

Ekonomisk plan

---

**Bostadsrättsföreningen Uven 1**

---

orgnr 769615-2607

Bolagsverket har denna dag enligt  
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)  
registrerat förestående ekonomiska plan  
för Bostadsrättsföreningen

*Uven 1*

i *Helsingborg* kommun, betyg as

Sundsväl *19.2* 20*07*

*Rose-Maie Nyström*

Helsingborg den 2 februari 2007

---

## 1. Allmänna förutsättningar

---

Bostadsrättsföreningen Uven 1, Helsingborg kommun, registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2006. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Fastighetsägaren till Helsingborg Uven 1, John Biringvad (440428-8856), har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde 9 mars 2007.

Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen. Uppgifterna i planen grundar sig på anskaffningskostnaden för föreningens förvärv av fastigheten, bedömda drift och underhållskostnader samt bedömning av erforderligt reparationsbehov med utgångspunkt från upprättad underhållsplan.

Inledningsvis kommer 5 bostadslägenheter att kvarstå som hyresrätter vilket innebär att föreningen inte uppfyller kraven för att klassas som privatbostadsföretag. Detta får till följd att föreningen kommer att beskattas enligt reglerna för en sk "oäkta bostadsrättsförening" och den ekonomiska planen är upprättad med denna förutsättning. Planen förutsätter att planerat underhåll och övriga åtgärder behandlas på ett sådant sätt att inkomstskatt undviks. Efterhand som de övriga lägenheterna upplåts med bostadsrätt kommer föreningen att uppfylla kraven för ett privatbostadsföretag. Kravet bedöms vara uppfyllt när ytterligare 2 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av Kenneth Svensson på JKS Total Consult den 22 november 2006 (Bilaga). Kostnader för bedömda åtgärder finns med i planen under reparationsfond tillsammans med årliga avsättningar till yttre fond.

Beräkningen av föreningens årliga kapital och driftkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Föreningen har erbjudits lån av Swedbank.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

---

## 2. Byggnadsbeskrivning

---

Fastighetsbeteckning	Uven 1
Kommun	Helsingborg
Adress	Dämmegatan 11, Hälsövägen 42
Tomtens areal	754 kvm
Antal byggnader	1
Bostadsyta	985 kvm
Lokalarea	289 kvm
Antal bostadslägenheter	11 st
Antal lokaler	3 st
Utförande	
Grundläggning	Utbredda betongsulor under källaryttväggar
Stomme	Platsgjuten betong
Fasader	Tegel och fasadplåt
Bjälklag	Platsgjuten betong
Tak	Bandtäckt plåt
Fönster	Träfönster respektive trä/aluminium
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft i bostadslägenheter
Servitut	Last, Ledningsservitut
Källare	Målade väggar, inrymmer lägenhetsförråd och tvättstuga
Lägenhetsförråd	Finns i källaren
Sophantering	Miljöstation på gården

### 3. Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök	Plastmatta	Tapet	Målade
Badrum	Plastmatta	Kakel/mål.	Målade
Hall	Plastmatta	Tapet	Målade
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målade
Sovrum	Plastmatta	Tapet	Målade

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande. Avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

### 4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Inköpspris	19 500 000 kr	15 306 kr/kvm	
Lagfartskostnad	293 325 kr		
Pantbrevskostnad	121 196 kr	Befintliga pantbrev:	7 815 000 kr
Omb. kostn, oförutsett	250 000 kr		
Reparationsfond	878 804 kr		
Ingående saldo för. konto	95 675 kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>21 139 000 kr</b>		

### 5. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Löptid år	Ränta %	Räntekostn kr	Amortering kr	Kapitalkostnad kr
Bottenlån 1	2 313 000	Rörlig	3,15	72 860	0	72 860
Bottenlån 2	2 313 000	ca 3 år	4,20	97 146	0	97 146
Bottenlån 3	2 313 000	ca 5 år	4,30	99 459	25 444	124 903
Lån vilande insatser	6 919 555	Rörlig	2,90	200 667	0	200 667
Extra amortering/räntereserv					23 130	23 130
Summa lån	13 858 555			470 132	48 574	518 706
Insatser:	7 280 445					
Summa finansiering	21 139 000					

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Om amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 50 år. Extraamorteringen / räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång.

Osålda lägenheter (4 763 084 kr) finansieras av säljaren genom en säljrevers med en räntesats på 2,5 %. Till säljreversen är kopplat en option för säljaren att förvärva dessa lägenheter när de blir tomma till det pris som finns angivet i planen. Resterande lån (2 156 471 kr) för vilande insatser finansieras genom banklån med en antagen räntesats på 3,8 % vilket ger en snittränta på 2,9 %.

---

## 6. Drift- och underhållskostnader

---

Styrelse / revision	10 000 kr	8 kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr	20 kr/kvm
Vatten	25 000 kr	20 kr/kvm
Värme	131 000 kr	103 kr/kvm
Ei	20 000 kr	16 kr/kvm
Renhållning	10 000 kr	8 kr/kvm
Fast skötsel	50 000 kr	39 kr/kvm
Försäkring	12 000 kr	9 kr/kvm
Kabel TV	8 000 kr	6 kr/kvm
Löpande underhåll	45 000 kr	35 kr/kvm
<b>Löpande driftkostnad år 1</b>	<b>336 000 kr</b>	<b>264 kr/kvm</b>
Avsättning yttre underhåll:	25 480 kr	20 kr/kvm

Årlig höjning av driftkostnad 2 %

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

---

## 7. Fastighetsskatt

---

Taxeringsvärde bostäder	5 234 000 kr
Fastighetsskatt	20 936 kr
Taxeringsvärde lokaler	2 300 000 kr
Fastighetsskatt	23 000 kr

Taxeringsvärdet för år 2006 är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2004. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007. Enligt budgetpropositionen från hösten 2006 så skall underlaget för fastighetsskatten för bostadsdelen frysas på 2006 års nivå och skattesatsen är 0,4%. För lokaldelen har taxeringsvärdet uppskattats med ledning av utgående hyresnivå och gällande riktvärden för värdeområdet. Skattesatsen för lokaldelen är 1%. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

---

## 8. Årsavgifter och hyresintäkter

---

Årsavgift bostäder:	315 671 kr	553 kr/kvm
Hyresintäkter bostäder:	345 588 kr	835 kr/kvm
Hyresintäkter lokaler:	180 312 kr	624 kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyr:	2 %	

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

## 9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos

I nedanstående tabell redovisas en prognos över föreningens löpande kostnader och intäkter. Prognosen bygger på redovisade antaganden om utvecklingen av driftkostnader och intäkter samt gällande ränteläge vid planens upprättande.

År	1 2007	2 2008	3 2009	4 2010	5 2011	6 2012	11 2017
Ränta	470 132	468 484	466 766	464 971	463 094	461 128	449 685
Amortering/avskrivning	25 444	27 521	29 766	32 195	34 822	37 664	55 752
Extra amortering/räntereserv	23 130	23 130	23 130	23 130	23 130	23 130	23 130
Löpande drift	336 000	342 720	349 574	356 566	363 697	370 971	409 582
Fastighetsskatt	49 170	58 013	59 173	60 356	61 563	62 795	69 330
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för yttre underhåll							
Yttre fond	25 480	25 990	26 509	27 040	27 580	28 132	31 060
<b>S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond</b>	<b>929 356</b>	<b>945 857</b>	<b>954 919</b>	<b>964 258</b>	<b>973 888</b>	<b>983 820</b>	<b>1 038 539</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgift/kvm (bostäder)	553	564	575	587	598	610	674
Årsavgifter bostäder	315 671	321 984	328 424	334 992	341 692	348 526	384 801
Hysesintäkter bostäder	345 588	352 500	359 550	366 741	374 076	381 557	421 270
Hysesintäkter lokaler	180 312	183 918	187 597	191 349	195 176	199 079	219 799
Parkering, garage mm	86 856	88 593	90 365	92 172	94 016	95 896	105 877
Ränteintäkter	957	957	978	1 098	1 319	1 643	4 873
<b>S:a intäkter</b>	<b>929 383</b>	<b>947 952</b>	<b>966 913</b>	<b>986 352</b>	<b>1 006 278</b>	<b>1 026 701</b>	<b>1 136 620</b>
<b>Årets saldo</b>	<b>27</b>	<b>2 096</b>	<b>11 995</b>	<b>22 094</b>	<b>32 390</b>	<b>42 881</b>	<b>98 081</b>
Ingående saldo	95 675						
<b>Ack saldo inkl avs ekpl</b>	<b>121 182</b>	<b>149 268</b>	<b>187 772</b>	<b>236 905</b>	<b>296 875</b>	<b>367 888</b>	<b>895 456</b>
Ack avs enl ek plan	25 480	51 470	77 979	105 019	132 599	160 731	310 059

## 10. Känslighetsanalys

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringar av räntenivån respektive inflationen utöver plan påverkar årsavgiften i föreningen. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen förutsätter att räntereserven tas i anspråk vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

År	1 2007	2 2008	3 2009	4 2010	5 2011	6 2012	11 2017
Antagen inflation och antagen rta enl plan	512	520	514	507	501	495	462
Ant ränta + 1 %	755	762	755	749	742	735	698
Ant ränta + 2 %	998	1 004	997	990	983	975	934
Ant inflation + 1%	512	513	513	514	516	517	529
Ant inflation + 2%	512	519	527	536	546	556	621

## 11. Insatser och andelstal

I tabellen nedan redovisas insatser och andelstal för respektive lägenhet. Andelstalen styr lägenhetens årsavgift i förhållande till den totala årsavgiften till föreningen.

Fördelningstalen anger andelstalen när alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Fördeln. tal	Andels tal	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1	4 rok	104	8,0161	0,0000	0	(1 326 036)	0	92 556
2	2 rok	70	5,7107	0,0000	0	(776 108)	0	57 396
3	3 rok	80	6,4205	0,0000	0	(886 980)	0	64 824
4	4 rok	106	8,1422	18,4020	1 351 536	(0)	58 090	0
5	2 rok	71	5,7828	13,0696	905 274	(0)	41 257	0
6	3 rok	81	6,4900	0,0000	0	(898 068)	0	65 376
7	4 rok	106	8,1422	18,4020	1 351 536	(0)	58 090	0
8	2 rok	71	5,7828	13,0696	905 274	(0)	41 257	0
9	3 rok	81	6,4900	14,6680	1 032 778	(0)	46 303	0
10	5 rok	136	9,9062	22,3888	1 734 046	(0)	70 675	0
11	2 rok	79	6,3507	0,0000	0	(875 893)	0	65 436
<b>Lokaler</b>								
12	Butik	80	6,7115	0,0000	0	(620 886)	0	36 000
13	Butik	170	14,2787	0,0000	0	(1 319 383)	0	128 352
14	Källarlok	39	1,7755	0,0000	0	(216 201)	0	15 960
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>								
Garageplatser + kabel-tv (90 kr/mån,lgh)								86 856
Tot:		1 274	100,0000	100,0000	7 280 445	6 919 555	315 671	612 756

---

## 12. Särskilda förhållanden

---

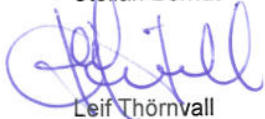
1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlægga insats med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
4. Uppgift om lägenheternas areor har lämnats av säljaren. Avvikelser påverkar inte lägenheternas insatser eller andelstal.
5. Några andra avgifter till föreningen än de redovisade utgår inte om lägenheten förvärvas direkt vid ombildningen, vare sig regelbundna eller särskilda beslutade. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten tillsammans med tillhörande utrymmen i gott skick.

Helsingborg den 2 februari 2007

Bostadsrättsföreningen Uven 1



Stellan Berndt



Leif Thörnvall

Peter Svensson



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2007-02-02 för bostadsrättsföreningen Uven 1, med org.nr. 769615-2607.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

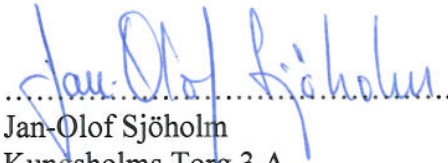
Enligt planen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. varför vi anser att denna förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomisk föreligger..

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 12 februari 2007



Ivar Stenport  
Alsnögatan 22  
116 41 Stockholm



Jan-Olof Sjöholm  
Kungsholms Torg 3 A  
112 21 Stockholm



## **Bilaga till intyg, 2007-02-12 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Uven 1**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, registreringsdatum 2006-10-23
- Stadgar, antagna av föreningens medlemmar vid konstituerande stämma 2006-09-30
- Erbjudande till Brf Uven 1 att köpa fastigheten Helsingborg Uven 1, 2007-01-31
- Allmän fastighetsinformation för fastigheten Helsingborg Uven 1, 2006-06-21
- Revers, utkast
- Offert finansiering, 2007-02-12
- Utlåtande över underhållsbesiktning, 2006-11-22

## **Brf Hälsövägen 42**

# **UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING FÖR FASTIGHETEN HELSINGBORG UVEN 1**

**2006-11-22**

---

**JKS Total Consult AB**

Kronborgsvägen 10 C  
S-217 42 MALMÖ

Telefon  
040-26 32 83  
Mobilfn  
070-698 62 02

Fax  
040-91 62 02  
E-postadress  
[kesv@telia.com](mailto:kesv@telia.com)

Bankgiro  
5092-0156

Organisationsnummer  
556560-5150  
VAT-nummer  
SE556560-51501

## Besiktningens objekt

**Fastighetsbeteckning:** Helsingborg Uven 1  
**Adress:** Hälsövägen 42 och Dämmegatan 11  
**Ägare:** John Biringvad, Helsingborg  
**Tel:** -

## Beställare

**Namn:** Brf Hälsövägen 42  
**Ombud:** Anders Stålar, Forum Fastighetsekonomi  
**Adress:** Engelbrektskatan 6, 211 33 MALMÖ  
**Tel:** 040-17 49 81

**Besiktningensman:** Civilingenjör J. Kenneth Svensson

**Närvarande:** För Brf Leif Thörnwall (delvis), Peter Svensson (delvis) och Stellan Berndt samt för fastighetsägaren John Biringvad.

**Besiktningensdag:** Onsdagen den 22 november 2006

**Klockslag:** 08.30 - 11.15

## UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningensmanen lämna ett utlåtande rörande fastighetens underhållsstatus. Utlåtandet skall omfatta konstaterade fel och brister på grund av bristande underhåll samt skador förorsakade av hyresgäster eller utomstående.

Vid besiktningen genomfördes syn av allmänna utrymmen såsom trapphus, källare, garage, vind och de utrymmen som var åtkomliga samt av bostadsrättsföreningen utvalda lokaler och lägenheter.

Vid besiktningen genomför besiktningensmanen en byggteknisk okulär undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Besiktningen är en byggteknisk undersökning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaderna faller utanför besiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller besiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I besiktningen ingår inte miljöinventering inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Särskilt avtal om sådan åtgärd kan dock överenskommas.

Besiktningensmanen som inte är specialist på el- och VVS-installationer kan dock i sitt utlåtande ta upp fel och brister på installationer där dessa kan konstateras av honom.

**OBS! Besiktningens karaktär är inte sådan att den kan åberopas som så kallad jordabalksbesiktning (överlåtelsebesiktning).**

## Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Entreprenadkontrakt med tillhörande handlingar från byggtiden 1968.

Hyreslista med ytuppgifter.

Protokoll över godkänd funktionskontroll av ventilationsanläggning VA3 för lägenheter daterat 2003-06-27.

Protokoll över godkänd funktionskontroll av ventilationsanläggning VA1/EA1 för butiker och garage daterat 2003-06-27.

Protokoll över godkänd funktionskontroll av ventilationsanläggning VA2/EA2 för butiker daterat 2003-06-27.

Intyg över funktionskontroll av ventilationsanläggning för kontor och skomakarbutik utfärdat av Stadsbyggnadskontoret, daterat 2006-05-04. Besiktningensprotokoll för detta saknas.

## Säljarens information:

Fastigheten är löpande renoverad vid behov.

Badrummen i sju lägenheter är ombyggda under de tre senaste åren medan fyra badrum är i ursprungligt skick från byggtiden. I de ombyggda badrummen är de gamla gjutjärnsbrunnarna utbytta till godkända brunnar i plast.

Fönster i ytterfasader är utbytta för två år sedan med undantag för balkongdörrar och fönster i yttervägg mot balkonger och terrasser. Det finns även i övrigt några enstaka fönster som inte är utbytta.

Plåtfasader samt den nedre branta delen av plåttaket blev ommålade samtidigt med fönsterbytet.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivningen bygger på handlingar och uppgifter enligt ovan samt på besiktningsmannens egna iakttagelser vid okulärbesiktningen.

<b>Byggnadsår:</b>	1968
<b>Hustyp:</b>	På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i fem våningar och källare. Bottenvåningen är inrymd med en butik och en kontorslokal. Våning 2 - 5 inrymmer lägenheter.
<b>Källarstomme:</b>	Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källarytterväggar och bärande källarinnerväggar av platsgjuten betong.
<b>Stomme ovan mark:</b>	Platsgjuten betong
<b>Fasadbeklädnad:</b>	Tegel och fasadplåt. Utfackningsväggar mot balkonger och takterrasser har fasadbeklädnad av stående träpanel.
<b>Bjälklag över källare:</b>	Platsgjuten betong
<b>Mellanbjälklag:</b>	Platsgjuten betong
<b>Taktyp och taktäckning:</b>	Taket är utformat som ett mansardtak med ca 5° taklutning. Uppstolpade takstolar av trä som står på det översta platsgjutna betongbjälklaget med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av bandtäckt plåt.
<b>Fönster:</b>	De ursprungliga fönstren är träfönster med sidohängda och inåtgående bågar som är glasade med 2-glas isolerglasrutor. Fönster i ytterfasader är utbytta mot nya fönster för två år sedan med undantag för de fasta respektive öppningsbara fönstren och balkongdörrarna i utfackningsväggar mot balkonger och takterrasser. Det finns även kvar ca 8 st ursprungliga öppningsbara fönster i ytterfasader. De nya fönstren är trä-aluminium fönster med vridbeslag på bågar. Fönstren är glasade med 2-glas isolerglasrutor (ljudruta).
<b>Balkonger:</b>	I gatufasaden finns det 9 st balkonger på våning 2 - 4 samt en stor och en mindre terrass på 5:e våningen. Dessa balkonger har bärande stomme av upplagda och inspända betongplattor. Balkongskärmar av prefabricerade betongelement som även går förbi de plåtklädda burspråken mellan balkonger. I gårdsfasaden finns det 8 st balkonger med stomme av inspända betongplattor. Balkongräcken av aluminium med fronter av korrugerad aluminiumplåt.
<b>Soppantering:</b>	De tidigare sopnedkassen i trapphuset är avstängda och ersatta med en miljöstation för sopsortering på innergården under ett skärmtak.
<b>Värmesystem:</b>	Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorsystem. Värmeväxlare, pumpar, expansionskärl och reglerutrustning hyrs av värmedistributören Öresundskraft AB som äger anläggningen. Anläggningen installerades 1999. Värmerör och radiatorer är från byggtiden 1968. Radiatorer är försedda med termostatreglerade ventiler.
<b>Ventilationssystem:</b>	Mekanisk frånluftsventilation i lägenheter och mekanisk till- och frånluftsventilation i butik och kontorslokaler. Spiskåpor i kök. I ett flertal kök har man fel-

aktigt monterat in spisfläktar som är anslutna på det mekaniska frånluftssystemet istället för spiskåpor med forceringsreglage.

- Vatten och avlopp:** Kommunalt vatten och avlopp. Vatten och avloppsledningar är från byggtiden 1968. I samband med ombyggnader av badrum har man bytt ut de gamla gjutjärnsbrunnarna mot nya godkända plastbrunnar.
- Elinstallationer:** Elinstallationer från byggtiden 1968. Elmätare är placerade i elcentral i källaren. Elcentraler med gängsäkringar. Till lägenheterna är draget 1-fas, 220 volt. Där badrummen är ombyggda har man installerat elgolvvärme och då kompletterat elcentralen med en jordfelsbrytare för badrummet.
- Trapphus:** Vilplan och trapplopp av cementmosaik. Målade väggar och tak. Trapphuset till lägenheter har ingång från innergården.
- Hiss:** Hiss för fyra personer.
- Källare:** Källarna har i huvudsak obehandlade betonggolvs samt vitmålade väggar och tak.  
Källaren är inredd med skyddsrum som används för lägenhetsförråd i fredstid, fastighetsförråd, det tidigare soprummet för sopnedkast, elcentral och tvättstuga.
- Tvättstuga:** Tvättstugan har klinkerbeläggning på golv samt målade väggar och tak. Tvättstugan är inredd med 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp, tvättho och elmangel.
- Vind:** Det finns enbart en mycket låg krypvind som är tillgänglig via inspektionsluckor från yttertaget.
- Lägenheter:** Lägenheterna har i huvudsak följande golvbeläggningar:  
Plastmattor i hall, sovrum och kök samt parkettgolv i vardagsrum. I vissa lägenheter har man monterat plastlaminatgolv eller heltäckningsmattor ovanpå plastmattorna.  
De ursprungliga ej ombyggda badrummen har uppvikta plastmattor på golv samt kakelbeklädnad (mosaik) på väggar till höjden ca 1,5 meter och däröver målning. De ursprungliga badrummen var inredda med fristående badkar, toalettstol, tvättställ och värmeradiator.  
De ombyggda badrummen är helkaklade på golv och väggar och är inredda med duschplats, tvättställ, toalettstol samt elgolvvärme och eldriven handdukstork.  
Köken är utrustade med elspis, spiskåpa alternativt spisfläkt samt kyl/frys eller kyl + frys. Köken har skåpsinredning från byggtiden 1968 med målade skåpsluckor.
- Lägenhetsfördelning:           4 st 2 rum och kök  
  3 st 3 rum och kök  
  3 st 4 rum och kök  
  1 st 5 rum och kök
- Totalt 11 st lägenheter med en total boarea av 985 kvm.  
Följande lägenheter var utvalda för besiktning: Lägenhet nr 6, 8 och 10.
- Lokaler:** Det finns en butikslokal och en kontorslokal på bottenvåningen samt förrådslokaler i källaren. Total lokalarea är 289 kvm.
- Garage:** Det finns ett underjordiskt garage under innergården med garagedörr från Dämmegatan. I garaget finns även förrådslokaler samt cykelkällare.
- Biluppställning:** Nej

**Gård:** Innergården är belägen ovanpå det underjordiska garaget. Gården är belagd med betongplattor samt med gräs- och planteringsytor. Det finns en sandlåda, 2 st fasta sittbänkar, piskställning och cykelställ.

## **Kortfattade synpunkter på fastighetens skick och underhållsstatus**

Det allmänna intrycket är att det är en för byggnadstiden välbyggd fastighet med normal standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader.

Fastigheten som helhet och lägenheterna är väl underhållna och i det stora hela i mycket bra skick.

**Konstaterade fel och brister som besiktningsmannen anser vara eftersatt underhåll och där det krävs omgående åtgärder alternativt begynnande fel där det krävs åtgärder inom en 11-års period.**

## **Utvändigt**

1. Taktäckningen av bandtäckt plåt är inte ommålad när plåtfasader målades om. Man bör räkna med att plåttaket bör målas om inom en 5-års period för att förlänga livslängden och förhindra regnläckage.
2. Isoleringen på kylrör från kylbatteri på yttertaket är trasigt och bör ersättas med ny isolering.
3. Tegelfasader går ända ned mot marken på flera ställen dels i gatufasaden till höger om den södra kontorsentrén och till vänster om den norra butiksentrén dels på den norra husgaveln. Det innebär att tegelfasaden suger upp markfukten. Det finns urfallna bruksfogar i stor omfattning på de avslutande rullskiften mot marken. På den norra fasaden finns det påväxter av mossor nedtill på väggen. Nuvarande skador bör åtgärdas samt bör man undersöka hur man kan skydda tegelfasaden.
4. Det finns missfärgningar på tegelfasad mot innergård längs med det norra stupröret som tyder på att det har förekommit regnläckage. Enligt fastighetsägaren är detta gamla skador som uppstod innan man bytte ut stupröret.
5. Det finns 2 st rostiga ventilgaller i fasader.
6. De prefabricerade betongelementen som är monterade framför balkonger och burspråk i fasader har sprickbildningar i ovankanten samt även begynnande utsprängningar i betongen på grund av rostande armeringsjärn som spränger ut betongen. Man bör åtgärda dessa skador innan de förvärras.
7. På de översta takterrasserna finns det större torrsprickor och rötskador nedtill på täckbrädor mellan fönster. Brädorna måste bytas ut alternativt ersättas med plåt eller någon typ av cementbaserad fasadskiva.
8. Entrédörren från innergården till kontorslokal är solblekt och måste målas om.
9. Det finns mindre skador på utvändigt trappa och ramp från gatan upp till innergården som bör åtgärdas.
10. Lås i grind till innergård har dålig funktion. Åtgärdas.

## **Invändigt allmänna utrymmen**

11. Det finns regnläckage genom terrassbjälklaget över det underjordiska garaget. Vid besiktningsstillfället så rann det in vatten dels på två ställen i den södra delen invid bostadshusets yttervägg där värmerör gick upp genom bjälklaget dels på båda sidor om väggen mellan garage och källare vid det gamla soprummet. I soprummet var det uppbilat i väggen och bjälklaget runt vattenledningsrören som gick upp genom bjälklaget och det rann regnvatten ned längs rören och väggen.

Man bör utreda och åtgärda orsaken till regnläckaget främst för att regnvattnet tydligen har letat sig in under bostadshusets bjälklag samt att det finns risk för att värmerören av stål kommer att rosta sönder och orsaka ytterligare vattenskador.

12. Det finns skador på isoleringen av värmerör i garaget. Åtgärdas.

13. De fastklistrade skurlisterna på trapplöpen i trapphuset har lossnat och fallit av i större omfattning.

## **Installationer**

14. I protokoll från funktionskontroll av ventilationsanläggning för lägenheter finns det inga anmärkningar på att det saknas uteluftsdon för tilluft till lägenheterna samt att man felaktigt har monterat spisfläktar istället för spiskåpor med forceringsreglage i ett flertal lägenheter. Troligen har dessa brister uppstått efter det att besiktningen utfördes 2003-06-27 genom fönsterbyte och senare installation av spisfläktar.

Det finns enbart intyg beträffande den senaste besiktningen av ventilationsanläggningen för kontor och skomakarbutik och inga protokoll.

Enligt detta intyg så är ventilationsanläggningen för kontor och butik inte längre ett mekaniskt från- och tilluftssystem utan enbart ett mekaniskt frånluftssystem vilket är felaktigt. Därigenom har man felaktigt angett att nästa besiktning skall utföras först 2012 istället för 2009.

Det saknas helt intyg eller protokoll för ventilationsanläggning för garage som skulle ha varit utförd år 2006.

Man bör därför göra en grundlig ventilationskontroll av hela fastigheten.

## **Lägenheter: generella anmärkningar**

15. Det saknas uteluftsdon för tilluft i de flesta sovrum och vardagsrum. Det finns spaltventil i balkongdörr till några enstaka sovrum.

16. Man har felaktigt monterat spisfläktar i köken som är anslutna till det mekaniska frånluftssystemet. Dessa bör bytas ut mot spiskåpor med forceringsreglage.

17. Tätskikten på väggar i de ej ombyggda badrummen (4 st) uppfyller inte dagens krav på vattentäta beklädnader i våtutrymmen. Det finns även risk för vattenläckage från de gamla golvbrunnarna i badrummen. Ansvar för tätskikten på golv och väggar i badrummet övergår vid en ombildning till bostadsrätt på bostadsrättsshavaren varför någon kostnad för föreningen endast behöver tas upp för de lägenheter som förblir hyresrätt.

18. Balkongdörrar som inte är utbytta är i behov av justering av låsanordningar, fönsterbroms, hängning och tätningslistor. Dörrarna är otäta och svåra att öppna och stänga.

## **Lägenheter: specifika anmärkningar**

1. Lägenhet nr 8: Det saknas uteluftsdon för tilluft i vardagsrummet.

2. Lägenhet nr 10: Det saknas uteluftsdon för tilluft i vardagsrummet och sovrummen. Spisfläkt är felaktigt inmonterad på det mekaniska ventilationssystemet.

3. Lägenhet nr 6: Badrummet är i ursprungligt skick med gammal golvbrunn. Större blåsor på golvplastmattan i badrummet invid dörrtröskel. Spisfläkt är felaktigt inmonterad på det mekaniska ventilationssystemet. Det saknas uteluftsdon för tilluft i vardagsrummet och sovrummen. Balkongdörrar är otäta samt har fönsterbromsen till balkongdörren i vardagsrummet låst sig.

## **Kostnader för att åtgärda akuta fel i underhållet**

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnaden för att avhjälpa akuta fel enligt ovan men exklusive åtgärder som är upptagna i det planerade underhållet nedan bedöms uppgå till ca 206 000 kronor.

## **Framtida underhållsbehov**

En rullande 11-årig underhållsplan, för periodiskt planerat underhåll, bör upprättas.

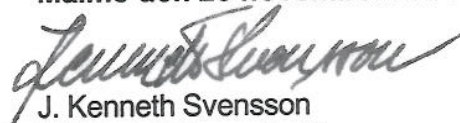
Min bedömning är att den årliga kostnaden för periodiskt underhåll de närmaste 11 åren, uppgår i snitt till mellan ca 70 - 90 000 kronor (73 - 92:- per kvm).

Kostnaden för ytskikt, inredning, vitvaror och sanitetsgods i lägenheterna ansvarar respektive bostadsrättshavare för vid en ombildning till bostadsrätt varför sådana kostnader inte är upptagna i detta utlåtande. Om någon lägenhet skall kvarstå som hyresrätt bör man dock ta upp framtida kostnader för detta. Här nedan är upptaget kostnaden för ombyggnad av badrum i 3 lägenheter.

Förslag till underhållsplan:

- |        |   |
|--------|---|
| År 1.  | Undersökning och åtgärd av läckage genom garagebjälklag.<br>Kostnad ca 50 - 250 000:- kronor      |
| År 2.  | Ombyggnad av badrum i lägenheter som förblir hyresrätt (3 st).<br>Kostnad ca 240 000:- kronor     |
| År 3.  | Byte av fönster i ytterfasad som inte är utbytta tidigare, ca 8 st.<br>Kostnad ca 80 000:- kronor |
| År 4.  | -   |
| År 5.  | Ommålning av yttertak. Kostnad ca 125 000:- kronor  |
| År 6.  | -   |
| År 7.  | -   |
| År 8.  | -   |
| År 9.  | -   |
| År 10. | Byte av balkongdörrar. Kostnad ca 300 000:- kronor  |
| År 11. | -   |

**Malmö den 23 november 2006**

  
J. Kenneth Svensson  
JKS Total Consult AB