

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TALJA 1

Innehållsförteckning

<u>1</u>	<u>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>TAXERINGSVÄRDE</u>	<u>5</u>
<u>4</u>	<u>KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV</u>	<u>6</u>
<u>5</u>	<u>FINANSIERINGSPLAN</u>	<u>6</u>
<u>6</u>	<u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR</u>	<u>7</u>
<u>6.1</u>	<u>KAPITALKOSTNADER</u>	<u>7</u>
<u>6.2</u>	<u>DRIFTKOSTNADER</u>	<u>7</u>
<u>6.3</u>	<u>SKATTER</u>	<u>8</u>
<u>6.4</u>	<u>FONDAVSÄTTNING</u>	<u>8</u>
<u>6.5</u>	<u>AVSKRIVNINGAR</u>	<u>8</u>
<u>7</u>	<u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</u>	<u>9</u>
<u>8</u>	<u>NYCKELTAL</u>	<u>9</u>
<u>9</u>	<u>RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS</u>	<u>9</u>
<u>10</u>	<u>LÄGENHETSFÖRTECKNING</u>	<u>10</u>
<u>11</u>	<u>EKONOMISK PROGNOS</u>	<u>11</u>
<u>12</u>	<u>KÄNSLIGHETSANALYS</u>	<u>12</u>

Bilagor:

1. Intyg.
2. Underhållsplan.
3. Servitut.

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Talja 1, 769640-4529, nedan kallad föreningen, registrerades år 2021 och har enligt registrerade stadgar 2025-09-18 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostanden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnaderna är uppförda i enlighet med gällande detaljplan och bygglov.

Slutbesiktning av föreningens hus har genomförts och entreprenaden blev färdigställd 2024-12-09. Föreningen erhöll slutbesked från Kristianstads kommun 2025-02-12. Upplåtelse beräknas ske från Q1 2026. Inflyttning beräknas ske från Q1 2026.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en äkta bostadsrättsförening.

Gillöga AB, 559130-2723, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Gillöga AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts senast den 30 juni 2026.

Gillöga AB lämnar garanti avseende slutlig anskaffningskostnad uppgående till 65 905 758 kr.

Gillöga AB lämnar skadeslöshetsgaranti avseende eventuell skatt till följd av föreningens försäljning av fastigheterna Åhus 14:172, 14:180, 14:200 och 14:202.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Äganderätten till fastigheterna Åhus 14:191, 14:192, 14:193, 14:194, 14:195, 14:196, 14:197, 14:198, 14:199 och 14:201. (Föreningen har även ägt fastigheterna Åhus 14:172, 14:180, 14:200 och 14:202 dessa har dock avyttrats av föreningen).
Adress:	Romrussingatan 13-21, Våffelgatan 2-6, Nougatgatan 12 och 16, 296 35 Åhus.
Areal:	2 301 kvm.
Antal bostadslägenheter:	10 st.
Bostadsarea (BOA):	1 326 kvm.
Byggnadsår:	2024.
Byggnadernas utformning:	2 radhus i ett plan, 5 radhus i två plan och 3 radhus i tre plan.

Avstyckning, servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningen förvärvade fastigheten Åhus 14:172 i oktober 2022 och fastigheten Åhus 14:180 i mars 2023. I oktober 2023 ansökte föreningen om avstyckning av Åhus 14:180 till tolv nya fastigheter hos Lantmäteriet. Lantmäteriet fattade den 23 augusti 2024 beslut om genomförd avstyckning, varvid tolv nya fastigheter bildades med beteckningarna Åhus 14:191–14:202. Efter avslutad lantmäteriförrättning ägde föreningen totalt 14 fastigheter, bestående av stamfastigheten Åhus 14:180, de tolv avstyckade fastigheterna Åhus 14:191–14:202 och fastigheten Åhus 14:172.

Föreningen har under 2025 avyttrat fastigheterna Åhus 14:172, Åhus 14:180, Åhus 14:200 och Åhus 14:202 varefter föreningen nu består av de tio fastigheterna Åhus 14:191–199 och Åhus 14:201.

I samband med förrättningen bildades en samfällighet med beteckningen Åhus s:70. Samfälligheten ansvarar för förvaltningen av tre gemensamhetsanläggningar: Åhus ga:25, Åhus ga:26 och Åhus ga:27. Dessa ska förvaltas genom delägarförvaltning.

Samtliga fastigheter inom föreningen belastas av servitut (se bilaga 3) och ingår i gemensamhetsanläggningarna Åhus ga:25–27, vilka förvaltas av samfälligheten Åhus s:70.

Föreningen äger totalt 30 av 58 andelar i gemensamhetsanläggningarna, fördelade enligt följande:

Åhus ga:25 omfattar vatten- och avloppsledningar. Föreningen äger 10 av 19 andelar.
Åhus ga:26 omfattar parkering, miljöhus och gångstig. Föreningen äger 10 av 19 andelar.
Åhus ga:27 omfattar dagvattenledningar. Föreningen äger 10 av 20 andelar.

Beskrivning av föreningens hus:

Källare:	Nej
Antal våningsplan:	1–3 våningar
Grundläggning:	Kantförstyvad platta på mark
Stomme:	Prefabricerad trästomme
Ytterväggar:	Prefabricerad trästomme
Bjälklag:	Träbjälklag eller Slakarmerat plattbärlag med pågjutning
Yttertak:	Trä, ytskikt utförs med betongpannor, papp eller plåt
Fasader:	Puts, tegel eller trä
Fönster:	3 glas isolerfönster
Sophantering:	Gemensam miljöstation, delas med fastigheterna som ingår i samfällighet Åhus s:70
Tomt/mark:	Gräsmatta, uteplatser i trätrall, stenläggning, stenmjöl

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet. Varje lägenhet är utrustad med egen undermätare för vatten. Föreningen kommer att debitera respektive lägenhet för dennes faktiska förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet.
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump, NIBE F370. Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump kopplat till eget el abonnemang.
Värmedistribution:	Golvvärme på entréplan, radiatorer på övriga plan.
Ventilation:	Mekanisk frånluft (FX) via frånluftsvärmepump med tilluft via fönster.
El:	Eon, 16 A. Föreningen har ingen gemensam belysning eller dylikt. Föreningen har därmed inget abonnemang.
TV/tele/bredband:	Fastigheterna är anslutna till fibernät installerat av C4 energi. Bostadsrättshavare kan välja fritt bland tillgängliga fibertjänster från en rad av leverantörer.

Underhållsbehov

Föreningens hus är nyproducerade, entreprenaden upphandlades enligt ABT06 (totalentreprenadavtal). Föreningen har enligt ABT06 erhållit en garantitid om 5 år för entreprenaden.

Föreningen har tagit fram en 50-årig teknisk underhållsplan av vilken föreningens kommande underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår.

Som följer 50-åriga underhållsplanen återfinns inga större underhålls- eller återinvesteringsbehov de kommande 10 åren då föreningens byggnader är nyproducerade. Avsättning till framtida underhåll bedöms täcka det underhåll som redovisas i den 50-åriga underhållsplanen.

Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetstaxering har skett år 2025 och bestämts till 30 167 000 och fördelas enligt följande:

mark bostäder	6 148 000: -
byggnad bostäder	24 019 000: -
Summa	30 167 000: -

4 KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Hottskär AB, 559270–6476, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Åhus 14:180. Fastigheten har transportöverlåtits till föreningen. Dotterbolaget kommer att likvideras. Föreningen har även ägt och sålt fastigheten Kristianstad Åhus 14:172, vilken är en obebyggd villatomt. Fastigheten Åhus 14:180 har genom lantmäteriförrättning styckats av i enlighet med punkt 2 under rubriken "Avstyckning, servitut och gemensamhetsanläggningar".

Fastigheterna Åhus 14:172 och 14:200 har avyttrats och frånträtts under 2025. Föreningen har under 2025 sålt fastigheten Åhus 14:180, vilken kommer att tillträdas av köparen när köparen erhållit bygglov, dock senast 2026-07-08. Föreningen har under 2025 sålt fastigheten Åhus 14:202, fastigheten kommer att tillträdas av köparen när fastigheten befriats från inteckningar om 15 249 000 kr vilka avses flyttas till föreningens 10 kvarvarande fastigheter, Åhus 14:191–14:199 och Åhus 14:201.

På föreningens kvarvarande fastigheter, Åhus 14:191–14:199 och Åhus 14:201, återfinns 10 bostadslägenheter. Bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga restvärdet uppgår till 48 876 659 kr.

För det fall köparen till fastigheten Åhus 14:180 ej fullföljer köpet garanterar Gillöga AB, eller ett av Gillöga AB anvisat bolag inom koncernen, att förvärva fastigheten av föreningen för samma köpeskilling.

Anskaffningskostnad

Entreprenad inkl. moms	43 157 659: -
Köpeskilling fastighet och aktier	17 328 234: -
Övriga kostnader inkl. moms	5 334 080: -
Lagfart	85 785: -
Pantbrev*	0: -

Summa slutlig kostnad

65 905 758: -

*Fastigheten Kristianstad Åhus 14:202 belastas idag av inteckningar om 16 776 000 kr. I ett villkor av försäljningen av fastigheten kommer Föreningen att flytta inteckningar till fastigheterna Kristianstad Åhus 14:191–14:199 och Åhus 14:201 till ett belopp som motsvarar föreningens lån i bank, totalt 15 249 000 kr. Således utgår inte stämpelskatt.

5 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser och upplåtelseavgifter	41 240 000: -
• Föreningslån	15 249 000: -
• Försäljning Kristianstad Åhus 14:200	4 600 000: -
• Försäljning Kristianstad Åhus 14:180	4 000 000: -
• Försäljning Kristianstad Åhus 14:202	568 758: -
• Försäljning Kristianstad Åhus 14:172	248 000: -

Summa finansiering

65 905 758: -

6 BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

6.1 Kapitalkostnader

Finansieringsoffert har erhållits med en fast ränta om 3,20% avseende bindningstid 3 år. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Sett till att föreningens finansiering inom en överskådlig framtid kommer att slutplaceras bedöms det saknas behov av någon räntebuffert.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5% per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	15 249 000	3 år	3,20%	487 968 kr
Summa	15 249 000			487 968 kr
Räntekostnad, år 1				487 968 kr
Amortering, år 1				76 245 kr
Summa beräknad kapitalkostnad				564 213 kr

6.2 Driftkostnader

Bedömning av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningen ingår i en samfällighet med delägarförvaltning. Samfällighetens delägare gemensamt fattar beslut om skötsel och förvaltning. Föreningen gör en schablonmässig avsättning till samfälligheten enligt nedan.

Föreningens driftkostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Driftkostnader för vilket ersättning debiteras medlemmen separat efter faktisk förbrukning alt. faktiskt kostnad per lägenhet

Vatten och avlopp	80 000
Summa	80 000

Driftkostnader

Sophämtning	20 000
Kameral förvaltning	26 000
Revision	20 000
Samfällighet	10 000

Försäkring	30 000
Diverse	10 000
Summa	116 000

Summa driftkostnader inkl. driftkostnader som debiteras separat **196 000 kr**

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaderna avseende:

- Hushållsel, värme och uppvärmning av vatten	Från ca 2 100 kr/månad
- TV/Bredband/telefoni	Från ca 500 kr/månad
- Hemförsäkring	Från ca 450 kr/månad

6.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

6.4 Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 62 kr/kvm BOA i enlighet med underhållsplan. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa fastighetens funktion. Framtida underhållsbehov från år 2035 kan även komma att lånefinansieras.

Summa fondavsättning, år 1 **82 212: -**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR SAMT VATTEN **842 425 kr**

6.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp	48 179 239: -
Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till ca 1,5%	723 893: -
Kr/kvm/år	546: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	762 425: -
Årsavgifter vatten och avlopp	80 000: -
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	842 425 kr

8 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	49 703 kr/kvm
- Varav insats och upplåtelseavgift per kvm (BOA)	31 101 kr/kvm
- Varav belåning per kvm (BOA)	11 500 kr/kvm
- Varav försäljning av Åhus 14:172, 14:180, 14:200 och 14:202	7 102 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, vatten och avlopp (BOA)	60 kr/kvm
Driftkostnad inkl vatten och avlopp (BOA)	148 kr/kvm
Årsavgift inkl vatten och avlopp (BOA)	635 kr/kvm
Årsavgift exkl vatten och avlopp (BOA)	575 kr/kvm
Avsättning till fond för yttre underhåll per kvm (BOA)	62 kr/kvm
Avskrivningar per kvm (BOA)	546 kr/kvm

9 RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos, år 1	Belopp
Årsavgift bostäder	762 425
Årsavgift vatten och avlopp	80 000
Summa intäkter	842 425
Drift- och underhållskostnader	116 000
Vatten och avlopp	80 000
Fastighetsavgift bostäder	
Avskrivningar	723 893
Räntekostnader	487 968
Summa kostnader	1 407 861
Årets resultat	-565 436
Avsättning underhållsfond	82 212
Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	842 425
Summa kostnader	-1 407 861
Återföring avskrivningar	723 893
Kassaflöde från löpande drift	158 457
Amorteringar	-76 245
Summa kassaflöde	82 212

10 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift	Prel Årsavgift	Total beräknad Årsavgift	Total beräknad Månadsavgift
									Vatten*	Inkl. Vatten	Inkl. Vatten
191	Romrussingatan 13	4	89	6,7119%	2 225 000	720 000	4 264	51 173	8 000	59 173	4 931
192	Romrussingatan 15	4	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 085	73 023	8 000	81 023	6 752
193	Romrussingatan 17	4	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 085	73 023	8 000	81 023	6 752
194	Romrussingatan 19	4	89	6,7119%	2 225 000	720 000	4 264	51 173	8 000	59 173	4 931
195	Romrussingatan 21	2	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 085	73 023	8 000	81 023	6 752
196	Våffelgatan 6	4	171	12,8959%	4 275 000	850 000	8 193	98 322	8 000	106 322	8 860
197	Våffelgatan 4	2	171	12,8959%	4 275 000	850 000	8 193	98 322	8 000	106 322	8 860
198	Våffelgatan 2	4	171	12,8959%	4 275 000	850 000	8 193	98 322	8 000	106 322	8 860
199	Nougatgatan 12	2	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 085	73 023	8 000	81 023	6 752
201	Nougatgatan 16	4	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 085	73 023	8 000	81 023	6 752
Summa			1 326	100,0000%	33 150 000	8 090 000	63 535	762 425	80 000	842 425	70 202

*Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten och avlopp av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning och faktisk avgift. Preliminär kostnad för vattenförbrukning och avlopp beräknas till 8 000 kr/år per radhus. Den preliminära kostnaden är baserad på en schablonmässig uppskattning och erfarenhetsmässiga bedömningar. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

11 EKONOMISK PROGNOSS

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgift bostäder*	762 425	777 674	793 227	809 092	825 273	841 779	911 168	1 026 124	1 110 709
Årsavgift vatten och avlopp	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	95 607	107 669	116 545
Summa intäkter	842 425	859 274	876 459	893 988	911 868	930 105	1 006 776	1 133 793	1 227 254
Drift- och underhållskostnader	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	138 631	156 121	168 990
Vatten och avlopp	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	95 607	107 669	116 545
Fastighetsavgift bostäder								176 258	190 787
Avskrivningar	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893
Räntekostnader	487 968	485 528	483 088	480 648	478 209	475 769	466 009	451 370	441 611
Summa kostnader	1 407 861	1 409 341	1 410 900	1 412 538	1 414 258	1 416 062	1 424 141	1 615 311	1 641 826
Årets resultat	-565 436	-550 068	-534 441	-518 550	-502 390	-485 956	-417 365	-481 518	-414 572
Avsättning underhållsfond	82 212	82 212	82 212	82 212	82 212	82 212	82 212	82 212	82 212
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	842 425	859 274	876 459	893 988	911 868	930 105	1 006 776	1 133 793	1 227 254
Summa kostnader	-1 407 861	-1 409 341	-1 410 900	-1 412 538	-1 414 258	-1 416 062	-1 424 141	-1 615 311	-1 641 826
Återföring avskrivningar	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893	723 893
Kassaflöde från löpande drift	158 457	173 825	189 452	205 343	221 503	237 937	306 528	242 375	309 321
Amorteringar**	-76 245	-76 245	-76 245	-76 245	-76 245	-76 245	-76 245	-76 245	-76 245
Summa kassaflöde	82 212	97 580	113 207	129 098	145 258	161 692	230 283	166 130	233 076
Akkumulerat kassaflöde	82 212	179 792	293 000	422 097	567 355	729 047	1 545 836	3 138 015	3 968 485
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	806 105	806 105	806 105	806 105	806 105	806 105	806 105	806 105	806 105
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2%.

** Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

12 KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	842 425	859 274	876 459	893 988	911 868	930 105	1 006 776	1 133 793	1 227 254
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	635	648	661	674	688	701	759	855	926
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1% (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	994 915	1 014 813	1 035 110	1 055 812	1 076 928	1 098 467	1 189 016	1 339 025	1 449 403
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	750	765	781	796	812	828	897	1 010	1 093
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	115	117	120	122	124	127	137	155	168
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2% (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 147 405	1 170 353	1 193 760	1 217 635	1 241 988	1 266 828	1 371 255	1 544 256	1 671 552
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	865	883	900	918	937	955	1 034	1 165	1 261
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	230	235	239	244	249	254	275	310	335
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1%									
Årsavgift, totalt	842 425	867 698	893 729	920 541	948 157	976 601	1 099 174	1 312 471	1 477 197
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	635	654	674	694	715	737	829	990	1 114
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	13	20	27	35	70	135	188
Nettoutbetalningar +/-	0	8 424	17 270	26 552	36 289	46 496	92 398	178 678	249 943
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +2%									
Årsavgift, totalt	842 425	876 122	911 167	947 614	985 518	1 024 939	1 199 033	1 517 160	1 774 862
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	635	661	687	715	743	773	904	1 144	1 339
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	13	26	40	56	72	145	289	413
Nettoutbetalningar +/-	0	16 849	34 708	53 625	73 650	94 834	192 258	383 367	547 608

Stockholm samma dag som vår elektroniska signatur

Bostadsrättsföreningen Talja 1

Charlotte Edholm Ahlberg

Jeanette Viktorsson

David Tomsic

Martin Sebastian Wörnberg
martinwarnberg@icloud.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Talja 1, organisationsnummer 769640-4529.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Talja 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Daniel Albrektson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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



BJeJYgHEZg-H1ZJtrVbe

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Bo Wergedahl och Daniel Albrektson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Talja 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Beskrivning

2024-08-23
Ärendenummer
M238677
Förrättningslantmätare
Emelie Stjernberg

Ärende	Avstyckning som berör Åhus 14:180 samt anläggningsåtgärd som berör Åhus 14:180 och styckningslotter		
	Kommun: Kristianstad	Län: Skåne	
Åtgärdsordning i förrättningen	• Avstyckning • Anläggningsåtgärd (1) • Anläggningsåtgärd (2) • Anläggningsåtgärd (3)		
<i>Beteckning för nybildad fastighet/samfällighet/ gemensamhetsanläggning är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.</i>			
ÅHUS 14:180			
Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare			
Avstyckning	Avstår till Åhus 14:191	fig 1	271 m ²
	Avstår till Åhus 14:192	fig 2	193 m ²
	Avstår till Åhus 14:193	fig 3	164 m ²
	Avstår till Åhus 14:194	fig 4	296 m ²
	Avstår till Åhus 14:195	fig 5	274 m ²
	Avstår till Åhus 14:196	fig 6	287 m ²
	Avstår till Åhus 14:197	fig 7	164 m ²
	Avstår till Åhus 14:198	fig 8	231 m ²
	Avstår till Åhus 14:199	fig 9	178 m ²
	Avstår till Åhus 14:200	fig 10	284 m ²
	Avstår till Åhus 14:201	fig 11	243 m ²
	Avstår till Åhus 14:202	fig 12	525 m ²
	Avstår till Åhus s:70	fig 13	646 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		2169 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus s:70	8	
	Andel i Åhus s:70 efter förrättningen	8	

Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter förrättningen	8
Anläggningsåtgärd (2)	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter förrättningen	8
Anläggningsåtgärd (3)	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter förrättningen	8

ÅHUS 14:191, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Åhus 14:180	fig 1	271 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		271 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus s:70		1
	Andel i Åhus s:70 efter förrättningen		1
	Nytt servitut: 1290K-3568.4		
	Ändamål: Vatten och avlopp		
	Rätt att behålla, underhålla och förnya ledningar för kallvatten och spillvatten enligt förrättningskarta, aktbilaga KA2		
	Till förmån för: Åhus 14:191		
	Belastar: Åhus s:70		
	Nytt servitut: 1290K-3568.10		
	Ändamål: Underhåll		
	Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel		
	Till förmån för: Åhus 14:191		
	Belastar: Åhus 14:192		

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:192

Belastar: Åhus 14:191

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter förrättningen

1

ÅHUS 14:192, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning

Erhåller från Åhus 14:180

fig 2

193 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen

193 m²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus s:70

1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen

1

Nytt servitut: 1290K-3568.10

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:191

Belastar: Åhus 14:192



BJeJVgHEZg-H1ZJtrVbe

Nytt servitut: 1290K-3568.11

Ändamål: Underhåll
Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel
Till förmån för: Åhus 14:192
Belastar: Åhus 14:191

Nytt servitut: 1290K-3568.12
Ändamål: Underhåll
Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel
Till förmån för: Åhus 14:192
Belastar: Åhus 14:193

Nytt servitut: 1290K-3568.13
Ändamål: Underhåll
Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel
Till förmån för: Åhus 14:193
Belastar: Åhus 14:192

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen 1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter
förrättningen 1

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter
förrättningen 1

ÅHUS 14:193, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning

Erhåller från Åhus  Björns Järnby AB

fig 3 164 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen 164 m²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus s:70 1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen 1

Nytt servitut: 1290K-3568.7

Ändamål: Vatten och avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya ledningar för kallvatten och spillvatten enligt förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:199

Belastar: Åhus 14:193, Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.12

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:192

Belastar: Åhus 14:193

Nytt servitut: 1290K-3568.13

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:193

Belastar: Åhus 14:192

Nytt servitut: 1290K-3568.14

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:193

Belastar: Åhus 14:194

Nytt servitut: 1290K-3568.15

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel
Till förmån för: Åhus 14:194
Belastar: Åhus 14:193

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter förrättningen

1

ÅHUS 14:194, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning

Erhåller från Åhus 14:180

fig 4

296 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen

296 m²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus s:70

1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen

1

Nytt servitut: 1290K-3568.1

Ändamål: Parkering

Rätt att använda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, som parkeringsplats för en personbil

Till förmån för: Åhus 14:194

Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.2

Ändamål: Vatten och avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledning för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:200

Belastar: Åhus 14:194, Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.14

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:193

Belastar: Åhus 14:194

Nytt servitut: 1290K-3568.15

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:194

Belastar: Åhus 14:193

Nytt servitut: 1290K-3568.16

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:194

Belastar: Åhus 14:195

Nytt servitut: 1290K-3568.17

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:195

Belastar: Åhus 14:194

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamt anläggning



Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen

Anläggningsåtgärd (2)	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (3)	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter förrättningen	1

ÅHUS 14:195, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Åhus 14:180	fig 5	274 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		274 m ²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus
s:70 1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen 1

Nytt servitut: 1290K-3568.5

Ändamål: Avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya ledning
för spillvatten enligt förrättningskarta,
aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:195

Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.16

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:194

Belastar: Åhus 14:195

Nytt servitut: 1290K-3568.17

Ändamål: Underhåll  [BJeJVgHEZg-H1ZJtrVbe](#)

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga

byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:195

Belastar: Åhus 14:194

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter
förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter
förrättningen

1

ÅHUS 14:196, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning

Erhåller från Åhus 14:180

fig 6

287 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen

287 m²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus
s:70

1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen

1

Nytt servitut: 1290K-3568.6

Ändamål: Vatten och avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:196

Belastar: Åhus 14:197

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter
förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter
förrättningen 1

ÅHUS 14:197, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning Erhåller från Åhus 14:180 fig 7 164 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen 164 m²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus
s:70 1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen 1

Nytt servitut: 1290K-3568.2

Ändamål: Parkering

Rätt att använda område enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA3, som
parkeringsplats för två personbilar

Till förmån för: Åhus 14:197

Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.6

Ändamål: Vatten och avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:196

Belastar: Åhus 14:197

Nytt servitut: 1290K-3568.22

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:198

Belastar: Åhus 14:197

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen 1

 BJeJVgHEZg-H1ZJtrVbe

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

	Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd (3)	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter förrättningen		1

ÅHUS 14:198, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Åhus 14:180	fig 8	231 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		231 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus s:70		1
	Andel i Åhus s:70 efter förrättningen		1
	Nytt servitut: 1290K-3568.22		
	Ändamål: Underhåll		
	Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel		
	Till förmån för: Åhus 14:198		
	Belastar: Åhus 14:197		
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd (2)	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd (3)	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter förrättningen		1

ÅHUS 14:199, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Åhus 14:180	fig 9	178 m ²
-------------	---------------------------	-------	--------------------

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen 178 m²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus
s:70 1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen 1

Nytt servitut: 1290K-3568.7

Ändamål: Vatten och avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:199

Belastar: Åhus 14:193, Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.18

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:199

Belastar: Åhus 14:200

Nytt servitut: 1290K-3568.19

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:200

Belastar: Åhus 14:199

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen 1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter
förrättningen 1

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter
förrättningen 1



ÅHUS 14:200, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Åhus 14:180	fig 10	284 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		284 m ²

Andel i samfällighet

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus s:70	1
Andel i Åhus s:70 efter förrättningen	1

Nytt servitut: 1290K-3568.3

Ändamål: Parkering

Rätt att använda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, som parkeringsplats för en personbil

Till förmån för: Åhus 14:200

Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.8

Ändamål: Vatten och avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya ledningar för kallvatten och spillvatten enligt förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:200

Belastar: Åhus 14:194, Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.18

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga byggnadsställningar, stegar eller övriga hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:199

Belastar: Åhus 14:200

Nytt servitut: 1290K-3568.19

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda område enligt förrättningskarta, aktbilaga KA3, samt uppföra tillfälliga

byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:200

Belastar: Åhus 14:199

Nytt servitut: 1290K-3568.20

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:200

Belastar: Åhus 14:201

Nytt servitut: 1290K-3568.21

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:201

Belastar: Åhus 14:200

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter
förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter
förrättningen

1

ÅHUS 14:201, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning

Erhåller från Åhus 14:180

fig 11

243 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen

243 m²

Andel i samfällighet  [BJeJVgHEZg-H1ZJtrVbe](#)

Erhåller andel i nybildad samfällighet Åhus
s:70

1

Andel i Åhus s:70 efter förrättningen 1

Nytt servitut: 1290K-3568.9

Ändamål: Vatten och avlopp

Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:201

Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.20

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:200

Belastar: Åhus 14:201

Nytt servitut: 1290K-3568.21

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus 14:201

Belastar: Åhus 14:200

Nytt servitut: 1290K-3568.23

Ändamål: Underhåll

Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel

Till förmån för: Åhus s:70

Belastar: Åhus 14:201

Anläggningsåtgärd
(1)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:25 efter
förrättningen

1

Anläggningsåtgärd
(2)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:26 efter
förrättningen

1

 BJeJVgHEZg-H1ZJtrVbe

Anläggningsåtgärd
(3)

Andel i gemensamhetsanläggning

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter
förrättningen 1

ÅHUS 14:202, ny fastighet

Bostadsrättsföreningen Talja, lagfaren ägare

Avstyckning Erhåller från Åhus 14:180 fig 12 525 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen 525 m²

Anläggningsåtgärd
(1) **Nytt servitut: 1290K-3568.24**

Ändamål: Utrymme

Till förmån för: Åhus ga:25

Belastar: Åhus 14:202, Åhus s:70

Anläggningsåtgärd
(3) **Andel i gemensamhetsanläggning**

Andelstal i nybildade Åhus ga:27 efter
förrättningen 1

ÅHUS S:70, ny samfällighet

Avstyckning Erhåller från Åhus 14:180 fig 13 646 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen 646 m²

Ändamål: Utrymme för
gemensamhetsanläggning

Deläggande fastigheter:

Åhus 14:180 8

Åhus 14:191 1

Åhus 14:192 1

Åhus 14:193 1

Åhus 14:194 1

Åhus 14:195 1

Åhus 14:196 1

Åhus 14:197 1

Åhus 14:198 1

Åhus 14:199 1

Åhus 14:200 1

Åhus 14:201 1

Totalt 19

Nytt servitut: 1290K-3568.24

Ändamål: Parkering

Rätt att använda område enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA3, som
parkeringsplats för en personbil
Till förmån för: Åhus 14:194
Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.2

Ändamål: Parkering
Rätt att använda område enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA3, som
parkeringsplats för två personbilar
Till förmån för: Åhus 14:197
Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.3

Ändamål: Parkering
Rätt att använda område enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA3, som
parkeringsplats för en personbil
Till förmån för: Åhus 14:200
Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.4

Ändamål: Vatten och avlopp
Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2
Till förmån för: Åhus 14:191
Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.5

Ändamål: Avlopp
Rätt att behålla, underhålla och förnya ledning
för spillvatten enligt förrättningskarta,
aktbilaga KA2
Till förmån för: Åhus 14:195
Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.7

Ändamål: Vatten och avlopp
Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2
Till förmån för: Åhus 14:199
Belastar: Åhus 14:193, Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.8

Ändamål: Vatten och avlopp
Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2

Till förmån för: Åhus 14:200
Belastar: Åhus 14:194, Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.9
Ändamål: Vatten och avlopp
Rätt att behålla, underhålla och förnya
ledningar för kallvatten och spillvatten enligt
förrättningskarta, aktbilaga KA2
Till förmån för: Åhus 14:201
Belastar: Åhus s:70

Nytt servitut: 1290K-3568.23
Ändamål: Underhåll
Rätt att för underhåll av byggnad tillträda
område enligt förrättningskarta, aktbilaga
KA3, samt uppföra tillfälliga
byggnadsställningar, stegar eller övriga
hjälpmedel
Till förmån för: Åhus s:70
Belastar: Åhus 14:201

Anläggningsåtgärd
(1) **Nytt servitut: 1290K-3568.24**
Ändamål: Utrymme
Till förmån för: Åhus ga:25
Belastar: Åhus 14:202, Åhus s:70

Anläggningsåtgärd
(2) **Nytt servitut: 1290K-3568.25**
Ändamål: Utrymme
Till förmån för: Åhus ga:26
Belastar: Åhus s:70

Anläggningsåtgärd
(3) **Nytt servitut: 1290K-3568.26**
Ändamål: Utrymme
Till förmån för: Åhus ga:27
Belastar: Åhus s:70

ÅHUS GA:25, ny gemensamhetsanläggning

Anläggningsåtgärd
(1) **Se beskrivning, aktbilaga BE2**

ÅHUS GA:26, ny gemensamhetsanläggning

Anläggningsåtgärd
(2) **Se beskrivning, aktbilaga BE3**

 BJEJVgHEZg-H1ZJtrVbe

ÅHUS GA:27, ny gemensamhetsanläggning

Anläggningsåtgärd (3) **Se beskrivning, aktbilaga BE4**

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Emelie Stjernberg



BJeJVgHEZg-H1ZJtxrVbe

Beskrivning

2024-08-23
Ärendenummer
M238677
Förrättningslantmätare
Emelie Stjernberg

Ärende	Avstyckning som berör Åhus 14:180 samt anläggningsåtgärd som berör Åhus 14:180 och styckningslotter
	Kommun: KristianstadLän: Skåne
Ny Gemensamhetsanläggning	Blivande Åhus Ga:25 (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret). Ändamål: Vatten- och avloppsledningar
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för vattenförsörjning och avlopp enligt förrättningskarta, aktbilaga KA2. Anläggningen består av underjordiska ledningar med tillhörande anordningar som är anslutna till kommunens vatten- och avloppsledningar. Anordningarna är befintliga. Avloppsvatten från deltagande fastigheters hushåll ska ledas till kommunalt avloppsnät. De krav som hälsoskyddsmyndighet eller annan kommunal nämnd därvid kan ställa för att ta emot avloppsvattnet ska uppfyllas. Vattenmätare som finns på varje deläggande fastighet ingår inte i gemensamhetsanläggningen.
Deltagande fastigheter	I gemensamhetsanläggningen ska delta Åhus 14:180 och blivande Åhus 14:191-14:201. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Andelstal

Andelstal för utförande och drift anges i tabellen nedan.
Driftskostnaderna ska i första hand fördelas genom avgifter, dvs.
efter det faktiska utnyttjandet av anläggningen som avläses på
vattenmätaren.

Fastighet	Andelstal
Åhus 14:180	8
Åhus 14:191	1
Åhus 14:192	1
Åhus 14:193	1
Åhus 14:194	1
Åhus 14:195	1
Åhus 14:196	1
Åhus 14:197	1
Åhus 14:198	1
Åhus 14:199	1
Åhus 14:200	1
Åhus 14:201	1
Summa	19

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåts utrymme inom fastigheterna som
anläggningen upptar och som krävs för att anlägga, bibehålla, nyttja,
underhålla, reparera och förnya anläggningen enligt förrättningskarta,
aktbilaga KA2.

För tillträde till upplåtet utrymme har anläggningssamfälligheten rätt
att ta väg eller använda väg på belastad fastighet. I den mån det kan
ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om
väg och vägval därvid följas.

Till förmån för:

Anläggningssamfälligheten.

Belastar:

Åhus s:70 och Åhus 14:202 (enbart belastade, nytt servitut: 1290K-
3568.24) och Åhus 14:180, 14:192-14:198, 14:200-14:201.

Tidpunkt för
utförande

Anläggningen är utförd.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Emelie Stjernberg



BJeJVgHEZg-H1ZJtrVbe

Beskrivning

2024-08-23
Ärendenummer
M238677
Förrättningslantmätare
Emelie Stjernberg

Ärende	Avstyckning som berör Åhus 14:180 samt anläggningsåtgärd som berör Åhus 14:180 och styckningslotter
	Kommun: KristianstadLän: Skåne
Ny Gemensamhetsanläggning	Blivande Åhus Ga:26 (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret). Ändamål: Parkering, miljöhus och gångstig
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggningen består av parkering, miljöhus och gångstig. Område för gemensamhetsanläggningen kan ses i förrättningskarta, aktbilaga KA3. Parkering ska hållas farbar för trafik med motorfordon året om (barmarksunderhåll och vinterväghållning) och underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan genomföras rationellt och att trafik-säkerheten inte äventyras. Miljöhuset ska nyttjas som förråd och för sophantering.
Deltagande fastigheter	I gemensamhetsanläggningen ska delta Åhus 14:180 och blivande Åhus 14:191-14:201. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Andelstal

Fastighet	Andelstal för utförande och drift
Åhus 14:180	8
Åhus 14:191	1
Åhus 14:192	1
Åhus 14:193	1
Åhus 14:194	1
Åhus 14:195	1
Åhus 14:196	1
Åhus 14:197	1
Åhus 14:198	1
Åhus 14:199	1
Åhus 14:200	1
Åhus 14:201	1
Summa	19

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåts det utrymme som den befintliga vägen upptar på berörda fastigheter och samfälliga vägar.

Till förmån för:
Anläggningssamfälligheten.

Belastar:
Åhus s:70 (enbart belastad, nytt servitut: 1290K-3568.25).

Tidpunkt för utförande

Anläggningen är utförd.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Emelie Stjernberg



Beskrivning

2024-08-23
Ärendenummer
M238677
Förrättningslantmätare
Emelie Stjernberg

Ärende	Avstyckning som berör Åhus 14:180 samt anläggningsåtgärd som berör Åhus 14:180 och styckningslotter
	Kommun: KristianstadLän: Skåne
Ny Gemensamhetsanläggning	Blivande Åhus Ga:27 (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret). Ändamål: Dagvattenledningar
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för avvattnings av ytvatten genom underjordiskt dräneringsrör. Område för gemensamhetsanläggningen kan ses i förrättningskarta, aktbilaga KA4. Anordningarna är befintliga.
Deltagande fastigheter	I gemensamhetsanläggningen ska delta Åhus 14:180 och blivande Åhus 14:191-14:202. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Andelstal

Fastighet	Andelstal för utförande och drift
Åhus 14:180	8
Åhus 14:191	1
Åhus 14:192	1
Åhus 14:193	1
Åhus 14:194	1
Åhus 14:195	1
Åhus 14:196	1
Åhus 14:197	1
Åhus 14:198	1
Åhus 14:199	1
Åhus 14:200	1
Åhus 14:201	1
Åhus 14:202	1
Summa	20

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåts utrymme inom fastigheterna som anläggningen upptar och som krävs för att bibehålla, nyttja, underhålla, reparera och förnya anläggningen enligt förrättningskarta, aktbilaga KA4.

För tillträde till upplåtet utrymme har anläggningssamfälligheten rätt att ta väg eller använda väg på belastad fastighet. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.

Till förmån för:
Anläggningssamfälligheten.

Belastar:

Åhus s:70 (enbart belastad, nytt servitut: 1290K-3568.26) samt fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, dvs. Åhus 14:180 och blivande Åhus 14:181-14:202

 BJeJVgHEZg-HYZJtrVbe

Tidpunkt för
utförande

Anläggningen är utförd.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Emelie Stjernberg



BJeJVgHEZg-H1ZJtrVbe

Beskrivning

2024-08-23

Ärendenummer

M238677

Förrättningslantmätare

Emelie Stjernberg

Ärende Avstyckning som berör Åhus 14:180 samt anläggningsåtgärd som berör Åhus 14:180 och styckningslotter

Kommun: Kristianstad

Län: Skåne

Gräns mellan Åhus 14:191 och 14:192

Ny gräns: G106519-a-b-c-d-e-G106520

Ny gräns går från gränspunkt G106519 till punkten a som utgörs av hushörn. Från punkten a går ny gräns vidare längs med yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:191 till punkten b där den möter mitten av väggen, se vägguppbyggnad i aktbilaga 2. Gränsen viker därefter av in i byggnaden och följer mitten av väggen enligt vägguppbyggnad i aktbilaga 2 till punkten c och vidare till punkten d. Vid punkten d viker gräns av och följer yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:192 till punkten e som utgörs av hushörn. Från punkten e går ny gräns till gränspunkt G106520.

Gräns mellan Åhus 14:192 och 14:193

Ny gräns: G106517-a-b-c-d-e-f-G106518

Ny gräns går från gränspunkt G106517 till punkten a som utgörs av hushörn. Från punkten a går ny gräns vidare längs med yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:192 till punkten b där den möter mitten av väggen, se vägguppbyggnad i aktbilaga 2. Gränsen viker därefter av in i byggnaden och följer mitten av väggen enligt vägguppbyggnad i aktbilaga 2 till punkten c, vidare till punkten d och punkten e. Vid punkten e viker gräns av och följer yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:193 till punkten f som utgörs av hushörn. Från punkten f går ny gräns till gränspunkt G106518



BJeJYgHEZg-H1ZJtrVbe

Gräns mellan Åhus 14:193 och 14:194

Ny gräns: G106515-a-b-c-d-e-G106516

Ny gräns går från gränspunkt G106515 till punkten a som utgörs av hushörn. Från punkten a går ny gräns vidare längs med yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:194 till punkten b där den möter mitten av väggen, se vägguppbyggnad i aktbilaga 2. Gränsen viker därefter av in i byggnaden och följer mitten av väggen enligt vägguppbyggnad i aktbilaga 2 till punkten c och vidare till punkten d. Vid punkten d viker gräns av och följer yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:193 till punkten e som utgörs av hushörn. Från punkten e går ny gräns till gränspunkt G106516.

Gräns mellan Åhus 14:194 och 14:195

Ny gräns: G106513-a-b-c-d-e-G106514

Ny gräns går från gränspunkt G106513 till punkten a som utgörs av hushörn. Ny gräns går vidare från punkten a längs med yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:194 till punkten b där den möter mitten av väggen, se vägguppbyggnad i aktbilaga 2. Gränsen viker därefter av in i byggnaden och följer mitten av väggen enligt vägguppbyggnad i aktbilaga 2 till punkten c och vidare till punkten d. Vid punkten d viker gräns av och följer yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:195 till punkten e som utgörs av hushörn. Från punkten e går ny gräns till gränspunkt G106514.

Gräns mellan Åhus 14:199 och 14:200

Ny gräns: G106533-a-b-c-d-e-G106534

Ny gräns går från gränspunkt G106533 till punkten a som utgörs av hushörn. Från punkten a går ny gräns vidare längs med yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:200 till punkten b där den möter mitten av väggen, se vägguppbyggnad i aktbilaga 2. Gränsen viker därefter av in i byggnaden och följer mitten av väggen enligt vägguppbyggnad i aktbilaga 2 till punkten c och vidare till punkten d. Vid punkten d viker gräns av och följer yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:199 till punkten e som utgörs av hushörn. Från punkten e går ny gräns till gränspunkt G106534.

Gräns mellan Åhus 14:200 och 14:201

Ny gräns: G106531-a-b-c-d-e-G106532

Ny gräns går från gränspunkt G106531 till punkten a som utgörs av hushörn. Från punkten a går ny gräns vidare längs med yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:200 till punkten b där den möter mitten av väggen, se vägguppbyggnad i aktbilaga 2. Gränsen viker därefter av in i byggnaden och följer mitten av väggen enligt vägguppbyggnad i aktbilaga 2 till punkten c och vidare till punkten d. Vid punkten d viker gräns av och följer yttersta skiktet på fasad till byggnad på Åhus 14:201 till punkten e som utgörs av hushörn. Från punkten e går ny gräns till gränspunkt G106532.

Övriga nya gränser

Övriga nya gränser redovisas i förrättningskarta, aktbilaga KA1.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Emelie Stjernberg



Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Talja 1 med säte i Stockholm

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Talja 1 (769640-4529) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Hottskär AB, 559270-6476, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Åhus 12:180. Fastigheten har transportöverlåtits till föreningen och bolaget kommer att likvideras. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen har ägt och sålt fastigheten Kristianstad Åhus 14:172, vilken är en obebyggd villatomt. Fastigheten Åhus 14:180 har genom lantmäteriförrättning styckats av varvid föreningen har avyttrat Åhus 14:180, Åhus 14:200 Åhus 14:202 varefter föreningen nu består av fastigheterna Åhus 14:191-199 och Åhus 14:201.

Föreningen består av 3 byggnader innehållande 2 radhus i ett plan, 5 radhus i två plan och 3 radhus i treplan med totalt 10 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per idag enligt digital signering överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2025 dag som digital signering sker.

Bo Wergedahl

Daniel Albrektson

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

a)	Registreringsbevis	2025-09-18
b)	Stadgar	2025-09-18
c)	FDS-utdrag	2025-10-22
d)	Förrättningshandlingar avstyckning	2024-08-23
e)	Aktieöverlåtelseavtal	2023-03-07
f)	Garantiutfästelse osålda lägenheter, slutlig kostnad, samt skatt	2025-12-17
g)	Totalentreprenadavtal	2022-09-12
h)	Överlåtelseavtal totalentreprenad	2025-11-11
i)	Situationsplan	2024-08-23
j)	Startbesked	2023-05-04
k)	Bygglov samt delegeringsbeslut/slubesked	2023-11-16, 2025-02-12
l)	Underhållsplan	2025-11-07
m)	Anskaffningskostnad (mail)	2025-12-03
n)	Komponentförteckning odaterad	2025
o)	Mäklarintyg	2025-12-18
p)	Ränteoffert	2025-12-17
q)	Offert Ekonomisk förvaltning (mail)	2025-10-31
r)	Avskrivningsunderlag odaterad	2025-
s)	Specifikation anskaffningskostnad odaterad	
t)	Boverket BeslutBifall	



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.01.2026 16:26

SENT BY OWNER:

Jeanette Viktorsson - 02.01.2026 08:50

DOCUMENT ID:

H1ZJtxrVbe

ENVELOPE ID:

BJeJYgHEZg-H1ZJtxrVbe

DOCUMENT NAME:

251230 Ekonomisk plan Brf Talja 1.pdf

47 pages

SHA-512:

3c55f1aeceb643a7016e7388223387febdbcf07ad4afa29

0289f91a44bbed61a24a90e599f43783908355a393d4f1

668746971369b87de950adc05acd80836ce

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID TOMSIC david@tomsic.se	 Signed Authenticated	02.01.2026 13:39 02.01.2026 13:39	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 1964/06/02) +46708880222
2. Charlotte Edholm Ahlberg lotta@gilloga.com	 Signed Authenticated	02.01.2026 14:18 02.01.2026 14:17	Email Low	IP: 31.211.217.242 IP: 31.211.217.242
3. Jeannette Fagerström Vik torsson jeannette@gilloga.com	 Signed Authenticated	02.01.2026 14:36 02.01.2026 14:35	Email Low	IP: 195.198.228.14 IP: 195.198.228.14
4. Daniel Albrektson daniel@alfe.se	 Signed Authenticated	02.01.2026 15:23 02.01.2026 15:21	Email Low	IP: 78.67.81.73 IP: 78.67.81.73
5. Bo Wergedahl bo@rosengren.se	 Signed Authenticated	07.01.2026 16:26 07.01.2026 16:25	Email Low	IP: 94.234.85.189 IP: 94.234.85.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Underhållsplan

Undertecknad har på byggherrens begäran anlitats för att upprätta en långsiktig underhållsplan avseende bostadsrättsföreningen Talja 1, Åhus 14:191-14:199 och 14:201. Byggnaderna vars fasader utgörs av träpanel och fasadtegel uppförs under 2025.

Via bygglovsritningar har erforderliga mängduppgifter beräknats. Med ledning av dessa uppgifter, nyckel-data om erfarenhetsmässiga intervaller för olika underhållsåtgärder samt uppskattade kostnader i 2025 års kostnadsläge för aktuella underhållsinsatser har bifogad underhållsplan upprättats.

Underhållsplanen skall inte betraktas som en absolut sanning om framtida underhållsåtgärder. I stället skall den ses som en bästa möjlig uppskattning av framtida underhållsåtgärder för vilket föreningen bör planera och avsätta medel.

Underhållskostnader

Underhållskostnader för framtida underhåll (50 år) beräknas enligt planen uppgå till 62 kr per m²/år UBA totalt 82 013 kr/år.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderas styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande minst den 50-åriga underhållskostnaden, med hänsyn tagen till ingångsvärde i fond och slutvärde 0 blir då avsättningen minst 62 kr per m²/år UBA totalt 82 013 kr/år.

Fond för yttre underhåll

Fondens behållning är i dag 0 kr. Med en årlig rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen (Fondavsättning) på 82 013 kr/år kommer erforderliga medel att finnas för framtida underhåll. Detta förutsätter att underhållsplanen årligen uppdateras till en ny kostnadsnivå för att beakta inflation och övriga prisförändringar. Vidare att uttag ur fonden för genomförande av förväntade underhållsåtgärder inte görs till högre belopp än för vilket medel har avsatts.

Uppsala den 7 november 2025

December Projekt AB
Konsulterande Byggprojektledare

Rickard Ceder
Datum som ovan

2025-11-07

Fastighet : Åhus 14:191-14:199 och 14:201

BRF TALJA 1

BOA: 1326

Överlämnade År 2025

År	Kategori	Namn	Intervall år	Antal	Enhet	Underhållskostnad (inkl. moms & BH-kostnader)
År 1-10						
År 11-20						
2035	Fasad	Målning ytterdörrar	10	26	st	53 560 kr
2035	Mark	Linjemålning parkeringsplatser	10	6	st	3 600 kr
2035	Myndighet	Energideklaration	10	1	st	50 000 kr
2040	Fasad	Träpanel, 2 ggr strykning	15	1300	m2	626 600 kr
2040	Tak	Plåttak, Målning	15	500	m2	200 000 kr
År 21-30						
2045	Fasad	Målning ytterdörrar	10	26	st	53 560 kr
2045	Mark	Linjemålning parkeringsplatser	10	6	st	3 600 kr
2045	Myndighet	Energideklaration	10	1	st	50 000 kr
2045	Mark	Betongmarksten, justering 10% av ytan	20	35	m2	52 500 kr
2045	Mark	Impregnerad Trätrall - Byte	20	315	m2	315 000 kr
År 31-40						
2055	Fasad	Målning ytterdörrar	10	26	st	53 560 kr
2055	Mark	Linjemålning parkeringsplatser	10	6	st	3 600 kr
2055	Myndighet	Energideklaration	10	1	st	50 000 kr
2055	Fasad	Träpanel, 2 ggr strykning	15	1300	m2	626 600 kr
2055	Tak	Plåttak, Målning	15	500	m2	200 000 kr
2055	Fasad	Byte stuprör	30	168	Lpm	100 800 kr
2055	Fasad	Träpanel, byte 5 % av ytan	30	65	m2	65 000 kr
2055	Fasad	Tegelfasad, tvättning av fogar	30	980	m2	98 000 kr
2055	Fasad	Fasadsockel utlagning	30	120	Lpm	48 000 kr
2055	Tak	Takterass - Byte tätskikt	30	75	m2	75 000 kr
2055	Tak	Byte taksäkerhet	30	10	omg	83 000 kr
2055	Tak	Takterass - Byte tätskikt	30	75	m2	75 000 kr
2055	Tak	Takpannor, omläggning samt byte				
2055	Tak	underlagspapp och läkt	30	360	m2	360 000 kr
2055	Tak	Papptak - byte	30	100	m2	50 000 kr
2055	Tak	Sedum - byte tätskikt	30	100	m2	150 000 kr
2055	Tak	Byte Hängrännor	30	220	Lpm	132 000 kr

2055 Mark	Asfalt omläggning	30	188 m2	47 000 kr
-----------	-------------------	----	--------	-----------

Ar 41-50

2065 Fasad	Målning ytterdörrar	10	26 st	53 560 kr
2065 Mark	Linjemålning parkeringsplatser	10	6 st	3 600 kr
2065 Myndighet	Energideklaration	10	1 st	50 000 kr
2065 Mark	Betongmarksten, justering 10% av ytan	20	35 m2	52 500 kr
2065 Mark	Impregnerad Trätrall - Byte	20	315 m2	315 000 kr

4 100 640 kr

Beräknat underhåll	4 100 640 kr	
Beräknat underhåll per år	82 013 kr	
Årlig avsättning till yttre underhåll per BOA	62 kr	



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.11.2025 07:34

SENT BY OWNER:

Pernilla Arlered · 07.11.2025 15:33

DOCUMENT ID:

S17ImKsyWe

ENVELOPE ID:

Bkf17tiybe-S17ImKsyWe

DOCUMENT NAME:

Underhållsplan Brf Talja 1.pdf

3 pages

SHA-512:

b527ebadc349a0647594f87baf48ce7b94743eca08f1f9b
af57e1d0bfe08b00878bbf427d385c508ddcc7c7f23b659
603e7dd128293f4435ddd0cc552f9f0d1c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Rickard Ceder	Signed	10.11.2025 07:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/10/23)
Rickard.ceder@december projekt.se	Authenticated	10.11.2025 07:33	Low	IP: 95.202.185.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed