

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Vårglimten i Växjö
(Org.nr. 769636-4913)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. 50 - årig underhållsplan
- K. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vårglimten i Växjö, organisationsnr. 769636-4913, som registrerats hos Bolagsverket 2018-07-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske januari 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i samband med planens upprättande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2024-01-23.

Fastigheten (tomten) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Irrblosset 4, Växjö
Adress:	Isa Thornells Gata 26A-D, 28A-D, 30A-D samt 32A-D. 352 21 Växjö
Tomtens areal:	ca 4 341 kvm
Lägenhetsarea:	ca 1 680 kvm
Gällande detaljplan:	Växjö 13:32 (Telestadshöjden) Akt nr. 0780K-P2019/8
Bygglövsbeslut:	Beviljat enligt byggnadsnämndens beslut 2022-09-08

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

Projektet omfattar 16 bostäder i form av radhus i fyra huskroppar. Varje bostad har ett tillhörande förråd samt parkering.

Inom fastigheten finns ett gemensamt miljöhus som har utrymme för rest- och matavfall samt sortering av den fastighetsnära insamlingen.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Irrblosset Ga:2 tillsammans med Växjö Irrblosset 3 gällande inomkvartersgata med belysning, vatten- och avloppsledningar samt dagvattenanläggning. Föreningen innehar 16 av totalt 75 andelar.

Föreningen har fler än ett hus som är placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel och invändig beklädnad av gipsskivor.
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme med invändig beklädnad av gipsskivor, ljudinsulering.
Rumsskiljande väggar:	Träregelstomme med gipsstomme, ljudisolering-
Mellanbjälklag:	Undersida bekläds med gipsskivor på glespanel. Översida bekläds med golvspånskiva.
Yttertak:	Takstolar av trä. Taktäckning av betongpannor.
Fönster/-dörr:	Fasta och öppningsbara 3-glasfönster. Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster. Entrédörr av trä, fabriksmålade. Samma kulör på in och utsida. Fönsterdörr av typ glasad fönsterdörr, fabriksmålade.

Ventilation:	Mekanisk till-och från-luft med värmeåtervinning. Frånluften tas om hand i wc/dusch/tvätt, bad samt kök. Separat imkanal till fläkt.
Hushållsel:	Separat elanslutning för respektive bostad.
Värmeanläggning:	Värme-och tappvarmvatten produceras av det kommunala fjärrvärmenätet via bostadens fjärrvärmeväxlare, separat anslutning för respektive bostad, individuell mätning. Golvvärme på bottenvåning och vattenburna radiatorer på övervåning.
Vatten:	Individuell mätning av vatten för bostaden. Vattenutkastare för bevattning.
Internet/TV:	Det är förberett i bostaden med multimediacentral och spridningsnät. Installation och anslutning av fiber ingår. Nätavtal med Wexnet, tjänster beställs och betalas separat av varje bostadsrättshavare.

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta på mark.
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme med fasad av träpanel och utan invändig beklädnad. Omålad insida.
Yttertak:	Papptak.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Kök	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Klädkammare/förråd	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat
Hall	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknade anskaffningskostnader för Fastighet, entreprenad och övriga kostnader (ink.moms)	49 698 000
---	------------

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	49 698 000
---	-------------------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2024–2026 till 57 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 47 000 000 kr och markvärdet till 10 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Investeringslån totalt	12 852 000
------------------------	------------

Insatser + upplåtelseavgifter*	36 846 000
--------------------------------	-------------------

Summa beräknad finansiering	49 698 000
------------------------------------	-------------------

* Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/
saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår till 8 046 000 kronor. Upplåtelseavgifterna för varje enskild lägenhet framgår i denna ekonomiska plan (se Lägenhetsredovisning, avsnitt F).

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Kapitalkostnaderna är beräknade på första året efter investeringslånens utbetalning.

Beräknad kapitalkostnad **578 340**

Totalt lån: 12 852 000 kr. Ränta: 3,5 %

Räntekostnader * 449 820

Amortering ** 128 520

Avsättning till fastighetsunderhåll **101 000**

Driftkostnader och övriga kostnader **249 000**

Ekonomisk förvaltning 30 000

Styrelsearvode 20 000

Revisor 10 000

Fastighetsförsäkring 22 000

Löpande underhåll 42 000

Fastighetsskötsel 30 000

Allmän el 10 000

Allmänt vatten 2 000

Sophantering 53 000

Gemensamhetsanläggning 30 000

Driftsreserv **16 492**

Summa beräknade årliga kostnader år 1 **944 832**

*Vid tid för slutfinansiering beslutas lånens uppdelning och löptid. I denna ekonomiska plan beräknas räntekostnaden för lånen med ett räntesnitt på 3,5%. Räntan beräknas på ett snitt av bankens offererade räntor + räntereserv.

***Rak amortering på 100 år, vilket motsvarar en årlig amortering om ca 1%.

FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 9 525 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 205 110 kr.

TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören alternativt bostadsrättsföreningen. Gäller kostnader som: uppvärmning, hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 28 770 kr/lgh och år för 105 m² (274 kr/m² och år)

Föreningen är ansluten till Wexnet. Kostnaden för detta tillkommer och beräknas till 2 280kr/lgh och år (190kr/mån) Bostadsrättshavaren väljer och bekostar sedan tjänsteleverans av internet, tv och telefoni till vald leverantör.

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen på föregående sida visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar planen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande uppdatera föreningens underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

Föreningens löpande utgifter och avsättningar ska täckas av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter 944 832

Summa beräknade årliga intäkter 944 832

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.
Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean.

Lägenhet	Boarea (m ²)*	Andelstal	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats+Upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad tillkommande driftskostnad /månad (kr)	Tillkommande kostnad för internet och tv/ månad (kr)
109	105	6,25%	1 800 000	850 000	2 650 000	59 052	4 921	2 400	190
110	105	6,25%	1 800 000	199 000	1 999 000	59 052	4 921	2 400	190
111	105	6,25%	1 800 000	199 000	1 999 000	59 052	4 921	2 400	190
112	105	6,25%	1 800 000	650 000	2 450 000	59 052	4 921	2 400	190
113	105	6,25%	1 800 000	650 000	2 450 000	59 052	4 921	2 400	190
114	105	6,25%	1 800 000	199 000	1 999 000	59 052	4 921	2 400	190
115	105	6,25%	1 800 000	199 000	1 999 000	59 052	4 921	2 400	190
116	105	6,25%	1 800 000	750 000	2 550 000	59 052	4 921	2 400	190
117	105	6,25%	1 800 000	750 000	2 550 000	59 052	4 921	2 400	190
118	105	6,25%	1 800 000	400 000	2 200 000	59 052	4 921	2 400	190
119	105	6,25%	1 800 000	400 000	2 200 000	59 052	4 921	2 400	190
120	105	6,25%	1 800 000	650 000	2 450 000	59 052	4 921	2 400	190
121	105	6,25%	1 800 000	650 000	2 450 000	59 052	4 921	2 400	190
122	105	6,25%	1 800 000	400 000	2 200 000	59 052	4 921	2 400	190
123	105	6,25%	1 800 000	400 000	2 200 000	59 052	4 921	2 400	190
124	105	6,25%	1 800 000	700 000	2 500 000	59 052	4 921	2 400	190
	1680	100%	28 800 000	8 046 000	36 846 000	944 832	78 736		

* Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020

G. NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA) där inget annat anges.

Anskaffningskostnad	29 582 kr/kvm
Belåning år 1	7 650 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift	21 932 kr/kvm
Årsavgift år 1	562 kr/kvm
Driftskostnader år 1*	158 kr/kvm
Tillkommande driftkostnader år 1**	296 kr/kvm
Avsättning till underhåll år 1	60 kr/kvm
Avsättning till underhåll + avskrivningar år 1	267 kr/kvm
Kassaflöde år 1	60 kr/kvm
Amortering år 1	77 kr/kvm

* Exkl. avsättning till underhåll.

** Debiteras separat till bostadsrättshavaren på månadsavin alternativt direkt till leverantören.

H. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Samtliga belopp anges i kkr som inget annat anges.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Summa kostnader	945	948	951	954	957	960	976	1 325
<i>Kapitalkostnader</i>	579	575	571	566	562	557	539	493
Räntor	450	445	441	436	432	427	409	363
Amorteringar	129	129	129	129	129	129	129	129
<i>Driftkostnader*</i>	207	211	215	220	224	229	247	302
<i>Underhållskostnader</i>	143	146	149	152	155	158	171	208
Löpande underhåll*	42	43	44	45	45	46	50	61
Avsättning för underhåll*	101	103	105	107	109	112	121	147
<i>Övriga kostnader</i>	16	16	17	17	17	18	19	322
Fastighetsavgift bostäder*)**)	0	0	0	0	0	0	0	299
Övriga oförutsedda kostnader*	16	16	17	17	17	18	19	23
Summa intäkter	945	964	983	1 003	1 023	1 043	1 129	1 376
Årsavgifter*	945	964	983	1 003	1 023	1 043	1 129	1 376
Avskrivningar	347	347	347	347	347	347	347	347
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-218	-202	-186	-170	-153	-136	-65	-167
Likviditet vid årets utgång***	101	119	137	156	175	194	274	199
Ackumulerad likviditet (Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)	101	220	358	514	689	883	1 859	4 364
Ränteantagande %	3,5							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	1 680							
Investeringslån kkr	12 852							
Antal lägenheter	16							

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. uppvärmning, hushållsel,
vatten/avlopp, samt tjänster för
internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	562	574	585	597	609	621	672	819
2. Dagens räntenivå + 1 %	639	649	660	671	682	694	742	881
3. Dagens räntenivå + 2 %	715	725	735	745	756	766	811	943
4. Dagens räntenivå + 3 %	792	801	810	819	829	839	881	1 005
5. Dagens räntenivå - 1 %	486	498	510	523	535	548	603	758
6. Dagens räntenivå - 2 %	409	422	435	448	462	476	533	696
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	562	576	590	604	618	633	696	920
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	562	578	594	611	628	645	722	1 040
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	562	571	581	590	600	609	650	735
Ränteantagande %	3,5							
Inflationsantagande %	2,0							

J. 50- ÅRIG UNDERHÅLLSPLAN

Nedan tabell är ett utdrag från föreningens 50 åriga underhållsplan. Kompletta underhållsplan överlämnas till föreningen styrelse.

År	Åtgärd	Planerad kostnad	Åtgärdstyp
2027	Åtgärder efter OVK	4 676 kr	Underhåll
2030	Åtgärder efter OVK	4 962 kr	Underhåll
2033	Renovering ventilationsaggregat	131 651 kr	Underhåll
2033	Åtgärder efter OVK	5 266 kr	Underhåll
2034	EnergideklARATION	10 532 kr	Underhåll
2034	Tvätta och måla träpanel	941 307 kr	Underhåll
2036	Spola avloppsstammar/avloppsrör	30 133 kr	Underhåll
2036	Åtgärder efter OVK	5 588 kr	Underhåll
2039	Renovera separata fjärrvärmecentraler inkl. injustering av värmesystem	307 790 kr	Underhåll
2039	Åtgärder efter OVK	5 930 kr	Underhåll
2042	Byte ventilationaggregat	881 079 kr	Investering
2042	Renovering ventilationsaggregat	157 336 kr	Underhåll
2042	Åtgärder efter OVK	6 293 kr	Underhåll
2044	EnergideklARATION	12 839 kr	Underhåll
2044	Justera marksten/stenplattor	56 169 kr	Underhåll
2044	Laga sockel betong	12 839 kr	Underhåll
2044	Laga takpapp/ytapp	4 297 kr	Underhåll
2044	Måla lägenhets-, förräds- och miljörumsdörr	105 918 kr	Underhåll
2044	Tvätta och måla träpanel	1 147 449 kr	Underhåll
2044	Tvätta takpannor	367 103 kr	Underhåll
2045	Åtgärder efter OVK	6 679 kr	Underhåll
2048	Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	38 216 kr	Underhåll
2048	Åtgärder efter OVK	7 087 kr	Underhåll
2051	Renovering ventilationsaggregat	188 031 kr	Underhåll
2051	Åtgärder efter OVK	7 521 kr	Underhåll
2054	Byta lägenhetsdörr	547 756 kr	Investering
2054	Byta separata fjärrvärmecentraler	1 232 450 kr	Investering
2054	Byta takpapp/ytapp	171 174 kr	Investering
2054	EnergideklARATION	15 650 kr	Underhåll
2054	Tvätta och måla träpanel	1 398 733 kr	Underhåll
2054	Åtgärder efter OVK	7 982 kr	Underhåll
2057	Åtgärder efter OVK	8 470 kr	Underhåll
2059	Tvätta takpannor	494 073 kr	Underhåll
2060	Byte ventilationaggregat	1 258 398 kr	Investering
2060	Spola avloppsstammar/avloppsrör	48 468 kr	Underhåll
2060	Åtgärder efter OVK	8 989 kr	Underhåll
2063	Åtgärder efter OVK	9 539 kr	Underhåll
2064	Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)	5 818 626 kr	Investering
2064	EnergideklARATION bostadshus	19 077 kr	Underhåll
2064	Justera marksten/stenplattor	83 464 kr	Underhåll
2064	Laga sockel betong	19 077 kr	Underhåll
2064	Måla lägenhets-, förräds- och miljörumsdörr	157 389 kr	Underhåll
2064	Tvätta och måla träpanel	1 705 048 kr	Underhåll
2066	Åtgärder efter OVK	10 123 kr	Underhåll
2069	Renovera separata fjärrvärmecentraler inkl. injustering av värmesystem	557 518 kr	Underhåll
2069	Renovering ventilationsaggregat	268 554 kr	Underhåll
2069	Åtgärder efter OVK	10 742 kr	Underhåll
2072	Spola avloppsstammar/avloppsrör	61 469 kr	Underhåll
2072	Åtgärder efter OVK	11 400 kr	Underhåll
2074	Byta aluminiumfönster 3-glas och altandörr	15 435 719 kr	Investering
2074	Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler	2 209 255 kr	Investering
2074	Byta lägenhetsdörr	813 936 kr	Investering
2074	EnergideklARATION	23 255 kr	Underhåll
2074	Laga takpapp/ytapp	7 783 kr	Underhåll
2074	Måla lägenhets-, förräds- och miljörumsdörr	191 856 kr	Underhåll
2074	Tvätta och måla träpanel	2 078 444 kr	Underhåll
2074	Tvätta takpannor	664 957 kr	Underhåll

Total kostnad	39 796 069 kr
Varav investeringar	28 368 394 kr
Varav underhåll	11 427 674 kr

Kostnader i underhållsplanen är inklusive moms och indexuppräknade med 2%

OVK utförs var tredje år och finns med i föreningens kompletta underhållsplan. Kostnaden upptas under avsnitt E, Driftkostnader och övriga kostnader därav är den inte presenterad i ovan tabell.

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, vatten/avlopp samt tjänster för internet och tv ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Mark, uteplats (altan), utvändigt kallförråd och parkering i anslutning till bostaden ingår med bostadsrätt.
7. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Vårglimten i Växjö

Anna Winter-Hansen

Annie Malmqvist

Bengt Eriksson



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.11.2024 08:01

SENT BY OWNER:
Linda Greider · 30.10.2024 12:56

DOCUMENT ID:
r10RR9J-ke

ENVELOPE ID:
Hy6A05kZkl-r10RR9J-ke

DOCUMENT NAME:
Ekonomisk plan Vårglimten i Växjö.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN awh@filab.se	Signed Authenticated	30.10.2024 13:55 30.10.2024 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/16) IP: 83.185.80.198
Bengt Erik Eriksson berikon@telia.com	Signed Authenticated	30.10.2024 16:50 30.10.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/11) IP: 81.237.141.41
ANNIE MALMQVIST annie.malmqvist@oboskarnhem.se	Signed Authenticated	01.11.2024 08:01 01.11.2024 07:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/04) IP: 213.172.203.148

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Vårglimten i Växjö, org.nr. 769636-4913, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivare då intyg från kontrollansvarig finns.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-10-08
Uppdragsbeställning, digitalt signerad
Ekonomisk plan, med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2023-03-28
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade, 2018-07-11
Kostnadskalkyl, 2023-04-28
Taxeringsvärdeberäkning
Utdrag ur fastighetsregistret, Växjö Irrblosset 4, 2024-10-08
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2024-01-24
Köpeavtal, köpbrev 2024-01-26
Avtal om entreprenad, projektutveckling och partsbyte, 2024-01-26
Beslut om bygglov, Växjö kommun, 2022-09-08
Ritningar, 2022-04-25, 2022-10-07
Teknisk beskrivning och rumsbeskrivning, 2023-03-10, 2023-10-26
Markteknisk undersökningsrapport, WSP Sverige AB, 2022-01-08
Garantiåtagande, osålda lägenheter, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 2023-04-27, digitalt signerad
Garantiåtagande, slutlig kostnad och färdigställande, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 2024-10-15
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors, Eric Melkersson, 2024-10-28
Försäkringsoffert, Howden, 2024-10-08
Offert, Ekonomisk Förvaltning, OBOS Svenska AB, 2024-10-08
Offert Fastighetsförvaltning, med checklista, Reco Partner, 2024-10-11
Ränteoffert, Swedbank, 2024-10-08
50-årig underhållsplan, 2024-10-04
Styrelseprotokoll, 2024-10-24, digitalt signerad

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn
Hecs Invest AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Värglinten i Växjö, org.nr. 769636-4913, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 241008
Uppdragsbeställning, digitalt signerad
Ekonomisk plan, med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 230328
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180711
Kostnadskalkyl, 230428
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 241008
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpeavtal, Köpebrev, 240126
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 240124
Avtal om entreprenad, projektutveckling och partsbyte, 240126
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 230310, 231026
Bygglöv, Växjö Kommun, 220908
Ritningar, 220425, 221007
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad
Garanti osålida lägenheter, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 230427
Markteknisk undersökningsrapport, WSP Sverige AB, 220108
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 241015
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors, Eric Melkersson, 241028
Försäkringsoffert, Howden, , 241008
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 241008
Offert fastighetsförvaltning, Checklista, Reco Partner AB, Växjö, 241011
Ränteoffert, Swedbank, 241008
50-årig underhållsplan, 241004
Styrelseprotokoll, 241024, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Kristina Ehrner Vilhelmsson

Jur kand Kristina Ehrner Vilhelmsson

Myggevägen 3, 135 67 Tyresö

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.11.2024 13:13

SENT BY OWNER:
Linda Greider · 04.11.2024 09:56

DOCUMENT ID:
H1xYShWU-Jg

ENVELOPE ID:
BJbPBHb8-Je-H1xYShWU-Jg

DOCUMENT NAME:
Ekonomisk plan Brf Vårglimten ink intyg.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HENRIK SWAHN henrik.swahn@hecs.se	Signed Authenticated	04.11.2024 10:04 04.11.2024 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/21) IP: 85.225.20.102
KRISTINA EHRNER VILHELMSSON kristina.ehmer@icloud.com	Signed Authenticated	04.11.2024 13:13 04.11.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/27) IP: 81.229.141.19

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Underhållsplan

År 2024 till 2074

OBOs Kärnhem - Brf Vårglimten, Växjö

Brf Vårglimten, Växjö

Datum för utskrift: 2024-10-04



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	19
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	22
Kommentarer	26
Åtgärdshistorik	28
Ekonomisk analys	30

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 50 år
Startår	2024
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	8.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2023
Filter	• År: 2024 - 2074 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Denna rapport och underhållsplan är baserad på inskickat material från styrelsen, stadsbyggnadskontoret samt ett platsbesök. Underhållsplanen avgränsas med tolkning av föreningens stadga.

Syftet med underhållsplanen är att identifiera underhållsbehovet, bestämma när i tiden det ska utföras samt prissätta åtgärderna. Underhållsplanen ger en övergripande teknisk, likväl ekonomisk bild av fastighetens status. Denna underhållsplan innefattar endast underhåll.

Kostnadsestimaten i denna rapport är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna plan. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, marknadsläge, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Vårglimten, Växjö



Adress	Isa Thornells gata 26A-D , 28A-D , 30A-D , 32 A-D 35221 Växjö
Boarea (BOA)	1680 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2024

Fastighetsuppgifter

Typ: Flerbostadshus.

Antal lägenheter: 16st

Antal parkeringsplatser: Egen parkering till varje lägenhet

Byggår: 2024

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Isolerad betongplatta på mark

Fasad: Träpanel

Yttertak: Takstolar av trä. Taktäckning av betongpannor.

Fönster: Fasta och öppningsbara 3-glasfönster som är aluminiumbeklädda träfönster.

Uppvärmning: Kommunal fjärrvärme. Separat anslutning för respektive bostad. Golvvärme på bottenvåning och vattenburna radiatorer på övervåning.

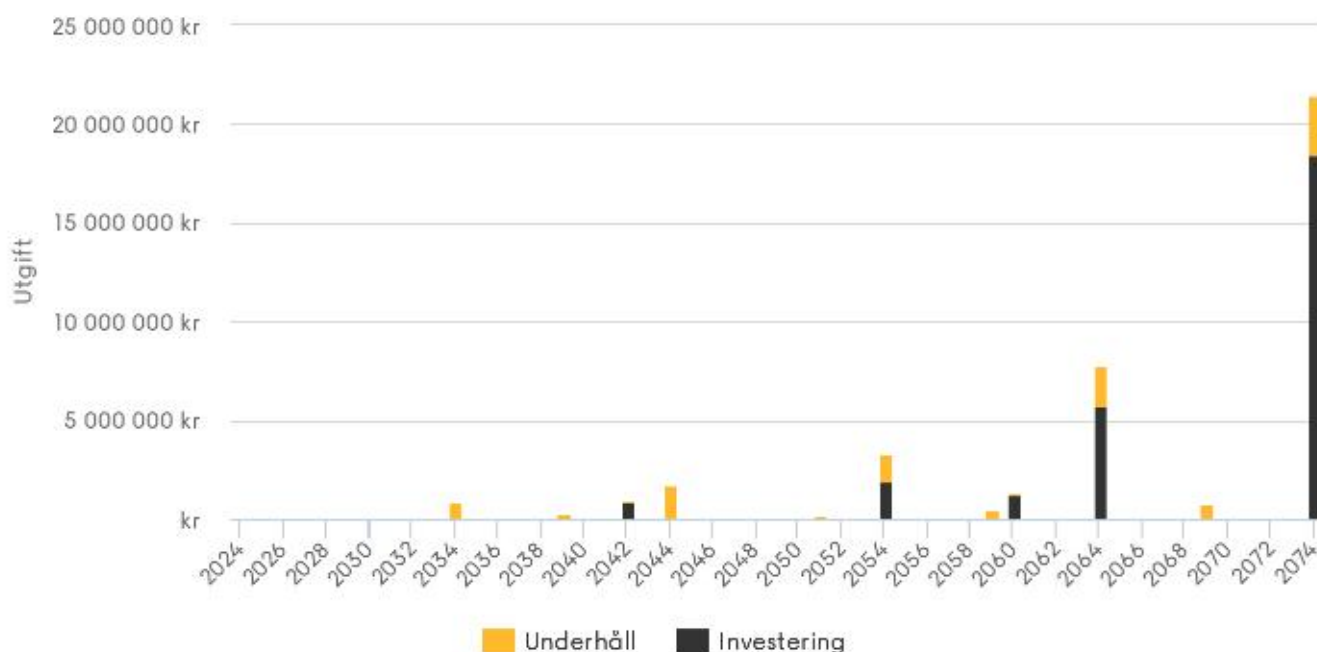
Vatten och avlopp: Kommunalt

Ventilation: FTX, mekaniska till- och frånluft med värmeåtervinning.

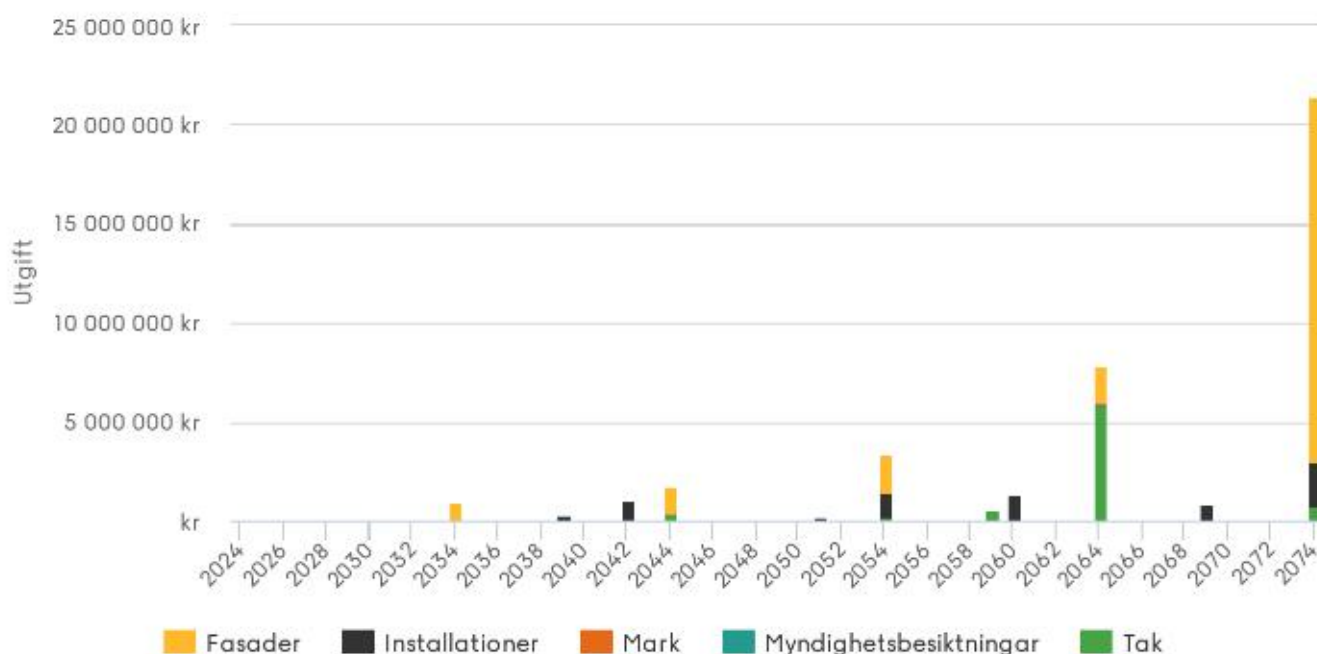
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	5 000 kr
					5 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	5 000 kr
					5 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Hela fastigheten)	9 år	Planerad	132 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	5 000 kr
					137 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	11 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	941 000 kr
					952 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	12 år	Planerad	30 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	6 000 kr
					36 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Renovera separata fjärrvärmecentraler inkl. injustering av värmesystem	Installationer	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	308 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	6 000 kr
					314 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte ventilationaggregat Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	18 år	Planerad	881 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Hela fastigheten)	9 år	Planerad	157 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	6 000 kr

1 045 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	13 000 kr
Justera marksten/stenplattor	Mark	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	56 000 kr
Laga sockel betong	Fasader	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	13 000 kr
Laga takpapp/ypapp	Tak	(Förråd)	10 år	Planerad	4 000 kr
Måla lägenhets-, förråds- och miljöruksdörr	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	106 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	1 147 000 kr
Tvätta takpannor	Tak	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	367 000 kr

1 707 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	7 000 kr

7 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	12 år	Planerad	38 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	7 000 kr

45 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Hela fastigheten)	9 år	Planerad	188 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	8 000 kr

196 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta lägenhetsdörr Investering	Fasader	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	548 000 kr
Byta separata fjärrvärmecentraler Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	30 år	Planerad	1 232 000 kr
Byta takpapp/ytpapp Investering	Tak	(Förråd)	30 år	Planerad	171 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	16 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	1 399 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	8 000 kr

3 374 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	8 000 kr

8 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Tvätta takpannor	Tak	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	494 000 kr

494 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte ventilationaggregat Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	18 år	Planerad	1 258 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	12 år	Planerad	48 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	9 000 kr

1 316 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	10 000 kr

10 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt) Investering	Tak	(Hela fastigheten)	40 år	Planerad	5 819 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	19 000 kr
Justera marksten/stenplattor	Mark	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	83 000 kr
Laga sockel betong	Fasader	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	19 000 kr
Måla lägenhets-, förråds- och miljörumsdörr	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	157 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	1 705 000 kr
					7 803 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	10 000 kr
					10 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Renovera separata fjärrvärmecentraler inkl. injustering av värmesystem	Installationer	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	558 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Hela fastigheten)	9 år	Planerad	269 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	11 000 kr
					837 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	0 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	12 år	Planerad	61 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	11 000 kr
					73 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Låge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta aluminiumfönster 3-glas och altandörr Investering	Fasader	(Hela fastigheten)	50 år	Planerad	15 436 000 kr
Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	50 år	Planerad	2 209 000 kr
Byta lägenhetsdörr Investering	Fasader	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	814 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lågenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	23 000 kr
Låga takpapp/ytpapp	Tak	(Förråd)	10 år	Planerad	8 000 kr
Måla lågenhets-, förråds- och miljörumsdörr	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	192 000 kr
Tvåtta och måla träpanel	Fasader	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	2 078 000 kr
Tvåtta takpannor	Tak	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	665 000 kr

21 425 000
kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Hela fastigheten)</i>							
Byta aluminiumfönster 3-glas och altandörr Investering	2074	50 år	2024	236	st	18 000 kr	15 436 000 kr
Byta lägenhetsdörr Investering	2054	20 år	2024	16	st	14 000 kr	548 000 kr
Laga sockel betong	2044	20 år	2024	8	m2	800 kr	13 000 kr
Måla lägenhets-, förråds- och miljörumsdörr	2044	10 år	2024	33	st	1 600 kr	106 000 kr
Tvätta och måla träpanel	2034	10 år	2024	1430	m2	400 kr	941 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Hela fastigheten)</i>							
Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler Investering	2074	50 år	2024	16	st	38 000 kr	2 209 000 kr
Byta separata fjärrvärmecentraler Investering	2054	30 år	2024	16	st	31 500 kr	1 232 000 kr
Byte ventilationaggregat Investering	2042	18 år	2024	16	st	28 000 kr	881 000 kr
Renovera separata fjärrvärmecentraler inkl. injustering av värmesystem	2039	15 år	2024	16	st	10 380 kr	308 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	2033	9 år	2024	16	st	5 000 kr	132 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	2036	12 år	2024	16	st	1 100 kr	30 000 kr
Åtgärder efter OVK	2027	3 år	2024	16	st	200 kr	5 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Hela fastigheten)</i>							
Justera marksten/stenplattor	2044	20 år	2024	70	m2	400 kr	56 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
(Hela fastigheten)							
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	2034	10 år	2024	16	st	400 kr	11 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2027	3 år	2024	16	st	0 kr	0 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
(Hela fastigheten)							
Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt) Investering	2064	40 år	2024	1220	m2	1 600 kr	5 819 000 kr
Tvätta takpannor	2044	15 år	2024	1220	m2	150 kr	367 000 kr
(Förråd)							
Byta takpapp/ytpapp Investering	2054	30 år	2024	140	m2	500 kr	171 000 kr
Laga takpapp/ytpapp	2044	10 år	2024	14	m2	150 kr	4 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Åtgärder efter OVK

Förekommer år: 2027, 2030, 2033, 2036, 2039, 2042, 2045, 2048, 2051, 2054, 2057, 2060, 2063, 2066, 2069, 2072, 2075, 2078, 2081, 2084, 2087, 2090, 2093, 2096, 2099, 2102, 2105, 2108, 2111, 2114, 2117, 2120, 2123

Intervall: 3 år

Kategori: Installationer

Läge: -

Märkning: -

Styckpris: 200 kr exkl. moms

Antal: 16

Enhet: st

Åtgärder så som injustering eller kanalrensning vid behov.

Renovering ventilationsaggregat

Förekommer år: 2033, 2042, 2051, 2069, 2078, 2087, 2096, 2105, 2114, 2123

Intervall: 9 år

Kategori: Installationer

Läge: -

Märkning: -

Styckpris: 5 000 kr exkl. moms

Antal: 16

Enhet: st

Löpande renovering av aggregat sker utefter åtgärder uppmärksammade på OVK.

Tvätta och måla träpanel

Förekommer år: 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, 2114, 2124

Intervall: 10 år

Kategori: Fasader

Läge: -

Märkning: -

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Antal: 1430

Enhet: m²

Priset inkluderar tvätt, skrapning/slipning, grundmålning och målning 2 strykningar av träfasad. Rekommenderat sker även tvätt av stuprör, hängrännor och fönsterbleck. Kostnad för ställning ej medräknad.

Renovera separata fjärrvärmecentraler inkl. injustering av värmesystem

Förekommer år: 2039, 2069, 2099, 2114

Intervall: 15 år

Kategori: Installationer

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 308 000 kr inkl. moms

Styckpris: 10 000 kr exkl. moms

Antal: 16

Enhet: st

Kontrollera ventiler, pumpar, flödesmätare, expansionskärl mm.

Justera marksten/stenplattor

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124
Intervall: 20 år
Kategori: Mark
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 400 kr exkl. moms
Antal: 70
Enhet: m2

Ca 10% av totalarea (700kvm).

Laga sockel betong

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124
Intervall: 20 år
Kategori: Fasader
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 13 000 kr inkl. moms
Styckpris: 800 kr exkl. moms
Antal: 8
Enhet: m2

10% av total yta (ca 75kvm)

Laga takpapp/ytpapp

Förekommer år: 2044, 2074, 2084, 2104, 2114, 2124, 2134
Intervall: 10 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 4 000 kr inkl. moms
Styckpris: 200 kr exkl. moms
Antal: 14
Enhet: m2

Pris baseras på yta som ska lagas. 10% av total yta (ca 140m²). Lagning bör ske efter ca 20 år.

Måla lägenhets-, förråds- och miljörumsdörr

Förekommer år: 2044, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, 2114, 2124
Intervall: 10 år
Kategori: Fasader
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 106 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 33
Enhet: st

Måla/ytbehandla lägenhetsdörrar

Tvätta takpannor

Förekommer år: 2044, 2059, 2074, 2089, 2104, 2119, 2134, 2149, 2164	Totalt pris: 367 000 kr inkl. moms
Intervall: 15 år	Styckpris: 200 kr exkl. moms
Kategori: Tak	Antal: 1220
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Första gången efter ca 20 år, därefter var 15:e år.

Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)

Förekommer år: 2064, 2104	Totalt pris: 5 819 000 kr inkl. moms
Intervall: 40 år	Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Kategori: Tak	Antal: 1220
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Komplett takomläggning inkl. byte av underlagspapp, läkt och pannor. Priset inkluderar ej ställning. Vid löpande underhåll så som tvätt av takpannor kan denna åtgärd senareläggas.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
----	------	------------------	------------------	-----------

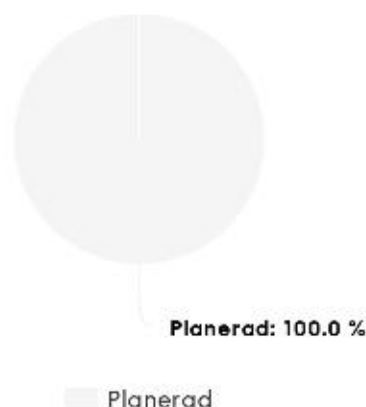
Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

Ekonomisk analys

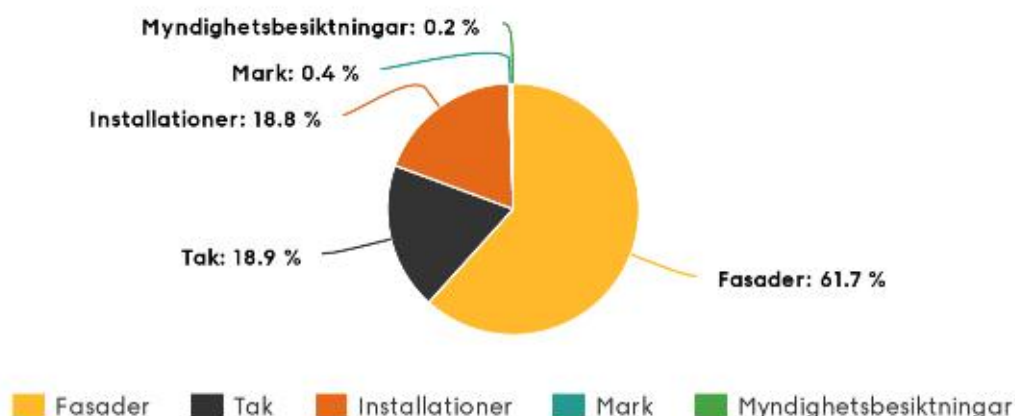
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	39 796 069 kr
Utgift per år	780 315 kr
Utgift per år och m ²	464 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

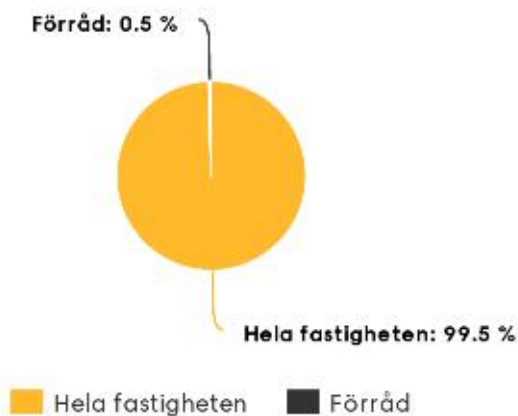
Utgift per status



Utgift per kategori

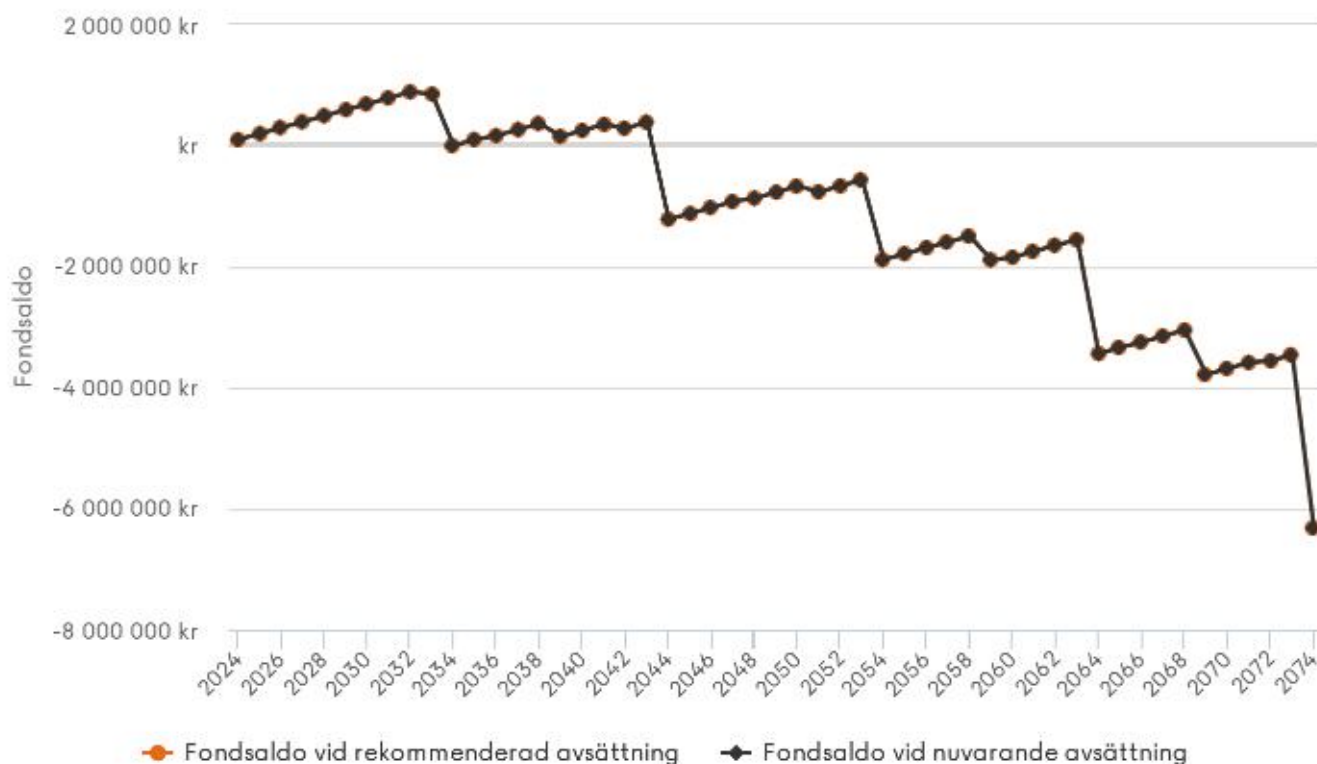


Utgift per byggnad



Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	60 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	60 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	100 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	100 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2024	0 kr

Linda Sanna Elisabeth Greider
linda.greider@obos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Henrik Swahn, Hecs Invest AB, och Kristina Ehrner Vilhelmsson, Jur kand Kristina Ehrner Vilhelmsson, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Vårglimten i Växjö, organisationsnummer 769636-4913.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vårglimten i Växjö har ansökt om godkännande av intygsgivarna Henrik Swahn och Kristina Ehrner Vilhelmsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Henrik Swahn och Kristina Ehrner Vilhelmsson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare

inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Vårglimten i Växjö om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare