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER
Gemensamhetsanläggningar TRELLEBORG ÖSTRA TORP GA:7 TRELLEBORG HEMMESDYNGE GA:4

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2021-05-21	1287-2020/10
anläggningsåtgärd	2022-10-27	1287-2022/22
fastighetsreglering	2024-02-20	1287-2023/52

TIDIGARE ÄGARE		
Tidigare lagfarna ägare 559383-5860 Projekt Östra Torp 6:251 AB KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG Köp: 2022-09-28 Andel: 1/1 Köpeskilling: 16 929 720 SEK Avser även annan fastighet Överlåten andel: 1/1	Inskrivningsdag 2022-12-01	Akt D-2022-00490198:2
556054-8363 AKTIEBOLAGET TRELLEBORGSHEM KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG Köp: 2018-10-23 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Överlåten andel: 1/1	2019-01-17	D-2019-00061863:1

URSPRUNG
TRELLEBORG ÖSTRA TORP 6:250

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
TRELLEBORG ÖSTRA TORP 6:251 Nyckel: 121108360 UUID: 5c2ed7e1-0613-43ca-8e6d-2cc79a6e72fd Socken: Östra Torp	2024-02-22	2022-12-14 11:46	2024-02-29

ADRESS			
Adress			
Gastvägen 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B, 9A, 9B Piratvägen 14A, 14B, 16A, 16B, 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B Skepparevägen 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 13A, 13B 231 79 Smygehamn Distrikt: Östra Torp Nr: 101007			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6134708.7	397216.6
Andel i oregistrerad samfällighet.		

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	22 654 kvm	22 654 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769640-6516 Bostadsrättsföreningen Netzéns väg C/O AB TRELLEBORGSHEM KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG Köp: 2022-10-03 Andel: 1/1 Köpeskilling: 16 929 720 SEK Avser även annan fastighet	1/1	2022-12-01	D-2022-00490199:2

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.	

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: LEDNING Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15790
2	Avtalsservitut: LEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15791
3	Avtalsservitut: LEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15792
4	Avtalsservitut: LEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00216926:1	1978-10-04	78/15793
5	Avtalsservitut: Fiberledningar	2022-06-23	D-2022-00268146:1

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Last	Officialservitut	2021-05-21	1287-2020/10.1
LEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15790.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15791.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15792.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2022-02-08	12-IM2-78/15793.1
se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2022-06-23	D202200268146:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: FÖR DEL AV ÖSTRA TORP 6:66 M.F.L., SMYGEHAMN gällande	2013-05-27 Laga kraft: 2014-01-09 Genomf. start: 2014-01-10 Genomf. slut: 2024-01-09 Registrerad: 2014-02-07 Senast ajourföring: 2024-02-20	1287-P367 1287 DP 169
Fornlämningar	Datum	Akt
<table><tr><td>N (SWERF 99)</td><td></td><td>E (SWEREF 99)</td></tr><tr><td>6134729.5027</td><td></td><td>397204.6559</td></tr><tr><td>6134729.5027</td><td></td><td>397204.6559</td></tr></table>		L1986:2075

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SMÅHUSENHET, TOMTMARK TILL HELÅRSBOSTAD (210) 756472-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
474 000 SEK		474 000 SEK	22221 kvm

TAXERINGINFORMATON			
Taxerad ägare 769640-6516 Bostadsrättsföreningen Netzéns väg c/o AB TRELLEBORGSHEM KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG	Andel 1/1	Agartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet småhusmark 301738275 Taxvärde 474 000 SEK	Riktvärdeområde 1287062	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Areal 22221 kvm	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas		
Bebyggelsestyp Kedjehus	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningsscentrum		

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER
Gemensamhetsanläggningar TRELLEBORG ÖSTRA TORP GA:7 TRELLEBORG HEMMESDYNGE GA:4

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2021-05-21	1287-2020/10
anläggningsåtgärd	2022-10-27	1287-2022/22
fastighetsreglering	2024-02-20	1287-2023/52

TIDIGARE ÄGARE		
Tidigare lagfarna ägare 559383-5860 Projekt Östra Torp 6:251 AB KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG Köp: 2022-09-28 Andel: 1/1 Köpeskilling: 16 929 720 SEK Avser även annan fastighet Överlåten andel: 1/1	Inskrivningsdag 2022-12-01	Akt D-2022-00490198:2
556054-8363 AKTIEBOLAGET TRELLEBORGSHEM KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG Köp: 2018-10-23 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Överlåten andel: 1/1	2019-01-17	D-2019-00061863:1

URSPRUNG
TRELLEBORG ÖSTRA TORP 6:250

Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2024

**240321. Ekonomisk plan Brf Netzens väg.pdf**

(604481 byte)
SHA-512: 6e0a24eca3907de477394a27710b8c97f3f14
329ca4e904570fb0876989d8bcaaaa0860b058812b1807
929ab3dad8505ec6ecd22700a2f79585419375dfb5f85

**Underhållsplan Brf Netzens väg.pdf**

(8025223 byte)
SHA-512: af4238b6408a6a7f897f44fd902f7f915a851
02180dd85bcd8b7988543edfa1049949e083225295cce3
ee5305ebf6b77959ce1f09df94a30a6d63b690729c728

**FDS östra torp 6.251.pdf**

(22865 byte)
SHA-512: 6d28aa84ec62726cc54dad410c9754fb2ef4c
46d33642fcac360789acf05113ecacd9a31ff91747dc6d
a324274a19299695b090944ec3cb8649cddb3fd90ed47

**FDS östra torp 6.251.pdf**

(22865 byte)
SHA-512: 6d28aa84ec62726cc54dad410c9754fb2ef4c
46d33642fcac360789acf05113ecacd9a31ff91747dc6d
a324274a19299695b090944ec3cb8649cddb3fd90ed47

Underskrifter

2024-03-21 08:20:21 (CET)

**Hannes Mattias Persson, Brf Netzens väg**

hannes.persson@svefa.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-21 12:56:50 (CET)

**Birgitta Persson, Brf Netzens väg**

birgitta.persson@trelleborgshem.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-21 13:04:16 (CET)

**Mats Håkan Drakarve, Brf Netzens väg**

hakan.drakarve@trelleborgshem.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-21 13:21:17 (CET)

**Fredrik Wirf, Intygsgivare**

fredrik.wirf@afry.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-21 13:43:52 (CET)

**Anders Olof Uby, Intygsgivare**

anders.uby@efin.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



240321 Ekonomisk plan Brf Netzens väg

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

895ac8ca75c71792e0ac4e85536833702a6194d74fa998833d6caaf72c665384cdd9fdb06fda3ca5e7497e36d931898f7a110414c0aaacb2f9d1083afe6d8991



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-19	3.5.3.4	430/2024

Hannes Persson
hannes.persson@svefa.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Fredrik Wirf, Pöry Sweden AB, som intygsgivare för Brf Netzés väg, organisationsnummer 769640-6516.

Ärendet

Brf Netzés väg har den 22 januari 2024 och i komplettering den 13 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 6 februari 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Netzéns vägs ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare