

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Drotten 3

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Försäkring
4. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
5. Finansieringsplan och Nyckeltal
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Underhållsplan och fastighetsinformation för fastigheterna Drotten 1,3 och 5

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Drotten 3, organisationsnummer 769622-3275, som registrerades 2010-11-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bostadsrättsföreningen Drotten 3 förvärvade den 30 maj 2011 fastigheten Drotten 3. Föreningen har nu erbjudits att förvärva fastigheterna Drotten 1 och 5 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, förvärvet kommer att ske genom en s k bolagsaffär. Fastigheterna kommer att förvärfas genom förvärv av ett aktiebolag. Samtliga fastigheter kommer att ägas av bostadsrättsföreningen Drotten 3. Föreningen förvärfvar ett nytt AB innehållandes fastigheterna Drotten 1 och 5. Fastigheterna överföres sedan till bostadsrättsföreningen genom transportköp. Detta innebär att fastigheternas skattemässiga värde kommer att understiga det bokförda värdet. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattemässig vinst.

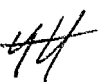
För finansiering av bostadsrättsföreningens förvärv kommer säljaren att ställa ut revers utan pantbrev till föreningen på 1 350 000 kronor. Reversen kommer att löpa med en fast ränta om 2% och gäller tills vidare. Amortering skall ske då försäljning av kvarvarande hyresrätter kan ske genom att dessa upplåts med bostadsrätt.

I den ekonomiska planens förutsättningar ingår att två lägenheter kvarstår som hyresrätt.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under första kvartalet 2012 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under första kvartalet 2012.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheterna. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagda tekniska utredningar av Anders Granlund EVU Energi och VVS Utveckling AB. Anders Granlund har utfört besiktning i samtliga 3 fastigheter.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.



2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Drotten 1,3 och 5 i Lund
Adress	Grönegatan 19 A,B och D
Kommun	Lund
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	Drotten 1, 222 kvm Drotten 5, 206 kvm och Drotten 3,169 kvm
Bostäder	Drotten 1, 0 kvm Drotten 3, 309 kvm (6 st) och Drotten 5, 534 kvm (9st)
Lokaler	Totalt 70 kvm Drotten 5, 32 kvm, Drotten 3, 38 kvm (1 hyreskontrakt)
Totalt	913 kvm varav total BOA 843 kvm och LOA totalt 70 kvm

Övrig beskrivning av fastigheterna framgår av bifogat besiktningsutlåtande.

Rättigheter

Till fastigheten hör servitut avseende Drotten 3:s rätt att nyttja förråd akt nr 1111089 samt portgångsservitut akt nr 1281K-8276:C2653.1 i tjänande fastigheten Drottten 1.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 7 .

Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggning Lund Drotten GA:2

Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Anders Granlund, EVU Energi & VVS Utveckling AB, med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Fastighetsaktiebolaget Lundahus, org. nr. 556316-0265, säljare av Fastighets AB Drotten 1 och 5 har utfäst att utföra följande åtgärder på fastigheten Lund Drotten 1 och 5 på säljarens egen bekostnad.

- Målning av trapphus ingång från gården
- Utbyte av fjärrvärmeanläggning (den delkostnad som avser Drotten 1 och 5)
- Åtgärder avseende år 2012 och 2013 under punkten 4, "Fönster/Dörrar" i underhållsplan
- Åtgärder avseende år 2012 under punkten 9 "Gemensamheter" i underhållsplan
- Åtgärder avseende år 2012 under punkten 10 "Installationer"

Åtgärderna ska ombesörjas så snart som möjligt och motsvarar kostnader om 175 00 kronor i underhållsplanen.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste elva åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till fond för yttre underhåll.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel och upptagning av lån. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheterna från och med tillträdesdagen.

4. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Köpeskilling	23 278 000
Lagfart	175 890
Pantbrev	25 000
Likvidation av AB	30 000
Underhållsfond	1 461 000
Övrigt (ombildningskostnad mm)	889 000
TOTALT	25 858 890

Taxeringsvärde-2010 (Drotten 1,3,5)	Lokaler	Bostäder	11 616 000
varav byggnadsvärde	427 000	7 316 000	7 743 000
varav markvärde	112 000	3 761 000	3 873 000

5. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Revers	Summa
Belopp kr	2 694 630	2 694 630	2 694 630	1 350 000	9 433 890
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	ej pantbrev	
Bindningstid	1 år	2 år	5 år	löp	
Räntesats	3,60%	3,40%	3,55%	2,00%	3,30%
Amortering(%)	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%	0,50%
Amorterig per år (kr)	13 473	13 473	13 473	0	40 419
Räntekostnad år 1	97 007	91 617	95 659	27 000	311 283
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	110 480	105 091	109 133	27 000	351 703

Pantbrev om 6 900 000 kronor finns uttaget i fastigheterna Drotten 1,3 och 5

Insatser	16 425 000
Föreningens lån revers	1 350 000
Föreningens lån	8 083 890
Summa finansiering	25 858 890

Nykeltal

Anskaffningskostnad per kvm inkl. HR och lokal	28 323
Belåning per kvm bostad (HR+BR)	11 191
Belåning per kvm BR area	12 442
Genomsnittsinssats per kvm BR	21 788
Driftskostnader per kvm	359
Genomsnittsårsavgift per kvm BR år 1	712

Areor

Kvm totalt	913
Kvm BR+HR	843
Kvm BR	758

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm 913

Nyckeltal

Kapitalkostnader	Kr	kr/kvm
Räntor	311 283	341
Avskrivningar	90 419	99

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*

kr/kvm

Vatten och avlopp/el	73 000	80
Fjärrvärme	158 000	173
Avfall	24 000	26
Fastighetsförsäkring	12 000	13
Ekonomisk Förvaltning-styrelsen sköter detta	15 000	16
Fastighetsförvaltning exkl. trappstädning	36 000	39
Övrigt	10 000	11
Deltotal	328 000	359

328 000

* Drift och underhållskostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Kostnaderna bygger på att föreningens medlemmar tar ett aktivt ansvar för förvaltningen av föreningens hus. Styrelsen har beslutat att själva ta hand om den ekonomiska förvaltningen.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatt	9 929	11
Fastighetsavgift	20 475	22

Fastighetsskatt för Bristol Invest är schablonberäknad då den lokalen ej finns upptagen i taxeringen

Summa kostnader	760 107
------------------------	----------------

Arsavgifter och andra intäkter

Hysesintäkter	220 548
Årsavgifter	539 559

Summa intäkter	760 107
-----------------------	----------------

Avsättning för underhåll

Avsättning enligt föreningens stadgar*	50 000	55
--	--------	----

*Inkluderar avsättningar till GA

7. Redovisning av lägenheterna

Arsavgift	539 559
Insats	16 425 000

Bostäder

Lägenhet nr	Antal rok	Lägenhetsarea kvm	Insats	Insats alla	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Hyra kr/år	Andelstal
1	2rok	47,7	1 050 000	1 050 000	35 532	2 961		0,06585
2	1rok	34,6	1 125 000	1 125 000	27 047	2 254		0,05013
3	2rok	54,1	1 200 000	1 200 000	39 088	3 257		0,07245
4	3rok	77,8	1 650 000	1 650 000	53 267	4 439		0,09872
5	2rok	41,9	1 125 000	1 125 000	32 306	2 692		0,05988
6	2rok	53,1	1 125 000	1 125 000	38 535	3 211		0,07142
7 (1001)	5rok	109,5	2 062 500	2 062 500	74 172	6 181		0,13747
8 (1101)	2rok	61,3	1 275 000	1 275 000	43 119	3 593		0,07991
9 (1102)	3rok	69,9	1 387 500	1 387 500	47 911	3 993		0,08880
10 (1201)	2rok	61,3	1 200 000	1 200 000	42 588	3 549		0,07893
11 (1202)	3rok	69,9	1 462 500	1 462 500	47 911	3 993		0,08880
12 (1301)	2rok	38,2	862 500	862 500	28 529	2 377		0,05288
13 (1302)	2rok	44,6	0	1 012 500	-	-	51 612	0,00000
14 (1303)	2rok	38,9	900 000	900 000	29 553	2 463		0,05477
15	3rok*	40,2	0	930 000	-	-	73 836	0,00000
Summor		843,0	16 425 000	18 367 500	539 559	44 963	125 448	1,000000

Lokaler

	Area	Arshyra
Lokal frisör	38	64 872
Lokal Bristol Invest AB	32	30 228
Totalt Lokaler	70	95 100

44

8. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Amortering år 1-5	0,50%
Kvm totalt	913	år 6-10	0,50%
Kvm bostadsrätt	758	år 11-	0,50%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KAPITALKOSTNADER	401 703	401 369	401 056	400 762	400 490	406 988	405 175
Ränta	311 283	309 950	308 616	307 282	305 949	304 615	297 056
Avskrivningar	90 419	91 419	92 439	93 480	94 541	102 373	108 119
DRIFTSKOSTNADER	328 000	334 560	341 251	348 076	355 038	362 139	399 830
Driftkostnader	328 000	334 560	341 251	348 076	355 038	362 139	399 830
ÖVRIGA KOSTNADER	30 404	31 012	31 632	32 265	32 910	33 568	37 062
Fastighetsskatt	9 929	10 128	10 330	10 537	10 747	10 962	12 103
Fastighetsavgift	20 475	20 885	21 302	21 728	22 163	22 606	24 959
INTÄKTER EXKL. ÅRSAVGIFTER	-220 548	-224 959	-229 458	-234 047	-238 728	-243 503	-268 847
Hyresintäkter	-220 548	-224 959	-229 458	-234 047	-238 728	-243 503	-268 847
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	90 419	91 419	92 439	93 480	94 541	102 373	108 119
Amorteringar lån	40 419	40 419	40 419	40 419	40 419	47 169	47 169
Avsättningar underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	539 559	541 982	544 481	547 056	549 709	559 193	573 220
Nettoutbetalningar	539 559	541 982	544 481	547 056	549 709	559 193	573 220
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTERNA							
Löpande penningvärde, totalt	539 559	541 982	544 481	547 056	549 709	559 193	573 220
Löpande penningvärde / kvm BR	712	715	718	722	725	738	756
Fast penningvärde, totalt	528 979	520 936	513 076	505 395	497 889	496 547	461 020
Fast penningvärde/kvm	698	687	677	667	657	655	608
Fast nettokostnader	528 979	520 936	513 076	505 395	497 889	496 547	461 020
Fast nettoutbetalningar	528 979	520 936	513 076	505 395	497 889	496 547	461 020

9. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	621 468	611 224	601 212	591 430	581 870	578 523	533 425
Nettoutbetalningar	621 468	611 224	601 212	591 430	581 870	578 523	533 425
Nettokostnader/kvm br o år	820	806	793	780	767	763	704
Nettoutbetalningar/kvm br o år	820	806	793	780	767	763	704
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	523 844	512 641	501 801	491 313	481 165	476 998	431 060
Nettoutbetalningar	523 844	512 641	501 801	491 313	481 165	476 998	431 060
Nettokostnader/kvm br o år	691	676	662	648	635	629	569
Nettoutbetalningar/kvm br o år	691	676	662	648	635	629	569

44

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

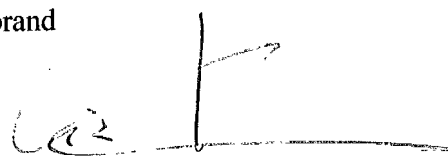
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund 2012-02-09

Bostadsrättsföreningen Drotten 3


.....
David Wibrand


.....
Eva Dessborn


.....
Lisa Dessborn



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ Bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Drotten 3 (org.nr 769622-3275) daterad 2012-02-09, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och föreningens hus är samlade på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen är uppfylld.

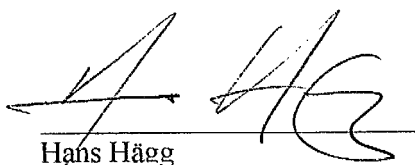
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Tillgängliga handlingar :

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsinfo
- Försäljningspromemior
- Underhållsplaner och besiktningsutlåtanden
- Ränteindikation

Malmö 2012-02-10



Hans Hägg



Urban Blücher

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

Underhållsplan 2011



Grönegatan 19A och 19D i Lund

Drotten 1 och 5 i Lund

Anders Granlund

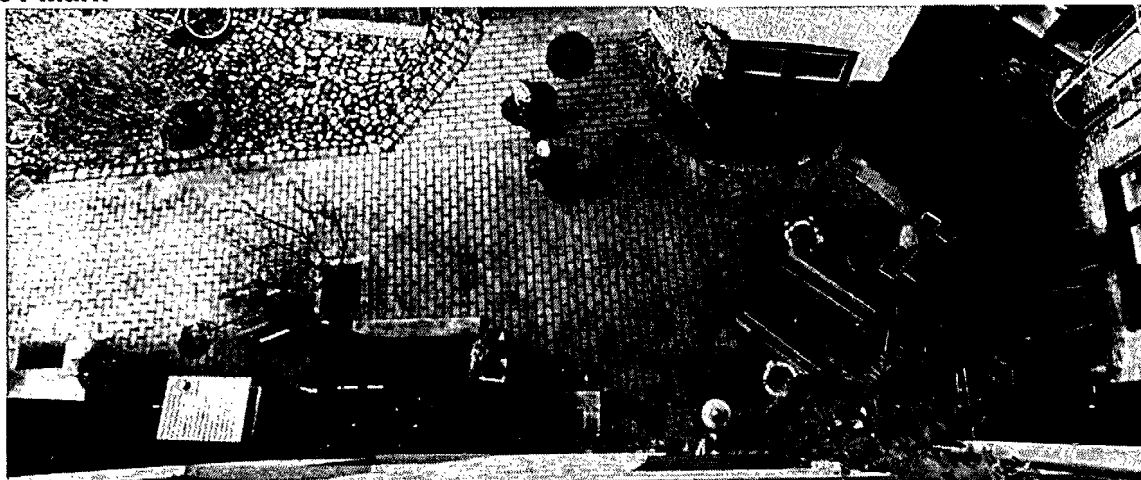
SAMMANFATTNING

Drotten 1 och 5 har blivit renoverade 1983 och det mesta blev vidgjort vid det tillfället, men inte allt. Nu har det gått 28 år sedan dess och man kan finna diverse underhåll att utföra inom kort och på sikt. De största underhållpunkterna som behöver utföras den närmsta tiden är:

- Fasaderna mot grannarna ser inte bra ut. Enstaka stenar kan ramla ner!
- Avloppsledningar i källargolvet och inne på gården är gamla.
- Ventilationen kan bli bättre även om den kan uppfattas som OK.
- Värmesystemet behöver ses över i sin helhet.

Underhållsplanen ska betraktas som ett hjälpmedel för styrelsen och ska ge en fingervisning hur framtiden kan gestalta sig.

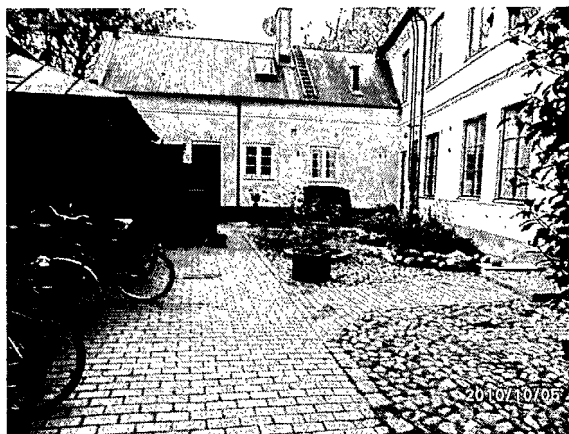
01 Mark



Gården är förhållandevis lätt att sköta och underhålla. Frågan är dock hur det står till med ledningarna i marken. Enligt ritningarna från 1983 så har man kopplat avloppet till befintliga ledningar. De senare är av okänt datum och kan därför bli till ett bekymmer, ingen kan veta exakt när. I underhållsplanen ligger därför en hygglig summa pengar för att kunna klara av de problem som uppstår. Se även 10 Installationer.

Tanken är att hela gården ska vara gemensam vilket gör att man får förvänta sig någon form av demokrati när det gäller hur det ska se ut och fungera.

Fastighetsägaren lovade dock att rätta och fixa till de hål som finns i stenbeläggningen.



02 Fasader

Fasaderna in mot gården och gatan utgör inte något problem. Men blickar man uppåt och mot gavlarna så ser man att det finns skäl att fixa till dåliga fogar m.m.



Fogarna är dåliga och enstaka stenar kan ramla ner och någon har redan gjort det.

Går man runt byggnaden så kan man se att baksidan är i dåligt skick och borde leda till diverse åtgärder här och var.

Istället för att foga om fasaden vilket är dyrt och en dammig verksamhet så kan man på sikt välja att putsa fasaden istället och få den tät för väder och vind.

Gör man en hydrofoberande tunnputs så blir väggen torrare och varmare än vad den förmodligen är idag. Se hur man gjort i Falköping, bild nedan.

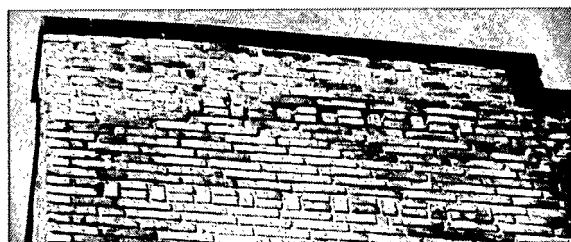


Gavel i Falköping.

Att göra en puts mot grannarna och har vi lagt utanför 11-årsplanen och betraktat den åtgärden som en standardförbättring.

Klätterväxten bör inte få lov att växa hur högt som helst. Växten bör plockas bort.

Det har hänt att man tilläggsisolerat väggar på insidan för att de varit kalla. Det är dock olämpligt och ingenting vi har kontrollerat.



2012022105716

03 Balkonger



Balkonger ska inte behöva bli något betungade problem, de ser ut att vara vidgjorda 1983 plus att man för säkerhets skull lagt in en stolpe för att säkerställa funktionen.

04 Fönster och Dörrar

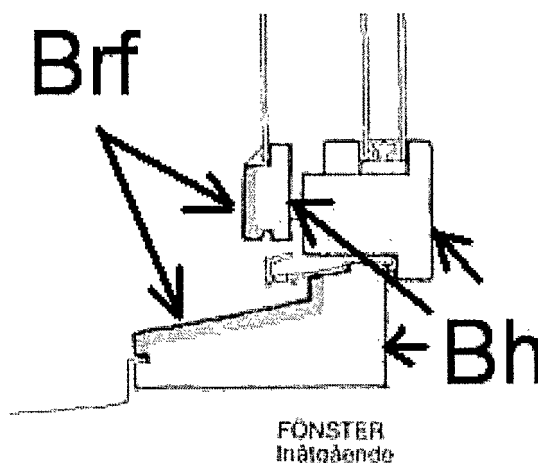
Flertalet fönster har nyligen blivit om-målade och några enstaka fönster har blivit utbytta.

Det är förstås viktigt att man underhåller alla fönster nog så att man slipper byta ut dem för dyra pengar, även om målningen som sådan kan kosta en hel del.



Föreningen ska svara för utsidan, vilket kanske framgår av bilden till höger, där bostadsrättshavarna (Bh) svarar för med gult markerade ytor och bostadsrättsföreningen (Brf) med grönt markerade ytor.

Kostnaden för inre underhåll ligger inte med i underhållsplanen.

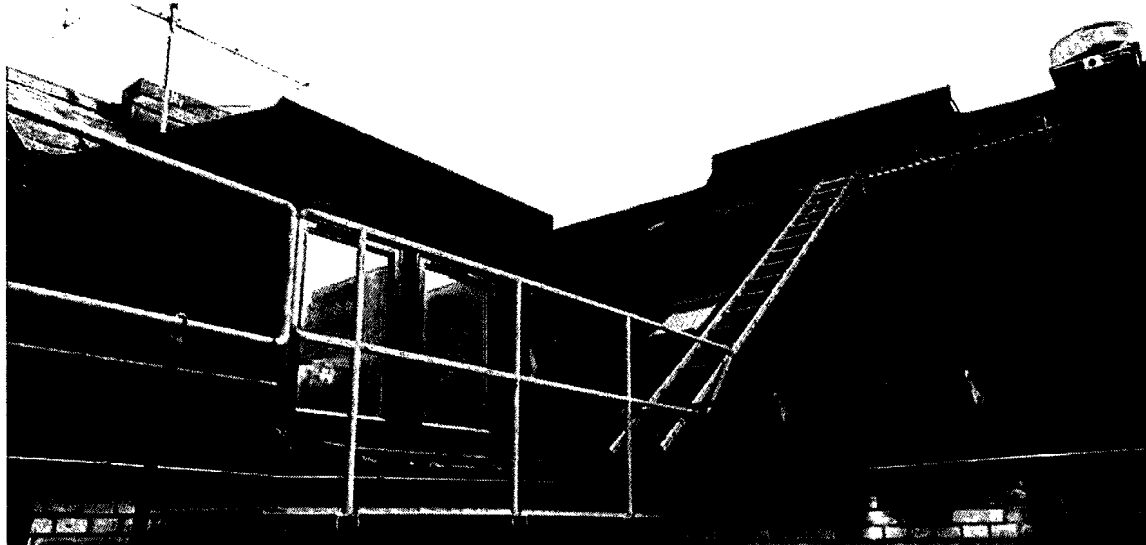


Några fönster mot gatan har blivit målade för några år sedan och kan behöva en bättring tidigare än övriga fönster.



2012022105717

05 Yttertaket



Yttertaket var inte helt tillgängligt vid besiktningen men kan studeras från olika håll. Klart är att taket är omlagt 1983 och med stålplåt som behöver kontinuerligt underhåll.

Man kan finna att rosten har fått fotfäste vilket motiverar fläckvis behandling.

Färgen kommer dock att släppa efterhand så att det är kanske inte lönt att måla om hela taket, även om den åtgärden finns med i underhållsplanen fast på längre sikt.

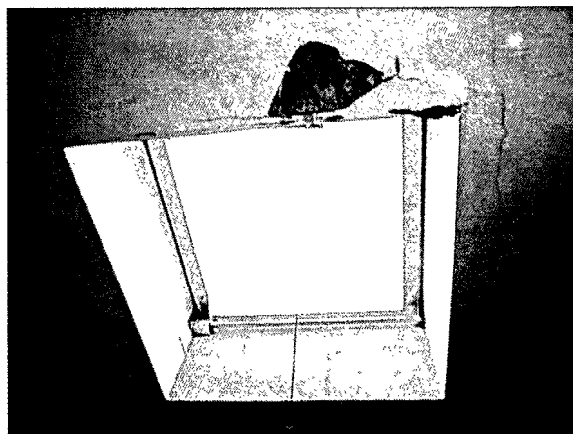
Här skulle man gärna vilja samordna målningen med eventuella fasadarbeten.



06 Trapphus

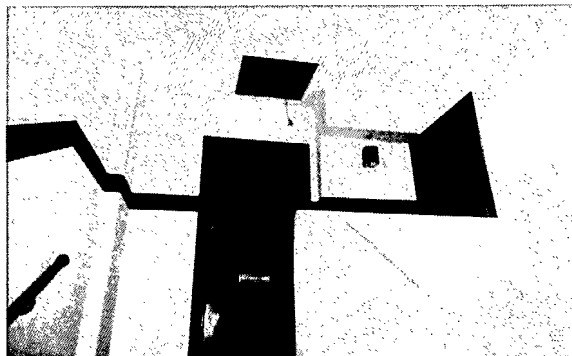
Fastighetsägaren ska låta måla om ett mindre trapphus och innan dess bör rök-luckan kontrolleras varför det ser ut som det gör.

Har luckan varit öppen en vinter?



Det andra trapphuset kan accepteras och möjligtvis bättras på sina ställen.

På längre sikt kan man alltid diskutera färgsättning med mera.



08 Lägenheterna

I bostadsrättföreningar ska var och en själv svara för det inre underhållet i enlighet med stadgarna. Var gränsen dras bestäms av föreningen och bostadsrättslagen. Principen ovan är också den stora fördelen med en bostadsrätt. Var och en bestämmer själv när det är tid för nya tapeter, köksutrustning m.m.

Föreningen bör stå för alla **spiskåpor** (utan fläktar) annars finns alltid en risk att dessa byts ut till **spisfläktar** som kan trycka matos in till grannen.

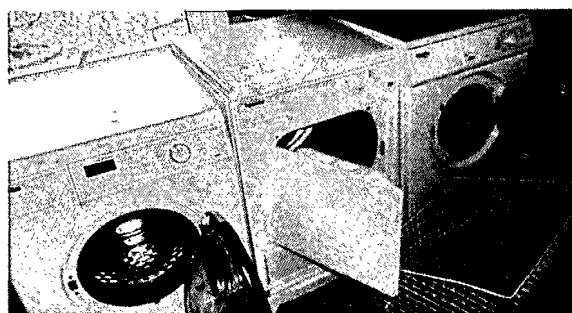
Okänt antal spiskåpor är utbytta.

Se även under 10 Installationer där vi diskuterar ventilationssystemet.



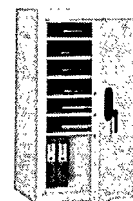
09 Gemensamheter

Byte av tvättmaskiner är med i underhållsplanen och utgör ingen större kostnad i sammanhanget även om det finns olika dyra/billiga tvättmaskiner.



Sophanteringen är OK men transportvägen bör vara utan onödiga hinder (trösklar etc) för de som hämtar kärlen. Man kan fasa kanterna på gatukantstenarna t.ex.

Styrelsen kan behöva en plats för alla pärmar. När Ni fått en ny fjärrvärmecentral så blir det säker plats över för ett arkivskåp.



10 Installationer

Fastighetens energiprestanda är så högt såsom 195 kWh/m² A(temp) när det borde vara runt 160 m² A(temp) och kanske ännu lägre. Här finns med andra ord ca 20.000 kr att spara per år.

Fastighetsägaren kommer att bekosta en ny fjärrvärmecentral under 2012.

Ett byte av värmeväxlare betyder inte att förbrukningen automatiskt blir lägre, möjligtvis blir avkylningen av fjärrvärmen klart bättre tack vara nya värmeväxlare.

Se även länken nedan som beskriver hur värmesystemet är uppbyggt och hur det fungerar.

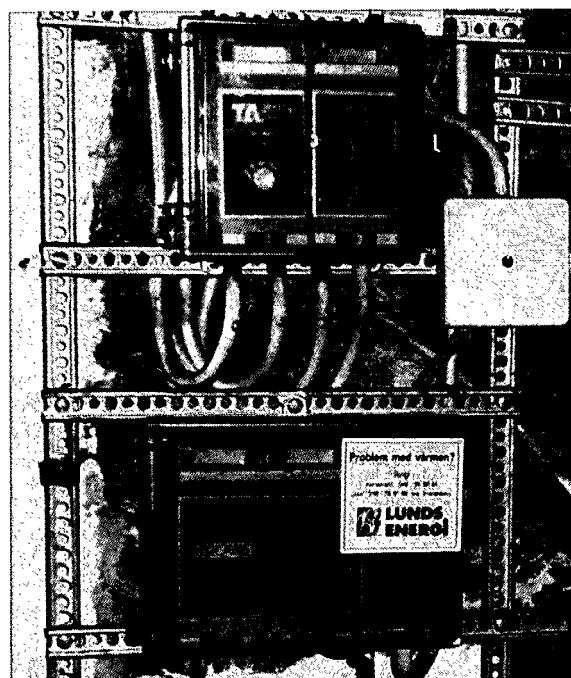


<http://www.fortum.com/countries/se/foretag/fjarrrvarme/energieffektivisering/fjarrrvarmcentral/pages/default.aspx>

Ska förbrukningen bli lägre så ska man diskutera styr- och reglerutrustning så att värmetillförseln blir optimal.

Vi förordar en reglercentral där man kan definiera värmekurvan i minst 3 punkter och där man kan hantera pumpstopp på ett bra sätt. Se t.ex. TAC 2222 eller Regin Corrigo som är lätta att använda, den senare kan man även koppla upp via internet.

Visst finns det andra system och tyvärr väldigt många alternativ vilket inte gör det lätt att välja rätt grejor.



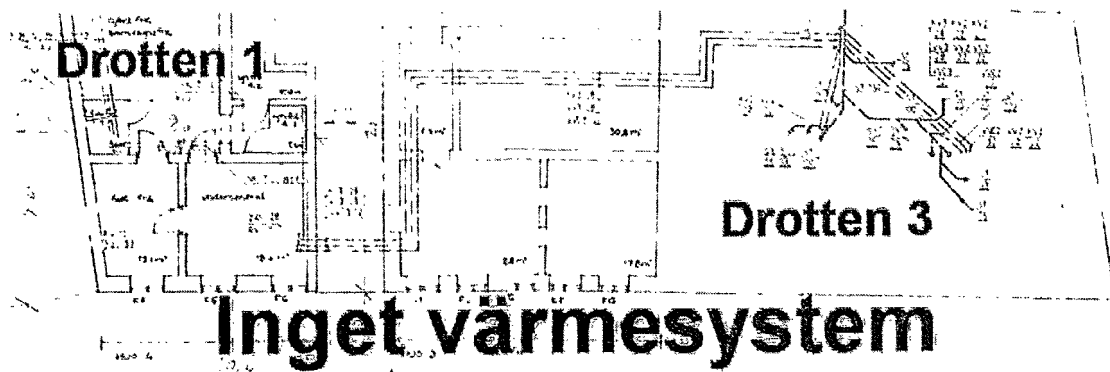
Det räcker dock inte med en bra styr- och reglerutrustning.

Värmen måste fördelas på ett bra sätt vilket sker med ett antal strategiskt placerade strypventiler.

Befintliga ventiler är så pass gamla och att de bör bytas ut för att säkerställa att alla kretsar har korrekt flöde.

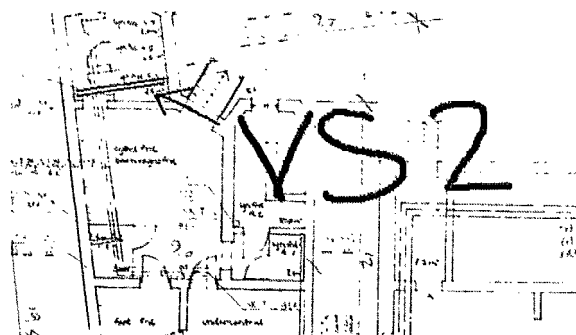


2012022105720



VS-Ritningarna från 1983 redovisar inte en klar bild över värmesystem vilket gör det svårt att veta hur man ska justera i systemet.

Man har dock ritat in en liten stump som är inkopplat på befintligt värmesystem, det senare vet vi inte hur gammalt det är. Kanske från 50-talet eftersom huset ursprungligen värmdes upp med kakelugnar.

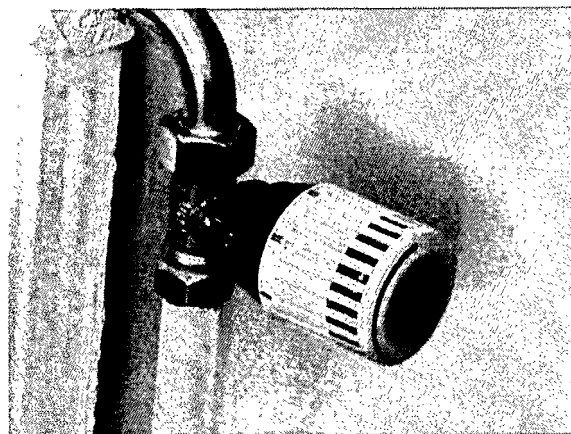


Med andra ord, det kan bli en del ingenjörstimmar för att reda ut hur värmesystemet är uppbyggt och hur man ska fördela flödet. Å andra sidan finns det ju pengar att spara så man kan göra en hel del.

Man måste inte ha termostatventiler på elementen. Regleringen av värmen sker i första hand med hjälp av reglercentralen.

Termostaterna är bra på att ta hand om överskottsvärme och eller sänka värmen i **enstaka** rum, typ sovrum.

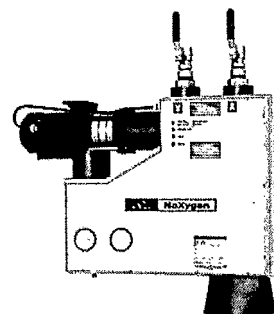
Man har bytt ut termostaterna här och där men vi förordar att man ser över värmesystemet inklusive ventiler, allt för att få ner den höga värmeförbrukningen.



När det gäller livslängden på värmesystem så finns det inte mycket att gå på eftersom man inte har börjat byta ut värmesystem i någon större omfattning.

Av den anledningen har vi inte med utbyte av värmesystemet, men det skadar inte att montera in en avgasare för att säkerställa vattenkvaliteten och därmed livslängden på rören m.m.

Ett tips från vår sida, se även [http://ttmenergi.se/filer/PB Noxygen SE 08.pdf](http://ttmenergi.se/filer/PB%20Noxygen%20SE%2008.pdf)



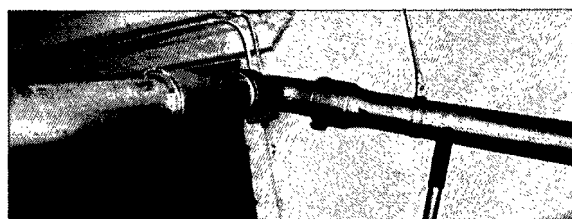
Önskar man minska värmekostnaden ytterligare så bör man även se över fläktarna som drar en del ström och som suger ut värmen i onödan. Samma sak föreslog mannen som gjorde Energi-deklarationen 2010.

Idag bör man ha energisnåla och behovs-styrda fläktar.



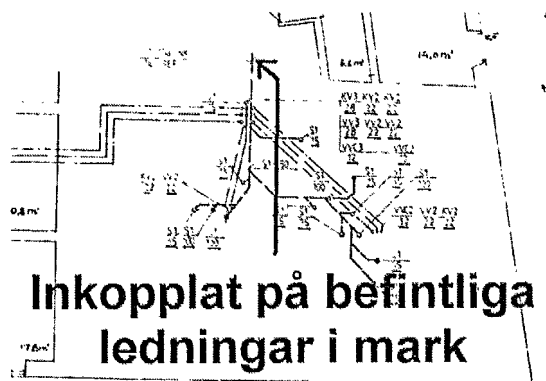
Genom tryck- och klimatstyrda fläktar kan man öka och minska varvtalet på fläktarna så att man t.ex. riktigt kalla vinterdagar inte kör ut lika mycket luft som vanligt. Omvänt skulle man under svala sommarnätter kunna ta in så mycket sval luft som möjligt för att öka komforten.

Avloppsledningarna är till stor del utbytta 1983 vilket kan vara bra att veta. Detsamma gäller tappvattenledningarna.



Avstängningsventilerna kan dock behöva förnyas.

Men alla avloppsledningar är inte utbytta för på ritningarna från 1983 står det att man anslutit till befintliga ledningar. Inte heller här vet vi hur gamla ledningarna är.

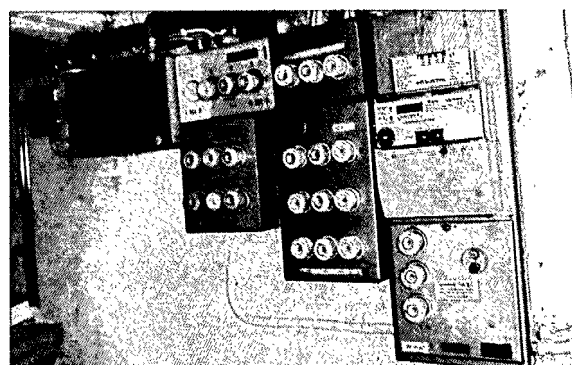


Man kan alltså räkna med problem och som kan bli uppenbara om man låter filma ledningarna.

Det är även svårt att uppskatta kostnaden för att åtgärda dessa ledningar.

I planen ligger en skälig summa pengar att använda på bästa sätt när problemen infinner sig.

Elsystemet ser ut att vara utbytt i sin helhet 1983 men även här bör man då och då se över säkerheten via en sakkunnig besiktningsman.



Se <http://www.eio-eltest.se/>

Dagvattenledningarna ska vara separerade från avloppsledningarna vilket ska vara fallet enligt fastighetsägaren, men det är inte säkert att det gäller alla ledningar och i planen finns en rensning av både dagvatten och avloppsledningar.

2012022105722

Avslutningsvis

Underhållsplanen har flera funktioner. I först hand ska den ge en tydlig bild av fastigheten. Men planen ska även användas i förvaltningen och som ett styrmedel. Det finns alltid olika intressen i en bostadsrättsförening och som måste jämkas ihop.

Ekonomi är viktig – hur saker och ting ska finansieras osv.

Men de tekniska frågorna måste också lösas och de är i regel så omfattande att de bör behandlas separat och tillsammans med olika experter (konsulter). Ni kan dock inte vänta med de tekniska frågorna hur länge som helst. Problemen och kostnaderna växer med åren.

Även om en Underhållsplan i första hand ska peka på kostnader så får Ni inte glömma bort att det finns förtjänster i form av lägre driftkostnader, högre komfort och ökad trivsel och tryggare och attraktivare boende. Det senare är också svårt att värdesätta.

Anders Granlund

Drotten 1 & 5

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2011-11-28

Konsumenpreisindex (KPI): 313,41

2012 --- 2031

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET Utfört Utföras	INTER- VALL	Notering
0	ALLMÄNNA UPPGIFTER		Moms: 25%							
	Namn: Byggår: Lägenheter: Lokaler: Markyta:	Drottén 1 & 5 1929 534 m² 0 m² 528 m²		Fastighet: Gatuadress: Postnummer: Telefon: Mobiltelefon:	Lund Drottén 1 och 5 Grönegatan 19A och 19D 222 24					
	Byggnadsarea (BYA)	215 m²		e-post:						
1	MARK Betongsten med mera Altan i trä Trivsel och fritid	Justering Ingår inte Ospecificerat	10 0 100	157 1 11	m2 st lgh	600 0 1 000	9 000 0 11 000	2021 2021 2013	10 år 10 år 10 år	
2	FASADER Sockel, gata Sockel, gård "Sockel", anslutning mot granne Tegel Tegel mot granne, utsatta delar Tegel mot granne Fasadplåt/Fönsterbleck/burspråk Stuprör Fasadställning, lift, mot gata Fasadställning, lift, mot gård Fasadställning, lift, mot granne	Ospecificerat Ospecificerat Ospecificerat Omfogning m.m. Omfogning m.m. Putsnig Byte m.m. Byte m.m. Mont/Hyra/Demontering Mont/Hyra/Demontering Mont/Hyra/Demontering	10 10 10 10 100 100 100 100 10 100	10 21 54 323 1 421 22 52 135 273 421	m1 m1 m1 m2 x m2 m1 m1 m2 m2 m2	800 800 800 1 150 35 000 1 150 800 250 200 200 300	1 000 2 000 4 000 37 000 35 000 484 000 18 000 13 000 3 000 5 000 126 000	2023 2023 2023 2023 2012 2023 2023 2023 2023 2023 2023	30 år 30 år 30 år 40 år 5 år 60 år 50 år 40 år 40 år 40 år 60 år	
3	BALKONGER Balkongfronter Balkongplatta	Byte Obehandlad	100 100	4 4	st st	12 000 3 000	48 000 12 000	2033 2033	50 år 50 år	



Drotten 1 & 5

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2011-11-28
Konsumentsprisindex (KPI): 313,41

2012 --- 2031

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Notering
								Utfört	Utföras		
4	FÖNSTER/DÖRRAR Källarfönster Fönster mot gata, trä Fönster/fönsterdörrar mot gård, trä Fönster i kupor mot gata, trä Fönster i kupor mot gård, trä Entrépartier Ytterdörr mot gård, Port mot gata Tak(rök)lucka Lägenhetsdörrar Låssystem	Målning m.m.	100	2	st	1 500	3 000	2011	2036	25 år	
		Målning m.m.	100	12	st	2 000	24 000	2011	2021	10 år	
		Målning m.m.	100	27	st	2 000	54 000	2011	2021	10 år	
		Målning m.m.	100	2	st	2 000	4 000	2011	2021	10 år	
		Målning m.m.	100	4	st	2 000	8 000	2011	2021	10 år	
		Målning m.m.	100	1	st	2 000	2 000	2011	2021	10 år	
		Målning m.m.	100	3	st	2 000	6 000	2011	2021	10 år	
		Målning m.m.	100	1	st	8 000	8 000	2011	2021	10 år	
		Kontroll/översyn/stege	100	2	st	9 000	18 000		2012	20 år	
		Byte till säkerhetsdörr	0	11	st	18 000	0	1983	2043	60 år	
		Byte m.m.	100	11	lgh	2 500	28 000	1983	2013	30 år	
5	YTTERTAK Plåt Plåt Plåt Takskydd Hängrännor	Bättring	5	300	m ²	500	8 000		2012	3 år	
		Målning m.m.	100	300	m ²	500	150 000		2023	15 år	
		Byte m.m.	100	300	m ²	2 000	600 000	1983	2033	50 år	
		Byte m.m.	100	31	m1	600	19 000	1983	2033	50 år	
		Byte m.m.	100	40	m1	800	32 000	1983	2033	50 år	
6	TRAPPHUS/ENTRÉ Entré och här och där Våringsplan, stora trappan Våringsplan, lilla trappan Passagesystem	Målning m.m.	100	2	st	18 000	36 000		2015	13 år	
		Målning m.m.	100	4	st	18 000	72 000		2023	25 år	
		Målning m.m.	100	4	st	18 000	72 000	2011	2036	25 år	
		Nytt	100	1	x	8 000	8 000		2022	30 år	
7	VAKANT										

Drotten 1 & 5

Underhållsplan för perioden

2012 --- 2031

Upprättad: 2011-11-28

Konsumentsprisindex (KPI): 313,41

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET Utfört	INTER- VALL	Notering
8	LÄGENHETER Spiskåpor Badrum	Byte m.m. Ingår inte	75 0	11 11	lgh st	3 500 60 000	29 000 0	1983 1983	2013 2013	30 år 30 år
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner Torktumlare Torkskåp Mangel Golv i tvättstugor Väggar Tak i tvättstugor Källargångar, förråd Sophantering Styrelsefunktion Systematiskt brandskydd (SBA) Energideklaration Underhållsplan	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Klinker Tegel Målning m.m. Målning m.m. Komplettering Ospecificerat Ny Ny Uppdatering	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	2 1 1 1 20 45 20 1 1 1 1 1 1	st st st st m2 m2 m2 st st st st st st	17 000 17 000 12 000 12 000 1 200 1 300 300 20 000 5 000 15 000 3 000 8 000 5 000	34 000 17 000 12 000 12 000 24 000 59 000 6 000 20 000 5 000 15 000 3 000 8 000 5 000	2022 2022 2022 2022 1983 2033 2053 2022 2023 2012 2012 2012 2020 2011	15 år 15 år 25 år 30 år 50 år 70 år 20 år 40 år 30 år 20 år 10 år 10 år 5 år	

Drotten 1 & 5

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2011-11-28

Konsumentenpreisindex (KPI): 313,41

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Notering
								Utfört	Utföras		
10	INSTALLATIONER Värmeväxlare, värme Värmeväxlare, varmvatten Pump för VVC Pumpar för värme Reglercentraler Ståldon och ventiler för värme Ståldon och ventiler för varmvatten Expansionskärl Expansionskärl Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar Ventiler tappvattenledningar Värmeledningar Ventiler värmeledningar Värmeelement Ventiler till värmeelement Värmesystem FF1, bostäder FF2, bostäder FF4, tvättstuga Ventilationssystem, lägenheter Ventilationssystem, lägenheter Ventilationssystem, lägenheter Avloppsledningar Avloppsledningar, kallargolv Avloppsledningar Dagvattenledningar Elinstallationer Elinstallationer	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Kontroll förtryck Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m./injustering Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Injustering Byte Byte Byte Rensning Injustering OVK Byte m.m. Byte m.m. Rensning Rensning Rensning Översyn Byte m.m.	100 100	1 1 1 1 1 1 1 1 1 11 11 11 11 11 534 1 1 1 11 11 11 11 11 11 1 1 1 1 1 11 11	st st st st st st st st st lgh lgh lgh lgh m2 st st st lgh lgh lgh lgh lgh x lgh x brf lgh	30 000 30 000 3 000 30 000 25 000 12 000 12 000 3 000 18 000 495 000 33 000 440 000 28 000 440 000 44 000 27 000 45 000 45 000 15 000 13 000 11 000 11 000 495 000 150 000 20 000 6 000 20 000 220 000	2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012 2012 1983 1983 1983 1983 1983 1983 1983 1983 1983 1983 2010 1983 1983 1983	2037 2032 2022 2027 2032 2032 2024 2017 2042 2033 2013 2040 2013 2040 2013 2013 2012 2012 2012 2016 2016 2016 2043 2015 2015 2015 2015 2013 2053	25 år 20 år 10 år 15 år 20 år 20 år 12 år 5 år 30 år 50 år 30 år 100 år 30 år 100 år 30 år 30 år 20 år 20 år 18 år 6 år 6 år 60 år 80 år 15 år 20 år 30 år 70 år		

Drotten 1 & 5

Underhållsplan

5-årsplan

Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	2012	2013	2014	2015	2016
1	MARK Trivsel och fritid	Ospecificerat		11			
2	FASADER Tegel mot granne, utsatta delar	Omfogning m.m.	35				
3	BALKONGER						
4	FÖNSTER/DÖRRAR Tak(rök)lucka Lägenhetsdörrar Låssystem	Kontroll/översyn/stege Byte till säkerhetsdörr Byte m.m.	18	28			
5	YTTERTAK Plåt	Bättring	8			8	
6	TRAPPHUS/ENTRÉ						
7	VAKANT						
8	LÄGENHETER Spiskåpor Badrum	Byte m.m. Ingår inte		29			
9	GEMENSAMHETER Soppantering Styrelsefunktion Systematisktbrandskydd (SBA) Underhållsplan	Komplettering Ospecificerat Ny Uppdatering	5 15 3				5
10	INSTALLATIONER Ventiler tappvattenledningar Ventiler värmeledningar Ventiler till värmeelement Värmesystem FF1, bostäder FF2, bostäder FF4, tvättstuga Ventilationssystem, lägenheter Ventilationssystem, lägenheter Ventilationssystem, lägenheter Avloppsledningar Avloppsledningar, källargolv Avloppsledningar Dagvattenledningar Elinstallationer	Byte m.m./injustering Byte m.m. Byte m.m. Injustering Byte Byte Byte Rensning Injustering OVK Byte m.m. Byte m.m. Rensning Rensning Översyn	45 45 15	33 28 44 27			13 11 11
	SUMMA: Beräknad kostnad		(189)	(220)	0	(220)	(40)
	AVSÄTTNING: Sparande enligt 20-årsplanen		110	110	110	110	110
	FOND: Behållning vid årets slut		-79	-189	-79	-189	-119

Drotten 1 & 5

Underhållsplan

11-årsplan

2012022105728

Nr	BYGGDEL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt
1	MARK		11								9		20
2	FASADER	35					35					35	105
3	BALKONGER												0
4	FÖNSTER	18	28								106		152
5	YTTERTAK	8			8			8			8		32
6	TRAPPHUS				36							8	44
7	Vakant												0
8	LÄGENHETER		29										29
9	GEMENSAMHETER	23				5				8	5	84	125
10	INSTALLATIONER	105	152		176	35	3					28	499
Σ	TOTALT	189	220	0	220	40	38	8	0	8	128	155	1 006

INGÅENDE SALDO:	0	(98)	(226)	(135)	(263)	(212)	(158)	(75)	17	17	101	
AVSÄTTNING:	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(189)	(220)	0	(220)	(40)	(38)	(8)	0	(8)	(128)	(155)	
UTGÅENDE SALDO:	(98)	(226)	(135)	(263)	(212)	(158)	(75)	17	101	(20)	37	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

1 006 000 kr inkl moms

Index: 313,41

GENOMSnitt (AVSÄTTNING PER ÅR)

91 500 kr/år 171 kr/m2 och år

Födelat per lgh och yta

yta per lgh

91 000 kr/lgh

1 884 kr/m2

49 m2/lgh



Drotten 1 & 5

Underhållsplan

20-årsplan

Nr	BYGGDEL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt
1	MARK		11								9		11								9	40
2	FASADER	35					35					35	675				35					815
3	BALKONGER																					0
4	FÖNSTER	18	28								106										106	258
5	YTTERTAK	8			8			8			8		150	8			8			8		206
6	TRAPPHUS				36							8	72					36				152
7	Vakant																					0
8	LÄGENHETER		29																			29
9	GEMENSAMHETER	23				5				8	5	84	20			5				8	5	163
10	INSTALLATIONER	105	152		176	35	3					28		12			33	22		20		586
Σ	TOTALT	189	220	0	220	40	38	8	0	8	128	155	928	20	0	5	76	58	0	36	120	2 249

1 006												1 243											
INGÅENDE SALDO:												2 249											
AVSÄTTNING:																							
KOSTNAD FÖR ÅRET:																							
UTGÅENDE SALDO:																							

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

2 249 000 kr inkl moms Index 313,41

BASUPPGIFTER

Byggår: 1929

Bostäder: 534 m2 11 st 100%

Lokaler: 0 m2 0 st 0%

Totalt: 534 m2 100%

GENOMSnitt	
110 000 kr/år	206 kr/m2 och år