

Ekonomisk plan

för



Bostadsrättsföreningen

Hasseln

(769619-9046)

Kalmar

Upprättad i april 2009

av

SBR – Svensk Bostadsrättsbildning

part of

 **Bjerkborn**
INNOVATION AB

Innehåll

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Beräknade förvärvskostnader och finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 7 Insatser och boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad
- 9 Särskilda förhållanden
- 10 Intyg
- 11 Bilagor

Kontaktuppgifter

För föreningen:

Martin Holm
Vegagatan 4 D
392 46 Kalmar
Tel. 0709-54 52 17

För SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:

D. Ingemar Bjerkborn
Kent Sylsjö
Henrik Smithsgatan 14
211 56 Malmö
Tel. 040-611 99 60
info@bjerkborn.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hasseln (769619-9046) som har registrerats hos Bolagsverket (se *Registreringsbevis* under rubriken

Bilagor) 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 utgöras av fastigheterna Kalmar Hasseln 8 med adress Frejagatan 8 A-C, Kalmar Hasseln 9 med adress Vegagatan 4 A-D samt Kalmar Hasseln 10 med adresser Vegagatan 2 A-B samt Stensövägen 5 A-B.

Fastigheterna innehåller 72 bostäder och 3 lokaler. Byggnaden Hasseln 9 uppfördes ursprungligen 1942, fastigheterna Hasseln 8 och 10 uppfördes ursprungligen 1948.

Fastighetsreglering kommer att genomföras i samband med förvärvet, där man har för avsikt att slå samman alla tre fastigheterna till en gemensam fastighet.

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 för-

värvskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter tre besiktningar; byggnads-, el- och VVS-teknisk.

Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet. Planen redovisar därför den slutliga kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en räntenivå som väl motsvarar gällande marknadsnivå.

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

I framläggandet av denna ekonomiska plan har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens centrala läge, insatsen och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida utveckling både för föreningen men i synnerhet för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker under maj 2009 då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

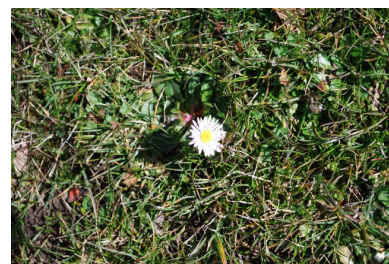
BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Snittpris per kvm: 10 729:-

Avgift per kvm och år: 540:-

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: -12%



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kalmar Hasseln 8, Hasseln 9 samt Hasseln 10
Upplåtelseform	Ägande
Adress	Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 2 A-B och 4 A-D samt Stensövägen 5 A-B , 392 46 Kalmar
Tomtareal	2 267 kvm, resp. 2 034 kvm och 2 005 kvm
Area	Sammanlagt 4 512 kvm bostadsyta enligt taxeringsinformationen. Enligt fakturering 4 512 kvm bostadsyta och 224 kvm lokal
Byggnadsutformning	På tomten finns 3 byggnadskroppar om 3 våningar med 72 lägenheter, samt 3 lokaler.
Byggnadsår	1948 resp, 1942, 1948
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor
Försäkringar	Zürich, fullvärde
Taxeringsvärde	9 377 Tkr varav markvärde 2 577 Tkr 14 482 Tkr varav markvärde 3 882 Tkr 14 599 Tkr varav markvärde 3 956 Tkr
Typkod	Hasseln 8 o 9, 320, Hasseln 10, 321
Gemensamma utrymmen och anordningar	Källare, övriga teknikutrymmen Bibyggnad, soprum med fullsortering Cykelförråd El-central Fjärrvärmecentral Förråd Tvättstuga Trapphus Kabel-TV
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Undergrund: Utbredd förstärkt bottenplatta Stomme: Betong i källare och bärande mellanväggar Bjälklag: Betong Fasad: Tegel med slammad fasad Tak: Sadeltak belagt med takpannor av betong. Avvattnings genom plåtsolbekladda stuprör. Fönster: 2+1 fönster med isolerglas försedda med springventiler. Fönster i nya trapphus, 2 glas termo. Trapphus: Målade väggar och tak med bibehållna vackra figurer. Hiss: I 4 ingångar hiss med tillbyggd entré, trappa i natursten. Uppvärmning: Fjärrvärme Ventilation: Mekanisk frånluft Kakelugn i vissa lägenheter (ej fungerande).

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	<p>Kök: Elspis, kyl, frys, målade köksluckor, målade/tapetserade väggar och målade tak</p> <p>Badrum: Delkaklade/helkaklade med badkar/dusch, målade väggar. Vissa badrum med äldre våtvägg. Tvättställ och WC-stol</p> <p>Golv: Plastmatta</p> <p>Invändigt golv: I vardagsrum trägolv, annars plastmatta och/eller linoleummatta</p> <p>Invändiga tak: Målade</p> <p>Invändiga väggar: Tapeter, målade tapeter</p>
---	--

3. Fastighetens skick

Byggnaden har under åren genomgått löpande underhåll. Det nuvarande skicket får anses vara bra.

Fastigheten har besiktigats byggtekniskt 2009-03-19 avseende det övergripande skicket. Ansvarig och projektledare för besiktningen har varit Ingenjör Magnus Westerberg, FB Engineering AB (Flygfältsbyrån). Se bilagda protokoll under rubriken *Besiktningsprotokoll*.

Vidstående sammanställning har upprättats på så sätt att det som avser åtgärder belöpande på de 10 första åren har upptagit i reparationsfonden. Dessutom

finns det en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Övriga åtgärder avseende det inre underhållet ankommer den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför ej medtagits. Viss särskild avvikelse kan föreligga i det enskilda fallet.

I de avseende där det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordat.

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



Sammanställning av reparationsbehovet i föreningen

År	1	2-5	6-10
Bygg	670 000	735 000	0
El	52 000	750 000	0
VVS	188 000	0	0
+moms	227 500	371 250	0
Totalt	1 137 500	1 856 250	0

I denna ekonomiska plan finns upptaget för omedelbara åtgärder under Bygg, år 1; Trapphus kompletteras med brandevakuering, lagning av skorstenar samt målningsarbeten. Förutom detta skall samtliga ventilationsstammar filmas och rengöras samt att samtliga spisfläktar med tillbehör och spiskåpor bytas ut.

El, år 1; Finns upptaget kostnader för iordningställande avseende märkning av drift o underhållsinstruktioner för centraler samt besiktning av hissar.

VVS, år 1; är upptaget kostnader för OVK- och energibesiktningar. Besiktning och provtryckning av samtliga ventilationstrummor samt rengöring. Dessutom finns kostnader upptagna för Drift- och underhållsinstruktioner.

Bygg år 2-5; är upptaget ytterligare kostnader för målningsarbeten, kostnader för renovering runt balkonger, reparation av källarnedfarter och förstärkning/lagning av väggar i trapp-

hus. Förutom detta är upptaget kostnad för renovering av tvättstugor i Hasseln 9 & 10.

El, år 2-5; finns upptaget kostnader ombyggnad och renovering av befintliga hissar.

VVS, år 2-5; är inga kostnader upptagna.

Bygg, El och VVS har inga kostnader upptagna som renovering under resterande 10-års period.

I övrigt se respektive besiktningsprotokoll; Bygg, El och VVS.

Kostnad för nybyggnation av hissar i de 7 trappuppgångar som idag saknar detta, är prognostiserat till c:a 1 miljon kronor per hiss. Detta finns inte med i denna uppställning utan noteras endast upplysningsvis.

4. Beräknade förvärvskostnader och finansiering

Sammanställning kostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att binda lånen:

- 1/3 kort
- 1/3 medellångt
- 1/3 långsiktigt

Denna placeringsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de närmaste kommande åren.

Verklig räntekostnad, likviditet och kassaflöde

Den verkliga räntekostnaden blir avsevärt mindre än kalkylerat då hela lånedelen för renoveringen inte kommer att lyftas omedelbart. Om fastigheten renoveras kontinuerligt enligt underhållsplanen lättar räntebelastningen med 74 250:- under första året. Denna lättnad avtar varefter renoveringar genomförs för att år 5, då hela lånet är upptaget, vara helt borta.

Bostadsrätt kontra hyresrätt

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett större antal medlemmar väljer att inte omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde mer än väl kompenseras

av kommande hyreshöjningar.

Därtill kommer även ett dolt övervärde föreningen tillgodo vilket kan realiseras genom försäljning när respektive hyresavtal upphör.

Årsavgiften

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

En initialt lägre anslutningsgrad än 100 % kan första året öka behovet av likviditet. Detta kompenseras dock av andra faktorer som t ex avsättningar till yttre fond och lägre faktiska räntekostnader etc.

De kommande årens förväntade hyreshöjningar, på de lägenheter som ej övergår till bostadsrätter, minskar vidare behovet av någon ökning av årsavgiften. Med anledningen härav har styrelsen beslutat att debitera månadsavgiften enligt grundkalkylen.

Övriga kostnader

Initiala kostnader är för föreningsbildning, som uppgår till 500 000:- (varav moms 100 000:-) och kostnader för lagfart, 557 870:- (1,5 % på taxeringsvärdet + avgift).

Nyckeltal:

Snittpris per kvm: 10 729:-
Avgift per kvm och år: 540:-
Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: -12%

Verklig ränta:

I den ekonomiska planen redovisas hela lånekostnaden som föreningen beräknas behöva ta upp de närmaste 10 åren. Vad gäller renoveringsbehovet är det emellertid så att lånen tas upp efterhand de behövs. I början är därmed lånesumman inte fullt så stor som kalkylen redovisar. Den delen av lånet, motsvarande renoveringsbehovet för år 2-10, som ännu inte har tagits upp motsvarar en ränta på 74 250 kr under första året. Detta kallar vi *räntelättnad* och dras i kalkylen av från kostnaderna i kapitel 5. År två tar föreningen upp nya medel för renoveringar den delen av lånet som ännu inte tagits upp motsvarar nu en *räntelättnad* på 55 688 kr under andra året. Varefter mer lån tas upp minskar *räntelättnaden* fram till år 10 då hela lånet är upptaget och *räntelättnaden* är följaktligen noll.

Kostnader för förvärv av fastigheterna Hasseln 8, 9 och 10 samt deras finansiering

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	75 000 000
Föreningsbildning	500 000
Lagfart 1,5 %, Tax. värde	577 870
Dispositionsfond	300 000
Styrelsearvode	100 000
Reparationsbehov	2 993 750 * **
Pantbrev	<u>0</u>
Totalt	79 471 620

Finansieringsplan

Lån 1		Ränta	Ränta kr	Avskrivning (1% av tax byggvärde)
För bostäder	30 000 000	4,0%	1 200 000	270 000
För lokaler	<u>1 000 000</u>	4,0%	<u>40 000</u>	<u>10 430</u>
	31 000 000		1 240 000	280 430
Insatser	48 471 620			
Totalt	79 471 620			

Taxeringsvärde

		%	Mark	Byggnad	<u>Avgift/Skatt</u>
Bostäder	37 149 000	96,6	10 149 000	27 000 000	86 400
Lokaler	<u>1 309 000</u>	<u>3,4</u>	<u>266 000</u>	<u>1 043 000</u> 1,0%	<u>13 090</u>
Summa taxeringsvärde	38 458 000	100,0	10 415 000	28 043 000	99 490

* Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 1 137 500:- för renoveringar/reparationer.

** Reparationskostnaderna inkluderar Demontering/montering av nya fläktskåp samt kåpor till samtliga lägenheter: 405000 kr samt filmning och rengöring av ventilationskanaler i samtliga lgh: 95000 kr.

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	2009		
	Bostäder	Lokaler	Hela Huset
Hyra lokal		225 216	225 216
P-Plats och garage	38 680		38 680
Årsavgift lägenheter restpost	2 441 518		2 441 518
Återföring av avskrivning (skattemässig)	270 000	10 430	280 430
Ränteintäkter	74 250		74 250
<i>Intäkter totalt</i>	<i>2 824 448</i>	<i>235 646</i>	<i>3 060 094</i>
<hr/>			
Driftkostnader inkl moms			
Uppvärmning	457 326	22 674	480 000
Elförbrukning	50 000	0	50 000
Vattenförbrukning	171 497	8 503	180 000
Renhållning (Sophämtning, trappstäd)	104 804	5 196	110 000
Försäkringar	66 693	3 307	70 000
Förvaltning	171 497	8 503	180 000
Kabel-TV (75 kr/mån)	64 800	0	64 800
Övriga driftskostnader	66 693	3 307	70 000
<i>Underhållskostnader</i>			
Löpande underhåll	114 332	5 668	120 000
Till underhållsfond (0,3 % av tax. värde)	109 924	5 450	115 374
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>1 377 567</i>	<i>62 607</i>	<i>1 440 174</i>
<hr/>			
Kvar till kapitalet och skatter	1 446 881	173 039	1 619 920
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntekostnader fastighetslån	1 200 000	40 000	1 240 000
Avskrivning (1 % av byggnadsvärde enl. taxering)	<u>270 000</u>	<u>10 430</u>	<u>280 430</u>
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>1 470 000</i>	<i>50 430</i>	<i>1 520 430</i>
Vinst före skatter	-23 119	122 609	99 490
<i>Fastighetsskatt</i>			
Kommunal Fastighetsavgift (72 x 1200:-)	86 400		86 400
Fastighetsskatt lokaler	<u>0</u>	<u>13 090</u>	<u>13 090</u>
<i>Summa fastighetsskatt</i>	<i>86 400</i>	<i>13 090</i>	<i>99 490</i>
<i>Kostnader totalt</i>	<i>2 933 967</i>	<i>126 127</i>	<i>3 060 094</i>
<hr/>			
Intäkter ./ Kostnader = vinst	-109 519	109 519	0

kr/kvm

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

6:1 Insatser

Frågan om differentiering av insatser har varit föremål för diskussion. Parametrar har bl a varit lägenhetsstorlek, belägenhet i fastigheten, störningseffekter etc. Styrelsen har beslutat om nedanstående differentiering (se även tabell på omstående sidor). Differentiering görs så att summan av alla lägenheters insatser inte förändras.

1. Lägenhet utan balkong får ett avdrag på insatsen med 30 000:- (lgh 25090019, 25090022, 25090025, 25090028, 25090031, 25090034).
2. Lägenhet ovanför garage får ett avdrag på insatsen med 15 000:- p g a störning (lgh 25080013, 25090020 och 25090021).
3. Lägenhet ovanför pizzeria får ett avdrag på insatsen med 20 000:- p g a lukt (lgh 25100057 och 25100058).
4. Lägenhet i hus med hiss får ett tillägg på 10 000:- på insatsen (Vegagatan 2 A, 2 B, 4 A och 4 D).

6:2 Årsavgifter

Även frågan om andelstalsbestämningen har diskuterats. Enligt stadgarna skall årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens kvm. 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.

6:1 Differentiering

BRF Hasseln

Lgh #	Namn	Adress	Kvm	Insats före differentiering	Differen- tiering för Hiss	Differen- tiering för Balkong	Differen- tiering för Garage	Differen- tiering för Pizzeria	Differen- tiering för Slutlig	Slutlig insats kr
25100051	Bent Hansen	Vegagatan 2 A	70	750 999	10 000	2 968	720	639	14 327	765 326
25100052	Bengt Torsander	Vegagatan 2 A	37	396 957	10 000	1 569	381	338	12 287	409 244
25100053	Annelie Cansund	Vegagatan 2 A	70	750 999	10 000	2 968	720	639	14 327	765 326
25100054	Rolf Johansson	Vegagatan 2 A	37	396 957	10 000	1 569	381	338	12 287	409 244
25100055	Ola Ljung	Vegagatan 2 A	70	750 999	10 000	2 968	720	639	14 327	765 326
25100056	Linn Olofsson	Vegagatan 2 A	37	396 957	10 000	1 569	381	338	12 287	409 244
25100057	Anita Forsell Ohlsson	Vegagatan 2 B	64	686 628	10 000	2 714	659	-20 000	-6 628	680 000
25100058	Birgitt Elmersson	Vegagatan 2 B	69	740 270	10 000	2 926	710	-20 000	-6 364	733 906
25100058	Mattias Haak	Vegagatan 2 B	64	686 628	10 000	2 714	659	584	13 956	700 584
25100060	Ann-Carin Larsson	Vegagatan 2 B	69	740 270	10 000	2 926	710	629	14 265	754 536
25100061	Gunvor Olsson	Vegagatan 2 B	64	686 628	10 000	2 714	659	584	13 956	700 584
25100062	Sven Andersson	Vegagatan 2 B	69	740 270	10 000	2 926	710	629	14 265	754 536
25100063	Berne Pettersson	Stensövägen 5 A	102	1 094 313	-9 483	4 325	1 050	930	-3 178	1 091 134
25100064	Sofia Revelj	Stensövägen 5 A	72	772 456	-6 694	3 053	741	657	-2 244	770 213
25100065	Gunnar Pedersen	Stensövägen 5 A	102	1 094 313	-9 483	4 325	1 050	930	-3 178	1 091 134
25100066	Hans Annedal	Stensövägen 5 A	72	772 456	-6 694	3 053	741	657	-2 244	770 213
25100067	Helena Magnusson	Stensövägen 5 A	102	1 094 313	-9 483	4 325	1 050	930	-3 178	1 091 134
25100068	Staffan Bjärgrim	Stensövägen 5 A	72	772 456	-6 694	3 053	741	657	-2 244	770 213
25100069	Anna Bergh	Stensövägen 5 B	72	772 456	-6 694	3 053	741	657	-2 244	770 213
25100070	Henrik Edanius	Stensövägen 5 B	62	665 171	-5 764	2 629	638	566	-1 932	663 239
25100071	Marie Kolberg	Stensövägen 5 B	72	772 456	-6 694	3 053	741	657	-2 244	770 213
25100072	Anette Kainulainen	Stensövägen 5 B	62	665 171	-5 764	2 629	638	566	-1 932	663 239
25100073	Christer Florå	Stensövägen 5 B	72	772 456	-6 694	3 053	741	657	-2 244	770 213
25100074	Anita Dahlberg	Stensövägen 5 B	62	665 171	-5 764	2 629	638	566	-1 932	663 239
25080001	Jane Löfgren	Frejagatan 8 A	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080002	Ulla-Karin Mattsson	Frejagatan 8 A	55	590 071	-5 114	2 332	566	502	-1 714	588 357
25080003	Enikö Pettersson	Frejagatan 8 A	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423

6:1 Differentiering

Lgh #	Namn	Adress	Kvm	Insats före differentiering	Differen- tiering för Hiss	Differen- tiering för Balkong	Differen- tiering för Garage	Differen- tiering för Pizzeria	Differen- tiering för Slutlig	Slutlig insats kr
25080004	Tin Andersén-Axell	Frejagatan 8 A	55	590 071	-5 114	2 332	566	502	-1 714	588 357
25080005	Elisabeth Bergholm	Frejagatan 8 A	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080011	Maidi Andersson	Frejagatan 8 B	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080012	Edward Nimcewicz	Frejagatan 8 B	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080013	Susanne Hedlund	Frejagatan 8 C	55	590 071	-5 114	2 332	-15 000	502	-17 280	572 791
25080014	Eva Jandén	Frejagatan 8 C	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080015	Britta Frost	Frejagatan 8 C	55	590 071	-5 114	2 332	566	502	-1 714	588 357
25080006	Jonas Mårtensson	Frejagatan 8 A	55	590 071	-5 114	2 332	566	502	-1 714	588 357
25080007	Annika Arvidsson	Frejagatan 8 B	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080008	Barbro Eriksson	Frejagatan 8 B	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080009	Stefan Jensen	Frejagatan 8 B	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080010	Siv Nyström	Frejagatan 8 B	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080016	Svahn Boje	Frejagatan 8 C	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25080017	Agneta Jonsén	Frejagatan 8 C	55	590 071	-5 114	2 332	566	502	-1 714	588 357
25080018	Annica Liljegren	Frejagatan 8 C	68	729 542	-6 322	2 883	700	620	-2 119	727 423
25090019	Kristina Ek	Vegagatan 4 A	47	504 242	10 000	-30 000	484	429	-19 088	485 155
25090020	Hanna Svanberg	Vegagatan 4 A	45	482 785	10 000	1 908	-15 000	410	-2 681	480 104
25090021	Frida Langå	Vegagatan 4 A	45	482 785	10 000	1 908	-15 000	410	-2 681	480 104
25090022	Inga Ehrenstråle	Vegagatan 4 A	47	504 242	10 000	-30 000	484	429	-19 088	485 155
25090023	Mia Wall	Vegagatan 4 A	45	482 785	10 000	1 908	463	410	12 782	495 567
25090024	Magnus Johansson	Vegagatan 4 A	45	482 785	10 000	1 908	463	410	12 782	495 567
25090025	Gina Söderberg	Vegagatan 4 A	47	504 242	10 000	-30 000	484	429	-19 088	485 155
25090026	Kerstin Nordström	Vegagatan 4 A	45	482 785	10 000	1 908	463	410	12 782	495 567
25090027	Gun-Britt Öhrberg	Vegagatan 4 A	45	482 785	10 000	1 908	463	410	12 782	495 567
25090028	Thina Karlsson	Vegagatan 4 B	44	472 057	-4 091	-30 000	453	401	-33 237	438 820
25090029	Carina Lindqvist	Vegagatan 4 B	64	686 628	-5 950	2 714	659	584	-1 994	684 633
25090030	Robert Ivarsson	Vegagatan 4 B	47	504 242	-4 370	1 993	484	429	-1 465	502 778
25090031	Laila Alpenfelt	Vegagatan 4 B	44	472 057	-4 091	-30 000	453	401	-33 237	438 820
25090032	Mbarka-Thor Jensdotter	Vegagatan 4 B	64	686 628	-5 950	2 714	659	584	-1 994	684 633

6:1 Differentiering

Lgh #	Namn	Adress	Kvm	Insats före differentiering	Differen- tiering för Hiss	Differen- tiering för Balkong	Differen- tiering för Garage	Differen- tiering för Pizzeria	Differen- tiering för Slutlig	Slutlig insats kr
25090033	Margareta Lundqvist	Vegagatan 4 B	47	504 242	-4 370	1 993	484	429	-1 465	502 778
25090034	Greger Mattsson	Vegagatan 4 B	44	472 057	-4 091	-30 000	453	401	-33 237	438 820
25090035	Jörgen Karlsson	Vegagatan 4 B	64	686 628	-5 950	2 714	659	584	-1 994	684 633
25090036	Peter Nylén	Vegagatan 4 B	47	504 242	-4 370	1 993	484	429	-1 465	502 778
25090037	Sofie Carlsson	Vegagatan 4 C	58	622 256	-5 393	2 459	597	529	-1 807	620 449
25090038	Stefan Löfgren	Vegagatan 4 C	65	697 356	-6 043	2 756	669	593	-2 025	695 331
25090039	Emma Nilsson	Vegagatan 4 C	58	622 256	-5 393	2 459	597	529	-1 807	620 449
25090040	Leif Kristiansson	Vegagatan 4 C	65	697 356	-6 043	2 756	669	593	-2 025	695 331
25090041	Helene Johansson	Vegagatan 4 C	58	622 256	-5 393	2 459	597	529	-1 807	620 449
25090042	Siv Queseth	Vegagatan 4 C	65	697 356	-6 043	2 756	669	593	-2 025	695 331
25090043	Tommy Linde	Vegagatan 4 D	96	1 029 941	10 000	4 071	988	876	15 934	1 045 876
25090044	Asta Andersson	Vegagatan 4 D	65	697 356	10 000	2 756	669	593	14 018	711 374
25090045	Martin Holm	Vegagatan 4 D	96	1 029 941	10 000	4 071	988	876	15 934	1 045 876
25090046	Inga Franzén	Vegagatan 4 D	65	697 356	10 000	2 756	669	593	14 018	711 374
25090047	Sara Brutte	Vegagatan 4 D	96	1 029 941	10 000	4 071	988	876	15 934	1 045 876
25090048	Elis Söderström	Vegagatan 4 D	65	697 356	10 000	2 756	669	593	14 018	711 374
Summa:			4 518	48 471 620	0	0	0	0	0	48 471 620
					Kvm u. hiss 2 904	Kvm m. balkong 4 245	Kvm ö. garage 145	Kvm ö. pizzeria 133		

Differentiering: Differentieringen görs så att summan av alla lägenheternas insatser inte förändras. Avdrag eller tillägg slås därmed ut på övriga lägenheter. Ex: 10 000 läggs på hus med hiss. Detta påslag kompenseras mot övriga lgh med ett avdrag på motsvarande summa (270 000 kr) utslaget per kvm (ca 93 kr/kvm). Övriga differentieringar är: Lgh utan balkong; avdrag 30 000 kr/lgh, Lgh ovanför garage; avdrag 15 000 kr/kvm, Lgh över pizzeria; avdrag 20 000 /lgh. Även dessa kompenseras mot övriga lgh.

7. Insatser och boendekostnader

7:1 Insatser och boendekostnader

Tabellerna på omstående sidor visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå.

Kalkylen baseras på hyror för 2009 och sker med i planen fastställd månadsavgift och ränteinbetalning vid 100 %-ig belåning och 30 % ränteavdrag. Genomsnittlig räntenivå är 4 %.

Slutligen visas avgiftens storlek efter att bostadsrättshavarens egen låneränta ("Ränta 70 %") dragits ifrån.

7:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

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

Diagrammet visar en initial nettokostnadssänkning om 12 %. Därefter kommer skillnaden mellan boendekostnaden i bostadsrätt att öka i jämförelse med motsvarande kostnad i upplåtelseformen hyresrätt.



7:1 Detaljredovisning

BRF Hasseln

Lgh #	Namn	Kvm	Andel Lgh	Slutlig insats kr	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Rta/år 4,0%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads- kostnad	Årshyra 2009	Hyra /kvm	Mån- hyra 2009	Förändrad månadskostnad kr %
25100051	Bent Hansen	70	1,55	765 326	37 828	3 152	30 613	21 429	59 257	847	4 938	68 202	974	5 684	-745 -13
25100052	Bengt Torsander	37	0,82	409 244	19 995	1 666	16 370	11 459	31 454	850	2 621	38 120	1 030	3 177	-556 -17
25100053	Annelie Cansund	70	1,55	765 326	37 828	3 152	30 613	21 429	59 257	847	4 938	68 202	974	5 684	-745 -13
25100054	Rolf Johansson	37	0,82	409 244	19 995	1 666	16 370	11 459	31 454	850	2 621	38 120	1 030	3 177	-556 -17
25100055	Ola Ljung	70	1,55	765 326	37 828	3 152	30 613	21 429	59 257	847	4 938	68 202	974	5 684	-745 -13
25100056	Linn Olin Olofsson	37	0,82	409 244	19 995	1 666	16 370	11 459	31 454	850	2 621	38 120	1 030	3 177	-556 -17
25100057	Anita Forsell Ohlsson	64	1,42	680 000	34 585	2 882	27 200	19 040	53 625	838	4 469	62 499	977	5 208	-739 -14
25100058	Birgitt Elmertsson	69	1,53	733 906	37 287	3 107	29 356	20 549	57 837	838	4 820	67 633	980	5 636	-816 -14
25100058	Martias Haak	64	1,42	700 584	34 585	2 882	28 023	19 616	54 202	847	4 517	62 499	977	5 208	-691 -13
25100060	Ann-Carin Larsson	69	1,53	754 536	37 287	3 107	30 181	21 127	58 414	847	4 868	67 633	980	5 636	-768 -14
25100061	Gunvor Olsson	64	1,42	700 584	34 585	2 882	28 023	19 616	54 202	847	4 517	62 499	977	5 208	-691 -13
25100062	Sven Andersson	69	1,53	754 536	37 287	3 107	30 181	21 127	58 414	847	4 868	67 633	980	5 636	-768 -14
25100063	Berne Pettersson	102	2,26	1 091 134	55 121	4 593	43 645	30 552	85 672	840	7 139	88 637	869	7 386	-247 -3
25100064	Sofia Revelj	72	1,59	770 213	38 909	3 242	30 809	21 566	60 475	840	5 040	68 272	948	5 689	-650 -11
25100065	Gunnar Pedersen	102	2,26	1 091 134	55 121	4 593	43 645	30 552	85 672	840	7 139	88 637	869	7 386	-247 -3
25100066	Hans Annedal	72	1,59	770 213	38 909	3 242	30 809	21 566	60 475	840	5 040	68 272	948	5 689	-650 -11
25100067	Helena Magnusson	102	2,26	1 091 134	55 121	4 593	43 645	30 552	85 672	840	7 139	90 257	885	7 521	-382 -5
25100068	Staffan Bjärggrim	72	1,59	770 213	38 909	3 242	30 809	21 566	60 475	840	5 040	68 727	955	5 727	-688 -12
25100069	Anna Bergh	72	1,59	770 213	38 909	3 242	30 809	21 566	60 475	840	5 040	68 272	948	5 689	-650 -11
25100070	Henrik Edanius	62	1,37	663 239	33 505	2 792	26 530	18 571	52 075	840	4 340	59 741	964	4 978	-639 -13
25100071	Marie Kolberg	72	1,59	770 213	38 909	3 242	30 809	21 566	60 475	840	5 040	68 272	948	5 689	-650 -11
25100072	Anette Kainulainen	62	1,37	663 239	33 505	2 792	26 530	18 571	52 075	840	4 340	59 741	964	4 978	-639 -13
25100073	Christer Florå	72	1,59	770 213	38 909	3 242	30 809	21 566	60 475	840	5 040	68 272	948	5 689	-650 -11
25100074	Anita Dahlberg	62	1,37	663 239	33 505	2 792	26 530	18 571	52 075	840	4 340	59 741	964	4 978	-639 -13
25080001	Jane Löfgren	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	66 929	984	5 577	-818 -15
25080002	Ulla-Karin Mattsson	55	1,22	588 357	29 722	2 477	23 534	16 474	46 196	840	3 850	53 321	969	4 443	-594 -13
25080003	Enikö Pettersson	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25080004	Tin Andersén-Axell	55	1,22	588 357	29 722	2 477	23 534	16 474	46 196	840	3 850	53 321	969	4 443	-594 -13
25080005	Elisabeth Bergholm	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	56 369	829	4 697	62 1

7:1 Detaljredovisning

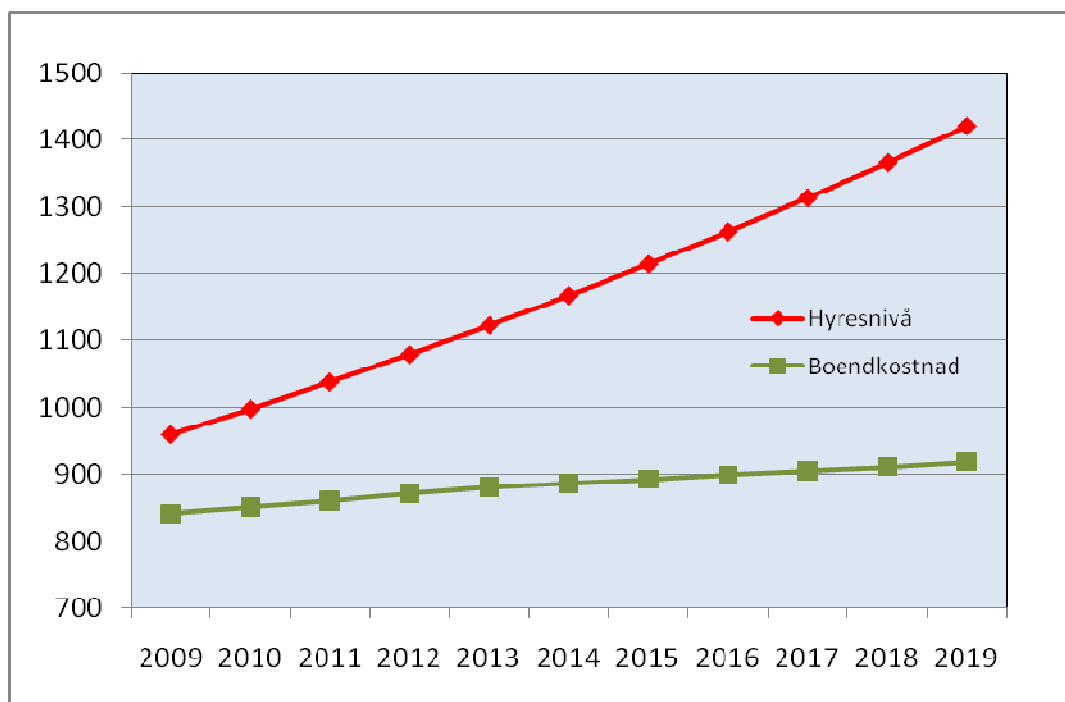
Lgh #	Namn	Kvm	Andel Lgh	Slutlig insats kr	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Rta/år 4,0%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads- kostnad	Årshyra 2009	Hyra /kvm	Mån- hyra 2009	Förändrad månadskostnad kr %
25080011	Maidi Andersson	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25080012	Edward Nimcewicz	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	69 509	1 022	5 792	-1033 -18
25080013	Susanne Hedlund	55	1,22	572 791	29 722	2 477	22 912	16 038	45 760	832	3 813	53 321	969	4 443	-630 -14
25080014	Eva Jandén	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	54 761	805	4 563	196 4
25080015	Britta Frost	55	1,22	588 357	29 722	2 477	23 534	16 474	46 196	840	3 850	53 321	969	4 443	-594 -13
25080006	Jonas Mårtensson	55	1,22	588 357	29 722	2 477	23 534	16 474	46 196	840	3 850	53 321	969	4 443	-594 -13
25080007	Annika Arvidsson	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25080008	Barbro Eriksson	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25080009	Stefan Jensen	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25080010	Siv Nyström	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25080016	Svahn Boje	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25080017	Agneta Jonsén	55	1,22	588 357	29 722	2 477	23 534	16 474	46 196	840	3 850	53 321	969	4 443	-594 -13
25080018	Annica Liljegen	68	1,51	727 423	36 747	3 062	29 097	20 368	57 115	840	4 760	65 369	961	5 447	-688 -13
25090019	Kristina Ek	47	1,04	485 155	25 399	2 117	19 406	13 584	38 983	829	3 249	47 827	1 018	3 986	-737 -18
25090020	Hanna Svanberg	45	1,00	480 104	24 318	2 026	19 204	13 443	37 761	839	3 147	45 920	1 020	3 827	-680 -18
25090021	Frida Langå	45	1,00	480 104	24 318	2 026	19 204	13 443	37 761	839	3 147	45 920	1 020	3 827	-680 -18
25090022	Inga Ehrenstråle	47	1,04	485 155	25 399	2 117	19 406	13 584	38 983	829	3 249	47 872	1 019	3 989	-741 -19
25090023	Mia Wall	45	1,00	495 567	24 318	2 026	19 823	13 876	38 194	849	3 183	45 920	1 020	3 827	-644 -17
25090024	Magnus Johansson	45	1,00	495 567	24 318	2 026	19 823	13 876	38 194	849	3 183	45 920	1 020	3 827	-644 -17
25090025	Gina Söderberg	47	1,04	485 155	25 399	2 117	19 406	13 584	38 983	829	3 249	47 360	1 008	3 947	-698 -18
25090026	Kerstin Nordström	45	1,00	495 567	24 318	2 026	19 823	13 876	38 194	849	3 183	45 920	1 020	3 827	-644 -17
25090027	Gun-Britt Öhrberg	45	1,00	495 567	24 318	2 026	19 823	13 876	38 194	849	3 183	45 920	1 020	3 827	-644 -17
25090028	Thina Karlsson	44	0,97	438 820	23 778	1 981	17 553	12 287	36 064	820	3 005	43 430	987	3 619	-614 -17
25090029	Carina Lindqvist	64	1,42	684 633	34 585	2 882	27 385	19 170	53 755	840	4 480	61 289	958	5 107	-628 -12
25090030	Robert Ivarsson	47	1,04	502 778	25 399	2 117	20 111	14 078	39 476	840	3 290	46 762	995	3 897	-607 -16
25090031	Laila Alpenfelt	44	0,97	438 820	23 778	1 981	17 553	12 287	36 064	820	3 005	43 430	987	3 619	-614 -17
25090032	Mbarika-Thor Jensdotter	64	1,42	684 633	34 585	2 882	27 385	19 170	53 755	840	4 480	61 289	958	5 107	-628 -12
25090033	Margareta Lundqvist	47	1,04	502 778	25 399	2 117	20 111	14 078	39 476	840	3 290	46 762	995	3 897	-607 -16
25090034	Greger Mattsson	44	0,97	438 820	23 778	1 981	17 553	12 287	36 064	820	3 005	43 430	987	3 619	-614 -17
25090035	Jörgen Karlsson	64	1,42	684 633	34 585	2 882	27 385	19 170	53 755	840	4 480	61 289	958	5 107	-628 -12
25090036	Peter Nylén	47	1,04	502 778	25 399	2 117	20 111	14 078	39 476	840	3 290	46 762	995	3 897	-607 -16
25090037	Sofie Carlsson	58	1,28	620 449	31 343	2 612	24 818	17 373	48 716	840	4 060	55 728	961	4 644	-584 -13

7:1 Detaljredovisning

Lgh #	Namn	Kvm	Andel Lgh	Slutlig insats kr	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Rta/år 4,0%	Rta/år 70%	Boende-kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads-kostnad	Årshyra 2009	Hyra /kvm	Mån-hyra 2009	Förändrad månadskostnad kr	%
25090038	Stefan Löfgren	65	1,44	695 331	35 126	2 927	27 813	19 469	54 595	840	4 550	62 217	957	5 185	-635	-12
25090039	Emma Nelsson	58	1,28	620 449	31 343	2 612	24 818	17 373	48 716	840	4 060	55 728	961	4 644	-584	-13
25090040	Leif Kristiansson	65	1,44	695 331	35 126	2 927	27 813	19 469	54 595	840	4 550	62 217	957	5 185	-635	-12
25090041	Helene Johansson	58	1,28	620 449	31 343	2 612	24 818	17 373	48 716	840	4 060	55 728	961	4 644	-584	-13
25090042	Siv Queseth	65	1,44	695 331	35 126	2 927	27 813	19 469	54 595	840	4 550	63 837	982	5 320	-770	-14
25090043	Tommy Linde	96	2,12	1 045 876	51 878	4 323	41 835	29 285	81 163	845	6 764	85 737	893	7 145	-381	-5
25090044	Asta Andersson	65	1,44	711 374	35 126	2 927	28 455	19 918	55 044	847	4 587	63 717	980	5 310	-723	-14
25090045	Martin Holm	96	2,12	1 045 876	51 878	4 323	41 835	29 285	81 163	845	6 764	88 137	918	7 345	-581	-8
25090046	Inga Franzén	65	1,44	711 374	35 126	2 927	28 455	19 918	55 044	847	4 587	63 717	980	5 310	-723	-14
25090047	Sara Brutte	96	2,12	1 045 876	51 878	4 323	41 835	29 285	81 163	845	6 764	85 737	893	7 145	-381	-5
25090048	Elis Söderström	65	1,44	711 374	35 126	2 927	28 455	19 918	55 044	847	4 587	63 717	980	5 310	-723	-14
Summa:		4518	100,00	48 471 620	2 441 518	203 460	1 938 865	1 357 205	3 798 723	841	316 560	4 335 888	960	361 324	-44 764	-12%
Lokaler																
25105001	Outhyrd	65								60 545	931					
25105002	Pizzeria Palermo	65								60 513	931					
25105003	Anders trafikskola HB	94								104 158	1 108					
Summa:		224								225 216						
P-plats och garage																
Totalt:		4742	100,00	48 471 620	2 441 518	203 460	1 938 865	1 357 205	3 798 723		316 560	4 561 104		361 324	-44 764	
Nyckeltal:				10 729 kr/kvm	540 kr/kvm*år											-12%

7:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hyresnivå	960	998	1038	1080	1123	1168	1214	1263	1313	1366	1421
Boendekostnad	841	851	860	870	881	887	893	899	906	912	919



Uppskattad genomsnittlig hyresnivå 2009: 960 kr/kvm

Genomsnittlig boendekostnad vid köp: 841 kr/kvm = en genomsnittlig sänkning med ca 12 % jämfört med dagens hyresnivå.

Ovanstående graf symboliserar prognostiserade kostnader för hyresrätt kontra bostadsrätt. Under den närmaste tioårsperioden spås kraftiga höjningar av hy-

rorna. Vi har här kalkylerat med en höjning med 4 % per år.

I ovanstående graf ser man att differensen mellan kostnaderna för en hyresrätt och för en bostadsrätt troligen kommer att öka vilket innebär att det relativt sett blir billigare för varje år med boende i bostadsrättsform.

8. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad

8:1 Ekonomisk prognos

Kapitalkostnader

	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
Räntekostnader	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000	1 240 000
Avskrivning (skattemässig)	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430

Driftskostnader	1 204 800	1 228 896	1 253 474	1 278 543	1 304 114	1 330 197	1 356 800	1 383 936	1 411 615	1 439 848	1 468 644
-----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Löpande underhåll	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279
Yttre underhållsfond enligt underhållsplan	115 374	117 681	120 035	122 436	124 885	127 382	129 930	132 528	135 179	137 883	140 640

Övriga kostnader

Fastighetsavgifter	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	97 300	99 246	101 231	103 256	105 321
Fastighetsskatt lokaler	13 090	13 352	13 619	13 891	14 169	14 452	14 741	15 036	15 337	15 644	15 957

Summa Kostnader (löpande)	3 060 094	3 090 887	3 122 296	3 154 334	3 187 012	3 220 343	3 254 342	3 289 020	3 324 392	3 360 471	3 397 272
----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Intäkter exklusive årsavgifter

Lokalhyresintäkter	263 896	269 174	274 557	280 049	285 650	291 363	297 190	303 134	309 196	315 380	321 688
Återföring av skattemässig avskrivning	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430	280 430
Ränteintäkter	74 250	55 688	37 125	18 563	0	0	0	0	0	0	0

Årsavgifter

Löpande penningvärde totalt	2 441 518	2 485 596	2 530 184	2 575 293	2 620 932	2 648 551	2 676 722	2 705 456	2 734 766	2 764 661	2 795 154
Löpande penningvärde/kvm	540	550	560	570	580	586	592	599	605	612	619
Fast penningvärde totalt	2 393 645	2 389 077	2 384 249	2 379 172	2 373 859	2 351 837	2 330 248	2 309 081	2 288 329	2 267 985	2 248 039
Fast penningvärde/kvm	530	529	528	527	525	521	516	511	506	502	498

Summa Intäkter (löpande)	3 060 094	3 090 887	3 122 296	3 154 334	3 187 012	3 220 343	3 254 342	3 289 020	3 324 392	3 360 471	3 397 272
---------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ränteantagande: 4 %

Inflationsantagande: 2 %

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

8:2 Känslighetsanalys

Fast penningvärde

Årsavgift	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 7 kr	År 8 kr	År 9 kr	År 10 kr	År 11 kr
Enligt ekonomisk prognos	2 393 645	2 389 077	2 384 249	2 379 172	2 373 859	2 351 837	2 330 248	2 309 081	2 288 329	2 267 985	2 248 039
Enligt ekonomisk prognos											
men med											
Räntenivå +1%	2 697 567	2 687 039	2 676 369	2 665 564	2 654 636	2 627 109	2 600 121	2 573 663	2 547 724	2 522 293	2 497 361
Räntenivå +2%	3 001 488	2 985 002	2 968 489	2 951 957	2 935 412	2 902 380	2 869 995	2 838 245	2 807 118	2 776 601	2 746 682
Räntenivå -1%	2 089 724	2 091 115	2 092 129	2 092 780	2 093 083	2 076 566	2 060 374	2 044 499	2 028 935	2 013 677	1 998 718
Räntenivå -2%	1 785 802	1 793 152	1 800 009	1 806 388	1 812 306	1 801 295	1 790 500	1 779 917	1 769 541	1 759 369	1 749 396
Enligt ekonomisk prognos											
men med											
Inflationsnivå +1%	2 370 406	2 354 938	2 339 411	2 323 841	2 308 245	2 277 090	2 246 843	2 217 477	2 188 966	2 161 286	2 134 412
Inflationsnivå -1%	2 417 345	2 424 113	2 430 635	2 436 914	2 442 954	2 431 273	2 419 707	2 408 256	2 396 918	2 385 692	2 374 578
Inflationsnivå +2%	2 347 613	2 321 663	2 296 051	2 270 790	2 245 890	2 206 690	2 168 998	2 132 756	2 097 908	2 064 400	2 032 180
Inflationsnivå -2%	2 441 518	2 460 081	2 478 643	2 497 206	2 515 768	2 515 768	2 515 768	2 515 768	2 515 768	2 515 768	2 515 768

Analysen avser helår, 1/1-31/12

8:3 Anslutningsgrad

Andel hyresgäster som köper

	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen (kr)	0	4 847 162	9 694 324	14 541 486
Ökade räntekostnader (kr)	0	193 886	387 773	581 659
Ökade hyresintäkter (kr)	0	433 589	867 178	1 300 766
Ökat kostnadsnetto (kr)	0	-239 702	-479 405	-719 107
Årsavgift (kr/kvm och år)	540	541	543	545

9. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i planen utvisande andelstabell eller som styrelsen annorledes beslutar.
- Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen skall följande fonder bildas:
 - Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- I enlighet med vad som framgår av rubriken Reparationsbehov under "Anskaffningskostnad" i kalkylen avser beloppet det totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 1 137 500:- för renoveringar /reparationer, år 2 ytterligare 464 063:- o. s. v. fram till och med år 5. Detta innebär att man får en räntelättnad under dessa år som successivt kommer att avta och först år 5 nås den maximala räntebelastningen. År 6-10 finns inget reparationsbehov upptaget. Därutöver görs en avsättning om 235 374:- årligen för oförutsedda reparationer och underhåll. Detta torde väl svara mot behovet. Dessutom finns en dispositionsfond om 250 000:-.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bl. a. beroende på ovanstående två punkter.
- Förutsättningarna för att göra en fastighetsreglering vid tillträdet för att sänka lagfartskostnaderna skall undersökas.
- Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar ett aktiebolag/dotterbolag av Heims-taden. Aktieförvärvet och fastighetens bokförda värde kommer att totalt uppgå till den i denna plan beräknade köpeskillingen. Uppskrivning av fastigheten möts av nedskrivning

av aktier. Bolaget kommer därefter att likvideras.

- För att ge den enskilde bostadsrättsinnehavaren en större trygghet kommer återköpsgarantier att utställas av Heimstaden till varje bostadsrättsinnehavare personligen för en tid av tre år räknat från tillträdesdagen. Garantin inne-

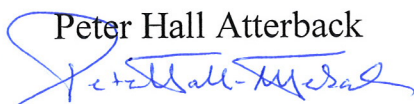
bär att man har rätt att påkalla inlösen av sin bostadsrätt till det pris man betalat enligt den ekonomiska planen. En förutsättning är dock att köpet av lägenhet sker i samband med föreningens tillträde av fastigheten. Se bilaga.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen skall gemensamt se till och arbeta för att föreningens bostadsbestånd bibehålles i gott skick.

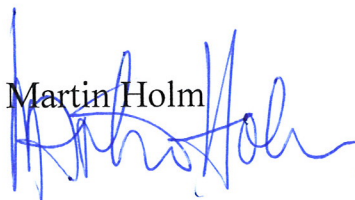
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor och av vilka det framgår bland annat vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.

Kalmar den 24/4 2009
Styrelsen för Brf Hasseln

Peter Hall Atterback



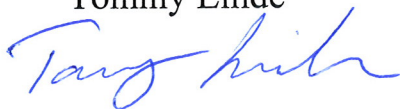
Martin Holm



Frida Langå



Tommy Linde



Gina Söderberg



10. Intyg

11. Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningsprotokoll

Återköpsgaranti

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2009-03-03	2009-03-03
Utskriftsdatum/tid	Sida
2009-03-03, 19.19	1

Org.nummer: 769619-9046

Firma: Bostadsrättsföreningen Hasseln

Adress: Vegagatan 4 D
392 46 KALMAR

Säte: Kalmar län, Kalmar kommun

Registreringslän: Kalmar län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

821014-2991 Hall Atterback, Lars Peter Emanuel, Vegagatan 4 C,
392 46 KALMAR

610429-2997 Holm, Martin Erik Viktor, Vegagatan 4 D, 392 46 KALMAR

820807-2929 Langå, Frida Maria, Vegagatan 4 A, 392 46 KALMAR

570418-3036 Linde, Tommy Knut Roland, Vegagatan 4 D, 392 46 KALMAR

800316-2966 Söderberg, Gina Elin Karolina, Vegagatan 4 A, 392 46 KALMAR

REVISOR(ER)

570824-3596 Persson, Ronny Arne Ingmar, Ekelidsgatan 38, 242 33 HÖRBY

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:
2009-03-03, 2009-03-05

ÄNDAMÅL

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.

FORTS

ORG.NUMMER: 769619-9046

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2009-03-03	2009-03-03
Utskiftsdatum/tid	Sida
2009-03-03, 19.19	2

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

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 till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

E-POSTADRESS

martin.holm@sbsradio.se

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket

Registrerades av Bolagsverket 2009-03-03

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hasseln

Antagna den 8 Feb. 2009

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Hasseln.

§ 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, 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 kvm, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar 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 bostadrätten 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 bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren 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 förmöngsstämman 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.

mh *Styrelse*

Fredrik

Tony

[Signature]

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation
27 Januari 2009

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Kalmar Hasseln 8 Nyckel: 080033096	2005-11-21	2008-06-30	2009-01-19
Församling Kalmar S:T Johannes			

Adress

Adress
Frejagatan 8A-C
392 46 Kalmar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Rikets 2.5 gon Väst)	E (Rikets 2.5 gon Väst)	Registerkarta
1	6280516.1	582594.4	6281716.0	1533251.0	0466636-7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 267 kvm	2 267 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556723-7820 Heimstaden Fastigheter 2 AB Ö Promenaden 7 A 211 28 Malmö Fusion: 2007-12-28 Anmärkning: Beviljad 08/4341	1/1	2008-01-16	1231

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 12.239.619 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	12.239.619 SEK	2008-06-30	16263
Innehavare: 08/16264 Hsh Nordbank Ag Cph Br Cvr-No 271 823 21 Kalvebod Brygge 39-41 DK-1560 Copenhagen			

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut parkeringsplats mm	1985-02-27	2234

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Parkeringsplats mm	Last	Avtalsservitut	08-IM1-85/2234.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Hasseln	1942-01-20	0880K-3580
Stadsplan	1952-03-07	0880K-I:168
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 479997-2 Omfattar hel registerfastighet	2008	2007
Taxeringsvärde 9.377.000 SEK	därav byggnadsvärde 6.800.000 SEK	därav markvärde 2.577.000 SEK
Taxerad ägare 556723-7820 Heimstaden Fastigheter 2 AB Ö Promenaden 7 A 211 28 Malmö	Andel 1/1	Juridisk form Övriga aktiebolag
Ägandetyp Lagfart		
Värderingsenhet bostadsmark 034880159.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	

2.577.000 SEK

Byggrätt ovan mark

1 432 kvm

Värderingsenhet bostäder 034879159.**Taxeringsvärde**

6.800.000 SEK

Årtal för hyresnivå**Nybyggnadsår**

1948

0880102

Klassificering av byggnadsrätt

Uppgift saknas

Bostadsyta

1 146 kvm

Hyra

984.000 SEK/år

Tillbyggnadsår**Riktvärde byggrätt**

1.800 SEK/kvm

Under byggnad

Nej

Värdeår

1978

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Sammanläggning

Datum

1942-02-18

1942-04-16

Akt

0880K-3588

Ursprung

Kalmar Hasseln 6, 7

Tidigare beteckning**Beteckning**

H-Kalmar Hasseln 8

Omregistreringsdatum

1987-09-09

Akt

0880-113

© Lantmäteriet 2009

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation
27 Januari 2009

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Kalmar Hasseln 9 Nyckel: 080033097	2005-11-21	2008-06-30	2009-01-19
Församling Kalmar S:T Johannes			

Adress

Adress
Vegagatan 4A-D
392 46 Kalmar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Rikets 2.5 gon Väst)	E (Rikets 2.5 gon Väst)	Registerkarta
1	6280554.3	582609.9	6281754.0	1533267.0	0466636-7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 034 kvm	2 034 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556723-7820 Heimstaden Fastigheter 2 AB Ö Promenaden 7 A 211 28 Malmö Fusion: 2007-12-28 Anmärkning: Beviljad 08/4380	1/1	2008-01-16	1231

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 18.629.421 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	18.629.421 SEK	2008-06-30	16255
Innehavare: 08/16256 Hsh Nordbank Ag Cph Br Cvr-No 271 823 21 Kalvebod Brygge 39-41 DK-1560 Copenhagen			

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut parkeringsplats mm	1985-02-27	2234

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Parkeringsplats mm	Last Avtalsservitut	08-IM1-85/2234.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1952-03-07	0880K-I:168
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Hasseln	1959-01-30	0880K-5666

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 499503-2	2008	2007
Omfattar hel registerfastighet		
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
14.482.000 SEK	10.600.000 SEK	3.882.000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
556723-7820	1/1	Övriga aktiebolag
Heimstaden Fastigheter 2 AB		
Ö Promenaden 7 A		
211 28 Malmö		
Värderingsenhet bostadsmark 083535159.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Ägandetyp
		Lagfart

3.882.000 SEK

Byggrätt ovan mark

2 157 kvm

Värderingsenhet bostäder 083534159.**Taxeringsvärde**

10.600.000 SEK

Årtal för hyresnivå**Nybyggnadsår**

1942

0880102

Klassificering av byggnadsrätt

Uppgift saknas

Bostadsyta

1 726 kvm

Hyra

1.502.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

1988

Riktvärde byggrätt

1.800 SEK/kvm

Under byggnad

Nej

Värdeår

1982

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Sammanläggning

Datum

1942-04-15

1942-05-19

Akt

0880K-3601

Ursprung

Kalmar Hasseln 1

Del av Kalmar Hasseln 10

Tidigare beteckning**Beteckning**

H-Kalmar Hasseln 9

Omregistreringsdatum

1987-09-09

Akt

0880-113

© Lantmäteriet 2009

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation
27 Januari 2009

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Kalmar Hasseln 10 Nyckel: 080033098	2005-11-21	2008-06-30	2009-01-19
Församling Kalmar S:T Johannes			

Adresser

Adress
Stensövägen 5A, B
392 46 Kalmar
Vegagatan 2A, B
392 46 Kalmar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Rikets 2.5 gon Väst)	E (Rikets 2.5 gon Väst)	Registerkarta
1	6280573.9	582567.7	6281774.1	1533225.0	0466636-7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 005 kvm	2 005 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556723-7820 Heimstaden Fastigheter 2 AB Ö Promenaden 7 A 211 28 Malmö Fusion: 2007-12-28 Anmärkning: Beviljad 08/4383	1/1	2008-01-16	1231

Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 19.169.403 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	19.169.403 SEK	2008-06-30	16257

Innehavare: 08/16258 Hsh Nordbank Ag Cph Br Cvr-No 271 823 21 Kalvebod
Brygge 39-41 DK-1560 Copenhagen

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Hasseln	1942-03-07	0880K-3590
Stadsplan	1952-03-07	0880K-I:168

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 477245-2 Omfattar hel registerfastighet	2008	2007
Taxeringsvärde 14.599.000 SEK	därav byggnadsvärde 10.643.000 SEK	därav markvärde 3.956.000 SEK
Taxerad ägare 556723-7820 Heimstaden Fastigheter 2 AB Ö Promenaden 7 A 211 28 Malmö	Andel 1/1	Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet bostadsmark 027896159.		Ägandetyp Lagfart
Taxeringsvärde 3.690.000 SEK	Riktvärdeområde 0880102	
Byggrätt ovan mark 2 050 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas	Riktvärde byggrätt 1.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 027897159.**Taxeringsvärde**

266.000 SEK

Riktvärdeområde

0880102

Byggrätt ovan mark

280 kvm

Klassificering av byggnadsrätt

Uppgift saknas

Riktvärde byggrätt

950 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 027894159.**Taxeringsvärde**

9.600.000 SEK

Bostadsyta

1 640 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

1.402.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1948

Tillbyggnadsår

1989

Värdeår

1971

Värderingsenhet lokaler 027895159.**Taxeringsvärde**

1.043.000 SEK

Lokalyta

224 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

193.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1948

Tillbyggnadsår

1989

Värdeår

1971

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1924-07-03

Akt

0880K-1945

Sammanläggning

1926-03-08

Tomtmätning

1946-01-07

0880K-4139

Avskild mark

Kalmar Hasseln del av 9

Ursprung

Del av Kalmar Gamla Stan 1:19, 1:21, 1:22, 1:33

Tidigare beteckning**Beteckning**

H-Kalmar Hasseln 2

Omregistreringsdatum

1946-04-16

Akt

H-Kalmar Hasseln 10

1987-09-09

0880-113

© Lantmäteriet 2009

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

STATUSBESIKTNING AV FASTIGHETEN HASSELN 8-10, KALMAR



Malmö 2009-03-18

FB ENGINEERING AB

Postadress: Södra Förstadsgatan 26
211 43 MALMÖ

Telefon: 010-850 25 00
Telefax: 010-850 25 10

Dokumentnr: 250189-20-06-Hasseln 8-10

Grundläggning

Troligen är husen grundlagda på utbredd förstärkt bottenplatta.

4.1b Stomme

Källarväggar samt bärande mellanväggar i betong bjälklag betong, inga större sprickor eller sättningar noterades.

4.1c Fasad

Fasad består av tegel, som vid renovering har slammats och sedan målats, ett litet antal färgsläpp och sprickor Hasseln 8 spricka vid takkant mot gård Hasseln 10. Hasseln 9 inget att anmärka på.

Vindskivor i trä behov av ytskiktsbehandling.

Balkonger med nya räcke och skärmar i aluminium, Häggen 9 och 10 nytt ytskikt på översida inklädd kant, Häggen 8 rent betonggolv och inte inklädd kant.

Rostangrepp järn konstruktion under balkonger Häggen 8, finns troligen även under inklädnad Häggen 9 och 10.

Färgsläpp på undersida på ett antal, samt missfärgning fasad i anslutning till några, gäller främst balkonger Häggen 10.

4.1d Tak/Takavvattning

Sadeltaksutformat tak belagt med betong takpannor utbyta vid renovering i bra skick, plåtdetaljer utbyta vid renovering i bra skick, bra taksäkerhet.

Avvattning sker genom utvändiga stuprör och hängrännor, i plåtsolbehandlad plåt, viss färgsläpp.


Skorstenar användes i dag bara för ventilation, enstaka i dåligt skick.

4.1e Fönster / Ytterdörrar

2 + 1 fönster i trä utrustade med springventiler. Fönster hus mot Vegagatan samt västerfasad hus mot Frejagatan behov av ommålning, övriga ommålning inom något år.

Fönster i nya trapphus 2 glas termo.

Ytterdörrar markplan aluminium bra skick, garagedörrar och källardörrar i trä behov av behandling.

	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No 5(10)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Hasseln 8-10 Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 2 A-B, 4 A-D, Stensövägen 5 A-B i Kalmar	Dokumentnr / Document No 250884-20/06-Hasseln 8 -10	Rev
Fackområde, Ämne / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
		Datum / Date 2009-03-18	Rev.dat. / Date of rev.

Ursprungliga fönster i källarplan.

4.1f Gemensamma utrymmen

Vind

Vindsutrymme nås från trapphus med steg, bjälklag tilläggsisolerat med 20 cm lösull, gångbryggor fram till takluckor, inga installationer.

Källare

Källare består av teknikutrymme, bilplatser, cykelförvaring, lägenhetsförråd avdelat med träväggar samt utrymme för klädvård.

Skyddsrum enligt besked avställda.

Gjutna väggar och bjälklag, lättväggar typ kloasong, endast smärre skador noterades.

Viss färgsläpp vid på väggar vid golvnivå tyder på att här har funnits fuktpåverkan, fuktprov har tagits på ett flertal ställe endast förhöjd halt noteras på ett ställe utanför tvättstuga Hasseln 8.

Källarmedgångar utifrån i dåligt skick, nedfart vid Hasseln 9 bom plan vid dörrnivå.

Fjärvärme anläggning placerad i Hasseln 9.

Källarlokaler delvis behov av ytskiktsrenovering, speciellt i cykelförråd och andra allmänna utrymme.

Trappor


Byggnaderna har 11 trappuppgångar, 4 st med adress Vegagatan har befintlig trappa ersatts med hiss och ny trappa har placerat i tillbyggt trapphus utanför fasaden.

Befintliga trapphus i bra brukskick målade väggar med vackra figur målningar, trapplöp i natursten.

Nya trapphus entré och trappa till första våning i natursten, hiss trapplöp i terasso. Trapphus i bra brukskick, något skadat innanför ytterdörr troligen pga tösalt.

Hissar fortsätter ned till källarplan, övriga trapphus är anslutna med källaren, avskilda med självständiga ständörr.

Lägenhetsdörrar massiva trädörrar kläddning ljud 30 db, brand 30 minuter.

 Fackområde Avd./Discipline Dept. BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 7(10)	
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Hasseln 8-10 Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 2 A-B, 4 A-D, Stensövägen 5 A-B i Kalmar	Dokumentnr / Document No. 250884-20/06-Hasseln 8 -10	Rev.	
		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg		
	Datum / Date 2009-03-18	Rev.dat. / Date of rev.		

Tvättmaskin 2 st Wascator W 365H
Tumlare Wascator 210T

4.1g Lägenheter

Antalet lägenheter i fastigheten är 72 st. Okulärbesiktning utfördes i 6 lägenheter som ansågs representativa för fastighetens lgh-standard.

Generella anmärkningar och synpunkter

Lägenheter i bruksskick plast / linoleummatta, trägolv i vardagsrum, tapetserade väggar målade tak underhåll har skett löpande.

I badrum plastmatta på golv och kakel på väggar, ett antal med både plastmatta på väggar och golv, renoverade vid totalrenoveringen och i bruksskick.

Vattenledningsrör förläggning skiljer sig från lägenhet till lägenhet, varianter är infällda, rör vid golv som ökar risken för vattenläckage, rör från tak enligt dagen standard.

Köksinredning från renovering, utrustning bytas ut efter behov flertalet från renoveringen.

Ca 50% av lägenheterna är utrustade med öppen spis, efter ombyggnaden har samtliga blivit stängda för eldning.

Fukt lägenhet Stensövägen 5 A ej klarlagt, protokoll kommer att kompletteras.

4.1h Lokaler

Ej besiktigade..

4.2 VVS-anläggning


Synpunkter enligt vvs protokoll.

4.3 El / Tele-anläggning

Synpunkter enligt el protokoll

4.4a Synpunkter från hyresgäster

Inga redovisade vid besiktningstillfället.

	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 8(10)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Hasseln 8-10 Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 2 A-B, 4 A-D, Stensövägen 5 A-B i Kalmar	Dokumentnr. / Document No. 250884-20/06-Hasseln 8 -10	Rev
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
		Datum / Date 2009-03-18	Rev.dat. / Date of rev.

4.4b Övrigt

Senast 2008-06-30 skall PCB inventering ha gjorts i fastigheten och kostnad för detta är ej medtagit i kostnadsredovisningen, men kan beräknas till ca 10.000 skr.

Senast 2008-12-31 skall energibesiktning ha gjorts av fastigheten och kostnad för detta är ej medtagit i kostnadsredovisningen, men kan beräknas till ca 15.000 skr.

Åtgärder gällande brister påtalade i PCB inventering och energibesiktning kommer ej enligt nuvarande lagstiftning att kunna krävas av fastighetsägaren.


4.4c Underlag önskas

För slutligt utlåtande krävs aktuella intyg på:

Godkänd hantering av systematiskt brandskyddsarbete.

Intyg PVC inventering.

Intyg energi besiktning.

 Fackområde, Avd. / Discipline, Dept. BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 9(10)
	Projekt, Uppdrag, Ärendet / Project, Assignment, Subject	Dokumentnr. / Document No.	Rev.
	Statusbesiktning Hasseln 8-10 Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 2 A-B, 4 A-D, Stensövägen 5 A-B i Kalmar	250884-20/06-Hasseln 8 -10	
		Utfärdare / Issuer	Magnus Westerberg
		Datum / Date	Rev.dat. / Date of rev.
		2009-03-18	

5. Kostnadsredovisning för att åtgärda brister.

Samtliga redovisade priser 1.000 skr exkl. moms.

Samtliga priser redovisade 1 år / 5 år / 10 år

5.1a Utvändig mark/Grundläggning/Sockel

5.1c Fasad

Fasadarbete	x / 30 / x
Målning av vindskivor	20 / x / x
Renovering på och runt balkonger	x / 75 / x

5.1d Fasad

Lagning skadade skorstenar	15 / x / x
----------------------------	------------

5.1e Fönster / dörrar

Fönstermålning	80 / 180 / x
Målning ytterdörrar i trä	20 / x / x
Reparation källarnedfarter	x / 45 / x

5.1f Gemensamma ytor

Ommålning källare	x / 55 / x
Förstärkning och lagning trapphus väggar	x / 150 / x
Renovering tvättstugor Hasseln 9 & 10	x / 200 / x
Trapphus kompletteras med brandevakuering	110 / x / x


5.2 Installationer

VVS-anläggning

Kostnader enligt vvs protokoll

EL-anläggning

Kostnader enligt el protokoll

	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 10(10)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Hasseln 8-10 Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 2 A-B, 4 A-D, Stensövägen 5 A-B i Kalmar	Dokumentnr / Document No. 250884-20/06-Hasseln 8 -10	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
		Datum / Date 2009-03-18	Rev.dat / Date of rev.

5.4 Övrigt

Sammanfattning

Fastigheten är i gott skick, med varierande slitage av ytskikt lägenheter, problem med ventilation hanteras vvs protokoll.

Kostnad för bygg om trapphus utan hiss till trapphus med hiss lika befintliga beräknas till ca 1.000 kkr / styck

Granskning av balkongkant under inklädnad har ej gjort utan förutsätter att bedömning och åtgärd som gjordes vid ombyggnaden håller fortfarande

SUMMA FÖRESLAGET PLANERAT UNDERHÅLL

Inom 1 år 245 KKR
Inom 5 år 735 KKR
Inom 10 år 0 KKR

Malmö 2009-03-18



Magnus Westerberg
Besiktningsman

FB ENGINEERING AB

KV. HASSELN 8, 9 OCH 10, KALMAR STATUSBESIKTNING EL- OCH TELESYSTEM

BESIKNINGSUTLÅTANDE EL- OCH TELESYSTEM

Upprättad 2009-03-24
Rev.

SWECO Systems AB
Installation Kalmar

Uppdragsnummer
Uppdragsansvarig

4015117

Stefan Persson

0480-46 91 58

SWECO SYSTEMS AB
Traktorvägen 4, 226 60 Lund
Telefon 046-285 01 00
Telefax 046-15 15 80

p:\4331\4015117_statusbes._kalmar\000\15
handlingar\el\090318_statusbesiktning_el_hasseln 8.doc



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

01	UPPDRAG	3
02	UPPDRAGSGIVARE	3
03	BESIKTNINGEN	3
04	UTLÅTANDE	4
04.1	ALLMÄNT	4
04.2	DOKUMENTATION, MÄRKNING	4
04.3	CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR	4
04.4	LEDNINGSNÄT	5
04.5	BELYSNING OCH UTTAG	5
04.6	TELESYSTEM	6
04.7	HISSAR	6
05	KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER	6
05.2	DOKUMENTATION, MÄRKNING	6
05.3	CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR	6
05.4	LEDNINGSNÄT	7
05.5	BELYSNING OCH UTTAG	7
05.6	TELESYSTEM	7
05.7	HISSAR	7

01 UPPDRAG

Statusbesiktning av El- och Telesystem samt Hissar inom fastigheten Hasseln 8, 9 och 10 med adresserna Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 4 A-D och Stensövägen 5 A-B.

02 UPPDRAGSGIVARE

FB Engineering AB

Södra Förstadsgatan 26

211 43 Malmö

Magnus Westerberg

03 BESIKTNINGEN

Besiktningsman

Stefan Persson

Tfn: 0480-46 91 58

Sweco Systems AB

Mobil: 0734- 12 85 58

Telefax: 0480-141 36

Besiktningens omfattning:

Besiktningen är utförd som statusbesiktning av befintliga El- och Telesystem inom fastigheten i 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 har kalkylerats utifrån m²-priser samt uppgifter från hiss-entreprenör.

Besiktningen utfördes:

Besiktningen utfördes 2009-03-18.

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade:

Martin Holm	Bostadsrättsföreningen
Gina Söderberg	Bostadsrättsföreningen
Kent Sylsjö	Hyresgästföreträdare
Magnus Westerberg	Besiktningsman bygg
Lennart Wirbladh	Fastighetsskötare, Skötselbolaget

Vid besiktningen tillgängliga ritningar

Inga ritningar var tillgängliga.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation.

Översikt:

Fastigheterna är uppförda: Hasseln 8 =1948, Hasseln 9 =1942, Hasseln 10 =1948.

Fastigheterna innehåller 72 st lägenheter.

Total bostadsyta:4512 m² varav 1146 m² i Hasseln 8, 1726 m² i Hasseln 9 och 1640 m² i Hasseln 10

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

Installationsritningar för el och tele fanns inte vid besiktnings-tillfället.

Elinstallationer inom trapphus, källarplan och lägenheter är utbytta vid renovering 1987-1988. Inom några enstaka utrymmen finns kablage kvar från byggnationen.

Pollar- och stolpbelysning är kompletterad/utbytt under de senaste 5-10 åren.

04.2 DOKUMENTATION, MÄRKNING

Inga relationsritningar eller drift/underhållsinstruktioner har förevisats.

Märkning av centraler, apparatskåp samt centralutrustningar bör ses över.

04.3 CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR

Serviscentral och fastighetscentral är placerad i elrum alt. elnisch i källarplan, från dessa utgår huvudledningar till lägenheter samt div centraler och apparatskåp för fastigheten. Varje lägenhet/lokal har separat huvudledning. Lägenheterna har huvudledning av typ 4-

ledare (3-faser). Samtliga elenergimätare är placerade inom elrum alt. elnisch i källarplan. Utbyte till nya fjärravlästa mätare är utfört.

04.4 LEDNINGSNÄT

Installationen är i huvudsak infälld förutom i källare och på vind.

04.5 BELYSNING OCH UTTAG

Utomhus/fasad

Belysning vid entrédörrar utgörs av väggmonterade armaturer med lågenergilampa.

Övrig utomhusbelysning utgörs av pollar- och stolpararmaturer.

Styrning via skymningsrelä och ur.

Garage; Källare, Vind

Belysningen består både av lysrörs- och glödljusarmaturer.

Styrning via tryckknappar och trappautomat, strömbrytare samt med närvarogivare i anslutning till en av tvättstugorna.

Enstaka strömbrytare och anslutningsdosor är trasiga.

Trappor

Belysningen består av armaturer bestyckade med lågenergilampor och glödlampor.

Styrning via tryckknappar och trappautomat.

Lägenheter

Vid besiktningen förevisades lgh Vegagatan 2B (Sven Andersson)
Vegagatan 4 A (Ek)

Frejagatan 8A (Tin Anderssen/Axell)

Stensövägen 5A (Pedersen), Stensövägen 5B (Florå)

Lägenheterna uppgavs vara representativa för fastigheterna.

Installationen motsvarar normal standard för tiden vid renoveringen.

Uttag inom hall, vardagsrum och sovrum är ojordade och jordfelsbrytare saknas (krav på åtgärd först vid större renovering).

Gruppcentral i lägenheterna är en normcentral med automat-säkringar.

Vid renoveringen kompletterade vägguttag och TV-uttag på lättbetongväggar, har på ett mindre antal ställen lossnat från infästning.

04.6 TELESYSTEM

Rikstelefon

Respektive lägenhet är ansluten till rikstelefonnätet via teleslitsar i trapphus.

Kabel-TV

Leverantör, Kabelvision/Tele2, multimediantag för kabel-TV och data i lägenheter.

Ellås

Ellås i entrédörrar.

04.7 HISSAR

Hissar 4 st, ar är av typ hydraulhiss, maskinrum är beläget i källarplan. Hissar är besiktningspliktiga och är godkända fram till 0509.

Livslängden för hissarna är uppnådd om ca. 5 år, byte av automatik och hydraulik medför att nya myndighetskrav måste uppfyllas.

05 KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER.

Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms.

Samtliga priser redovisade avseende 1 år / 5 år / 10 år

05.2 DOKUMENTATION, MÄRKNING

Upprätta nödvändiga

Drift- och underhållsinstruktioner

30/X/X

Märkning av centraler, apparatskåp
samt centralutrustningar och
kopplingsplintar kompletteras.

20/X/X

05.3 CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR

Inga åtgärder

Uppdragsnummer
4015117

Upprättat datum
2009-03-24

Revideringsdatum

Rev.bel

Sida
7 (7)

05.4 LEDNINGSNÄT

Inga åtgärder

05.5 BELYSNING OCH UTTAG

Inga åtgärder

05.6 TELESYSTEM

Inga åtgärder.

05.7 HISSAR

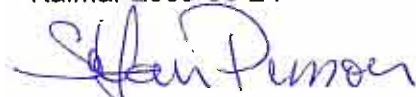
Ombyggnation av 4 st hissar

X/750/X

Myndighetsbesiktning av 4 st hissar

2/X/X

Kalmar 2009-03-24



Stefan Persson

KV. HASSELN 8, 9 OCH 10, KALMAR STATUSBESIKTNING VVS-SYSTEM

BESIKNINGSUTLÅTANDE VVS-SYSTEM

Upprättad 2009-03-24
Rev.

SWECO Systems AB
Installation Kalmar

Uppdragsnummer	4015117	
Uppdragsansvarig	Leif Almroth	0480-46 91 70

SWECO SYSTEMS AB
Norra vägen 40, 392 35 Kalmar
Telefon 0480-46 91 00
Telefax 0480 141 36

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

01	UPPDRAG	3
02	UPPDRAGSGIVARE	3
03	BESIKTNINGEN	3
04	UTLÅTANDE	5
04.1	ALLMÄNT	5
04.2	UNDERCENTRAL - VVS	5
04.3	TVÄTTSTUGA	5
04.4	KÄLLARE	6
04.5	LÄGENHETER	6
05	KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER	7
05.1	ALLMÄNT	7
05.2	UNDERCENTRAL - VVS	7
05.3	TVÄTTSTUGA	7
05.4	KÄLLARE	7
05.5	LÄGENHETER	7

01 UPPDRAG

Statusbesiktning av VVS-system inom fastigheterna Hasseln 8, 9 och 10 med adresserna Frejagatan 8 A-C, Vegagatan 4 A-D och Stensövägen 5 A-B, Kalmar.

02 UPPDRAGSGIVARE

Magnus Westerberg
FB Engineering AB
Södra Förstadsgatan 26
211 43 Malmö

03 BESIKTNINGEN

Besiktningsman:

Leif Almroth
SWECO Systems AB
Telefon: 0480-46 91 70
Mobil: 0734-12 85 70

Besiktningens omfattning:

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

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

Besiktningen utfördes:

Besiktningen utfördes 2009-03-18.

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade:

Martin Holm	Bostadsrättsföreningen
Gina Söderberg	Bostadsrättsföreningen
Kent Sylsjö	Hysesgästföreträdare
Magnus Westerberg	Besiktningsman bygg
Lennart Wirbladh	Fastighetsskötare, Skötselbolaget

Vid besiktningen tillgängliga ritningar

Inga ritningar var tillgängliga.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation.

Översikt:

Fastigheterna är uppförda: Hasseln 8 =1948, Hasseln 9 =1942, Hasseln 10 =1948.

Fastigheterna innehåller 72 st lägenheter.

Total bostadsyta:4512 m² varav 1146 m² i Hasseln 8, 1726 m² i Hasseln 9 och 1640 m² i Hasseln 10

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

VVS-ritningar ej tillgängliga vid besiktningen.

Drift- och underhållsinstruktioner för VVS saknas.

Protokoll från utförd OVK-besiktning ej tillgängligt vid besiktningen.
OVK-besiktning ska enligt uppgift från Fastighetsskötaren nyligen vara utförd.

Energideklaration ej utförd enligt samstämmiga uppgifter vid besiktningen.

Ventilationen fungerar generellt mycket dåligt i lägenheter.

Risk för asbest i befintlig viss rörisolering. Provtagning bör göras.

Befintliga VVS-installationer är i huvudsak från renovering 1987-1989, till vissa delar betr. ventilationen bör utbyte övervägas. Se kommentar under respektive punkt.

I källarkorridor Vegagatan 2 saknas rör- och ventilmärkning.

På vind Vegagatan 4 förekom ventilationskanaler av eternit.

04.2 UNDERCENTRAL - VVS

Fastighetens värmesystem / tappvarmvattenberedning är anslutet via fjärrvärmeväxlare, installerad 1987

Expansionssystem installerat 1987

Installationerna var av god standard.

I övrigt inget att notera kring befintliga VVS-installationer.

04.3 TVÄTTSTUGOR

Installationerna i tvättstugor var av god standard.

Maskiner är anslutna till befintliga ledningssystem.

Frånluftsventilation har installerats.

I övrigt inget att notera kring befintliga VVS-installationer.

04.4 KÄLLARE

Inget att notera kring befintliga VVS-installationer.

04.5 LÄGENHET

Vid besiktningen förevisades lgh Vegagatan 2B (Sven Andersson)
Vegagatan 4 A (Ek)

Frejagatan 8A (Tin Anderssen/Axell)

Stensövägen 5A (Pedersen), Stensövägen 5B (Florå)

Lägenheterna uppgavs vara representativa för fastigheterna.

VVS-installationerna i lägenheterna är i huvudsak från ombyggnad
1987-1989 och anses ha normal standard med avseende på
fastighetens ålder.

Lägenheterna ventileras via mekanisk frånluft med frånluftsfläkt
bakom "kryddhyllorna" och separat frånluftskanal från WC/Bad?
(Protokoll från OVK-besiktning ej förevisat vid besiktning).

Lägenhetsinnehavarna framförde problem med ventilationen. Vid
besiktningen konstaterades mycket dåligt drag i spiskåporna och
mycket dåligt utsug från WC/Bad/Dusch samt i vissa fall högt ljud.
Detta bör undersökas och åtgärdas. Undersökning och utredning
betr. luftmängder med injustering samt luftmängdsprotokoll,
provtryckning av kanaler, rengöring av kanaler, filter och fläktar.

Radiatorer har fungerande termostatventiler.

Disklådeblandare, tvättställs- och badkars/duschblandare är i god
kondition.

Anslutning mellan tätskikt och golvbrunn bör undersökas i samtliga
badrum.

05 KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER

Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms.

Samtliga priser redovisade avseende 1 år / 5 år / 10 år

05.1 ALLMÄNT

Drift- och underhållsinstruktioner för VVS 20 / 0 / 0

OVK-besiktning (om ej utförd) 15 / 0 / 0

Energideklaration 15 / 0 / 0

05.2 UNDERCENTRAL - VVS

Inga VVS-relaterade brister att åtgärda.

05.3 TVÄTTSTUGA

Inga VVS-relaterade brister att åtgärda.

05.3 KÄLLARE


Inga VVS-relaterade brister att åtgärda.

05.4 LÄGENHET

Inga VS-relaterade brister att åtgärda.

Beträffande ventilationssystemet erfordras vidare utredning med åtgärdsförslag för att uppnå en godtagbar och godkänd anläggning.

Kalmar 2009-03-25


Leif Almroth

KV. HASSELN 8, 9 OCH 10, KALMAR STATUSBESIKTNING VVS-SYSTEM

BILAGA 1 TILL

BESIKNINGSUTLÅTANDE VVS-SYSTEM

Upprättad 2009-04-15
Rev.

SWECO Systems AB
Installation Kalmar

Uppdragsnummer	4015117	
Uppdragsansvarig	Leif Almroth	0480-46 91 70

SWECO SYSTEMS AB
Norra vägen 40, 392 35 Kalmar
Telefon 0480-46 91 00
Telefax 0480 141 36

p:\4331\4015117_statusbes._kalmar\000\15
handlingar\vs\statusbesiktning_vvs_hasseln 8, 9 och 10-bilaga
1.doc



01 UPPDRAG

Besiktningen utfördes:

Besiktningen utfördes 2009-04-14.

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

Vid statusbesiktningen konstaterades att ventilationen fungerar generellt mycket dåligt i lägenheterna. Efter detta konstaterande, så beslutades att utföra en mer avancerad besiktning av ett antal utvalda lägenheter för att uppnå en mer exakt status på ventilationsanläggningen. Besiktningen skulle utföras av någon sakkunnig person eller firma.

Senare beslutades att utse:

Kalmar Sotning och Ventilation AB

Torsåsgatan 8

392 39 Kalmar

Ansvarig: Tommy Andersson 070/55 36 123

att utföra besiktningen.

04.5 LÄGENHET

Vid besiktningen valdes Vegagatan 2B, lägenheterna 57, 59 och 61.

VVS-installationerna i lägenheterna är i huvudsak från ombyggnad 1987-1989 och anses ha normal standard med avseende på fastighetens ålder.

Lägenheterna ventileras via mekanisk frånluft med frånluftsfläkt bakom "kryddhyllorna" och separat frånluftskanal från WC/Bad. Tilluft via spaltventiler i fönster.

Följande punkter konstaterades vid besiktningen:

- Tilluftsventiler i fönster (spaltventiler) är generellt stängda. Måste vara öppna för att systemet skall fungera.
- Dammbeläggning i kanaler var relativt stor.
- Lager i fläktar (lgh 57 och 59) var dåliga vilket medförde missljud.
- Anslutningsslangar kåpa – fläkt var generellt dåliga p.g.a ålder.
- Ventilationssystemet är i stort behov av rensning och injustering.
- Vid röktrycksprovning av kanaler märktes inga otätheter.
- Runt avloppsstammar och el-ledningar som passerar genom lägenheterna finns otätheter, vilket medför sanitära olägenheter såsom luktöverföring mm, främst då tilluftsventilerna är stängda. Även ur brandteknisk synvinkel ej godtagbart.

Följande åtgärder föreslås:

Hela anläggningen skall genomgå en total rensning, rengöring och injustering.

Lager skall vid behov smörjas ev. bytas.

Slangar skall bytas.

Hyresgästerna skall få en muntlig och skriftlig skötselinstruktion. Där det betonas vikten av att tilluftsdon är öppna och fläktar igång för att uppnå en tillfredsställande ventilationsanläggning.

05 KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER

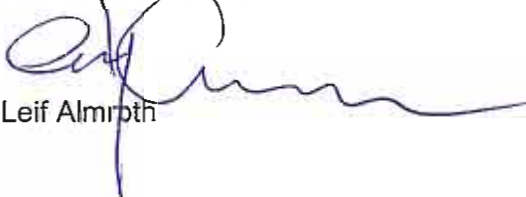
Samtliga angivna priser avser exkl. moms.

05.4 LÄGENHET

Beträffande ventilationssystemet erfordras vissa arbeten för att uppnå en godtagbar och godkänd anläggning enligt tidigare redovisat åtgärdsförslag.

Uppskattade kostnader ca 700-800 kr/lgh inkl material.

Kalmar 2009-04-15



Leif Almqvist

Återköpsgaranti

Namn.....

Till Dig som köpt bostadsrätt i Brf Hasseln

Kalmar den 2009

Heimstaden Exploatering AB, nedan Heimstaden, erbjuder sig härmed att i samband med att Du flyttar köpa Din bostadsrätt för ett pris som motsvarar vad Du betalat i insats till Brf Hasseln, nedan garantibelopp.

Garantin gäller i 3 år räknat från den dagen då föreningen förvärvade fastigheten, tillträdesdagen, och Du kan vid valfri tidpunkt under tiden välja att sälja din bostadsrätt till Heimstaden. Om bostadsrätten säljs till någon annan än Heimstaden under garantitiden så övergår inte garantin till den som köpt bostadsrätten av Dig.

Garantin gäller inte om bostadsrätterna i föreningen fått ett sänkt marknadsvärde på grund av hur föreningens ekonomi handlagts, dåligt handhavande av föreningens ekonomi eller misskötsel av fastigheten.

Om Heimstaden ska infria garantin är det en förutsättning att Din bostadsrätt håller likartad standard som vid dagen för tillträdet. Från garantibeloppet avräknas eventuella kostnader för att försätta lägenheten i samma standard som när Du förvärvade den och lån och upplåten ränta Du har i bostadsrätten och som måste lösas när Du flyttar.

Enligt föreningens stadgar finns det ingenting som hindrar att Heimstaden blir medlem i föreningen. Garantin förutsätter att Heimstaden beviljas medlemskap i föreningen.

Malmö som ovan

Heimstaden Exploatering AB

Patrik Hall, VD