

# Byggnadsbeskrivning

## 2-planshusen (Träfasad)

2017-03-20

<p><b>Grundläggning:</b> Hus: Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering. Förråd: kantsten samt asfalt. Carport: plintar samt asfalt.</p>	<p><b>Fönster:</b> Fasta eller utåtgående vridfönster med 3-glas superenergirituta, U-värde 1,0 Aluminiumbeklätt naturanodiserad. Foderbildande fönstersmygar. Fönsterbänkar i vitmålad MDF. Fönstersmyg i våtutrymme kaklas.</p>
<p><b>Yttreväggar:</b> <b>Hus:</b> Träpanel, spikläkt o vindskiva. 170 mm regel + 170 mm mineralullisolering. Indragen fuktspärr. 45 mm regel + 45 mm mineralullisolering. 13 mm alt. 15 mm gipsskiva som monteras på plats. (13 mm övreplan och 15 mm entréplan) <b>Carport/förråd:</b> oisolerad, regelverk, träpanel, vindpapp.</p>	<p><b>Dörrar:</b> Entrédörr: Nordan Sirius CYD 863 G, ljusgrå NCS-s3500-n Förrådsdörr: Nordan Lejonet CYD 801, ljusgrå NCS-s3500-n Innerdörrar: Vita släta Handtag: Aluminium.</p>
<p><b>Innerväggar:</b> <b>Bärande innervägg:</b> Levereras som prefabricerat regelverk med 2x15 mm gipsskiva på en sida + 2x15 mm gipsskiva som levereras löst. <b>Övriga innerväggar:</b> 13mm gipsskiva på var sida, 45x70mm regelstomme, 45 mm mineralullisolering.</p>	<p><b>Innertappa:</b> Vitmålad trappa med plansteg i eklaserad furu. Rostfria metallspjälor. Vitmålad handledare.</p>
<p><b>Lägenhetsskiljande väggar:</b> 3x13 mm gipsskiva, 95 mm mineralullisolering, 45x95mm regelstomme c 600 mm, 32 mm luftspalt. 45x95 mm regelstomme c 600, 95 mm mineralullisolering 3x13 gips (Väggar mot kapprum har regelstomme 45x70 mm.)</p>	<p><b>Hushållskapitalvaror:</b> Enligt rumsbeskrivning. <b>Porslin:</b> Enligt rumsbeskrivning.</p>
<p><b>Mellanbjälklag</b> 40 mm övergjutning, Daladekk, 70 mm mineralullisolering, glespanel (AP25), 13 mm gips, 13 mm gipsplank.</p>	<p><b>Måning och golv:</b> Enligt rumsbeskrivning.</p>
<p><b>Vindsbjälklag/Innertak:</b> 13 mm gipsplank på glespanel, plastfolie, takstolar, 450mm lösull.</p>	<p><b>Ventilation:</b> FTX (ventilation med energiåtervinning). Separat köksventilation.</p>
<p><b>Yttertak boningshus:</b> Betongtakpannor MP 407, läkt, underlagspapp, råspont, takstolar av trä. <b>Carport/förråd:</b> tätskikt av papp, underlagspapp, råspont takstolar av trä.</p>	<p><b>Uppvärmning:</b> Vattenburen golvvärme via fjärrvärme. Elslingor (komfortvärme) i bad</p>
<p><b>Lister:</b> Golvlister: Slät list i ekfanerad furu, 12x56 mm Foder: Släta foder i vitmålad furu, 12x56 mm, levereras grundmålade, platsmålade.</p>	<p><b>Utvändigt ytskikt:</b> Gemensamma körytor asfalteras Uteplatser samt gångar (till entré) stensätts. Övriga ytor enligt situationsplan.</p>
<p><b>Inredning:</b> Kökslucka Marbodals Arkitekt plus kritvit i S-höjd, handtag Solo Rostfri cc 128 mm, bänkskiva i laminat Svart Mocka 597 med rak framkant. LED-armatur under väggskåp. Takanslutning. Garderob K-höjd enligt ritning med vita släta luckor.</p>	<p><b>El-tele-Data</b> Utv. uttag motorvärmare. Fiberanslutning. <b>Generellt</b> <b>Plåtdetaljer:</b> Färg enligt separat dokument. <b>Vatten:</b> Vattnet mäts gemensamt. I huset finns dessutom undervattenmätare som mäter varje enskild bostadsrättsinnehavares förbrukning. Den totala vattenförbrukningen betalas av föreningen till leverantören. Kostnaden för vattenförbrukningen betalas därefter av bostadsrättsinnehavaren till föreningen. <b>Värme:</b> Betalas av föreningen samt fördelas därefter efter individuell mätning av förbrukningen i var lägenhet. <b>Sopor:</b> Föreningen tecknar avtal med Karlstad Energi och svarar för kostnaden.</p>
<p><b>Balkonger:</b> Traillgolv, tryckimpregnerat 28x120. Glas-/Metallräcken <b>Terrass:</b> Betongplattor 350x350x50.</p>	<p><b>Lekplats:</b> Gung och rutschställning, sittbänk, gungdjur, två olika gungsitsar och en sandlåda.</p>

# Byggnadsbeskrivning 3-planshusen 2017-03-20

<p><b>Grundläggning:</b> Platta på mark med 300mm underliggande cellplastisolering.</p>	<p><b>Fönster:</b> Fasta respektive utåtgående vridfönster med 3-glas superenergiruta med argongas. Fönsterbänkar i marmor Ruivina mörk polerad.</p>
<p><b>Ytterväggar:</b> Hus: Ytterväggselement (betong, grafitcellplast, betong)  Carport/Förråd: Träpanel, spikläkt, vindpapp, träreglelstomme.</p>	<p><b>Dörrar:</b> Entrédörr: Aluminium natur, med glas. Tamburdörr: Säkerhetsdörr med titthål. Förrådsdörr: Nordan Lejonet 801, ljusgrå NCS-s3500-n Innerdörrar: Vit Slät, vit karm. Handtag i aluminium.</p>
	<p><b>Hushållskapitalvaror:</b> Enligt rumsbeskrivning.</p>
	<p><b>Porlin:</b> Enligt rumsbeskrivning.</p>
<p><b>Innerväggar:</b> Bärande innervägg: Betong 200 mm Övriga innerväggar: 13mm gipsskiva på var sida, 45x70 regelstomme, 45 mm mineralullsisolering.</p>	<p><b>Målning och golv:</b> Enligt rumsbeskrivning. Innertak vitmålade.</p>
<p><b>Lägenhetsskiljande väggar:</b> 200 mm betong</p>	<p><b>Ventilation:</b> FTX ventilation (Ventilation med energiåtervinning.) Luften från köksfläkt passerar inte värmexchångare.</p>
<p><b>Lägenhetsskiljande mellanbjälklag:</b> 13 mm trägolv, foam (eller liknande) samt 250 mm betong</p>	<p><b>Uppvärmning:</b> Vattenburen värme via fjärrvärme. Värmeavgivning via vattenradiatorer . El-golvvärme i wc/dusch. Varmvatten via fjärrvärme.</p>
<p><b>Vindsbjälklag/Innertak:</b> 250 mm betong</p>	<p><b>Utvändiga Balkonger:</b> Golv av betong. Räckan av glas.</p>
<p><b>Yttertak hus och förråd:</b> Yttertak boningshus: Betongtakpannor, läkt, underlagspapp, råspont, takstolar av trä.  Carport/förråd: tätskikt av papp, underlagspapp, råspont takstolar av trä.</p>	<p><b>Utvändigt ytskikt:</b> Gemensamma körytor asfalteras Uteplatser samt gångar (till entré) stensätts. Övriga ytor enligt situationsplan.</p>
	<p><b>Generellt:</b> <i>Plåt detaljer:</i> Färg enligt separat dokument. <i>Vatten:</i> Vattnet mäts gemensamt. I huset finns dessutom undervattenmätare som mäter varje enskild bostadsrättsinnehavares förbrukning. Den totala vattenförbrukningen betalas av föreningen till leverantören. Kostnaden för vattenförbrukningen betalas därefter av bostadsrättshavaren till föreningen. <i>Värme:</i> Betalas i förhållande till lägenhetens storlek. <i>Sopor:</i> Föreningen tecknar avtal med Karlstad Energi och svarar för kostnaderna. <i>Hiss/trapphus:</i> Hisschakt, väggar i betong, vitmålade. Hiss: Kone Monospace 500 Inv. trappor: Betongtrappor.</p>
<p><b>Lister:</b> Golvlister: Slät list i ekfanérad furu, 12x56 Foder: Släta foder i vitmålade furu, 12x56, levereras grundmålade, platsmålas.</p>	<p><i>Lekplats:</i> Gung och rutschställning, sittbänk, gungdjur, två olika gungstolar och en sandlåda.</p>
<p><b>Inredning:</b> Kökslucka Marbodal Arkitekt plus kritvit i K-höjd, handtag Solo Rostfri cc 128 mm, bänkskiva i laminat Svart Mocka 597 med rak framkant. LED-armatur under väggskåp.  Garderob K-höjd enligt ritning med vita släta luckor.</p>	

**Ekonomisk plan för****Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad Karlstad kommun  
org nr 769631-7457**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkringar
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnad
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter, redovisning av andelstal  
insatser och årsavgifter
- G. Känslighetsanalys/ekonomisk prognos
- H. Särskilda förhållanden  
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad, som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenheten om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Färjestad 2:19 Karlstad kommun genom köp av samtliga andelar i Småhus Karlstad Ekonomisk förening organisationsnummer 769623-9289 som är ägare av fastigheten. Därefter kommer föreningen att förvärva fastigheten av Småhus Karlstad Ekonomisk förening.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av andelarna kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfonden då andelarna omklassificeras, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller kapital.

Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig beloppet som skattemässig omkostnadsbelopp.

Föreningen skall bebygga Färjestad 2:19 med totalt 62 lägenheter. Totalkostnaden enligt bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl uppgår till 180 844 000 kr inklusive köp av andelarna i Småhus Karlstad Ekonomisk Förening. Senast sex månader efter slutbesiktning av byggnationen skall redovisning ske av bostadsrättsföreningens totala kostnader. I det fall totalkostnaden under/överstiger 180 844 000 kr ska köpeskillingen för dessa andelar regleras med mellanskillnaden.

Föreningen tecknar ett entreprenadavtal med en entreprenör om uppförandet av byggnaderna samt en leverantör av byggsatsen mm till den kostnad som står på sid 4.

Upplåtelsen av bostadsrätten beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats och föreningen tillträtt fastigheten.

Inflyttning beräknas påbörjas under 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser de slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader mm grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2017.

Västkuststugan AB och Nybyggarna i Karlstad AB svarar under sex månader efter tillträdet för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Västkuststugan AB och Nybyggarna i Karlstad AB de lägenheter som inte upplåtits. Västkuststugan AB och Nybyggarna i Karlstad AB äger rätt att hyra ut förvärvade lägenheter.

Västkuststugan AB garanterar, de i ekonomiska planen angivna räntorna under den första bindningstiden för respektive lån.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Färjestad 2:19 Karlstad kommun
Adress:	Norra Infarten 94A-94M
Tomtareal:	12 869 m <sup>2</sup>
BOA lägenhetsyta.	4682 m <sup>2</sup>
BIA förråd	519 m <sup>2</sup>

Byggnationen består av tre stycken flerfamiljshus i tre våningar samt fem stycken flerfamiljshus i två våningar. Carport till 38 lägenheter och parkeringsplats till 24 lägenheter. Samtliga med motorvärmaruttag. Förråd till samtliga lägenheter. Inom området finns även utrymme för avfallshantering och lekplats.

### Gemensamma anordningar:

#### Vatten o avlopp:

BRF är ansluten till kommunens VA-nät.

#### Uppvärmning:

BRF är ansluten Karlstads Energi AB:s fjärrvärmenät .

#### El:

Elinstallation enligt svensk standard SS4370146.

#### Ventilation:

Genom FTX aggregat.

#### Sopor:

Gemensam sophantering av hushållsavfall.

**Övrig teknisk beskrivning se bilaga 1-19**

2017012400026

**C. FÖRSÄKRING.**

4(10)

Fastigheten är försäkrad genom säljaren till och med tillträdesdagen.  
Föreningen tecknar fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti från tillträdesdagen.  
Föreningen tecknar också tillägg för bostadsrättsförening.

**D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.**

Köpeskilling andelar och fastighet	61 111 000 kr
Entreprenadkostnader inkl kostnader för lagfart, pantbrev, anslutningar, marknadsföring, föreningsbildning, ekonomisk plan, projektering, räntor under byggtiden mm	119 333 000 kr
Rörelsekapital	400 000 kr
<b>Summa</b>	<b>180 844 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till  
**74 800 000 kr**

**E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA KOSTNADER.**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.  
Årliga kostnader för kapitalkostnader; exkl avskrivningar och driftkostnader, avser år 1 efter placering av lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesat	Räntekostnad	Amortering	Kapitalkostnader
Lån 1	33 750 000 kr	1 år	1,95%	658 125 kr		658 125 kr
Lån 2	33 750 000 kr	3 år	2,05%	691 875 kr	675 000 kr	1 366 875 kr
Lån 3				- kr		- kr
Summa	67 500 000 kr			1 350 000 kr		2 025 000 kr
Reservränta						
Upplåtelseavgift	6 350 000 kr					
Insatser	106 994 000 kr					
Summa finansiering	180 844 000 kr					
Summa kostnader				Summa kapitalkostnader		2 025 000 kr

Transport till nästa sida	<b>2 025 000 kr</b>
---------------------------	---------------------

2017012400027

Från sid 4	<b>2 025 000 kr</b>
<i>Avsättningar och avskrivningar</i>	
Avsättning yttre underhåll 4682 m2 x 50.00/m2	234 100
<b>Summa</b>	<b>234 100 kr</b>

Driftkostnader inkl moms.		
Administration/styrelse	65 000 kr	
Fastighetsskötsel inkl renhållning av gemensamma ytor	90 000 kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete (delvis eget arbete)	100 000 kr	
Gemensam el mm	113 000 kr	
Vatten o avlopp betalas av respektive bostadsrättsinnehavare	- kr	
Uppvärmning betalas av respektive bostadsrättsinnehavare	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Sopor	56 000 kr	
Försäkringar och självrisker	25 000 kr	
Diverse och oförutsett	15 000 kr	
	<b>464 000 kr</b>	<b>464 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>		<b>2 723 100 kr</b>

Driftkostnaderna förutsätter att varje bostadsrättshavare själv utför fastighetsskötsel av markområde som tillhör lägenheten

#### F.BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Fördelningen framgår av nästa sida (sid 6)

Årsavgift	2 723 100 kr	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>2 723 100 kr</b>	<b>2 723 100 kr</b>

## H .Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med de belopp ovan angivits eller som styrelsen beslutar.

2.Årsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3.Trevåningshusen:avgiften för varmvatten och kallvatten debiteras av föreningen efter individuell avläsning. El debiteras direkt av leverantören. Värme debiteras i förhållande till lägenhetens storlek. Tvåvåningshusen: avgiften för värme, varmvatten och kallvatten debiteras av föreningen efter individuell avläsning. El debiteras direkt av leverantören.

4.Den till lägenheten tillhörande tomten/altanen (avser endast bostäder på bottenvåningen) skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och bekostar skötseln. Styrelsen förvarar en situationsplan där det framgår vilka ytor som handhavs av föreningen respektive bostadsrättsinnehavaren.

5.Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad underhålla det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen i enlighet med föreningens stadgar.

6.Upplåtelse/överlåtelse och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

7.Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som § 17 i föreningens stadgar föreskriver.

8.Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som erfordras för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

9.Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren erhåller ingen ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå till följd av detta.

10.Efter att bostadsrättsinnehavaren flyttat in i lägenheten skall den hållas tillgänglig för utförande av efterarbeten (bla avhjälpande av besiktninganmärkningar). Någon ersättning utgår inte.

11.Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen slutbesiktigats och tillträde skett. Västkuststugan AB svarar för förvaltningen fram till tillträdet. Västkuststugan AB svarar inte för arbeten som ombesörjts av bostadsrättsinnehavaren eller bostadsrättsföreningen.

12.Driftskostnaderna är preliminära. Kapitalkostnaderna är genom åtaganden från Västkuststugan AB garanterade under lånens första löptid . Därefter är kapitalkostnaden beroende på ränteutvecklingen

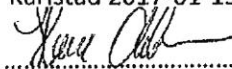
13.Styrelsen äger rätt att – efter lånens första löptid - avgöra bindningstiden för föreningens lån.



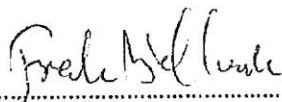
**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad  
Karlstad kommun  
Org nr 769631-7457**

2017012400032

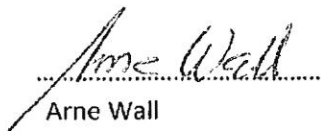
Karlstad 2017-01-19



Hans Axelsson



Fredrik Kjellman



Arne Wall

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Norra Färjestad, org. nr 769631-7457

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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


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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Avtal om överlåtelse av andelar i ekonomisk förening
- Entreprenadkontrakt
- Låneoffert
- Ritningar
- Teknisk beskrivning

Kalmar den 20 januari 2017



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare