



Ekonomisk plan för
bostadsrättsföreningen
Kakelmakaren 1
(769622-7482)
Kalmar

Upprättad i maj 2014 av



Svensk Bostadsrättsbildning AB

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Förslag till underhållsplan
- 5 Förvärvskostnader och finansiering
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 7 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 8 Insatser och boendekostnader
- 9 Ekonomisk prognos
- 10 Känslighetsanalys och anslutningsgrad
- 11 Förslag till amorteringsplan
- 12 Särskilda förhållanden

Intyg

Bilagor:

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsutdrag
- Besiktningssprotokoll
- Ordlista

Kontaktuppgifter

Brf Kakelmakaren 1:

Ola Fransson

Södra Långgatan 79 A

392 31 Kalmar

E-post: kakelmakaren@gmail.com

Tel. 070-719 83 63

Svensk Bostadsrättsbildning:

Köpenhamnsvägen 49

217 71 Malmö

Tel. 040-611 99 60

info@svenskbortt.se

www.svenskbortt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kakelmakaren 1 med organisationsnummer 769622-7482, som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att inneha fastigheten Kalmar Kakelmakaren 1 med adresserna Landshövdingegatan 6, Storgatan 70 och Södra Långgatan 77 och 79 A-H, 392 31 Kalmar. Byggnaderna innehåller 47 bostadslägenheter och 1 lokal. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1988. Fastigheten belastas av ett servitut i form av en serviscentral som ägs av Kalmar Energi Elnät AB.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på anskaffningskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det byggnads-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband

med förvärvet samt tio års reparationsbehov. Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande 10-årsperioden med amorteringar enligt föreslagen amorteringsplan.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader och schabloner.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift, i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens läge, insatsens och avgiftens storlek samt föreslagen underhållsplan borgar för en god framtida ekonomisk utveckling för föreningen och för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i maj 2014 eller senare då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 17 987 kr

Genomsnittlig avgift per kvm och år: 666 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: +9 %

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kalmar Kakelmakaren 1	
Upplåtelseform	Ägande	
Adress	Landshövdingegatan 6, Storgatan 70, Södra Långgatan 77 och 79 A-H, 392 31 Kalmar	
Tomtareal	2 626 kvm	
Area	2 851 kvm bostadsyta och 35 kvm lokalyta.	
Byggnadsutformning	På fastigheten finns fyra sammanbyggda huskroppar och en femte huskropp med förråd, cykelrum, miljöhus, tvättstuga samt en lokal för uthyrning.	
Byggnadsår	1929. Värdeår 1988.	
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	31 364 000 varav: bostadsmark: 8 400 000, bostäder: 22 800 000, lokalmark: 42 000, lokaler 234 000.	
Typkod	320	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Undercentral el Undercentral fjärrvärme Teknikutrymme Källare Förråd Tvättstugor Cykelrum Miljöhus Trapphus Gårdsplan	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning:	Hus 1, 3 - Murad källargrund Hus 2, 4, 5 - Uppmurad grund av tegel utan källare
	Stomme:	Hus 1 - Kalksten Hus 2 till 5 - Uppmurat tegel
	Fasad:	Putsad
	Tak:	Hus 1, 2, 3, 4 - Betongpannor Hus 5 - Plåt
	Fönster:	2-glas i träramar, vissa klädda med aluminium
	Trapphus:	Hus 1 - Trapphus av betong och trapplöp med terazzobeläggning, räcke av stål. Hiss. Hus 2 - Ett gammalt vattenmagasintorn med trappsteg av kalksten. Putsad fasad. Hus 3 - Trapphuset är murat, trapplöp av betong. Väggarna vävade och målade. Hiss. Hus 4 - Trapphuset är murat, trapplöp av betong. Väggarna vävade och målade.
	Uppvärmning:	Hus 1, 2, 3, 4 - Fjärrvärme Hus 5 - Direktverkande el
	Ventilation:	Mekanisk frånluft
	Radiatorer:	Hus 1, 2, 3, 4 - Vattenburet Hus 5 - Elradiatorer
Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök:	Elspis, kyl och frys. Standard från 1987. Vitvaror bytta vid behov.
	Badrum:	Standard från 1987. Vissa badrum har renoverats, golvbrunnarna har ej bytts vid renovering.
	Golv:	Blandat plastmatta/linoleum/parkett.
	Invändiga tak:	Målade
	Invändiga väggar:	Målade, vävade/målade eller tapetserade

3. Fastighetens skick

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normal standard.

Fastigheten har besiktigats 2014-02-13. Besiktningen har gjorts avseende det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Ansvarig för byggbesiktningen är Per Jonsson, för elbesiktningen Lars-Erik Engström och för VVS-besiktningen Karl-Axel Palmberg. Alla från WSP. Se bilagda protokoll under rubriken Besiktningssprotokoll. Ansvaret regleras av *Allmänna bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet av år 2009 (ABK 09)*.

I sammanställningen på sidan sju har reparationsbehovet för kommande tioårsperiod tagits upp.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför inte tagits med. Vissa avvikelser kan förekomma i det enskilda fallet.

Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att få ett skick som rubriceras som gott.



4. Förslag till underhållsplan

I denna ekonomiska plan finns upptaget kostnader för reparationer över åren 1-10. Styrelsen kan dock fördela renoveringarna annorlunda om man finner detta lämpligt med utgångspunkt av behovet. Besiktningens protokoll är inte bindande dokument i sig utan en vägledning för underhållsplanen. Styrelsen kan

ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om detta anses motiverat.

Kostnaderna baseras på uppskattningar från respektive besiktningensprotokoll.



Förslag till underhållsplan

Bygg	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Summa
Hus 1 - Rengöring, underhåll plåt			10 000								10 000
Hus 1 - Puts på fasaden		50 000					50 000				100 000
Hus 1 - Målning fönster, alu-beklädd ytterbåge	50 000										50 000
Hus 1 - Byggnadsarbete demontering tank					10 000						10 000
Hus 2 - Puts på trapptorn		35 000									35 000
Hus 2 - Smide elcentral	15 000										15 000
Hus 2 - Målning fönster		10 000									10 000
Hus 3 - Puts på fasad	10 000										10 000
Hus 3 - Målning fönster samt reparation		20 000				70 000					90 000
Hus 4 - Takplåt			160 000								160 000
Hus 4 - Puts på fasad		75 000									75 000
Hus 4 - Målning fönster		35 000					35 000				70 000
Hus 4 - Balkong, räcke, stomme	5 000							15 000			20 000
Hus 5 - Rengöring plåt, upprensning växter	15 000										15 000
Hus 5 - Takplåt			350 000								350 000
Hus 5 - Fönster		13 000							13 000		26 000
Hus 5 - Fuktgenomslag lokal	15 000			50 000							65 000
Mark - Underhåll plank, utrustning	5 000									15 000	20 000
El	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Summa
Nya ljusarmaturer på vind och i källare									30 000		30 000
Nya ljusarmaturer entréer, portal, innergård									40 000		40 000
Installationer i lgh (byte till jordad installation)									1 410 000		1 410 000
Lokal brandvarnare med enbart 10-årsbatteri						23 500					23 500
VVS	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Summa
Spolning av spillvattenledningar	20 000										20 000
Injustering värmesystem				25 000							25 000
Renovering plattvärmväxlare								50 000			50 000
Sanering och demontering av oljetankar					25 000						25 000
Luddlådor till tvättmaskiner	10 000										10 000
Byte varmvattenberedare							15 000				15 000
Komplett isolering och kanalupphängning	10 000										10 000
OVK-besiktning			20 000								20 000
Byte fläktar i befintliga höljen samt timrar										100 000	100 000
Moms	38 750	59 500	135 000	18 750	8 750	23 375	25 000	16 250	373 250	28 750	727 375
Summa	193 750	297 500	675 000	93 750	43 750	116 875	125 000	81 250	1 866 250	143 750	3 636 875

Ovanstående tabell utgår från statusbesiktningen.

Totalsummorna för respektive del är, Bygg: 1 131 000 kr, El: 1 503 500 kr och VVS: 275 000 kr plus moms: 727 375 kr.

5. Förvärvskostnader och finansiering

Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Initiala kostnader utöver köpeskillingen på 65 000 000 kr är 500 000 kr för föreningsbildning och 976 000 kr för lagfart.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider för att minimera risken. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och syfta till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de kommande åren.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet och första årets reparationer. Räntekostnaderna kommer därefter att variera varefter mer lån tas upp för reparationer enligt underhållsplanen och amorteringar görs. En prognos av räntekostnaderna finns i kapitlet Ekonomisk prognos.

Revers

Säljaren lämnar en revers om 3 000 000 kr. Ränta utgår med STIBOR + 0,5 %. Reversen ska lösas i sin helhet efter tre år räknat från föreningens tillträde.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.



5.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Kalmar Kakelmakaren 1 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	65 000 000
Föreningsbildning	500 000
Lagfart 1,5 % av köpeskillingen	976 000 ¹
Styrelsearvode	112 000 ²
Dispositionsfond	300 000 ³
Reparationsbehov	3 636 875 ⁴
Pantbrev	0 ⁵
Totalt	70 524 875

Finansieringsplan	Ränta	Ränta kr ⁶	Amortering ⁷
Lån	4,0%	649 800	192 450
Revers (3 år)⁸	1,5%	45 000	
Insatser			
Totalt			

¹ LAGFARTEN är beräknad på 1,5% av köpeskillingen plus en avgift på 1 000 kr.

² STYRELSEARVODET baseras på två basbelopp plus sociala avgifter.

³ DISPOSITIONSFONDEN är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

⁴ REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 193 750:- för renoveringar/reparationer.

⁵ PANTBREVSKOSTNADEN är 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar.

Taxeringsvärde	31 364 000	
	Bostäder	Lokaler
Mark	8 400 000	42 000
Byggnad	22 800 000	122 000
	31 200 000	164 000

⁶ RÄNTA: 649 800 kr är räntekostnaden på det totala lånebehovet inklusive alla renoveringar. Eftersom lånen för renoveringar tas upp efterhand är räntekostnaden år 1 endast 512 075 kr. På sidan Ekonomisk prognos framgår hur räntekostnaden förändras över tiden när mer lån tas upp.

⁷ Se Förslag till amorteringsplan.

⁸ REVERSEN löper på 3 år till STIBOR + 0,5%, för närvarande totalt 1,5%.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter		
Hysesintäkter för lokaler		1 800
Årsavgifter, bostäder		1 897 654
P-plats och garage		33 802
		1 933 256
Drift		
El		74 500
Värme		356 000
Vatten		107 000
Sopor		88 000
	<i>217 kr/kvm</i>	625 500
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel, städ och administrativ förvaltning		156 000
Administrativ förvaltning (c:a 1000 kr/lgh + lokalkostnader)		49 000
Revisionsarvode		12 500
		217 500
Reparationer		
Fond för yttre underhåll (25 kr/kvm)		72 150
		72 150
Övriga kostnader		
Kabel-TV		47 940
Fastighetsförsäkring, c:a 16,2 kr * 2886 m ²		46 802
Övriga driftkostnader		50 000
Trädgård/uteplats, c:a 375 kr/ timme		15 000
Styrelsearvode		50 000
		209 742
Summa driftkostnader		
	<i>390 kr/kvm</i>	1 124 892
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån		512 075
Räntekostnad för revers		45 000
Amortering (se Förslag till amorteringsplan)		192 450
		749 525
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift (47 lgh x 1217:-)		57 199
Fastighetsskatt lokaler		1 640
		58 839
Totalsumma		1 933 256
Intäkter ./ . Kostnader = vinst		0

7. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta, men differentierats för marknadsvärde enligt beslut av styrelsen. Se nedan och tabell 7.1 på nästa sida.

Höjningar och sänkningar av insatserna tar ut varandra eftersom den totala insatsen för samtliga lägenheter inte ska förändras av differentieringen.

Differentiering har först skett efter våningsplan på Södra Långgatan 79A eftersom lägenheter högre upp i hus med hiss generellt har ett högre marknadsvärde.

- Lägenheter på våning 4 får en höjd insats med 1%, våning 5 får en höjd insats med 2%.
- Övriga lägenheter får därmed en sänkt insats med ca 0,22%.

Differentiering har även skett efter storlek då mindre lägenheter generellt har ett högre värde per kvadratmeter än större lägenheter.

- Medelstorleken på en lägenhet i BRF Kakelmakaren är ca 60,66 kvm.
- Lägenheter större än medelstorleken har ca 0,33%, 3 597 kr, sänkt insats per kvm som skiljer dem från medelstorleken.
- Lägenheter mindre än medelstorleken har ca 0,33%, 3 597 kr, höjd insats per kvm som skiljer dem från medelstorleken.
- Lägenhet 77-1001, Södra Långgatan 77, har egen ingång och är därför undantagen från differentiering av storlek.

Dessutom är en lägenhet differentierad för balkong.

- Lägenhet 70-1202 Storgatan 70 har balkong och får en höjd insats med 30 000 kr.
- Övriga lägenheter får därmed en sänkt insats med 652 kr.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal.

Differentiering av andelstalen har skett efter storlek.

- Medelstorleken på en lägenhet i BRF Kakelmakaren är ca 60,66 kvm.
- Lägenheter större än medelstorleken har ca 0,003508 sänkt andelstal per kvm som skiljer dem från medelstorleken. Detta motsvarar en sänkning av avgiften med ca 66,6 kr per år för varje kvm som skiljer dem från medelstorleken.
- Lägenheter mindre än medelstorleken har ca 0,003508 höjt andelstal per kvm som skiljer dem från medelstorleken. Detta motsvarar en höjning av avgiften med ca 66,6 kr per år för varje kvm som skiljer dem från medelstorleken.

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och sätts efter den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

8. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen 8.1 visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå.

Den förändrade månadskostnaden baseras på hyra för 2014 och i planen fastställd månadsavgift, och ränteinbetalning vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag. Räntenivån i kalkylen är 4,0 %.

Anslutningsgrad

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett antal boende väljer att inte omvandla sina hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde kompenseras av kommande hyreshöjningar. Därtill kommer även ett eventuellt övervärde föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs.

Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

Diagrammet 8.2 visar utvecklingen över tiden av hyres- och bostadsrättsformen under angivna förutsättningar.

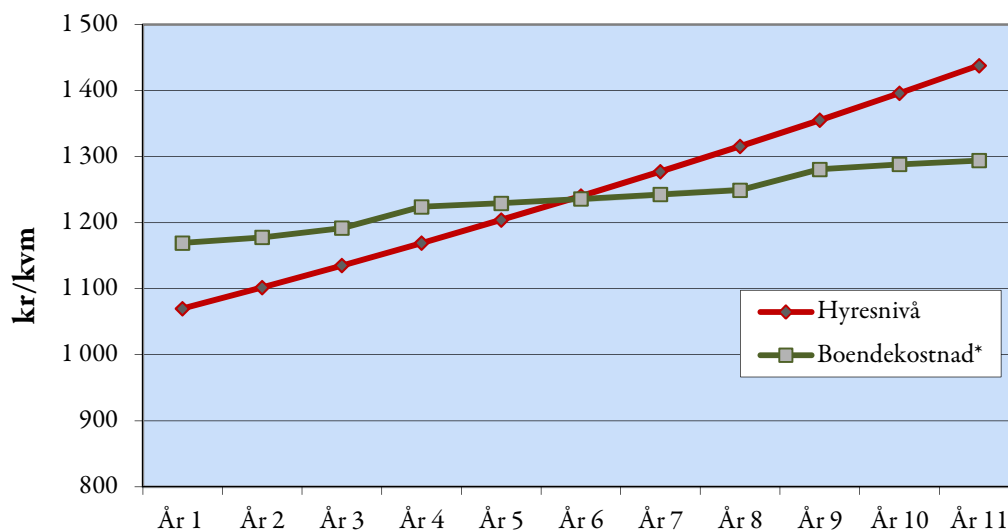
Diagrammet visar en initial nettokostnadshöjning om ca 9 %.



8:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Hyresnivå	1 070	1 102	1 135	1 169	1 204	1 240	1 277	1 316	1 355	1 396	1 438
Boendekostnad*	1 169	1 178	1 192	1 224	1 229	1 236	1 243	1 249	1 281	1 288	1 294

*Avgift + låneränta efter ränteaavdrag



Genomsnittlig boendekostnad 2014

Hyra: 1070 kr/kvm.

Genomsnittlig boendekostnad vid köp: 1169 kr/kvm, ger en initial höjning med c:a 9% jämfört med dagens boendekostnad i hyresrätt.

Ovanstående graf symboliserar prognostiserade kostnader för hyresrätt kontra bostadsrätt. Vi har här kalkylerat med en inflation på 2% per år. Grafen visar att boendekostnaden för boende i bostadsrättsförening bör, efter att de första årens renoveringar är gjorda, vara relativt stabil och även billigare jämfört med boende i hyresrätt.



9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	512 075	513 391	529 749	522 799	513 788	507 641	501 757	494 059	557 696	552 366	541 219
Räntekostnader revers* (STIBOR+0,5%)	45 000	45 000	45 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Amortering	192 450	192 450	192 450	192 450	192 450	192 450	192 450	192 450	192 450	192 450	192 450
Drift	625 500	638 010	650 770	663 786	677 061	690 603	704 415	718 503	732 873	747 530	762 481
Underhållskostnader											
Fastighetsförvaltning	217 500	221 850	226 287	230 813	235 429	240 138	244 940	249 839	254 836	259 933	265 131
Reparationer	72 150	73 593	75 065	76 566	78 097	79 659	81 253	82 878	84 535	86 226	87 950
Övriga kostnader	209 742	213 937	218 215	222 580	227 031	231 572	236 203	240 927	245 746	250 661	255 674
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	57 199	58 343	59 510	60 700	61 914	63 152	64 415	65 704	67 018	68 358	69 725
Fastighetsskatt lokaler	1 640	1 673	1 706	1 740	1 775	1 811	1 847	1 884	1 922	1 960	1 999
Summa Kostnader (löpande)	1 933 256	1 958 246	1 998 753	2 091 433	2 107 546	2 127 025	2 147 280	2 166 243	2 257 075	2 279 484	2 296 630
Intäkter exklusive årsavgifter											
Hysesintäkter från lokaler och garage	35 602	36 314	37 040	37 781	38 537	39 307	40 094	40 896	41 713	42 548	43 399
Årsavgifter											
Löpande penningvärde totalt	1 897 654	1 921 932	1 961 712	2 053 652	2 069 009	2 087 718	2 107 186	2 125 348	2 215 361	2 236 936	2 253 232
Löpande penningvärde/kvm	666	674	688	720	726	732	739	745	777	785	790
Fast penningvärde totalt	1 897 654	1 884 247	1 885 537	1 935 202	1 911 445	1 890 911	1 871 121	1 850 243	1 890 790	1 871 768	1 848 435
Fast penningvärde/kvm	666	661	661	679	670	663	656	649	663	657	648
Summa Intäkter (löpande)	1 933 256	1 958 246	1 998 753	2 091 433	2 107 546	2 127 025	2 147 280	2 166 243	2 257 075	2 279 484	2 296 630

Ränteantagande: 4 %

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på helår, 1/1-31/12

*Efter år 3 löses reversen. Värsta scenario är då att nytt banklån måste tas upp för detta. I prognosen beräknas då räntekostnaden för denna del efter normal kalkylränta, 4%.

Svensk Bostadsrättsbildning rekommenderar att föreningen utdebiterar avgift i nivå med planen även om det aktuella ränteläget är lägre än kalkylräntan.

Ärligen bör avgiften relateras till KPI.

10. Känslighetsanalys och anslutningsgrad

Känslighetsanalys

Fast penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Basränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	1 897 654	1 884 247	1 885 537	1 935 202	1 911 445	1 890 911	1 871 121	1 850 243	1 890 790	1 871 768	1 848 435
Enligt ekonomisk prognos men med											
Räntenivå +2 procentenheter	2 153 691	2 135 910	2 140 126	2 238 064	2 204 206	2 175 147	2 147 172	2 117 531	2 179 993	2 153 071	2 119 650
Räntenivå +1 procentenheter	2 025 672	2 010 078	2 012 831	2 086 633	2 057 825	2 033 029	2 009 147	1 983 887	2 035 391	2 012 420	1 984 042
Räntenivå -1 procentenheter	1 769 635	1 758 416	1 758 242	1 783 771	1 765 064	1 748 792	1 733 095	1 716 599	1 746 188	1 731 117	1 712 827
Räntenivå -2 procentenheter	1 641 616	1 632 585	1 630 947	1 632 340	1 618 684	1 606 674	1 595 070	1 582 956	1 601 586	1 590 465	1 577 220
Enligt ekonomisk prognos men med											
Inflationsnivå +2 procentenheter	1 897 654	1 870 091	1 857 448	1 890 662	1 854 400	1 822 184	1 791 608	1 761 009	1 783 936	1 755 737	1 724 837
Inflationsnivå +1 procentenheter	1 897 654	1 877 101	1 871 288	1 912 500	1 882 230	1 855 547	1 830 014	1 803 894	1 835 030	1 810 938	1 783 339
Inflationsnivå -1 procentenheter	1 897 654	1 891 536	1 900 211	1 958 813	1 942 127	1 928 417	1 915 148	1 900 374	1 951 694	1 938 865	1 920 944
Inflationsnivå -2 procentenheter	1 897 654	1 898 970	1 915 328	1 983 377	1 974 367	1 968 220	1 962 335	1 954 637	2 018 274	2 012 945	2 001 798

Inflationsantagande: 2%

Analysen avser belår, 1/1-31/12

Anslutningsgrad

Andel hyresgäster som köper

	100%	90%	80%	70%
Kostnad netto	1 897 654	1 797 781	1 697 907	1 598 034
Antal kvm lägenheter som upplåtes	2 851	2 566	2 281	1 996
Årsavgift, kronor per kvm 4,0% ränta	666	701	744	801
Årsavgift, kronor per kvm 3,5% ränta	643	666	694	730
Årsavgift, kronor per kvm 3,0% ränta	621	631	643	660

11. Förslag till amorteringsplan

Lånet löper med en rak avbetalningsplan.

Lån **19 245 000**

Amortering sker med 1% av det totala lånebeloppet.

År	Belopp	% av totalt lån	Restvärde	% av aktuellt lån
1	192 450	1,00%	19 052 550	1,50%
2	192 450	1,00%	18 860 100	1,50%
3	192 450	1,00%	18 667 650	1,45%
4	192 450	1,00%	18 475 200	1,47%
5	192 450	1,00%	18 282 750	1,47%
6	192 450	1,00%	18 090 300	1,52%
7	192 450	1,00%	17 897 850	1,53%
8	192 450	1,00%	17 705 400	1,56%
9	192 450	1,00%	17 512 950	1,38%
10	192 450	1,00%	17 320 500	1,39%
11	192 450	1,00%	17 128 050	1,42%
Summa:	2 116 950			

12. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen ska följande fonder bildas:
 - Yttre underhållsfond
 - Dispositionsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 25 kr/kvm och år för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 300 000 kr i en dispositionsfond för eventuella oförutsedda utgifter.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.
- Säljaren lämnar en revers om 3 000 000 kr. Ränta utgår med STIBOR + 0,5 %. Reversen ska lösas i sin helhet efter tre år räknat från föreningens tillträde.
- I enlighet med vad som framgår av ”Reparationsbehov” under ”Anskaffningskostnad” avser beloppet 3 636 875 kr det totala reparationsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. Under ”Förslag till underhållsplan” presenteras de underhållskostnader som denna ekonomiska plan baseras på. År 1 är 193 750 kr upptaget för reparationer. Övriga kostnader tas upp löpande under år 2-10.
- Andelstalen är differentierade efter yta. Detta beskrivs närmare i kapitel 7.
- Insatserna är differentierade efter yta, läge och balkong. Detta beskrivs närmare i kapitel 7.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens bostadsbestånd hålls i ett gott skick.

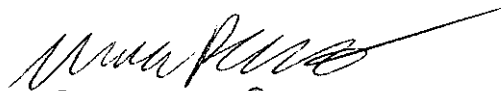
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Kalmar den 16 /5 2014

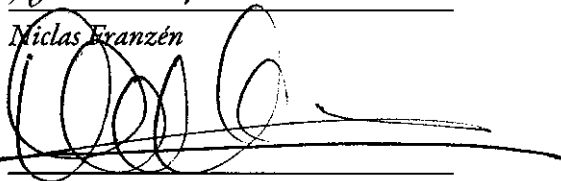
Styrelsen för Brf Kakelmakaren 1



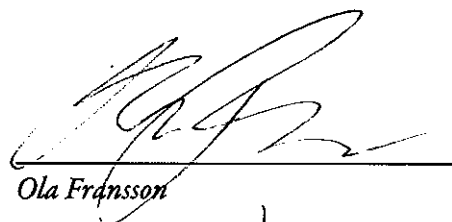
Lena Ekström



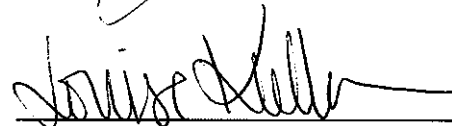
Niclas Franzén



Mats Reihammar



Ola Fransson



Louise Kullman

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kakelmakaren 1**, org nr. 769622-7482, Kalmar Kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 4 sammanbyggda huskroppar innehållande sammanlagt 47 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 1 huskropp med förråd samt lokal för uthyrning.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, ordlista och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

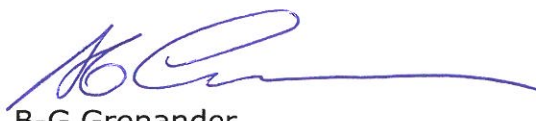
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2014-05-19



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2014-05-19



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningsprotokoll

Ordlista

Organisationsnummer 769622-7482	
Objektets registreringsdatum 2011-02-18	Nuvarande firmas registreringsdatum 2011-02-18
Dokumentet skapat 2014-02-19 15:58	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769622-7482

Firma: Bostadsrättsföreningen Kakelmakaren 1

Adress: c/o Ola Fransson
Södra Langgatan 79 A
392 31 KALMAR

Säte: Kalmar län, Kalmar kommun

Registreringslän: Kalmar län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

521202-3344 Ekström, Lena Birgitta, Södra Långgatan 79 A Lgh 1301,
392 31 KALMAR

811222-2917 Fransson, Jan Ola, Södra Långgatan 79 A Lgh 1401,
392 31 KALMAR

760724-2919 Franzén, Niclas Lars Martin, Storgatan 70 Lgh 1201,
392 31 KALMAR

800430-2900 Kullman, Louise Karin Sofie, Södra Långgatan 79 F,
392 31 KALMAR

540620-2977 Reihamar, Mats Håkan, Södra Långgatan 79 A Lgh 1002,
392 31 KALMAR

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 2 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2011-02-18, 2011-02-22

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplata lägenheter åt
medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems
rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostads-
rätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-
havare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

Organisationsnummer	
769622-7482	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2011-02-18	2011-02-18
Dokumentet skapat	Sida
2014-02-19 15:58	3 (3)

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas ut som brev.

Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kakelmakaren 1

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Kakelmakaren 1.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Kalmar kommun, Kalmar län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

på ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisorberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarfrihet åt styrelseledamöterna och revisorerna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Medlemskap i bostadsrättsföreningen följer lägenhetsinnehavaren som innehar förstahandskontrakt. Styrelsen äger rätt att vägra juridisk person medlemskap.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en (1) medlem. En medlem får ta med högst ett (1) biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst inga och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelseledamöter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergången av en bostadrätt för föreningen av bostadrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningen ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadrättshavarens ansvar

Bostadrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenrättens ytter- och innerdörrar

Bostadrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, med inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll såsom målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på förningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

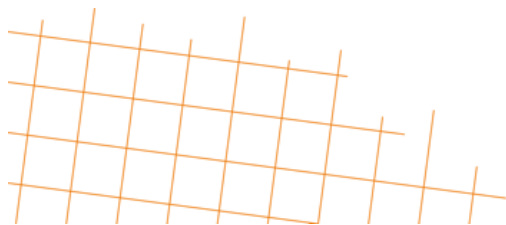
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2014-01-30

Fastighet

Beteckning Kalmar Kakelmakaren 1	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-11-28	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-03-03	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2014-01-14
Nyckel: 080034214			
Församling Kalmar Domkyrkoförsamling			

Adress**Adress**

Landshövdingegatan 6
392 31 Kalmar
Storgatan 70
392 31 Kalmar
Södra Långgatan 77, 79A-H
392 31 Kalmar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 16 30)	E (SWEREF 99 16 30)	Registerkarta
1	6280956.7	584007.8	6282637.6	142069.3	KALMAR

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 626 kvm	2 626 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
932400-2618 Byggnadsfirma Claesson & Anderzén H/B Box 716 391 27 Kalmar	1/1	1999-12-16	15371

Köp (även transportköp): 1999-10-01
Köpeskilling: 15.950.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 23.920.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	23.920.000 SEK	2009-03-03	4936

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt			
Stadsplan	1906-10-19	0880K-I:16			
Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt			
Byggnadsminne: Byggnadsminne	1973-12-19	08-IM1-73/9313			
Fornlämningar	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 16 30)	E (SWEREF 99 16 30)	Akt
Fornlämning	6280891.8	583516.7	6282583.5	141576.7	0826:0093:0001

1008

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)
478354-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår
2013

Taxeringsår
2013

Taxeringsvärde

31.364.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**
22.922.000 SEK

därav markvärde
8.442.000 SEK

Taxerad Ägare

932400-2618
Byggnadsfirma Claesson&anderzén
Hand
Box 716
391 27 Kalmar

Andel

1/1

Juridisk form

Handelsbolag,
kommanditbolag

Ägandetyyp

Lagfart, taxerad

Värderingsenhet bostadsmark 030847159.**Taxeringsvärde**

8.400.000 SEK

Riktvärdeområde

0880106

Byggrätt ovan mark

3 570 kvm

Riktvärde byggrätt

2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 030848159.**Taxeringsvärde**

42.000 SEK

Riktvärdeområde

0880106

Byggrätt ovan mark

42 kvm

Riktvärde byggrätt

1.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 030845159.**Taxeringsvärde**

22.800.000 SEK

Bostadsyta

2 851 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

2.896.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

1988

Värdeår

1988

Värderingsenhet lokaler 030846159.**Taxeringsvärde**

122.000 SEK

Lokalyta

35 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

21.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

1988

Värdeår

1988

Taxeringsenhet

Specialenhet, distributionsbyggnad (820)
478355-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Uppgiftsår
2013

Taxeringsår
2013

Taxeringsvärde

**därav
byggnadsvärde**

därav markvärde

Taxerad Ägare

556182-7543
Kalmar Energi Elnät AB
Box 822
391 28 Kalmar

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Taxerad ägare

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1927-02-07

Akt

0880K-2178

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Kalmar Kakelmakaren 1	1987-09-09	0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Eksjö
Box 40
575 21 Eksjö

Kontorbeteckning: HI41

Telefon: 0771-636363




RAPPORT

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE



2014-02-13

Upprättad av: Per Jonsson

Uppdragsnr: 10194385		
Daterad: 2014-02-13		
Reviderad:		
Handläggare: Per Jonsson	Status: Slututgåva	

RAPPORT

Kund

Svensk Bostadsrättsbildning
Köpenhamnsvägen 49
217 71 Malmö

Konsult

WSP Management
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 7225000


WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

Kontaktpersoner

Linda Pihl
Mobil 0722 51 10 86, Direkt 040 97 64 21

Innehåll

- 01 Uppdrag
- 02 Uppdragsgivare
- 03 Besiktningen
- 04 Utlåtande
- 05 Kostnadsredovisning

Uppdragsnr: 10194385		
Daterad: 2014-02-13		
Reviderad:		
Handläggare: Per Jonsson	Status: Slututgåva	

01 UPPDRAG

Statusbesiktning av Byggnaden inom fastigheten
Kakelmakaren I

Södra långgatan 77-79, Landshövdingegatan 6, Storgatan 70
392 31 Kalmar

02 UPPDRAGSGIVARE

BRF. Kakelmakaren
c/o Svensk Bostadsrättsbildning
Köpenhamngatan 49
217 71 MALMÖ

03 BESIKTNINGEN

Besiktningensman
Per Jonsson Tfn: 0107225571, Mobil: 070-271 65 77
WSP Management

Besiktningens omfattning:

Besiktningen är utförd som statusbesiktning med anledning av en planerad ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Fastigheten består av 4 byggnader innehållande lägenheter samt en länga med gårdshus som är sammanbyggda, gårdshuset innehåller förråd, cykelrum, miljöhus, tvättstuga samt en lokal för uthyrning.

Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för fastigheten.

Statusbesiktningen är utförd som okulär översyn inom nedan beskrivna ytor/delar, utvalda i samråd med representant för uppdragsgivaren.

Ytor och/eller delar utöver protokoll är ej granskade i denna besiktning.


I protokollet angivna kostnadsuppgifter är uppskattade entreprenörskostnader.

Besiktningen utfördes 2014-02-13, 23.

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade:

Linda Pihl SBR
Ingemar Bjerkborn, SBR (inledningsvis)
Ola Fransson Brf
Mats Reihammar Brf
Nicklas Fransen Brf
Johan Arvidsson CA

Uppdragsnr: 10194385		
Daterad: 2014-02-13		
Reviderad:		
Handläggare: Per Jonsson	Status: Slututgåva	

Fredrik Samuelsson CA
Lars-Erik Engström Besiktningsman El
Karl-Axel Palmberg Besiktningsman VVS
Per Jonsson Besiktningsman Bygg

Vid besiktningen tillgängliga ritningar:
Saknades ritningar.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:
Hyresgästenkät 26 st.

Översikt:

Byggnad 1 är uppförd: 1660, 1800, 1988 innehåller 17 lägenheter

Byggnad 2 innehåller 18 lägenheter

Byggnad 3, innehåller 4 lägenheter

Byggnad 4, innehåller 7 lägenheter

Byggnad 5 Innehåller förråd, cykelrum, miljöhus, tvättstuga samt en lokal för uthyrning. Ställverksbyggnad (ofri grund)

Total bostadsyta: 2851 m², lokal 35 m²

Fastigheten är bebyggd med 4 hus innehållande lägenheter, samt ett 5:e hus med gemensamhetsutrymme.

Mellan lägenhetshus och förrådshus finns grönytor och gångar, en mindre sandlåda, cykelställ samt mattpiskställning, planteringar och buskar.

04 UTLÅTANDE

04.1 Byggnad.

Byggnad 1 c:a 1150 m²

Byggnaden är uppmurad av tegel som putsats, takstomme av trä med underlagträ som belagts med papp och ytskikt av plåt.

Byggnaden har varit magasin, tyghus och sockerbruk.

1987 Totalrenoverades huset och byggdes om till att innehålla lägenheter i 5 plan.

Ett nytt trapphus samt hiss byggdes. Trapphuset är av betong och trapplopp med terrazzobeläggning, räcke av stål. Väggar vävade och målade. Vindsbjälklag är tilläggsisolerat, det förekommer döda duvor och duvspillning på kallvinden. Förutom lägenheter på vindsplan finns det även förråd.

Fasadputs mot öst är till c:a 80% borta och väggen är ”ren” in till murverket.

Det förekommer ett antal mindre puttskador på övriga fasader.


Fasaden måste åtgärdas mot öst och ses över på övriga sidor.

Yttertaketets norra sida behöver rengöras, plåtbeslagning bedöms vara OK.

Fönster på vindsplan behöver åtgärdas. Bröstningslister på plan 4 behöver målas.

Fönster på plan 2-4 är aluminiumbeklädda.

Entrédörr av metall.

Uppdragsnr: 10194385		
Daterad: 2014-02-13		
Reviderad:		
Handläggare: Per Jonsson	Status: Slututgåva	

Källarplan innehåller förråd, undercentral, rum där de gamla oljetankarna på 15 resp. 12 m³ står kvar, oklart om de är sanerade. Vissa utrymmen används av läns-museet som förråd. Det släpper puts på insida källargrundmuren, inget anmärkningsvärt med tanke på husets ålder.

Byggnad 2 c:a 750 m²

Byggnaden är uppförd utan källare och är uppmurad av tegel som putsats. Byggnaden har varit kakelugnfabrik.

som putsats, takstomme av trä med underlagsträ som belagts med papp och ytskikt tegelpannor. Vinden tilläggsisolerad. Allt i mycket gott skick. Fönster är alumini-umbeklädda.

1987 Totalrenoverades huset och byggdes om till att innehålla lägenheter i 3 plan. Byggnaden har separata entréer direkt från gården eller via loftgång på plan 2 och 3. Ett gammalt vattenmagasinstorn fungerar som trapphus, originalstegen av kalksten finns kvar, Tornet är putsat, det förekommer putssläpp på fasad.

Loftgångarna nås även via hiss i hus 1, eller från trapphus i hus 3.

Elcentral vid utvändigt trapphus har svåra rostskador i smidesstommen.

Fasad bedöms vara i gott skick, kompletterande målning bröstning behövs.

Byggnad 3 c:a 500 m²

Byggnaden är uppmurad av tegel som putsats, takstomme av trä med underlagträ som belagts med papp och ytskikt av plåt och tegelpannor. Takkupor är plåtbe-klädda. Vindsbjälklag är isolerad med spån. Skräpigt, rester från tidigare renove-ringar, döda duvor mm.

1987 Totalrenoverades huset som innehåller lägenheter i 3 plan samt vind. Trapphu-set är murat, trapplopp av betong. Väggar vävade och målade.

Källarplan innehåller förrådsytor.

Fasadputs i gott skick mot väst, på nordsidan finns en frysskada under ett fönster.

Fasadputs på östra gaveln är i dåligt skick och behöver åtgärdas.

Fönster av traditionell modell, tvåglas i kopplade bågar. Fönster är målade utvändigt nyligen, men kommer att behöva behandlas inom 10-års period.

De fönster som sitter i gavel mot öst behöver bytas alt. genomgå omfattande reparat-ion.

Entréparti av trä (original) med enkelglas mot Proviantgatan. Mot gården finns ett entréparti av metall från 1987.

Byggnad 4 c:a 500 m²

Byggnaden är uppmurad av tegel som putsats, takstomme av trä med underlagträ som belagts med papp och ytskikt av plåt. Takfönster plåtbeslagna. Takplåten är av äldre datum och livslängden är på väg att ta slut, plåten har målats en gång, troligt-vis 1987. Vindsbjälklag är tilläggsisolerat.


Huset saknar källare.

1938 byggdes husets enda balkong. Huset har tidigare innehållit en synagoga.

1987 Totalrenoverades huset som innehåller lägenheter i 2 plan. Trapphuset är mu-rat, trapplopp av betong. Väggar vävade och målade.

Fasadputs på nordsidan har en frysskada vid det högra stupröret.

Fasadputs på östra gaveln har horisontell spricka i linje med vindsbjälklag, före-kommer även sprickor/skador vid fönster.

Uppdragsnr: 10194385		
Daterad: 2014-02-13		
Reviderad:		
Handläggare: Per Jonsson	Status: Slututgåva	

Fasadputs på sydfasad har en fuktskada i takfot, sannolikt orsakad av trasig hängränna, även det vänstra stupröret behöver bytas då det är sprängt i falsen. Fönster av traditionell modell, tvåglas i kopplade bågar. Fönster är målade utvändigt nyligen, men kommer att behöva behandlas inom 10-års period. Entréparti av trä (original) mot Storgatan. Mot gården finns ett entréparti av metall från 1987. Balkong i plan2 uppbyggd med smideskonstruktion och betong.

Byggnad 5 c:a 400 m2 Exkl. ställverksbyggnad

Byggnaden är uppmurad av tegel som putsats, takstomme av trä med underlagträ som belagts med papp och ytskikt av plåt, det förekommer små ytor med tegel framför allt mot grannfastighet i öster.

Byggnaden har från början fungerat om garage och lådförråd.

1987 Totalrenoverades huset och gamla garageportar sattes igen med utfackningsväggar av trä. Nytt betong golv utfördes.

Byggnaden innehåller idag miljörum cykelrum förråd, tvättstuga och en lokal med pentry.

Väggar av trä och puts i skick. Taket av plåt är från ursprungstiden och innertak visar att det förekommer läckage, plåten målade, även detta sannolikt utfört 1987.

Lokalen visar antydning till missfärgning på vägg mot grannfastighet, golvet är uppreglat, och belagt med skivor. Kontroll/reparation behöver göras.

Det växer mycket växter upp på taket, dessa behöver tas bort då de är en risk för huset.

04.2 Mark

Markytor på fastigheten består av bilparkering med asfalterad yta, träplank mot öst och syd, mindre skada på det södra planket.

Gångar av asfalt och plattor. Plantering och gräsytor, mindre sandlåda, cykelställ samt mattpiskplats.

04.3 Lägenheter

Lägenheterna har endast stickprovsmässigt gått igenom, standarden är från 1987, vissa badrum har löpande renoverats. Vitvaror bytta vid behov.


05. KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER.

Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms.

Samtliga priser redovisade avseende 1 år/2-5 år/6-10 år

Hus 1

05.10	Rengöring, underhåll plåt	x/10/x
05.11	Putts på fasad	x/50/50
05.12	Målning fönster, alu-beklädnad ytterbåge.	50/x/x
05.13	Byggnadsarbeten demont. tank.	x/10/x

Uppdragsnr: 10194385		
Daterad: 2014-02-13		
Reviderad:		
Handläggare: Per Jonsson	Status: Slututgåva	

Hus 2

05.20	Puts på trapptorn	x/35/x
05.21	Smide elcentral	15/x/x
05.22	Målning fönster	x/10/x

Hus 3

05.30	Puts på fasad	10/x/x
05.31	Målning fönster, samt reparation	x/20/70

Hus 4

05.40	Takplåt	x/160/x
05.41	Puts på fasad	x/75/x
05.42	Målning fönster	x/35/35
05.43	Balkong, räcke, stomme	5/x/15

Hus 5

05.50	Rengöring plåt, upprensning växter	15/x/x
05.51	Takplåt	x/350/x
05.52	Fönster	x/13/13
05.53	Fuktgenomslag lokal	15/50/x

Mark

06.10	Underhåll plank, utrustning	5/x/15
-------	-----------------------------	--------

Per Jonsson

WSP Management



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 010 722 50 00
Fax: +46 480 862 89
WSP Sverige AB

Sida

1 (7)

Uppdrag

KAKELMAKAREN, KALMAR
STATUSBESIKTNING EL- OCH
TELESYSTEM SAMT HISSAR

Utförd av

Uppdragsnummer

10194385

Datum

2014-02-13

Status

Revideringsdatum

Kod

Text

R/OR

Enhet

Mängd

A-pris

Kostnad

**KAKELMAKAREN, KALMAR
STATUSBESIKTNING EL- OCH
TELESYSTEM SAMT HISSAR**

**BESIKTNINGSUTLÅTANDE
EL- OCH TELESYSTEM
SAMT HISSAR**

WSP Systems



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 010 722 50 00
Fax: +46 480 862 89
WSP Sverige AB

Sida

2 (7)

Uppdrag

KAKELMAKAREN, KALMAR
STATUSBESIKTNING EL- OCH
TELESYSTEM SAMT HISSAR

Utförd av

Uppdragsnummer

10194385

Datum

2014-02-13

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
-----	------	------	-------	-------	--------	---------

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- | | | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|--|
| 01 | UPPDRAG | | | | | |
| 02 | UPPDRAGSGIVARE | | | | | |
| 03 | BESIKTNINGEN | | | | | |
| 04 | UTLÅTANDE | | | | | |
| 04.1 | ALLMÄNT. | | | | | |
| 04.2 | DOKUMENTATION, MÄRKNING | | | | | |
| 04.3 | CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR | | | | | |
| 04.4 | LEDNINGSNÄT | | | | | |
| 04.5 | BELYSNING OCH UTTAG | | | | | |
| 04.6 | TELESYSTEM | | | | | |
| 04.7 | FASTIGHETSTVÄTTSTUGA | | | | | |
| 05 | KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA
BRISTER. | | | | | |
| 05.2 | DOKUMENTATION, MÄRKNING | | | | | |
| 05.3 | CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR | | | | | |
| 05.4 | LEDNINGSNÄT | | | | | |
| 05.5 | BELYSNING OCH UTTAG | | | | | |
| 05.6 | TELESYSTEM | | | | | |
| 05.7 | FASTIGHETSTVÄTTSTUGA | | | | | |
| 05.8 | HISSAR | | | | | |



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 010 722 50 00
Fax: +46 480 862 89
WSP Sverige AB

	Sida 3 (7)
Uppdrag KAKELMAKAREN, KALMAR STATUSBESIKTNING EL- OCH TELESYSTEM SAMT HISSAR	Utfärdad av
	Uppdragsnummer 10194385
	Datum 2014-02-13
Status	Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
01	UPPDRAG Statusbesiktning av El- och Telesystem och hiss inom fastigheten Kakelmakaren med adressen Södra Långgatan 77, Södra Långgatan 79A-G, Landshövdingegatan, Storgatan 70 i Kalmar.					
02	UPPDRAGSGIVARE BRF Kakelmakaren Södra Långgatan 77 392 31 KALMAR c/o Svensk Bostadsrättsbildning Köpenhamngatan 49 217 71 MALMÖ Ingemar Bjerkeborn/Linda Pihl					
03	BESIKTNINGEN Besiktningsman Lars-Erik Engström Tfn: 010-722 55 71 WSP System Elteknik Mobil: 070-609 34 48 Telefax: 0480-862 69 Besiktningens omfattning: Besiktningen är utförd som statusbesiktning av befintliga El- och Telesystem, samt hiss inom fastigheten med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för El- och Telesystem inom fastigheten. Statusbesiktningen är utförd som okulär översyn inom nedan beskrivna ytor/delar, utvalda i samråd med representant för uppdragsgivaren. Ytor och/eller delar utöver protokoll är ej granskade i denna besiktning. I protokollet angivna kostnadsuppgifter är uppskattade entreprenörskostnader. Besiktningen utfördes: Besiktningen utfördes 2014-02-13					



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 010 722 50 00
Fax: +46 480 862 89
WSP Sverige AB

Sida

4 (7)

Uppdrag

KAKELMAKAREN, KALMAR
STATUSBESIKTNING EL- OCH
TELESYSTEM SAMT HISSAR

Utförd av

Uppdragsnummer

10194385

Datum

2014-02-13

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
-----	------	------	-------	-------	--------	---------

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade:

Linda Pihl	SBR
Johan Arvidsson	CA Fastigheter
Fredrik Söderström	CA Fastigheter
Ola Fransson	Ombud föreningen
Mats Reihammar	Ombud föreningen
Niclas Franzén	Ombud föreningen
Per Jonsson	Besiktningsman bygg
Karl-Axel Palmberg	Besiktningsman VVS

Vid besiktningen tillgängliga ritningar

Ritningar från om- tillbyggnad 1988 har erhållits efter besiktningstillfället, liksom div äldre ritningar.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:

Utdrag ur Metria's Fastighetssök.

Översikt:

Fastigheten är uppförd: 1929 enligt Fastighetssök, och om/tillbyggd 1988.

Fastigheten innehåller ett flertal lägenheter med källare under hus 1 och hus 2.

Total bostadsyta: 2851 m²

Fastigheten innehåller även en lokal.

Total lokalyta: 35 m²

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

Samtliga elinstallationer byttes ut 1988 inom hela bostads- och fastighetsdelen och håller god standard.

I gårdshus har Kalmar energi en transformator- och fördelningsstation (distributionsbyggnad) som utgör egen taxeringsenhet med byggnad på ofri grund.

04.2 DOKUMENTATION, MÄRKNING

Inga relationsritningar eller drift/underhållsinstruktioner har förevisats.

Märkning av centraler och apparatskåp är komplett med några få undantag. Huvudledningsschema finns vid serviscentral.

04.3 CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR

Serviscentral är placerad i gårdshus.



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 010 722 50 00
Fax: +46 480 862 89
WSP Sverige AB

Sida

5 (7)

Uppdrag

KAKELMAKAREN, KALMAR
STATUSBESIKTNING EL- OCH
TELESYSTEM SAMT HISSAR

Utförd av

Uppdragsnummer

10194385

Datum

2014-02-13

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
-----	------	------	-------	-------	--------	---------

Fastighetscentraler är placerade i källarplan och i tvättstuga.
Från serviscentral utgår huvudledningar till elnischer i trapphusen samt till centraler och apparatskåp för fastigheten.
Elmätarna sitter placerade i nischer i trapphusen.
Varje lägenhet har separat huvudledning.

04.4

LEDNINGSNÄT

Installationer inom trapphus är i huvudsak infälld och till största delen utanpåliggande i källarplan och utanpåliggande i vindsplan.
Inom lägenheter är installationerna till övervägande del infällda.

04.5

BELYSNING OCH UTTAG

Utomhus/fasad

Belysningen utgörs av en väggmonterad armatur på fasad vid entréer innergård. Väggarmaturer är av typ med glödljus, varierande typer

På innergården finns även stolpbelysning. Stolparmaturer är av typ med glödljus.

Väggarmaturer är av typ med glödljus, varierande typer.

Källare och Vind

Belysningen i källaren består av porslinsglober och lysrörsarmaturer med T8-ljuskälla.

Styrning via lokalt placerade strömbrytare.

Vinden hus 3/4 har lysrörsarmaturer med lokal strömställare.

Belysningen i gårdshus består av porslinsglober och lysrörsarmaturer med T8-ljuskälla.

Trappor

Belysningen består av armaturer med E27-sockel, bestyckade med glödljus och ibland lågenergilampor.

Styrning via tryckknappar och trappautomat.

Lägenheter

Vid besiktningen förevisades lägenheter;

Hus 1: lgh 17

Hus 1: lgh 11

Hus 2: lgh 19

Hus 3: lgh 39

Hus 4: lgh 46

Lägenheterna uppgavs vara representativa för fastigheterna.



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 010 722 50 00
Fax: +46 480 862 89
WSP Sverige AB

Sida

6 (7)

Uppdrag

KAKELMAKAREN, KALMAR
STATUSBESIKTNING EL- OCH
TELESYSTEM SAMT HISSAR

Utfärdad av

Uppdragsnummer

10194385

Datum

2014-02-13

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
04.6	<p>Installationer inom lägenheter är av god standard(1988) med jordad installation i kök och ojordad installation i övriga utrymmen. Jordfelsbrytare saknas i centraler. Installationer i lägenheter bör bytas för att erhålla en modern standard dvs. jordade vägguttag i hela lägenheten och jordfelsbrytare i elcentral. Uppvärmning i gårdshus är elvärme.</p> <p>TELESYSTEM</p> <p><i>Rikstelefon</i> Respektive lägenhet är ansluten till rikstelefonnätet.</p> <p><i>Kabel-TV/Bredband</i> Fiber finns in till fastigheten och är ansluten till Telia`s bredbandslösning. (Gäller både bredband och kabel-TV)</p> <p><i>Brandlarm</i> Brandvarnare med inbyggda batterier har finns i alla lägenheter.</p>					
04.7	<p>FASTIGHETSTVÄTTSTUGA Tvättstugan (2st) är placerad i gårdshus och elinstallationer är i gott skick. Maskinutrustning är i gott skick, vissa av ny typ andra lite äldre.</p>					
04.8	<p>HISSAR Hissen är av typ normalhiss och installerad och monterad vid ombyggnaden 1988. Hissens livslängd kan förmodas vara 40-50 år.</p>					
05	<p>KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER. Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms. Samtliga priser redovisade avseende</p>					1 år/2-5 år/6-10 år
05.2	<p>DOKUMENTATION, MÄRKNING Märkning av centraler, apparatskåp samt centralutrustningar</p>					X/X/X
05.3	<p>CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR Inga åtgärder.</p>					X/X/X



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 010 722 50 00
Fax: +46 480 862 89
WSP Sverige AB

Sida

7 (7)

Uppdrag

KAKELMAKAREN, KALMAR
STATUSBESIKTNING EL- OCH
TELESYSTEM SAMT HISSAR

Utfärdad av

Uppdragsnummer

10194385

Datum

2014-02-13

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
05.4	LEDNINGSNÄT Inga åtgärder.			X/X/X		
05.5	BELYSNING OCH UTTAG Nya ljusarmaturer på vind och i källare Nya ljusarmaturer entréer, portal, innergård Installationer i lgh (byte till jordad installation)			X/X/30 X/X/40 X/X/30per lgh		
05.6	TELESYSTEM Lokal brandvarnare med enbart 10-årsbatteri.			X/0,5/X per lgh		
05.7	FASTIGHETSTVÄTTSTUGA Den äldsta tvättmaskinen bör bytas ut. (Löpande underhåll)			X/X/X		
05.8	HISSAR Ombyggnad av hiss.			X/X/X		

Kalmar 2014-02-13

Lars-Erik Engström



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

Sida

1 (8)

Uppdrag

KAKELMAKAREN 1, KALMAR
STATUSBESIKTNING
VVS-SYSTEM

Utförd av

Karl-Axel Palmberg

Uppdragsnummer

1019 4385

Datum

2012-12-04

Status

Revideringsdatum

Kod

Text

R/OR

Enhet

Mängd

A-pris

Kostnad

BESIKTNINGSUTLÅTANDE VVS-SYSTEM

WSP Systems



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

Sida

2 (8)

Uppdrag

KAKELMAKAREN 1, KALMAR
STATUSBESIKTNING
VVS-SYSTEM

Utförd av

Karl-Axel Palmberg

Uppdragsnummer

1019 4385

Datum

2012-12-04

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
-----	------	------	-------	-------	--------	---------

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- | | | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|--|
| 01 | UPPDRAG | | | | | |
| 02 | UPPDRAGSGIVARE | | | | | |
| 03 | BESIKTNINGEN | | | | | |
| 04 | UTLÅTANDE | | | | | |
| 04.1 | ALLMÄNT. | | | | | |
| 04.2 | UNDERCENTRAL - VVS | | | | | |
| 04.3 | KÄLLARE | | | | | |
| 04.4 | TVÄTTSTUGA | | | | | |
| 04.5 | VIND | | | | | |
| 04.6 | LUFTBEHANDLINGSSYSTEM | | | | | |
| 04.7 | LÄGENHETER | | | | | |
| 04.8 | ÖVRIGT | | | | | |
| 05 | KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA
BRISTER. | | | | | |
| 05.1 | ALLMÄNT | | | | | |
| 05.2 | UNDERCENTRAL - VVS | | | | | |
| 05.3 | KÄLLARE | | | | | |
| 05.4 | TVÄTTSTUGA | | | | | |
| 05.5 | VIND | | | | | |
| 05.6 | LUFTBEHANDLINGSSYSTEM | | | | | |
| 05.7 | LÄGENHETER | | | | | |



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

Sida

3 (8)

Uppdrag

KAKELMAKAREN 1, KALMAR
STATUSBESIKTNING
VVS-SYSTEM

Utförd av

Karl-Axel Palmberg

Uppdragsnummer

1019 4385

Datum

2012-12-04

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
-----	------	------	-------	-------	--------	---------

01

UPPDRAG

Statusbesiktning av VVS-system inom fastigheten
Kakelmakaren 1 med adresser Landshövdingegatan 6,
Storgatan 70, Södra Långgatan 77 och 79 A-H,
392 31 Kalmar.

02

UPPDRAGSGIVARE

Brf. Kakelmakaren
c/o Svensk Bostadsrättsbildning
Köpenhamnsvägen 49
217 71 Malmö

Ingemar Bjerkborn/Linda Pihl

03

BESIKTNINGEN

Besiktningssman:
Karl-Axel Palmberg
WSP Systems
Tfn: 010-722 55 73
Mobil: 070-220 26 45
Telefax: 010-722 55 95

Besiktningens omfattning:

Besiktningen är utförd som statusbesiktning av befintliga
VVS-system inom fastigheten med anledning av planerad
ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande
underhålls- och reparationsbehovet för VVS-system inom
fastigheten.

Statusbesiktningen är utförd som okulär översyn inom nedan
beskrivna ytor/delar, utvalda i samråd med representant för
uppdragsgivaren.

Ytor och/eller delar utöver protokoll är ej granskade i denna
besiktning.

I protokollet angivna kostnadsuppgifter är uppskattade
entreprenörskostnader.



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

Sida

4 (8)

Uppdrag

KAKELMAKAREN 1, KALMAR
STATUSBESIKTNING
VVS-SYSTEM

Utförd av

Karl-Axel Palmberg

Uppdragsnummer

1019 4385

Datum

2012-12-04

Status

Revideringsdatum

Kod

Text

R/OR

Enhet

Mängd

A-pris

Kostnad

Besiktningen utfördes:

Besiktningen utfördes 2014-02-13.

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade:

Linda Pihl SBR

Fredrik Samuelsson CA Fastigheter AB

Johan Arvidsson CA Fastigheter AB

Ola Fransson, representant bostadsrättsföreningen

Mats Reihammar, representant bostadsrättsföreningen

Niclas Franzén, representant bostadsrättsföreningen

Per Jonsson Besiktningsman bygg

Lars-Erik Engström Besiktningsman El

Vid besiktningen tillgängliga ritningar:

Inga ritningar var tillgängliga vid besiktningen.

Efter besiktningen har plan- och fasadritningar från renoveringen 1987/1988 uppvisats, samt äldre ritningar med varierande kvalitet, där ursprung och ålder var svåra att härleda.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:

Utdrag ur Lantmäteriets ”allmän fastighetsinformation”.

26 st hyresgästenkäter, samt energideklaration.

Översikt:

Fastigheten är uppförd 1929 enligt Fastighetssök men förmodligen tidigare. Renovering utförd 1988.

På fastigheten finns 5 byggnader med sammanlagt 47 lägenheter.

Hus 1 är i 5 plan och källare. Totalt 17 lägenheter.

Hus 2 i 3 plan med totalt 18 lägenheter. Byggnaden har loftgångar och separat trapporn.

Hus 3 är i 4 plan med totalt 4 lägenheter och källare.

Hus 4 är i 2 plan med totalt 7 lägenheter.

Hus 5 är ett gårdshus innehållande 4 garage, lägenhetsförråd, miljörum, tvättstugor och en uthyrningsbar lokal. Kalmar Energi har en transformatorstation i byggnaden. Denna del är egen taxeringsenhet med byggnad på ofri grund.

Total bostadsyta: 2851 m²

Total lokalyta: 35 m²



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

Sida

5 (8)

Uppdrag

KAKELMAKAREN 1, KALMAR
STATUSBESIKTNING
VVS-SYSTEM

Utförd av

Karl-Axel Palmberg

Uppdragsnummer

1019 4385

Datum

2012-12-04

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
-----	------	------	-------	-------	--------	---------

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

Inga relationsritningar eller drift/underhållsinstruktioner har förevisats.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, samt fjärrvärmenätet i Kalmar.

Fjärrvärmecentral är belägen i källare hus 1. Rörstråken, (värme, varm- och kallvatten, samt varmvattencirkulation) som försörjer hus 2, 3 och 4 är förlagda ovan undertak mestadels genom lägenheter på plan 2.

Hus 5 uppvärms med direktverkande elradiatorer.

Ventilationsinstallationen är av typ mekanisk frånluft.

VVS-installationerna är i huvudsak utförda i samband med renoveringarna 1988 och är i acceptabelt skick.

Energideklaration har utförts 2010. Energiförbrukningen är 149 kWh/m² och år. Förbrukningen i jämförbara hus är 125-154 kWh/m²/år. Efter energideklarationen har energibesparande åtgärder vidtagits, byte styr- och reglerutrustning och tryckstyrning av cirkulationspumpar.

04.2 UNDERCENTRAL - VVS

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet i Kalmar.

Prefabricerad fjärrvärmeväxlare för värme och tappvarmvattenberedning installerades 1998. Varmvattencirkulation finns. Anläggningen är sluten med tryckkärl. Expansionskärl med tryckhållning är från 1977.

Värmesystemet är reglermässigt uppdelat i 3 system med egna shuntgrupper: hus 1, hus 2, samt gemensam grupp för hus 3 och 4.

Styr och reglerutrustningen byttes till största delar 2013, då även tryckstyrda pumpar installerades.

Värmesystemet injusterades flödesmässigt 1998.

Installationerna är i gott skick. Under en 10-årsperiod finns renoveringsbehov av plattvärmeväxlaren.



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

	Sida 6 (8)
Uppdrag KAKELMAKAREN 1, KALMAR STATUSBESIKTNING VVS-SYSTEM	Utförd av Karl-Axel Palmberg
	Uppdragsnummer 1019 4385
	Datum 2012-12-04
Status	Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
04.3	KÄLLARE Aktiva installationer finns endast, förutom mindre spillvattenrör i hus 3, i källare hus 1. Värmeledningarna är av stålrör. Tappvattenledningarna (kv, vv och vvc) är av koppar. Spillvattenledningarna är i huvudsak av gjutjärn med MA-koppel. Ledningarna synes vara av gott skick. I hus 1 finns 2 gamla oljetankar. Oklart om dessa är sanerade.					
04.4	TVÄTTSTUGA Det finns 2 fastighetstvättstugor på fastigheten. Dessa är placerade i gårdshuset hus 5. Varje tvättstuga har två tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Torkskåpen och torktumlarna är kanalanslutna till frånluftsfläkt på yttertak. Tvättmaskinerna är ej avloppsanslutna med sk luddlåda, vilken förhindrar ludd att sätta igen spillvattenrören. I anslutning till tvättstugorna finns en elektrisk varmvattenberedare från 1988. Under en 10-årsperiod finns behov av byte pga den tekniska livslängden är tillända.					
04.5	VIND På vind hus 1 finns en oisolerad ventilationskanal. Frånluftskanaler på vind över hus 3 saknar erforderlig upphängning på några ställen. Övriga VVS-installationer på vindar är i gott skick.					
04.6	LUFTBEHANDLINGSSYSTEM Lägenheterna har egen frånluftsfläkt i respektive lägenhet. Fläktarna är placerade i skåp över spis i köken. Till fläktarna är spiskåpa och frånluftsdon i badrum anslutna. Avluft via separata kanaler från varje lägenhet till ovan yttertak. Uteluft tillföres till varje lägenhet via springventiler i fönsterkarm. Separata frånluftsfläktar finns för vindsutrymmen, trapphus, hissmaskinrum och tvättstugor mm. Byggnaden är OVK-besiktad och godkänd enligt uppgift. Protokoll saknas dock. Återkommande besiktningar på denna typ av anläggning skall numera utföras vart 6:e år.					



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

Uppdrag
KAKELMAKAREN 1, KALMAR
STATUSBESIKTNING
VVS-SYSTEM

Status

Sida

7 (8)

Utförd av

Karl-Axel Palmberg

Uppdragsnummer

1019 4385

Datum

2012-12-04

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
-----	------	------	-------	-------	--------	---------

04.7

LÄGENHETER

Vid besiktningen förevisades lägenheter;

Hus 1: lgh 17

Hus 1: lgh 11

Hus 2: lgh 19

Hus 3: lgh 39

Hus 4: lgh 46

Lägenheterna uppgavs vara representativa för byggnaderna.

Lägenheterna är i skick efter renoveringsår 1988.

Uppvärmning sker med panelradiatorer, två-rörssystem.

Radiatorerna är försedda med termostatventiler.

I hus 3 är värmesystemet av äldre datum.

Klagomål på värmeanläggningen förekommer. Många kan härledas till bytet av styr- och reglerutrustningen då avbrott förekom. Ev. finns behov för ny injustering av värmesystemet.

Badrummen har termostatblandare.

Köks- och tvättställsblandare är av typ ettgreppsblandare.

I köken finns avloppsavsättning för diskmaskin och blandare med avstängningsventil för diskmaskinens kallvattenanslutning. Avloppsstopp har förekommit, främst från kök. I några lägenheter finns långa horisontella dragningar.

Ventilationssystemet består av sk kryddhullefläktar. Klagomål på dålig ventilation främst i kök förekommer. Anläggningen är dock OVK-besiktad och godkänd, dvs myndighetskravet som gällde vid installationen innehålles.

Med avseende på anläggningens ålder behöver fläktar, motorer och timrar i kåpor bytas ut under en 10-årsperiod.

04.8

ÖVRIGT

I hus 5 förrådsdelen finns gammal eternitkanal. Kräver särskilda åtgärder vid ev framtida demontering.



WSP Systems
Box 503
391 25 Kalmar
Besök: Södra Malmgatan 10
Tel: +46 10 722 50 00
Fax: +46 10 722 55 95
WSP Sverige AB

Uppdrag
KAKELMAKAREN 1, KALMAR
STATUSBESIKTNING
VVS-SYSTEM

Sida
8 (8)

Utförd av
Karl-Axel Palmberg

Uppdragsnummer
1019 4385

Datum
2012-12-04

Status

Revideringsdatum

Kod	Text	R/OR	Enhet	Mängd	A-pris	Kostnad
05	KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER. Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms. Samtliga priser redovisade avseende					1 år/2-5 år/6-10 år
05.1	ALLMÄNT Spolning spillvattenledningar Injustering värmesystem					20/X/X X/25/X
05.2	UNDERCENTRAL - VVS Renovering plattvärmväxlare.					X/X/50
05.3	KÄLLARE Sanering och demontering av oljetankar					X/25/X
05.4	TVÄTTSTUGA Luddlådor till tvättmaskiner. Byte varmvattenberedare hus 5.					10/X/X X/X/15
05.5	VIND Komplettering isolering och kanalupphängning.					10/X/X
05.6	LUFTBEHANDLINGSSYSTEM OVK-besiktning					X/20/X
05.7	LÄGENHETER Byte fläktar i befintliga höljen samt timrar					X/X/100

Kalmar 2014-02-13

Karl-Axel Palmberg

ORDLISTA

Aktiekapital - det kapital aktiebolagets ägare har skjutit till bolaget. Vid en bolagsaffär ingår aktiekapitalet som en insats att betala när aktiebolaget inklusive fastigheten byter ägare. Aktiekapitalet återförs dock till den egna kassan år 2, när aktiebolaget likvideras.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - beskriver hur stor procentuell andel lägenheten motsvarar i föreningen och därmed hur stor andel av årsavgifterna som bostadsrättsinnehavaren ska betala.

Anskaffningskostnad - den sammanlagda kostnaden som ankommer bostadsrättsföreningen vid tillträdet med anledning av fastighetsköpet/ombildningen inklusive uppskattade reparationskostnader för 10 år framåt i tiden.

Anslutningsgrad - den procentuella andelen medlemmar/insatskapital som köper sin bostadsrätt vid ombildningen.

Avgift - kallas även årsavgift, men betalas oftast månadsvis till föreningen. Avgiften beslutas av styrelsen efter de grunder som finns i stadgarna och enligt självkostnadsprincipen. Avsikten är att föreningen ska få täckning för sina kostnader samt kommande underhålls- och reparationsbehov.

Avskrivning - en redovisningsterm som syftar till att i bokföringen redovisa den årliga värdeminskningen för föreningens byggnader och anläggningstillgångar. Ett inköp får inte kostnadsföras direkt, utan avskrivningar ska ske under tillgångens beräknade ekonomiska livslängd.

Balansräkning - en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och egna kapital, där föreningens ekonomiska ställning redovisas vid en viss tidpunkt till exempel balansdagen, räkenskapsårets sista dag.

Boendekostnad (i den ekonomiska planen) - avgift till föreningen plus räntekostnad vid full belåning, inklusive ränteavdrag på 30 %.

Bolagsaffär - innebär att föreningen köper samtliga aktier till ett dotterbolag som fastigheten ligger i. Efter detta överläts fastigheten från bolaget till föreningen och bolaget likvideras så småningom. När bolaget har likviderats återförs aktiekapitalet minus likvidationskostnader till föreningens kassa. Motivet att använda sig av denna metod är att skapa skattemässigt fördelaktiga försäljningar.

Bokfört värde - det värde ett företags tillgångar och skulder är upptagna till i balansräkningen.

Bostadsrätt - eller insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rätt att, under obegränsad tid, nyttja en bostadslägenhet eller en lokal mot ersättning samt under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten.

Bostadsrättstillägg - ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för fast inredning i lägenhet. Ofta tecknar bostadsrättsföreningen tillägget kollektivt i föreningens försäkring. Som bostadsrättsinnehavare är man ansvarig för fast inredning såsom badrum, kök och så vidare, vilket kan vara mycket kostsamt att åtgärda vid en eventuell skada.

Bottenlån - ett lån med en fastighet eller bostadsrätt som säkerhet (pant). Bottenlån utfärdas ofta med en summa upp till ca 85 % av köpesumman eller marknadsvärdet, och ger ofta en lägre ränta.

ORDLISTA

Differentiering - tillägg eller avdrag på insatsen på grund av stora skillnader mellan lägenheterna såsom till exempel läge i fastigheten, balkong, störningseffekter etc.

Dispositionsfond (i den ekonomiska planen) - fond för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Ekonomisk plan - en teknisk och ekonomisk beskrivning av en bostadsrättsförenings kommande verksamhet. En sådan ska upprättas vid bl.a. en ombildning innan bostadsrätter kan upplåtas.

Fastighet - fast egendom såsom ett markområde med tillhörande byggnad/byggnader och/eller anläggningar.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift - en skatt på innehav av en fastighet. En bostadsrättsförening betalar kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen samt för småhus och fastighetsskatt för lokaldelen.

Föreningsstämma - bostadsrättsförenings högsta beslutande organ och hålls vanligen en gång per år (ordinarie föreningsstämma).

Insats - det kapital som betalas av medlemmen till föreningen när bostadsrätten upplåts för första gången, det vill säga pris för bostadsrätten. Insatsen ingår som en del av finansieringen för fastigheten.

Intygsgivning - den ekonomiska planen ska intygsgivas av två intygsgivare utsedda av Boverket. Intygsgivarna undersöker om planen är ekonomiskt hållbar.

Känslighetsanalys - har till syfte att undersöka hur ett kapitalvärde påverkas vid förändring av en variabel. I den ekonomiska planen avser känslighetsanalysen den beräknade årsavgiften vid olika inflations- och räntenivåer för de elva första verksamhetsåren.

Köpebrev (fastighet) - ett kvitto på att en fastighet är till fullo betald. Med köpebrevet följer också rätten att få fastigheten registrerad (lagfaren) och därmed också rätten att ta ut inteckningar i fastigheten. Båda parter, både säljare och köpare, ska underteckna köpebrevet.

Köpeskilling - den summa som avtalats vid köp.

Lagfart - en formell registrering i inskrivningsdelen att ett förvärv av äganderätt har gjorts. En förvärvare är skyldig enligt lag att söka lagfart inom tre månader från och med upprättandet av förvärvshandlingen.

Likvidation - innebär att man löser upp ett bolag. Bolagsverket eller i vissa fall tingsrätten utser en likvidator som har till uppgift att avveckla ett aktiebolag. En likvidation brukar ta cirka 6-8 månader att genomföra.

Likviditet - ett mått på ett företags betalningsförmåga på kort sikt.

Medlåntagare - att ha en medlåntagare innebär att man är två personer som delar på ansvaret för att lånet betalas tillbaka. Har man till exempel betalningsanmärkningar och har svårt att få lån kan detta öka chanserna att bli beviljad ett lån.

Pantbrev - den handling som utfärdas som bevis på inteckning i en fastighet. En inteckning är en förpantning av delar av värdet i fastigheten.

ORDLISTA

Ränta - är priset på lån av pengar. Ränta betalas av den som lånar pengar eller erhålls av den som lånar ut pengar.

Ränteavdrag (eller skattereduktion för bolån) - en form av subvention för räntor som ger låntagaren möjlighet att låna ett större belopp på grund av att kostnaden för att låna pengar sänks. Det innebär att den som lånar pengar får dra av 30 % av sina ränteutgifter (upp till 100 000 kr/person i räntekostnader, över 100 000 kr/person i räntekostnader är avdraget 21 %) mot annan inkomst när skatten ska betalas.

Stadgar - Stadgarna beskriver reglerna för föreningens verksamhet och måste godkännas av registreringsmyndigheten (Bolagsverket) för att föreningen ska kunna registreras.

Styrelse - en grupp personer som är föreningens företrädare utåt samt ansvarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. Styrelsen väljs på föreningsstämman och måste bestå av minst tre ledamöter.

Stämpelskatt - skatt vid förvärv av fastighet/tomträtt.

Taxeringsvärde – det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt.

Tillträde - på tillträdesdagen övergår fastigheten till den nya ägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen vid ombildning. Från och med denna dag övertas allt ansvar för fastigheten samt kostnader som följer med fastigheten av föreningen. De medlemmar som valt att köpa rätten till sin bostad blir nu bostadsrättsinnehavare.

Tomträtt - innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Ägaren, oftast en kommun, upplåter fastigheten under lång och obestämd tid.

Topplån - lånet mellan bottenlån och köpesumma efter det att kontantinsatsen dragits av, och den del av ett lån som sträcker sig över det som långivaren anser att man har säkerhet för.

Upplåtelse - upplåtelse av bostadsrätt avser den upplåtelse som sker från föreningen till medlemmen första gången lägenheten upplåts, till exempel vid nyproduktion eller i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelseavgift - en avgift som bostadsrättsförening kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts (om det står i stadgarna). Denna avgift måste finnas med i upplåtelseavtalet.

Värdeår - bestäms vid fastighetstaxeringen och styr från vilket år fastighetsskatten/fastighetsavgiften börjar tas ut på byggnaden. Har fastigheten genomgått en större byggnation eller renovering senare än det ursprungliga byggåret fastställs ett nytt värdeår.

Yttre underhållsfond - fond för kommande reparationskostnader avseende det yttre underhållet av fastigheten. En avsättning till denna fond görs årligen.

Överlåtelse - när bostadsrätten överläts vidare till någon annan, vid till exempel köp, byte eller gåva.

Överlåtelseavgift - en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts.