

2015042202666

## EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle  
769618-8353

mars 2015

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status .....</i>	5
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader .....</b>	<b>6</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift .....</i>	7
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....</b>	<b>7</b>
9.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	9
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	10
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	10
9.3.1	<i>100 % anslutning .....</i>	10
9.3.2	<i>90 % anslutning .....</i>	11
9.3.3	<i>80 % anslutning .....</i>	11
<b>10</b>	<b>Lägenhetsredovisning.....</b>	<b>12</b>
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	13
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b>	<b>14</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BRF TYSTA KALLE

### 1 ALLMÄNT

Brf Tysta Kalle med org.nr. 769618-8353 har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-24. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

*Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheten Fålhagen 13:1. Brf Tysta Kalle förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.*

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

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

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Fålhagen 13:1
Kommun	Uppsala
Församling	Uppsala Domkyrkoförsamling
Adress/belägenhet	Botvidsgatan 23, Hjalmar Brantingsgatan 1, 3A, 3B, Väderkvarnsgatan 30
Tomtarea	2 321 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1947-04-19

Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1951
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningsplan.
Uthyrningsbar area	3 354,3 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	38 lägenheter om sammanlagt 2 655,7 m <sup>2</sup> .
Lokaler	8 lokaler om sammanlagt 698,6 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd och lokaler i källaren.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1985 och 2005. Vattenradiatorer och värmestammar.
Ventilation	Självdagsfrånluft till bostäder, ej vindslgh. Mekanisk till- och frånluft i de flesta lokalerna. Spaltventiler i fönster för tilluft till lgh.
Hiss	2 st linhissar.
Grundläggning	Grundmurar av betong som är pålade till fast underlag.
Stomme	Armerad betong samt konstruktionsbetong upplagd på stålbalkar.
Bjälklag	Armerad betong över källare och konstruktionsbetong, fyllning, övergolv i övrigt.
Yttertak	Taktegelpannor, vissa delar med plåt. Takstegar och taksäkerhet. Glastak på marginella delar.
Fasader	Betongsockel, varierande fasadmaterial i bottenvåning, puts i vångsplanen. Tegel i lokaldelar.

Fönster	I huvudsak 2-glasfönster med kopplade bågar. På vindarna finns 3-glasfönster.
Trapphus, entré	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare av trä. Smidesräcken.
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 kallmangen, 1 stenmangel, 1 centrifug, 1 tvättbänk. Kondensavfuktare och värmefläkt.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset (Hillar Truuberg), den 30 december 2013 samt reviderat 2015-03-20. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 665 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 665 000 kr inkl moms.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2015 är 42 095 000 kr, fördelat på bostäder 36 400 000 kr och lokaler 5 695 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris <sup>1</sup>	95 500 000	28 471
Lagfartskostnad <sup>2</sup>	633 075	
Pantbrevskostnad <sup>3</sup>	-	
Ombildningskostnad	500 000	
Reparationsfond	665 000	
Ing saldo och oförutsett	250 000	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>97 548 075</b>	<b>29 081</b>

<sup>1</sup> Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillning för fastigheten, 3 837 000 kr, och köpeskillning för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 91 663 000 kr.

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

<sup>3</sup> Befintliga pantbrev: 42 735 000 kr.

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp	Löptid	Ränta		Amortering	Kapital-	Ränta efter	
	kr	år	%	kr	kr	kostn	kr	löptid %
Bottenlån 1	11 000 000	ca 5 år	3,00	330 000	110 000	440 000		3,50
Bottenlån 2	11 065 000	ca 3 år	2,75	304 288	110 650	414 938		3,25
Lån vilande insatser 1	1 961 300	Rörlig <sup>4</sup>	2,50	49 033	-	49 033		2,75
<b>Summa lån år 1</b>	<b>24 026 300</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>2,84</b>	<b>683 320</b>	<b>220 650</b>	<b>903 970</b>		<b>3,32</b>
Insatser	73 521 775							
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>97 548 075</b>							

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år. Räntan angiven men 1-1,5% marginal i förhållande till erhållna offerter.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten <sup>5</sup>	55 000	16
Värme	475 000	142
El <sup>6</sup>	110 000	33
Renhållning	35 000	10
Styrelse/revision	30 000	9
Ekonomisk förvaltning	100 000	30
Trappstädning	50 000	15
Fast skötsel	150 000	45
Försäkring	40 000	12
Övrigt	100 000	30
Löpande underhåll	100 000	30
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 245 000</b>	<b>371</b>
Avsättning yttre underhåll:	83 858	25
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.

<sup>4</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

<sup>5</sup> 15,4 kr per kbm

<sup>6</sup> 1,5 kr/kwh

## 7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren. Vatten anges i kbm och el i kwh. Värme och renhållning redovisas i kr.

	Utfall 2013	Utfall 2014
Vatten	-	3 301
Värme	469 613	468 150
El	-	72 259
Renhållning	-	31 155

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	36 400 000
Kommunal fastighetsavgift (1 243 kr per lgh)	47 234
Taxeringsvärde lokaler	5 695 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	56 950

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 1 243 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	1 487 350	570
Hysesintäkter bostäder	76 119	1 684
Hysesintäkter lokaler	856 566	1 226
Parkering, garage mm	65 700	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>2 485 735</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

## 9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen 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 665 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 665 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 200 år. Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.



## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 98% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019	6 2020	11 2025
Ränta	683 320	681 880	675 538	722 860	715 964	761 318	724 087
Avskrivningar	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173
Driftskostnader	1 245 000	1 269 900	1 295 298	1 321 204	1 347 628	1 374 581	1 517 648
Fastighetsskatt/avgift	104 184	106 268	108 393	110 561	112 772	115 028	127 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 337 677</b>	<b>2 363 221</b>	<b>2 384 402</b>	<b>2 459 798</b>	<b>2 481 537</b>	<b>2 556 099</b>	<b>2 673 908</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	570	581	593	605	617	629	695
Årsavgifter bostäder	1 487 350	1 517 097	1 547 439	1 578 388	1 609 956	1 642 155	1 813 072
Hysesintäkter bostäder	76 119	77 641	79 194	80 778	82 394	84 042	92 789
Hysesintäkter lokaler	856 566	873 697	891 171	908 994	927 174	945 718	1 044 149
Parkering	65 700	67 014	68 354	69 721	71 116	72 538	80 088
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 485 735</b>	<b>2 535 450</b>	<b>2 586 159</b>	<b>2 637 882</b>	<b>2 690 640</b>	<b>2 744 452</b>	<b>3 030 097</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>148 058</b>	<b>172 229</b>	<b>201 757</b>	<b>178 084</b>	<b>209 103</b>	<b>188 353</b>	<b>356 189</b>
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	148 058	172 229	201 757	178 084	209 103	188 353	356 189
Återföring avskrivningar	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173
Amorteringar	-220 650	-220 650	-220 650	-220 650	-220 650	-220 650	-220 650
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>232 581</b>	<b>256 752</b>	<b>286 280</b>	<b>262 607</b>	<b>293 626</b>	<b>272 877</b>	<b>440 712</b>
Avsättning till yttre underhåll	-83 858	-85 535	-87 245	-88 990	-90 770	-92 585	-102 222
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>148 724</b>	<b>171 217</b>	<b>199 035</b>	<b>173 617</b>	<b>202 856</b>	<b>180 291</b>	<b>338 491</b>
Ingående saldo kassa	915 000						
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>1 147 581</b>	<b>1 404 333</b>	<b>1 690 613</b>	<b>1 953 220</b>	<b>2 246 846</b>	<b>2 519 722</b>	<b>4 382 441</b>
<b>Ackumulerad avsättning till underhåll</b>	<b>748 858</b>	<b>834 392</b>	<b>921 637</b>	<b>1 010 628</b>	<b>1 101 398</b>	<b>1 193 983</b>	<b>1 685 438</b>

## 9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Ränteantagande	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	923 583	915 034	906 484	897 935	889 386	880 836	838 089
Avskrivningar	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173	305 173
Driftskostnader	1 245 000	1 282 350	1 320 821	1 360 445	1 401 258	1 443 296	1 673 176
Fastighetsskatt/avgift	104 184	107 310	110 529	113 845	117 260	120 778	140 015
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 577 940</b>	<b>2 609 866</b>	<b>2 643 007</b>	<b>2 677 398</b>	<b>2 713 077</b>	<b>2 750 083</b>	<b>2 956 453</b>
Återföring avskrivningar	-305 173	-305 173	-305 173	-305 173	-305 173	-305 173	-305 173
Amorteringar	220 650	220 650	220 650	220 650	220 650	220 650	220 650
Avsättning underhållsfond	83 858	86 373	88 964	91 633	94 382	97 214	112 697
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>2 577 275</b>	<b>2 611 716</b>	<b>2 647 448</b>	<b>2 684 508</b>	<b>2 722 936</b>	<b>2 762 774</b>	<b>2 984 627</b>
Hysesintäkter mm	998 385	1 028 336	1 059 186	1 090 962	1 123 691	1 157 402	1 341 746
Avgifter	1 727 613	1 754 597	1 787 296	1 767 163	1 802 101	1 785 664	1 981 372
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	16,2%	15,7%	15,5%	12,0%	11,9%	8,7%	9,3%
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 725 998</b>	<b>2 782 933</b>	<b>2 846 483</b>	<b>2 858 125</b>	<b>2 925 792</b>	<b>2 943 065</b>	<b>3 323 118</b>
Årets resultat	148 058	173 067	203 476	180 727	212 715	192 982	366 665
Betalnetto efter fondavsättning	148 724	171 217	199 035	173 617	202 856	180 291	338 491

## 9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

### 9.3.1 100 % anslutning

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Räntekostnader	634 288	627 945	621 602	668 924	662 028	707 382	670 151
Övriga kostnader	1 654 357	1 681 341	1 708 864	1 736 938	1 765 573	1 794 781	1 949 821
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 288 645</b>	<b>2 309 285</b>	<b>2 330 466</b>	<b>2 405 862</b>	<b>2 427 601</b>	<b>2 502 163</b>	<b>2 619 972</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>2 287 979</b>	<b>2 310 297</b>	<b>2 333 188</b>	<b>2 410 329</b>	<b>2 433 848</b>	<b>2 510 225</b>	<b>2 637 671</b>
Hysesintäkter	922 266	940 711	959 525	978 716	998 290	1 018 256	1 124 237
Avgiftsintäkter	1 514 437	1 540 803	1 572 698	1 605 230	1 638 414	1 672 261	1 851 925
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 436 703</b>	<b>2 481 514</b>	<b>2 532 223</b>	<b>2 583 946</b>	<b>2 636 704</b>	<b>2 690 517</b>	<b>2 976 161</b>
Årets resultat	148 058	172 229	201 757	178 084	209 103	188 353	356 189
Betalnetto efter fondavsättning	148 724	171 217	199 035	173 617	202 856	180 291	338 491
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	570	580	592	604	617	630	697
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,1%	-0,2%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%

## 9.3.2 90 % anslutning

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Räntekostnader	822 995	835 523	829 180	876 503	869 606	914 960	877 730
Övriga kostnader	1 654 357	1 681 341	1 708 864	1 736 938	1 765 573	1 794 781	1 949 821
Summa kostnader och avsättningar	2 477 352	2 516 864	2 538 044	2 613 441	2 635 180	2 709 742	2 827 551
Summa utgifter och avsättningar	2 476 687	2 517 875	2 540 767	2 617 908	2 641 427	2 717 804	2 845 249
Hysesintäkter	1 215 219	1 239 524	1 264 314	1 289 600	1 315 392	1 341 700	1 481 345
Avgiftsintäkter	1 410 191	1 449 569	1 475 487	1 501 924	1 528 890	1 556 395	1 702 394
Summa intäkter	2 625 410	2 689 092	2 739 801	2 791 525	2 844 282	2 898 095	3 183 740
Årets resultat	148 058	172 229	201 757	178 084	209 103	188 353	356 189
Betalnetto efter fondavsättning	148 724	171 217	199 035	173 617	202 856	180 291	338 491
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	590	606	617	628	640	651	712
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	3,6%	4,4%	4,1%	3,9%	3,7%	3,5%	2,6%

## 9.3.3 80 % anslutning

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Räntekostnader	1 011 703	1 043 102	1 036 759	1 084 081	1 077 185	1 122 539	1 085 308
Övriga kostnader	1 654 357	1 681 341	1 708 864	1 736 938	1 765 573	1 794 781	1 949 821
Summa kostnader	2 666 060	2 724 442	2 745 623	2 821 019	2 842 758	2 917 320	3 035 129
Summa utgifter och avsättningar	2 665 394	2 725 454	2 748 345	2 825 486	2 849 005	2 925 382	3 052 828
Hysesintäkter	1 508 173	1 538 336	1 569 103	1 600 485	1 632 495	1 665 144	1 838 454
Avgiftsintäkter	1 305 945	1 358 335	1 378 277	1 398 618	1 419 366	1 440 529	1 552 864
Summa intäkter	2 814 118	2 896 671	2 947 380	2 999 103	3 051 861	3 105 674	3 391 318
Årets resultat	148 058	172 229	201 757	178 084	209 103	188 353	356 189
Betalnetto efter fondavsättning	148 724	171 217	199 035	173 617	202 856	180 291	338 491
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	615	639	649	658	668	678	731
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,9%	10,0%	9,4%	8,9%	8,3%	7,8%	5,2%

# 10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Vilande insats	Upplåtelse-avgifter	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
3A-1001	bv	4 rok	91	3,4447	2 532 641	27 831	-	-	4 270	8 191
3A-1002	bv	1 rok	17	0,9926	729 803	42 930	-	-	1 230	2 360
3A-1003	bv	2 rok	56	2,0897	1 536 415	27 436	-	-	2 590	4 969
3A-1101	1 tr	5 rok	108	3,6744	2 701 487	25 014	-	-	4 554	8 737
3A-1102	1 tr	4 rok	91	3,1490	2 315 225	25 442	-	-	3 903	7 488
3A-1103	1 tr	1 rok	17	0,9926	729 803	42 930	-	-	1 230	2 360
3A-1201	2 tr	5 rok	108	3,6744	2 701 487	25 014	-	-	4 554	8 737
3A-1202	2 tr	4 rok	91	3,4447	2 532 641	27 831	-	-	4 270	8 191
3A-1203	2 tr	1 rok	17	-	-	-	729 803	-	-	2 360
3A-1301	3 tr	5 rok	108	3,6744	2 701 487	25 014	-	-	4 554	8 737
3A-1302	3 tr	5 rok	108	3,6993	2 719 781	25 183	-	-	4 585	8 796
3A-1401	4 tr	2 rok	35,6	2,0827	1 531 262	43 013	-	-	2 581	4 952
3A-1402	4 tr	1 rok	29,4	1,6750	1 231 497	41 888	-	-	2 076	3 983
3A-1403	4 tr	2 rok	66,3	2,9003	2 132 337	32 162	-	-	3 595	6 896
3B-1001	bv	4 rok	95	3,2864	2 416 229	25 434	-	-	4 073	7 815
3B-1002	bv	1 rok	17	0,9926	729 803	42 930	-	-	1 230	2 360
3B-1003	bv	4 rok	91	3,1490	2 315 225	25 442	-	-	3 903	7 488
3B-1101	1 tr	1 rok	17	0,9926	729 803	42 930	-	-	1 230	2 360
3B-1102	1 tr	4 rok	91	3,1490	2 315 225	25 442	-	-	3 903	7 488
3B-1103	1 tr	5 rok	108	3,7067	2 725 218	25 233	-	-	4 594	8 814
3B-1201	2 tr	1 rok	17	0,9926	729 803	42 930	-	-	1 230	2 360
3B-1202	2 tr	4 rok	91	3,1490	2 315 225	25 442	-	-	3 903	7 488
3B-1203	2 tr	5 rok	108	4,0253	2 959 459	27 402	-	-	4 989	9 572
3B-1301	3 tr	1 rok	17	0,9926	729 803	42 930	-	-	1 230	2 360
3B-1302	3 tr	4 rok	91	3,4447	2 532 641	27 831	-	-	4 270	8 191
3B-1303	3 tr	5 rok	108	4,0253	2 959 459	27 402	-	-	4 989	9 572
3B-1401	4 tr	2 rok	66,3	2,9003	2 132 337	32 162	-	-	3 595	6 896
3B-1402	4 tr	1 rok	28,2	-	-	-	1 231 497	-	-	3 983
3B-1403	4 tr	2 rok	34,2	2,0827	1 531 262	44 774	-	-	2 581	4 952
30-1101	1 tr	1 rok	17	0,9372	689 015	40 530	-	-	1 162	2 228
30-1102	1 tr	4 rok	103	3,5029	2 575 361	25 004	-	-	4 342	8 329
30-1103	1 tr	2 rok	55	2,0286	1 491 479	27 118	-	-	2 514	4 824
30-1104	1 tr	5 rok	138	5,1073	3 754 966	27 210	-	-	6 330	12 144
30-1201	2 tr	1 rok	17	0,9372	689 015	40 530	-	-	1 162	2 228
30-1202	2 tr	4 rok	103	3,8480	2 829 082	27 467	-	-	4 769	9 150
30-1203	2 tr	2 rok	55	2,0286	1 491 479	27 118	-	-	2 514	4 824
30-1204	2 tr	5 rok	138	4,6589	3 425 312	24 821	-	-	5 775	11 078
30-1301	3 tr	3 rok	106,7	4,5683	3 358 707	31 478	-	-	5 662	10 863
<b>Lokaler</b>										
1100-2001	-	-	129	-	-	-	-	-	-	10 000
1100-2002	-	-	51	-	-	-	-	-	-	4 499
1111-2001	-	-	17,6	-	-	-	-	-	-	200
1112-2001	-	-	15	-	-	-	-	-	-	900
1120-2001	-	-	141	-	-	-	-	-	-	18 698
1120-2002	-	-	129,0	-	-	-	-	-	-	10 145
1120-2004	-	-	155	-	-	-	-	-	-	20 192
1120-2005	-	-	61	-	-	-	-	-	-	6 747
<b>Totalt</b>			<b>3 354,3</b>	<b>100,00</b>	<b>73 521 775</b>	<b>28 164</b>	<b>1 961 300</b>	<b>-</b>	<b>123 942</b>	<b>320 983</b>

Årsavgifterna erläggs enligt föreningens stadgar §10 i förhållande till erlagd insats.  
Insatserna är baserade på lägenheternas nuvarande hyror.

### 10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell. Nordea kommer flytta efter kontraktstidens utgång. Föreningen avser inledningsvis hyra ut fd fastighetsägareföreningens lokal som studentbostäder.

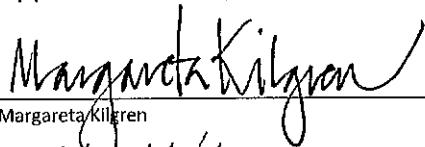
Lokal nr	Vån ing	Typ	Area		Hyra 2015		Löptid	Index-%
			m <sup>2</sup>	Hysesgäst	kr/år	kr/m <sup>2</sup>		
1100-2001	-	Studentrum	129	fd Fgh-föreningen	120 000	930		-
1100-2002	-	Konditori	51	Sätra Bageri AB	53 987	1 059	2015-09-30	2,5% per år
1111-2001	-	Förråd	18	Johansson Allan	2 400	136	Tillsvidare	-
1112-2001	-	Förråd	15	Kilgren Arkitektkontor AB	10 800	720	Tillsvidare	-
1120-2001	-	Kontor	141	Nordea Bank AB	224 371	1 591	2015-08-31	-
1120-2002	-	Butik	129	Mykonos Livs HB	121 738	944	2017-09-30	Ja
1120-2004	-	Butik	155	Performance.R.Us.AB	242 301	1 563	2016-12-31	Ja
1120-2005	-	Butik	61	Mykonos Livs HB	80 969	1 327	2017-10-31	Ja

## 11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

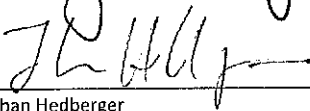
- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea 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 förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

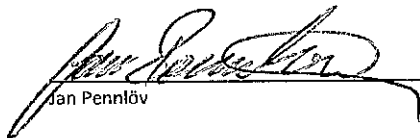
Uppsala den 27/3 2015



Margareta Kilgren



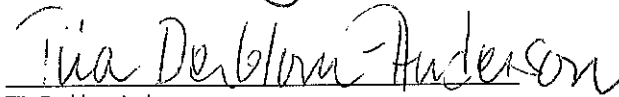
Johan Hedberger



Jan Pennlöv



Gösta Kilgren



Tia Derblom Andersson

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle*, Uppsala kommun, organisationsnummer 769618-8353, får härmed avge följande intyg.

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 bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan  
Stadgar  
Registreringsbevis  
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset AB, 2015-03-20 (rev)  
Fastighetsinformation  
Bankoffert Handelsbanken, Nordea, SEB, Swedbank  
Lokalhyreskontrakt  
Aktieöverlåtelseavtal. utkast  
Köpekontrakt, utkast

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2015-03-20



Claes Mörk  
Jur.kand.



Ole Lien  
Byggnadsingenjör

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

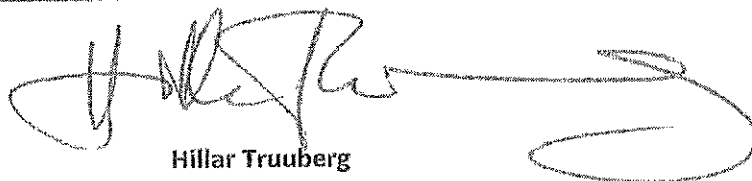




# Uppsala Fålhagen 13:1

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hållar Truuberg  
2015-03-20 (rev)

## Uppsala Fålhagen 13:1 - Besiktningsutlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Tysta Kalle genom Forum Fastighetsekonomi AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 13 december 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande eller andra provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, som kan anses representativa för olika förhållanden i byggnaderna, en av hyreslokalerna samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 2 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och information framtagen av Leimdörfer. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Gösta Kihlgren, boende
- Allan Johansson, KJ Fastigheter AB (del av tid)
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Ett återbesök utfördes 20 mars 2015 då besiktningsmannen träffade Jan Pennlöv, som är boende i fastigheten. Då återbesiktigades i första hand fönster. Utfallet av återbesöket är inarbetat i protokollet där också kostnadsläget för kommande åtgärder ändrats till mars 2015.



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Fålhagen 13:1	
Adresser:	Botvidsgatan 23; Väderkvarnsgatan 30; Hjalmar Brantingsgatan 1, 3 A-B.	
Kommun:	Uppsala	
Nuvarande ägare:	KJ Fastigheter AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Tomtareal:	.... m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Fastigheten består av två byggnader med mellanliggande lokaldel med källare, bottenvåning och 2 respektive 3 våningar samt inredd vind. Lokaldelen har källare och ett våningsplan. Byggnaderna innehåller i bostäder och lokaler och har typkod 321.	
Byggnadsår:	1951.	
Ombyggnadsår:	En mer omfattande ombyggnad utfördes ca 1998, då bland annat VA-stambyte utfördes, vinden inreddes och fasad, yttertak och balkonger renoverades. Lokalernas ventilationssystem byggdes om för ett par år sedan.	
Areor:	Bostäder	2 656 m <sup>2</sup>
	Lokaler	608 m <sup>2</sup>
	Totalt	3 264 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, lokaler	
Bottenvåning:	Entréer, bostäder, vissa förråd, lokaler, garage	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Bostäder	
Undergrund:	I huvudsak lera	

Grundläggning:	Grundmurar av betong som är pålade till fast underlag.
Stomme:	Armerad betong samt konstruktionsbetong upplagd på stål balkar
Ytterväggar:	I all huvudsak lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Armerad betong över källare och konstruktionsbetong, fyllning, övergolv i övrigt.
Terrassbjälklag:	Armerad betong, värmeisolering, fuktisolering, överbetong, ytskikt.
Yttertak:	Taktogelpannor, vissa delar med plåt. Takstegar och taksäkerhet. Glastak på marginella delar. Takvärmekabel.
Skärmtak:	Skärmtak av plåt över översta balkong.
Takterrass:	Armerad betong, värme- och fuktisolering, överbetong, ytskikt.
Fasad:	Betongsockel, varierande fasadmateriäl i bottenvåning, puts i våningsplanen. Tegelfasad i lokal-delar.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar, vilka i huvudsak är utvändigt aluminiumbeklädda. På gavlar och ytterligare några platser finns 2-glas träfönster utan beklädnad och på vindar finns 3-glas fönster.
Trapphus:	Naturstengolv, målade puts på vägg och målade tak. Handledare av trä. Smidesräcken.
Entrépartier:	Lackat trä och glas.
Övriga dörrar:	Lokalentréer av varierande utförande, mest aluminiumpartier. Gårdsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade

Inv. tak:	Målade eller undertak
Golv:	Parkett i de flesta vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys eller enbart kyl, skåpsinredning av blandad ålder, egeninstallerade diskmaskiner i vissa. Variation finns mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv (plastmatta i vindslägenheter), kakel på vägg, målade tak eller undertak, fristående badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla. Egeninstallerad TM i någon. Variation i utförande förekommer.
Separata wc:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och tak. WC-stol, tvättställ.
Tvättstuga / torkrum:	2 TM, 1 TT, 1 kallmangel, 1 stelmangel, 1 centrifug, 1 tvättbänk. Kondensavfuktare och värme-fläkt. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1985 och 2005.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar äldre typ, nyare till vindslägenheter. Radiatorventiler utbyta och stamregleringsventiler likaså i huvudsak utbyta.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft till bostäder utom vindslägenheterna. Mekanisk till- och frånluft till de flesta lokaler. Spaltventiler i fönster för tilluft till lägenheterna.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör eller plast (ingjutna delar), varm- och kallvatten av koppar. Huvuddelen av installationerna är från ca 1998. Samlingsavlopp under källarplatta av gjutjärn från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Elinstallationer i all huvudsak utbyta. En servis äldre. 3-fas installationer till lägenheterna, en-fas

- till vissa smålägenheter. Jordade installationer i de flesta lägenheterna.
- Hiss: 2 st linhissar för 3 personer, 240 kg respektive 5 personer, 400 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juli 2015. 2 handikapplyftar.
- Tomt / mark: I huvudsak hårdgjorda ytor, smärre planteringar, lekplats och uteplats.
- Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda 1951. Ca 1998 utfördes en förhållandevis omfattande ombyggnad. Därefter har visst löpande underhåll utförts såsom utbyte av utrustning i värmeundercentral och utbyte och ombyggnad av luftbehandlingsinstallation till lokalerna.
- Byggnaderna kan anses vara i normalt till gott skick för byggnadsåret.
- OVK-status: OVK är enligt uppgift utförd. Protokoll har inte redovisats.
- Energideklaration: Utförd.
- Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
- Asbest: Asbest förekommer i värmerörsisoleringar i källarplanet.
- Skyddsrum: I byggnaderna finns skyddsrum i funktion. En särskild besiktning av dessa rekommenderas innan ett förvärv såvida besiktningar inte nyligen utförts.



## 5. Utdåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar betong. Underliggande mark bedöms vara sättningsbenägen, vilket rimligen indikerar att byggnadens bärande konstruktioner är pålade till fast underlag.

Fuktgenomslag i källarytterväggar finns på gatusidan i den byggnadsdel som innehåller lokaler. Partiell omdränering samt anordnande av ny fuktisolering rekommenderas inom nära framtid.

Inga fuktgenomslag noterades genom gårdsbjälklaget. Gårdsbjälklaget tätskikt bedöms dock vara förhållandevis gammalt och det är rimligt att nytt tätskikt kommer behöva anordnas. Tidshorisont till detta är dock ytterst svårbedömd.

Inga sättningar noterades i bärande konstruktioner eller under källargolvet. Vissa utvändiga marksättningar kunde konstateras.

Utvändig mark i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

#### 5.1b Stomme

Ingen eller mycket marginell sprickbildning noterades i byggnadernas bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades begränsad och högst normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Bostadshusen:

Betongsockel i normalt skick. Puts i generellt tillfredsställande skick. Sprickbildning i mycket begränsad omfattning finns i anslutning till några fönsternischer. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

Lokaldelen:

Sockel i normalt skick. Tegelfasad i generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet / takterrasser / skärmtak

Yttertak belagda i huvudsak med tegelpannor och partiellt med falsad plåt i genomsående gott skick. Äldre plåt på vissa skorstenar i behov av ommålning inom några år. Takstegar och övrig taksäkerhet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takterrasser med tätskikt omlagda för ca 15 år sedan i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak över balkonger i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

#### 5.1e Balkonger

Balkongplattor, räcken och skärmar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glasfönster på kopplade träbågar med utvändig aluminiumbeklädnad. Bågbott-narna är i vissa fall uttorkade under beklädnaden, men det bedöms inte finnas nära förestående åtgärdsbehov. Fönsterdörrar i skick lika fönstren. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

På gavlar och några övriga platser finns 2-glas träfönster utan beklädnad. Dessa enheter är i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering inom nära framtid.

Lokaler:

I huvudsak aluminiumfönster i gott skick. Inget åtgärdsbehov. I den lokal som finns på bottenvåningen på Väderkvarnsgatan finns träfönster med nära förestående renoveringsbehov.

#### 5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av lackat trä. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar och källardörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 1 TT från ca 1990 i nära förestående behov av utbyte. 1 TM från 2003 med ca 2-3 års återstående teknisk livslängd. Övrig maskinpark har 6-7 års till rekommenderat utbyte.

Källare övrigt:

Normalt tekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

I normalt skick. Inget tekniskt underhållsbehov.



### 5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i tillfredsställande skick, men individuella variationer finns. Badrummens yt- och tätskikt är i all huvudsak från 1998 och i gott skick.

Elinstallationer i lägenheterna är likaledes från 1998 och i gott skick.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

### 5.1i Lokaler

Av lokalerna besöktes "Mykonos". Generellt för lokalerna gäller eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer. För ett par år sedan gjordes en mera omfattande ombyggnad av lokalernas luftbehandlingsinstallationer.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1985 (en vvx och vissa pumpar och ventiler) samt 2002 (en vvx och expansionskärlet). De äldre delarna rekommenderas bytas ut inom något år.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer från varierande tidpunkter. Värmestammar av blandad ålder, delvis från bygnadsåret och delvis från ca 1998.

Stamreglerings- och radiatorventiler är genomgående utbytta och i gott skick. Några hyresgäster framförde synpunkter på bristande / ojämn värme.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppsstammar och -ledningar utbytta ca 1998 och i gott skick. Vissa samlingsavlopp äldre. Avloppsinstallationerna har lång återstående teknisk livslängd. Spolning / rensning av avloppssystemet rekommenderas inom ett par år som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Tappvattensystem: Tappvattensystem av koppar likaledes utbytta 1998. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Självdrag med varierande funktion. Vindslägenheterna har mekanisk frånluft.

Tilluft: Spaltventiler i fönster eller väggventiler under fönster.

OVK-besiktningar har utförts under 2013. OVK för bostäderna är godkänd till 2019.

Lokaler:

Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Installationen är utförd 2010 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.3 El-installationer

Fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter och lokaler liksom en av serviserna från 1998 och i gott skick. En av serviserna är äldre, men bedöms ha betydande teknisk livslängd.

Elinstallationer inne i lägenheterna likaledes från 1998 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.4 Hissar

2 st linhissar, 1 för 5 personer, 400 kg och 1 för 3 personer, 240 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juli 2014. Hissmaskiner från 1999 och styr- och reglerutrustningar utbyta 2011. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

2 st handikapplyftar i bedömt gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2015)

( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Partiell omdränering gatusida, ca 2015	bedömt 50 kkr
Omläggning tätskikt gårdsbjälklag, ca 2023 (högst bedömd tidpunkt)	ca 120 kkr

#### 6.1d Tak / takavvättning

Ommålning smärre plåtdetaljer tak, ca 2015	ca 20 kkr
--	-----------

#### 6.1f Fönster

Ommålning / viss renovering 2-glas träfönster, ca 2015 (ca 50 båggar)	ca 100 kkr
--	------------

#### 6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT i tvättstuga, 2015	ca 40 kkr
Utbyte 1 TM, ca 2018	ca 45 kkr
Utbyte övrig maskinpark, ca 2022	ca 90 kkr

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2a Värmeproduktion

Utbyte 1 vvx och några pumpar, ca 2015	ca 120 kkr
--	------------

#### 6.2c Avlopp / vatten

Rensning avlopp, ca 2015	ca 80 kkr
--------------------------	-----------

**Sammanfattning:**

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1951. Byggnaden genomgick en förhållandevis omfattande renovering ca 1998. Därefter har löpande underhåll genomförts.

Byggnaderna kan anses vara i gott skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Nära förestående underhållsbehov är påtagligt begränsat.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 410 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 255 000:-
Totalt:	ca 665 000:-

Utöver detta rekommenderas en avsättning av ca 75 000:- / år för smärre reparationsåtgärder avseende sådant som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.

Se även sammanställning i bilaga.



Uppsala Fåhagen 13:1 - Underhållsplan Ar 2015 - Ar 2029																
Kostradsläge mars 2015																
Åtgärd	Ar 2015	Ar 2016	Ar 2017	Ar 2018	Ar 2019	Ar 2020	Ar 2021	Ar 2022	Ar 2023	Ar 2024	Ar 2025	Ar 2026	Ar 2027	Ar 2028	Ar 2029	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:																
Partiell omdränering	50															
Tätskikt gårdsbjälklag								120								Bedömd tidpunkt
Byggnadsdel:																
Tvättstuga	40			45				90								Utbyte maskinpark
Yttertak	20															Utbyte gatusida
Fönster	100										50					Ateromläggning -25
Installationer:																
Rensning avlopp	80									80						
Utbyte värmväxlare etc	120															
OVK-besiktningar		10			25			10			25			10		
Rensning ventkanaler																
Övrigt:																
Allig reparationsavsättning	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	
Summa	485	85	75	120	100	150	75	175	75	275	150	75	75	85	75	