

EKONOMISK PLAN

BRF TÄNDSTICKAN 2 I VÄSTERVIK U.N.Ä.T BRF
ARGUS 4 I BÅSTAD
769634-6381

november 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	8
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	10
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	11
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	12
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 70%</i>	12
10.3.2	<i>100 % anslutning</i>	12
10.3.3	<i>90 % anslutning</i>	13
10.3.4	<i>80 % anslutning</i>	13
10.3.5	<i>70 % anslutning</i>	14
11	Lägenhetsredovisning	15
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	16

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF TÄNDSTICKAN 2 I VÄSTERVIK U.N.Ä.T BRF ARGUS 4 I BÅSTAD

1 ALLMÄNT

Brf Tändstickan 2 i Västervik u.n.ä.t Brf Argus 4 i Båstad med org.nr. 769634-6381 har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-24. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser förvärva fastigheten Båstad Argus 4 för att ombilda till bostadsrätt. Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att brf Tändstickan 2 i Västervik u.n.ä.t brf Argus 4 i Båstad är ett äkta bostadsföretag eller en så kallad äkta bostadsrättsförening.

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 och bedömda förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2019-12-12. Inflyttning har skett.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidation. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 36 000 000 kr.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning Argus 4

Kommun Båstad

Församling Båstad

Adress/belägenhet	Klinkehögsvägen 1A-C, 3, 5A-B, 7A-B, 9A-B, Köpmansgatan 67
Tomtarea	3 756 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Fornlämning	L1988:9116
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Stadsplan 1968-02-06
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Avtalsservitut avseende närvärmekulvertledning (D201500111811:1.1) samt ledningsrätt (1278-1989.1).
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskydds-försäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2006
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	2 054,9 m ² .
Bostadslägenheter	32 lägenheter om sammanlagt 1 980,9 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 74,0 m ² .
Gemensamma utrymmen	Barnvagn och cykelförråd i källare.
Uppvärmningssystem	Närvärme med växlare, vattenburet värmesystem.
Ventilation	Mekanisk frånluft på Klinkehögsvägen 5, 7 och 9 samt FX-ventilation på Klinkehögsvägen 1 och 3.

Vatten	Kommunalt vatten och avlopp.
Hiss	2 hissar på Klinkehögsvägen 1 och 3.
Stomme	Betong.
Yttertak	Dubbelkupiga betongtegelpannor.
Fasader	Putsad, bytt 2011.
Fönster	3-glas aluminiumbeklädda träfönster.
Balkong	Gjutna balkonger.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet.
Sophantering	Miljöhus med källsortering
Parkering	18 parkeringsplatser.
Mark	Gräsytor, rabatter, hårdgjorda ytor med utemöbler samt cykelställ.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Fredrik Ståhl, qb3 projekt, den 5 juli 2019. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 767 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 500 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2019 är 33 074 000 kr, fördelat på bostäder 32 400 000 kr och lokaler 674 000 kr och fördelat på byggnader 23 125 000 kr och mark 9 949 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2022.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	59 592 100	29 000
Lagfartskostnad ²	538 252	
Ombildningskostnad	550 000	
Anskaffningskostnad	60 680 352	29 530
Reparationsfond	500 000	
Ingående saldo	70 648	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	61 251 000	29 807

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	5 137 250	ca 3 år	1,00	51 373	102 745	154 118	2,00
Bottenlån 2	5 137 250	ca 5 år	1,00	51 373	102 745	154 118	2,00
Bottenlån 3	5 137 250	ca 8 år	1,05	53 941	102 745	156 686	2,05
Bottenlån 4	5 137 250	ca 10 år	1,25	64 216	102 745	166 961	2,25
Lån vilande insatser 1	12 210 600	Rörlig/3 mån ³	1,45	177 054	183 159	360 213	2,45
Summa lån år 1	32 759 600	Snittränta:	1,21	397 955	594 139	992 094	2,21
Insatser	28 491 400						
Summa finansiering år 1	61 251 000						

Amortering på föreningens bottenlån sker med 2 % per år. Vilande insatser amorteras med 1,5 % per/år samt en extra amortering vid försäljning av bostadsrätter.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 35 773 458 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 23 818 642 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

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 tio år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	100 000	49
Värme	260 000	127
El	50 000	24
Renhållning	60 000	29
Styrelse/revision	20 000	10
Ekonomisk förvaltning	45 000	22
Fast skötsel och trappstädning	90 000	44
Försäkring	20 000	10
Kabel TV	45 000	22
Hiss	20 000	10
Löpande underhåll	60 000	29
Summa driftkostnad år 1	770 000	375
Avsättning yttre underhåll	102 745	50
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 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	32 400 000
Kommunal fastighetsavgift (1 415 kr per lgh)	45 280
Taxeringsvärde lokaler	674 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	6 740

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 415 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	42 042 523
Avskrivning per år	420 425

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 012 240	730
Hysesintäkter bostäder	813 695	1 369
Hysesintäkter lokaler	109 328	1 477
Totala intäkter år 1	1 935 263	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	29 807
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	22 355
Lån år 1	15 942
Lån år 1 exkl lån vilande insatser	10 000
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	20 547
Årsavgift år 1, i genomsnitt	730
Driftskostnader år 1, i genomsnitt	375
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	339
Kassaflöde år 1	59

10 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% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. 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 767 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 500 000 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.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 70% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030
Ränta	397 955	402 909	407 542	460 151	463 137	512 059	598 310
Ränta %	1,21%	1,25%	1,29%	1,49%	1,52%	1,72%	2,22%
Avskrivningar	420 425	420 425	420 425	420 425	420 425	420 425	420 425
Driftskostnader	770 000	785 400	801 108	817 130	833 473	850 142	938 626
Fastighetsskatt/avgift	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	63 412
Summa kostnader	1 640 401	1 661 795	1 683 196	1 752 910	1 773 343	1 840 060	2 020 773
Årsavgift/m ² (bostäder)	730	745	759	775	790	806	890
Årsavgifter bostäder	1 012 240	1 032 485	1 053 134	1 074 197	1 095 681	1 117 595	1 233 915
Hysesintäkter bostäder	813 695	829 969	846 568	863 499	880 769	898 385	991 889
Hysesintäkter lokaler	109 328	111 515	113 745	116 020	118 340	120 707	133 270
Summa intäkter	1 935 263	1 973 968	2 013 447	2 053 716	2 094 791	2 136 686	2 359 074
Årets Resultat	294 862	312 173	330 251	300 806	321 448	296 626	338 301
Akkumulerat redovisat resultat	294 862	607 035	937 286	1 238 092	1 559 540	1 856 166	3 535 622
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	294 862	312 173	330 251	300 806	321 448	296 626	338 301
Återföring avskrivningar	420 425	420 425	420 425	420 425	420 425	420 425	420 425
Amorteringar	-594 139	-591 392	-588 685	-586 020	-583 394	-580 808	-568 447
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	121 148	141 207	161 991	135 211	158 479	136 243	190 279
Avsättning till yttre underhåll	-102 745	-104 800	-106 896	-109 034	-111 214	-113 439	-125 246
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	18 403	36 407	55 095	26 177	47 264	22 805	65 034
Ingående saldo kassa	570 648						
Akkumulerat saldo kassa⁴	691 796	833 003	994 994	1 130 205	1 288 684	1 424 927	2 339 924
Akkumulerad avsättning underhåll	602 745	707 545	814 441	923 475	1 034 689	1 148 128	1 750 275

⁴ Akkumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,7%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	993 837	996 078	998 040	1 048 020	1 048 417	1 094 790	1 168 881
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	717	718	720	756	756	790	843
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	730	745	759	775	790	806	890
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	1,6%	1,6%	1,7%	2,0%	2,1%	2,4%	3,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 115 236	1 115 646	1 115 804	1 212 297	1 209 916	1 299 773	1 437 545
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	804	805	805	874	873	937	1 037
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	10,2%	8,1%	6,0%	12,9%	10,4%	16,3%	16,5%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%							
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,5%	2,6%	3,1%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 236 636	1 235 214	1 233 567	1 376 573	1 371 415	1 504 756	1 706 209
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	892	891	890	993	989	1 085	1 230
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	22,2%	19,6%	17,1%	28,1%	25,2%	34,6%	38,3%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,7%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	993 837	996 095	998 075	1 048 075	1 048 492	1 094 886	1 169 099
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	717	718	720	756	756	790	843
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,8%	-3,5%	-5,2%	-2,4%	-4,3%	-2,0%	-5,3%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,7%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	993 837	996 113	998 111	1 048 131	1 048 569	1 094 986	1 169 336
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	717	718	720	756	756	790	843
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,8%	-3,5%	-5,2%	-2,4%	-4,3%	-2,0%	-5,2%

10.3 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. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 70%

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	32 759	32 165	31 571	30 977	30 383	29 788	26 818
Räntekostnader	600	461	322	183	044	905	210
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 242 445	1 258 886	1 275 655	1 292 759	1 310 206	1 328 002	1 422 463
Summa kostnader	1 640 401	1 661 795	1 683 151	1 752 767	1 773 041	1 839 532	2 017 862
Summa utgifter och avsättningar	1 916 859	1 940 308	1 963 761	2 035 514	2 057 969	2 126 685	2 316 822
Hysesintäkter	923 023	941 483	960 313	979 519	999 110	1 019 092	1 125 160
Avgiftsintäkter	993 837	998 825	1 003 448	1 055 995	1 058 859	1 107 593	1 191 662
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 916 859	1 940 308	1 963 761	2 035 514	2 057 969	2 126 685	2 316 822
Årets resultat	276 459	278 514	280 610	282 748	284 928	287 153	298 959
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	717	720	724	762	764	799	859
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,8%	-3,3%	-4,7%	-1,7%	-3,4%	-0,9%	-3,4%

10.3.2 100 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	20 549 000	20 138 020	19 727 040	19 316 060	18 905 080	18 494 100	16 439 200
Räntekostnader	220 902	216 484	212 066	255 938	250 492	291 282	341 113
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 242 445	1 258 886	1 275 655	1 292 759	1 310 206	1 328 002	1 422 463
Summa kostnader	1 463 347	1 475 369	1 487 721	1 548 697	1 560 698	1 619 284	1 763 576
Summa utgifter och avsättningar	1 556 647	1 570 724	1 585 171	1 648 286	1 662 468	1 723 277	1 879 377
Hysesintäkter	109 328	111 515	113 745	116 020	118 340	120 707	133 270
Avgiftsintäkter	1 447 319	1 459 209	1 471 426	1 532 266	1 544 128	1 602 570	1 746 107
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 556 647	1 570 724	1 585 171	1 648 286	1 662 468	1 723 277	1 879 377
Årets resultat	93 300	95 355	97 451	99 589	101 769	103 994	115 800
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	731	737	743	774	780	809	881
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,1%	-1,1%	-2,2%	-0,1%	-1,4%	0,4%	-0,9%

10.3.3 90 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	24 619 200	24 147 167	23 675 134	23 203 101	22 731 068	22 259 035	19 898 870
Räntekostnader	279 920	278 625	277 209	323 961	321 273	364 698	425 875
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 242 445	1 258 886	1 275 655	1 292 759	1 310 206	1 328 002	1 422 463
Summa kostnader och avsättningar	1 522 365	1 537 511	1 552 864	1 616 720	1 631 479	1 692 700	1 848 338
Summa utgifter och avsättningar	1 676 718	1 693 919	1 711 368	1 777 362	1 794 301	1 857 747	2 025 192
Hysesintäkter	380 560	388 171	395 934	403 853	411 930	420 169	463 900
Avgiftsintäkter	1 296 158	1 305 748	1 315 434	1 373 509	1 382 372	1 437 578	1 561 292
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 676 718	1 693 919	1 711 368	1 777 362	1 794 301	1 857 747	2 025 192
Årets resultat	154 353	156 408	158 504	160 642	162 822	165 047	176 853
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	727	732	738	770	775	806	876
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,4%	-1,6%	-2,9%	-0,6%	-1,9%	0,0%	-1,6%

10.3.4 80 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	28 689 400	28 156 314	27 623 228	27 090 142	26 557 056	26 023 970	23 358 540
Räntekostnader	338 938	340 767	342 353	391 984	392 054	438 115	510 637
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 242 445	1 258 886	1 275 655	1 292 759	1 310 206	1 328 002	1 422 463
Summa kostnader	1 581 383	1 599 653	1 618 008	1 684 744	1 702 260	1 766 116	1 933 100
Summa utgifter och avsättningar	1 796 789	1 817 114	1 837 564	1 906 438	1 926 135	1 992 216	2 171 007
Hysesintäkter	651 791	664 827	678 124	691 686	705 520	719 630	794 530
Avgiftsintäkter	1 144 997	1 152 287	1 159 441	1 214 752	1 220 615	1 272 586	1 376 477
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 796 789	1 817 114	1 837 564	1 906 438	1 926 135	1 992 216	2 171 007
Årets resultat	215 406	217 461	219 557	221 695	223 875	226 100	237 906
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	723	727	732	767	770	803	869
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,0%	-2,3%	-3,7%	-1,1%	-2,5%	-0,4%	-2,4%

10.3.5 70 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	32 759 600	32 165 461	31 571 322	30 977 183	30 383 044	29 788 905	26 818 210
Räntekostnader	397 955	402 909	407 496	460 007	462 835	511 531	595 399
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 242 445	1 258 886	1 275 655	1 292 759	1 310 206	1 328 002	1 422 463
Summa kostnader	1 640 401	1 661 795	1 683 151	1 752 767	1 773 041	1 839 532	2 017 862
Summa utgifter och avsättningar	1 916 859	1 940 308	1 963 761	2 035 514	2 057 969	2 126 685	2 316 822
Hysesintäkter	923 023	941 483	960 313	979 519	999 110	1 019 092	1 125 160
Avgiftsintäkter	993 837	998 825	1 003 448	1 055 995	1 058 859	1 107 593	1 191 662
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 916 859	1 940 308	1 963 761	2 035 514	2 057 969	2 126 685	2 316 822
Årets resultat	276 459	278 514	280 610	282 748	284 928	287 153	298 959
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	717	720	724	762	764	799	859
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,8%	-3,3%	-4,7%	-1,7%	-3,4%	-0,9%	-3,4%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

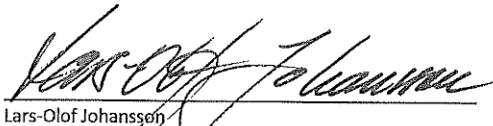
Lgh nr	Adress	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1001 (1)	Klinkehögs 1 A	bv	1 rok	45,1	2,4518	881 000	2 955	5 407
1101 (2)	Klinkehögs 1 A	2	3 rok	66	3,3421	1 357 000	4 027	7 577
1102 (3)	Klinkehögs 1 A	2	1 rok	45,1	2,4518	899 000	2 955	5 407
1201 (4)	Klinkehögs 1 A	3	3 rok	69,9	3,4544	1 445 000	4 163	7 829
1202 (5)	Klinkehögs 1 A	3	2 rok	52	2,7947	1 040 000	3 368	6 138
1203 (6)	Klinkehögs 1 A	3	3 rok	69,6	3,4458	1 392 000	4 152	7 784
1001 (7)	Klinkehögs 1 B	bv	3 rok	68,6	3,4170	1 374 000	4 118	7 769
1002 (8)	Klinkehögs 1 B	bv	3 rok	68,5	3,4141	1 374 000	4 114	7 761
1101 (9)	Klinkehögs 1 B	2	3 rok	68,6	3,4170	1 427 000	4 118	7 769
1102 (10)	Klinkehögs 1 B	2	3 rok	68,5	3,4141	1 427 000	4 114	7 761
1001 (11)	Klinkehögs 1 C	bv	2 rok	65,5	3,1836	1 269 000	3 836	7 306
1002 (12)	Klinkehögs 1 C	bv	2 rok	68	3,2556	1 339 000	3 923	7 491
1101 (13)	Klinkehögs 1 C	2	2 rok	65,5	3,1836	1 321 000	3 836	7 306
1102 (14)	Klinkehögs 1 C	2	2 rok	68	3,2556	1 392 000	3 923	7 491
1201 (15)	Klinkehögs 1 C	3	2 rok	69,8	3,3075	1 410 000	3 986	7 566
1202 (16)	Klinkehögs 1 C	3	3 rok	69,8	3,4516	1 445 000	4 159	7 798
1001 (17)	Klinkehögs 3	bv	1 rok	38	2,2473	793 000	2 708	4 931
1002 (18)	Klinkehögs 3	bv	1 rok	38	2,2473	793 000	2 708	4 931
1101 (19)	Klinkehögs 3	2	3 rok	68,4	3,4112	1 427 000	4 111	7 754
1102 (20)	Klinkehögs 3	2	3 rok	68,4	3,4112	1 427 000	4 111	7 754
1001 (21)	Klinkehögs 5 A	bv	2 rok	57,8	2,9618	1 216 000	3 569	6 681
1001 (22)	Klinkehögs 5 B	bv	2 rok	57,8	2,9618	1 216 000	3 569	6 681
1101 (23)	Klinkehögs 5 A	2	2 rok	57,8	2,9618	1 198 000	3 569	6 681
1101 (24)	Klinkehögs 5 B	2	2 rok	57,8	2,9618	1 198 000	3 569	6 681
1001 (25)	Klinkehögs 7 A	bv	2 rok	57,8	2,9618	1 216 000	3 569	6 681
1001 (26)	Klinkehögs 7 B	bv	2 rok	57,8	2,9618	1 216 000	3 569	6 681
1101 (27)	Klinkehögs 7 A	2	2 rok	57,8	2,9618	1 198 000	3 569	6 681
1101 (28)	Klinkehögs 7 B	2	2 rok	57,8	2,9618	1 198 000	3 569	6 681
1001 (29)	Klinkehögs 9 A	bv	3 rok	69,3	3,4371	1 462 000	4 142	7 762
1001 (30)	Klinkehögs 9 B	bv	3 rok	69,3	3,4371	1 462 000	4 142	7 762
1101 (31)	Klinkehögs 9 A	2	3 rok	69,3	3,4371	1 445 000	4 142	7 762
1101 (32)	Klinkehögs 9 B	2	3 rok	69,3	3,4371	1 445 000	4 142	7 762
Lokaler								
1	Köpmansg 67			74				9 111
Totalt				2 054,9	100,00	40 702 000	120 505	235 137

Av den totala boarean upplåts 1 386,6 kvm med bostadsrätt och 594,3 kvm med hyresrätt. Av den totala lokalarean upplåts 0,0 kvm med bostadsrätt och 74,0 kvm med hyresrätt.

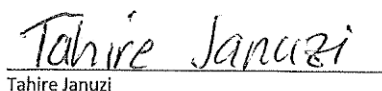
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

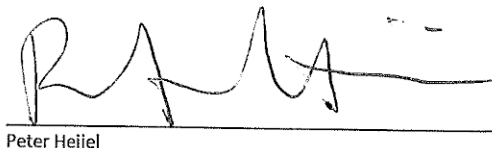
- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas 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.
- 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 samt lokalareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt 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 och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

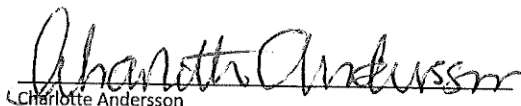
Båstad 2019-11-12


Lars-Olof Johansson


Magnus Ekman


Tahire Januzi


Peter Heijel


Charlotte Andersson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 12 november 2019 för Bostadsrättsföreningen Tändstickan 2 i Västervik UNÄT Bostadsrättsföreningen Argus 4 i Båstad, 769634-6381.

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

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

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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 mig.

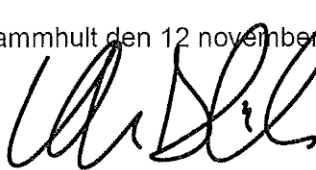
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 12 november 2019



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg, 2019-11-12, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Tändstickan 2 i Västervik UNÄT Bostadsrättsföreningen Argus 4 i Båstad,
769634-6381**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2019-10-15
- Undertecknat stämmoprotokoll, 2019-10-30
- Stadgar, registrerade 2016-10-04
- Fastighetsutdrag Båstad Argus 4 , 2019-10-28
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2019-10-08
- Köpeavtal, utkast
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Statusbesiktning med underhållsplan, 2019-07-05
- Hyreskontrakt lokal
- Marknadsvärdering, 2019-08-08
- Försäljningspromemoria Catella

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Tändstickan 2 i Västervik u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Argus i Båstad, org.nr. 769634-6381, Båstad kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad, 2019-11-12 får härmed avge följande intyg.

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 mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

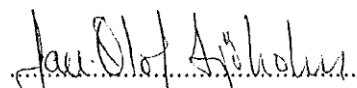
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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.

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

Stockholm den 13 november 2019

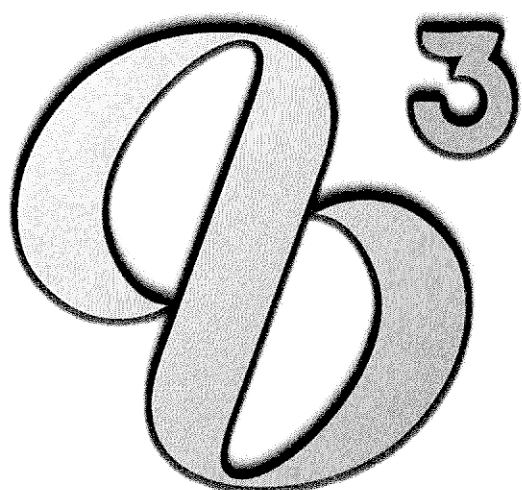

Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-11-13 för Bostadsrättsföreningen
Tändstickan 2 i Västervik u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Argus i Båstad**

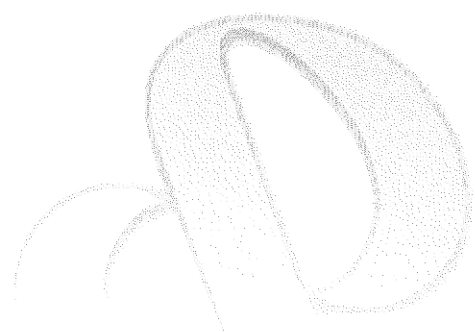
Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:


Registreringsbevis, skapat 2019-10-15
Föreningens Stadgar registrerade 2017-04-24
Protokoll från extra föreningsstämma, 2019-10-30
Fastighetsfakta för Båstad Argus 4, 2019-10-28
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Köpekontrakt, utkast
Statusbesiktning samt underhållsplan, 2019-07-05
Hyreskontrakt lokal
Finansieringsoffert, 2019-10-08
Värdeutlåtande, 2019-08-08
Prospekt Argus 4 ombildning i Båstad



Underhållsplan 2019

Kv. Argus 4



 qb3 projekt

Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det. Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 11 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdsstartpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Underhållsplanen är inte att betrakta som en sk jordabalksbesiktning.

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 11 år (byggnadsdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 11 år.
- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledning utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.
4. Investeringar som nybyggnation eller förbättringar

Information om underhållsplanen

Upprättad av: Fredric Ståhl. Granskad av: Petra Hedén

Datum: 2019-07-05

Besiktning: 2019-07-02

Revidering:

2. Fastighetsfakta

2.1 Tidigare underhåll

År	Åtgärd
2011	Byte av fasad

Närvarande vid besiktningen:

Fredric Ståhl, besiktningsman

Lars-Olof Johansson, boende

Annette Utternäs, Catella

Iariba Raerszadeh, Boende

Gabriel Hjertqvist, Crendo

Olov Lindberg, Fastighetsforum

Magnus Ekman, boende

Djavad Kristensen, Nadjafr och Kristensen Fastighetsförmedling

2.2 Fastighetsuppgifter

Adress: Klinkelhögsvägen 1A-C, 3, 5A-B, 7A-B, 9A-B, Köpmansvägen 67

Fastighetsbeteckning: Båstad Argus 4

Byggår: 2006

Antal lgh: 32

Antal lokaler: 1

Yta (BOA+LOA): 2055 m²

2.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 3

Källare: Ja under en del av nr 3

Vind: Krypwind med viss ventilationsdragning

Fasader: Putsad fasad som byttes 2011

Balkonger: Gjutna balkonger

Yttertak: Dubbelkupiga betongtegelpannor

Fönster: 3-glas aluminiumbeklädda träfönster

Hiss: 2 hissar

Portar/Dörrar: Trädörrar till lägenheter

Soppantering: Rullbara kärl i miljöhus

Värmeförsörjning: Närvärme med växlare i källaren

Ventilation: Mekanisk frånluft (F-ventilation) i hus 5+7+9 samt FX-ventilation i hus 1+3

Spillvatten: 2006, inga spolningar genomförda

Tappvatten: 2006

Värmeledningar/Radiatorer: Vattenburen värme, från 2006

EL: 2006

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Senast utfört och godkänt 2018

Energideklaration: Ja, 2010

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Saknas uppgifter

Sammanfattning:

Fastigheten Argus 4 bedöms vara i bra skick men precis som med alla fastigheter krävs planerat underhåll för att byggnadsdelar skall hålla över tid och funktion upprätthållas.

Huvuddelarna som är upptagna i denna plan är byte av det murkna räcket utanför huskropp 1/3, spolning av dagvattensystem och spillvattensystem, målning av träfasad och uppfästning av lossnad masonit på vinden.

3. Besiktning utlåtande

3.1 Tomt, utemiljö och gård

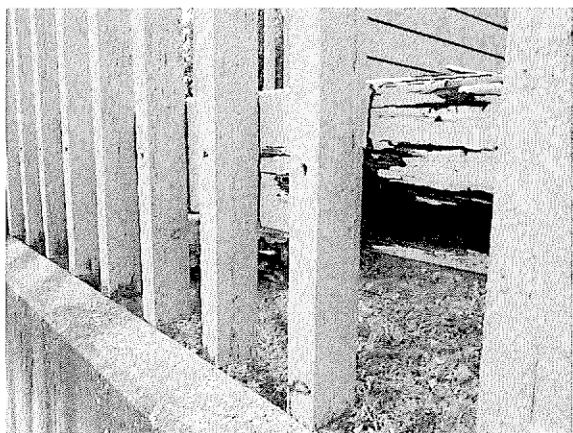


Bild 1 Murket staket



Bild 2 Växtlighet mot fasad

Noteringar vid besiktning

Fastigheten består av 4 huskroppar och skiljs av med ett antal gårdar. Dessa gårdar har stenbeläggningar, planteringar och sittbänkar i bra skick.

Huskropp 1/3 har ett staket av trä som avskiljer stödmuren vid parkeringen med uteplatserna. Detta räcke är genommurket på flertalet ställen.

Sophantering genom rullbara kärl i miljöhus. Miljöhusets träpanel har tendens till torrsprickor.

Saknas uppgifter om dagvattensystemet spolats ut sedan byggåret.

På en del av tomten finns en mindre gunga. Fastigheten förfogar över 18 st asfalterade uteparkeringsplatser, utan anmärkning.

En hel del buskar och växter växer upp på fasaden.

Ev åtgärder och skötsel

- Byte av murket träräcke.
- Målning av miljöhus samt tvätt av sopkärl
- Dagvattensystemet bör spolats ut med ett intervall av 5-10 år för att undvika stopp och slitage på rören.
- Rörliga lekinstallationer skall enligt EU-standard besiktas årligen av behörig personal.
- Klippa ned växter på fasad som annars riskerar skada fasaden.

3.2 Fönster



Bild 3 Fast fönsterparti

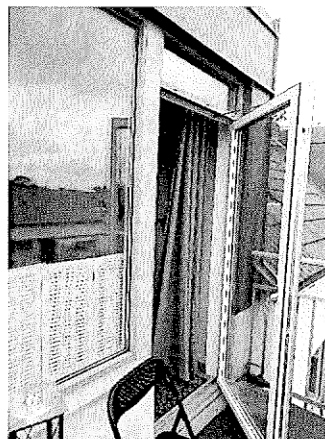


Bild 4 Fönsterdörr av glas

Noteringar vid besiktning

3-glasfönster som är gasfyllda och klassade som isolerglas (SP-fönster). H-hängda fönster till störst del medan vissa är fasta partier. Några boende påpekade att det vid vissa vindriktningar kunde dra från vissa fönster men det bedöms inte som ett generellt fel i fastigheten.

Balkongdörrar med gas i liknande utförande som fönstren.

Vid besiktningen öppnades ca 7-8 st fönster varav ett par av dem grep något samt var tröga i de rörliga delarna.

Större lokalpartier i glas till frisör, utan anmärkning.

Ev åtgärder och skötsel

- Denna typ av nyare fönster väger en hel del och hänger därav till sig över tid. Av denna anledning kan fönster och balkongdörrar ibland behöva gå över och justeras samt smörjas för att upprätthålla funktion.

3.3 Fasad och balkonger

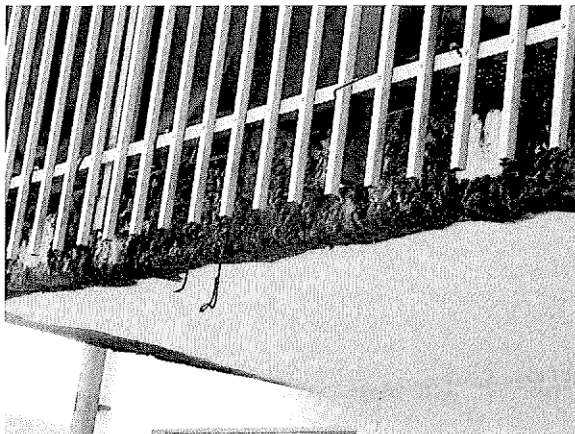


Bild 5 Mossbeväst balkong

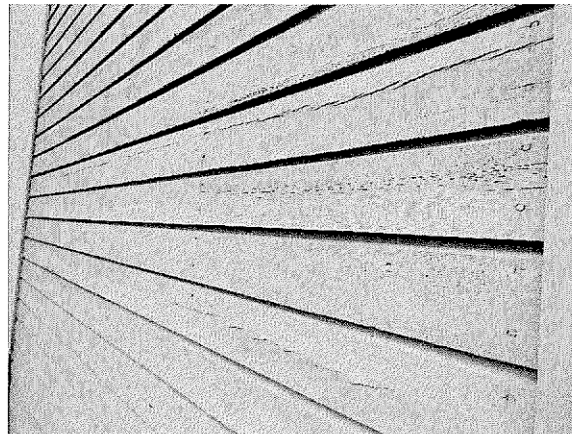


Bild 6 Träpanel med torrspäckor

Noteringar vid besiktning

Fasad av puts och träpanel. Enligt lämnade uppgifter byttes putsfasaden i sin helhet 2011. Anledningen till bytet är inte helt klart men då det endast var 5 år efter byggåret samt att det är i samma tidsperiod som enstegstättade fasader på cellplast byggdes förmodas detta vara anledningen.

Målad träpanel på förrådsbyggnader samt avskiljningsplank mellan uteplatser. Denna träpanel bedöms inte som ytbehandlade sedan byggåret och har torrspäckor och färgfläckning.

Gjutna balkonger med kraftig moss- och algpåväxt på flertalet ställen, se bild 5.

Hängrännor och stuprör försedda med självrensande lövsil, utan anmärkning.

Ev åtgärder och skötsel

Skrapning och målning av träpanel

Mossa och alger på balkonger bör snarast tvättas bort då det binder fukt som kan skada betongen över tid.

3.4 Dörrar och portar

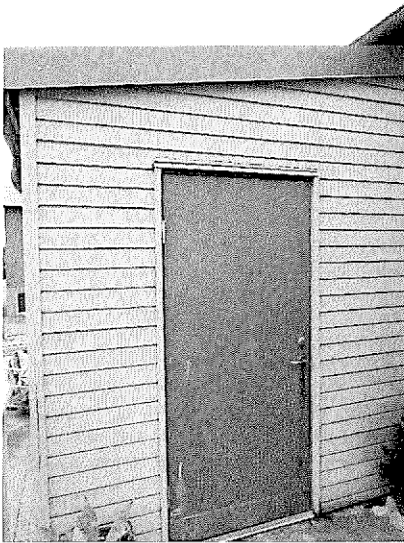


Bild 7 Förrådsdörr



Bild 8 Trapphusdörr

Noteringar vid besiktning

Entréer till lägenheter är antingen via ytterdörrar eller via trapphus. De lägenheter som har entréer från markplan och loftgångar har dörrar samt förrådsdörrar som inom en 5-årsperiod kommer behöva målas.

Dörrar till lägenheter och förråd i trapphus utan anmärkning.

Glaspartier med aluminium till trapphus och frisör i bra skick och så länge de sköts med återkommande rundsmörjning kommer de hålla många år till.

Ev åtgärder och skötsel

Målning av förrådsdörrar och lägenhetsdörrar utomhus.

3.5 Trapphus, loftgångar och hiss



Bild 9 Hiss



Bild 10 Trapphus med smidesrädde

Noteringar vid besiktning

Föreningen förfogar över totalt 3 st trapphus varav 2 st är utrustade med hissar. Hissarna är av märke Kone och enligt förvaltaren fungerar de bra utan driftstopp. Hissarna har serviceavtal på årlig besiktning.

Trapphus med målade betongväggar samt klinkerbelagda golv. Det finns vissa färgskador på väggar efter flyttar och brännmärken efter ljus/tändare, i övrigt utan anmärkning.

Belysning i form av armaturer med rörelsevakt, utan anmärkning.

Rädde till trappor av smide med överliggare i lackad ek, mindre lackskador kunde noteras.

Loftgångar till entréer av betong, i likhet med balkongerna har flertalet av dem alg- och mosspåväxt.

Ev åtgärder och skötsel

Bättringsmålning i trapphus där färgskador finns.

En lackning av överliggare till rädken i trapphus läggs in i planen längre fram.

Tvätt av loftgångar i samband med balkongtvätt.

3.6 Tak

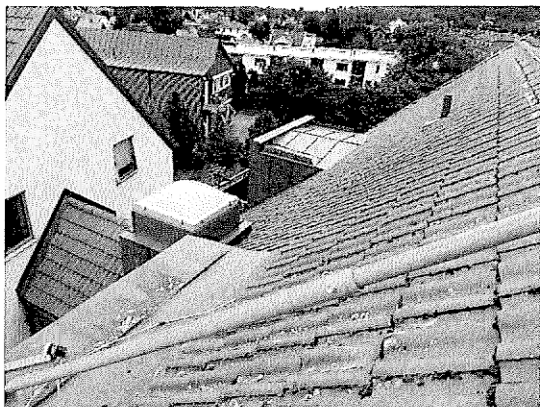


Bild 11 Mossa på tak



Bild 12 Nedsmutsad takkupa

Noteringar vid besiktning

Tak bestående av dubbelkupiga betongpannor från byggåret. På taket finns även en hel del bandtäckt plåt till krön och takkupor. Flertalet av taken på takkuporna är nedsmutsade och speciellt takkupa i huskropp Klinkelhögsvägen 1 är kraftigt nedsmutsad då fåglar byggt bon där, se bild 12.

På norrsidan av taken har det börjat växa mossa och alger, se bild 11.

Hängrännor och stuprör försedda med självrensande lövsil, utan anmärkning.

Taksäkerhet i form av uppstigningsluckor, nockräcke samt snörrasskydd ovan entréer.

Ev åtgärder och skötsel

De nedsmutsade plåttaken och mossbeväxta panntaken bör tvättas inom en 5-10 årsperiod för att inte riskera fuktbindning och materialskador som effekt.

3.7 Vind

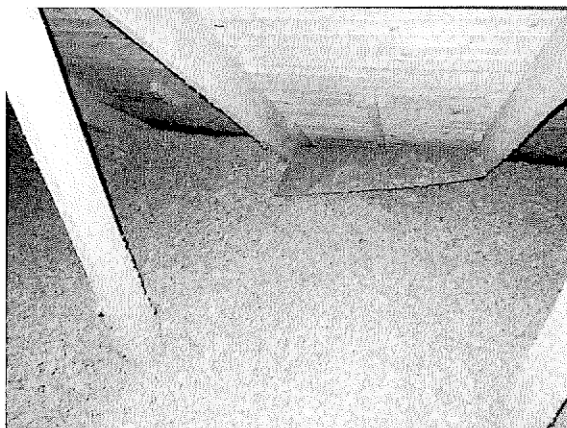


Bild 13 Masonit för luftning som lossnar



Bild 14 Spång och ventilationsrör på vind

Noteringar vid besiktning

De 4 huskropparna är alla försedda med lösullsisolerade vindar i sadeltaket. Vid besiktningen besöktes 2 vindar, på enstaka ställen har masoniten som är ditsatt för att skapa en luftspalt för ventilation lossnat.

På vinden finns frånluftskanaler för ventilation.

Vinden nås via takluckor i lägenheter/i trapphuset.

Vid besiktningen kunde inga fuktgenomslag noteras på råsponten.

Ev åtgärder och skötsel

Fästa upp lossnad masonit

3.8 Källare



Bild 15 Källarförråd av troax-nät

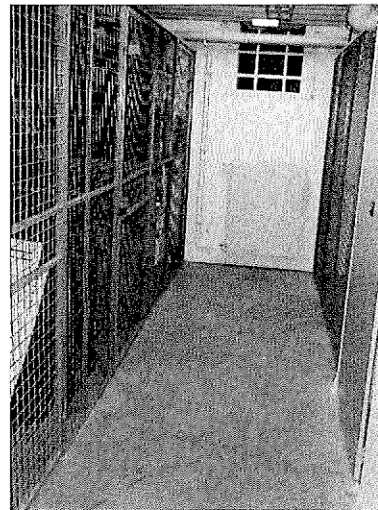


Bild 16 Gjutet källargolv

Noteringar vid besiktning

Den gjutna källaren finns under delar av en av huskroppar, med adress 1/3.

I källaren återfinns undercentral, fastighets-el och lägenhetsförråd.

Grund i övriga delar av fastigheten är gjuten platta på mark.

Vid besiktningen kunde inga förhöjda fukthalter uppmätas i källaren.

Ev åtgärder och skötsel

Källaren bedöms vara i bra skick varav inga åtgärder läggs in de kommande åren.

3.9 El, värme och ventilation

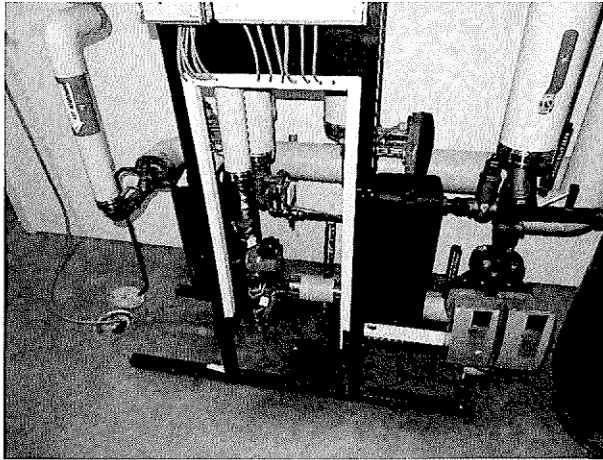


Bild 17 Växlare för närvärme

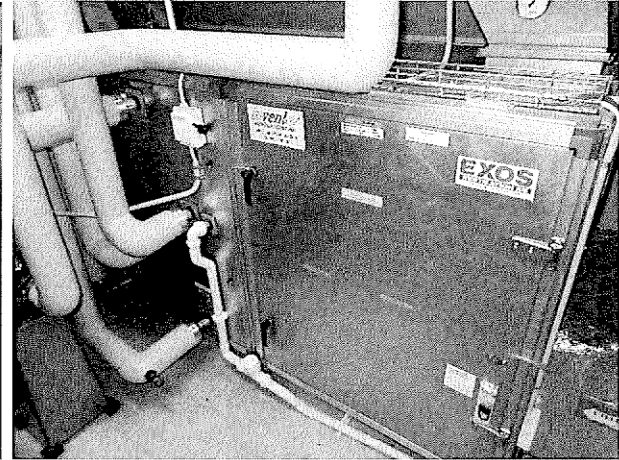


Bild 18 Aggregat för värmeåtervinning av frånluft

Noteringar vid besiktning

Uppvärmning sker genom närvärme där primärvattnet växlas till sekundärsidan via en växlare från Cetetherm som finns placerad i undercentralen i källaren.

Fastighets-el med huvudcentral i källaren och lägenhetscentraler med automatsäkringar, utan anmärkning.

Ventilation dels med frånluft och dels med återvinning av frånluft. Den större huskroppen med adress 1 och 3 har återvinning av frånluften med s k FX-system. Aggregatet för detta system finns på huskroppens vind. De övriga 3 huskropparna har frånluftsventilation med fläktar på taket. Enligt boendeundersökningen hade enstaka boende påpekat obehaglig lukt från ventilationssystemet men det var inget som kunde noteras vid besiktningen. Den typen av anmärkningar hanteras även i OVK-besiktningen.

Senast OVK utförd och godkänd 2018.

Ev åtgärder och skötsel

OVK – obligatorisk ventilationskontroll, skall utföras vart 3:e år för FX-systemet och vart 6:e år för frånluftsventilationen.

Vatten till värmesystemet går i kulvertar från undercentraler och ut till de olika huskropparna. De är viktigt att kommande fastighetsägare inte planterar träd eller gräver över dessa kulvertar då de kan skadas. Det är också viktigt att se till att de pumpar som skickar ut vattnet i kulvertarna sköts löpande då dess kapacitet annars kan gå ner.

3.10 Tapp- och spillvattenstammar

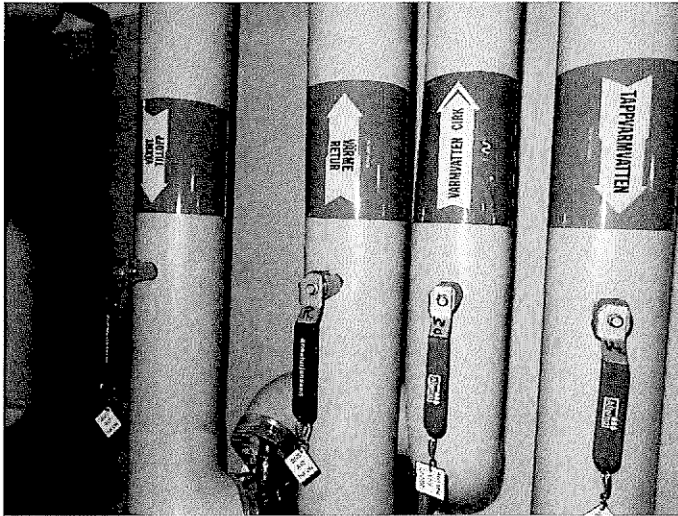


Bild 19 Tappvattenrör i källarplan



Bild 20 Spillvattenrör av gjutjärn

Noteringar vid besiktning

Spillvattensystem av gjutjärn med rensluckor i källaren för hus 1/3. Enligt boendekäten som genomförts har flertalet boende påpekat illaluktande doft från köks- och badrumsavlopp. Enligt uppgift har inte fastighetens spillvattensystemet spolats i sin helhet sedan det byggdes 2006.

Tappvattensystem med varmvatten som värms i undercentralen via närvärme. Ett par boende har upplevt att det tar lång tid att få varmvatten i kranen vilket även kunde konstateras vid besiktningen.

Ev åtgärder och skötsel

Spillvattensystemet för denna typ av fastigheter bör spolas vart 6-9 år för att undvika stopp och dofter varav detta lägga in snarast i planen.

Anledningen till att det tar lång tid att få varmvatten i kranen kan vara flera men beror troligast på felinställda stamventiler eller för lågt tryck i vattenpumparna. För att mer exakt få fram anledningen till varmvattentemperaturen bör en VVS-konsult anlitas och ges tillgänglighet till samtliga lägenheter

3.11 Övrigt



Bild 21 Påväxt på mjukfog



Bild 22 Framförallt i duschbörna

Noteringar vid besiktning

På besiktningen noterades att flertalet badrum hade mögelpåväxt på mjukfogar i duschutrymmet. Det finns inga indikationer på att fuktpåslaget som behövs för sådan påväxt skall ske kommer utifrån, dvs fukten kommer från badrummets dusch. För att förhindra påväxt behöver badrummets ventilation vara så pass bra att överskottsfukt ventileras bort före påväxt kan ske. Vid den senaste ventilationskontrollen 2018 var luftflödet undermåligt varav fläktar skruvades upp med ökad ventilation som effekt.

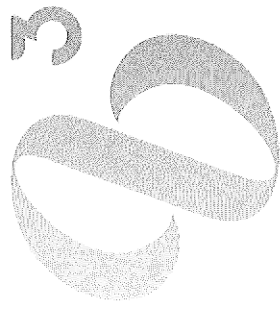
I de badrum som besöktes upplevdes påväxten som gammal eller i alla fall inte som nyligen påväxt. Då ventilationen nyligen har förbättrats föreslås att skära upp och byta ett par mjukfogar för att kontrollera om påväxt sker igen. I ett av badrummen som besöktes hade detta gjorts med bra effekt.

4. Ekonomisk sammanställning per kategori

Tomt/Uttemiljö	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Träräcke	Byte	Bygg	1	st	25 000	25 000	-	2019	20
Lekinstallat	Besiktning	Besiktning	1	st	3 000	3 000	-	2019	1
Spolning brunnar	Spolning dagvattnensystem	Sanering	1	omg	12 000	12 000	-	2019	7
Miljöhus	Ytbehandling och ev. justering	Bygg	1	st	15 000	15 000	-	2020	12
Växtlighet mot fasad	Klippa ned	Förv.	1	omg	10 000	10 000	-	2020	-
Fönster	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Fönster	Smörjning och justering	Bygg	80	st	300	24 000	2006	2026	20
Fönsterdörrar	Smörjning och justering	Bygg	28	st	350	10 000	2006	2026	20
Fasad och balkonger	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Fasad av trä	Skrapning och målning	Bygg	315	m2	600	189 000	2006	2020	12
Balkonger & Iofgångar	Ålgrvätt	Bygg	22	st	1 500	33 000	2006	2021	15
Portar och dörrar	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Förrådsdörrar, ute	Slipning/ytbehandling	Målare	12	st	2 500	30 000	2006	2021	15
Lägenhetsdörrar, ute	Slipning/ytbehandling	Målare	16	st	2 500	40 000	2006	2021	15
Trapphus och vind	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Trapphus	Bättringsmålning	Målare	1	omg	15 000	15 000	2006	2022	15
Handledare	Skrapa och måla	Målare	9	plan	2 000	18 000	2006	2024	12
Tak	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Taktäckning av tegel	Tvättning	Sanering	1 750	m2	50	88 000	2006	2027	20
Taktäckning av plåt	Tvättning	Sanering	1	omg	20 000	20 000	2006	2027	20
Vind	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Masonit	Fästa	Bygg	1	omg	5 000	5 000	-	2019	15
El, värme och ventilation	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Pumpar till värmen	Byte och underhåll	VVS	1	omg	25 000	25 000	2006	2024	18
OVK - FX	Besiktning och åtgärder	Vent	21	lgh	750	16 000	2018	2021	3
OVK - F (de tre fristående huskropparna)	Besiktning	Vent	12	lgh	750	9 000	2018	2024	6
Tapp- och spillvatten samt övrigt	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Spillvattenledningar	Spolning och filmning	VVS	32	lgh	1 200	38 000	2006	2019	8
Tappvattenledningar	Utredning	VVS	1	omg	30 000	30 000	-	2020	-

5. Ekonomisk sammanställning – 11 års plan

År			Kostnad
2019	Fastighetsdel	Aktivitet	83 000
2019	Träräcke	Byte	25 000
2019	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2019	Spolning brunnar	Spolning dagvattenssystem	12 000
2019	Masonit	Fästa	5 000
2019	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	38 000
2020	Fastighetsdel	Aktivitet	247 000
2020	Miljöhus	Ytbehandling och ev. justering	15 000
2020	Fasad av trä	Skrapning och målning	189 000
2020	Tappvattenledningar	Utredning	30 000
2020	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2020	Växtlighet mot fasad	Klippa ned	10 000
2021	Fastighetsdel	Aktivitet	122 000
2021	Balkonger & loftgångar	Algtvätt	33 000
2021	Förrådsdörrar, ute	Slipning/ytbehandling	30 000
2021	Lägenhetsdörrar, ute	Slipning/ytbehandling	40 000
2021	OVK - FX	Besiktning och åtgärder	16 000
2021	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2022	Fastighetsdel	Aktivitet	18 000
2022	Trapphus	Bättringsmålning	15 000
2022	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2023	Fastighetsdel	Aktivitet	3 000
2023	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2024	Fastighetsdel	Aktivitet	71 000
2024	Handledare	Skrapa och måla	18 000
2024	Pumpar till värmen	Byte och underhåll	25 000
2024	OVK - F (de tre fristående huskropparna)	Besiktning	9 000
2024	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2024	OVK - FX	Besiktning och åtgärder	16 000
2025	Fastighetsdel	Aktivitet	3 000
2025	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2026	Fastighetsdel	Aktivitet	49 000
2026	Fönster	Smörjning och justering	24 000
2026	Fönsterdörrar	Smörjning och justering	10 000
2026	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2026	Spolning brunnar	Spolning dagvattenssystem	12 000
2027	Fastighetsdel	Aktivitet	165 000
2027	Taktäckning av tegel	Tvättning	88 000
2027	Taktäckning av plåt	Tvättning	20 000
2027	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2027	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	38 000
2027	OVK - FX	Besiktning och åtgärder	16 000
2028	Fastighetsdel	Aktivitet	3 000
2028	Lekinstallation	Besiktning	3 000
2029	Fastighetsdel	Aktivitet	3 000
2029	Lekinstallation	Besiktning	3 000
Totalt			767 000



qb3 projekt

www.qb3.se

Besök qb3.se för mer information om hur vi kan hjälper er i ert projekt!