

STADGAR**FÖR****Bostadsrättsföreningen Kråkbjörken****FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE****1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kråkbjörken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**2 §**

När en bostadsrätt överlåtit eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap bostadsrättslagen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt skall av bostadsrättshavare uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10% av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehås med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**37 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER**38 §**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST**39 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**40 §**

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

ÖVRIGT**41 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2015-05-08.

2015052203877

EKONOMISK PLAN

bostadsrättsföreningen Kråkbjörken

769605-9455

Registrerad av Bolagsverket 2015-06-02

maj 2015

EKONOMISK PLAN

BRF KRÅKBJÖRKEN

1 ALLMÄNT

Brf Kråkbjörken med org.nr. 769605-9455 har registrerats hos Bolagsverket 2000-07-18. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheten Kråkan 43. Brf Kråkbjörken förvärvar sedan fastigheten (intertransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske i juni 2015. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Kråkan 43
Kommun	Malmö
Församling	Malmö S:t Johannes
Adress/belägenhet	Södra Förstadsgatan 84, 84 U1, 84A U1, 84A U2, 84 A-E
Tomtarea	649 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Stadsplan fastställd 1968-11-18
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Kjell Karlsson, den 25 februari 2014. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 5 243 750 kr inkl moms. I kostnaderna ingår byte av avloppssystem. Fastighetsägaren har efter besiktningen fogat om och lagat putsskador på gatufasaden. Upptagen kostnad i besiktningsutlåtande avseende gatufasaden kan reduceras med 625 000 kr. Brister efter omfogning och lagning av putsskador blir 4 618 750 kr inkl moms.

Som initial reparationsfond avsätts 4 500 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom årliga fondavsättningar. Ackumulerade avsättningar över kalkylperioden uppgår till 1 120 000 kr.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 19 649 000 kr, fördelat på bostäder 15 600 000 kr och lokaler 4 049 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris ¹	32 000 000	20 860
Lagfartskostnad ²	394 650	
Pantbrevskostnad ³	-	
Ombildningskostnad	375 000	
Reparationsfond	4 500 000	
Uppläggningskostnader	150 000	
Ing saldo och oförutsett	10 350	
Anskaffningskostnad	37 430 000	24 400

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 26 200 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 5 800 000 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

³ Befintliga pantbrev: 20 000 000 kr.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	15 600 000
Kommunal fastighetsavgift (1 243 kr per lgh)	14 916
Taxeringsvärde lokaler	4 049 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	40 490

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 243 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	544 815	505
Hysesintäkter bostäder	133 860	936
Hysesintäkter lokaler	563 191	1 799
Totala intäkter år 1	1 241 867	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplätas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet.

Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år (normalt mellan 70 till maximalt 120 år). Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	643 770	640 643	637 515	634 388	631 260	628 133	612 495
Avskrivningar	211 788	211 788	211 788	211 788	211 788	211 788	211 788
Driftskostnader	477 000	491 310	506 049	521 231	536 868	552 974	641 048
Fastighetsskatt/avgift	55 406	57 068	58 780	60 544	62 360	64 231	74 461
Summa kostnader	1 387 964	1 400 808	1 414 132	1 427 950	1 442 275	1 457 125	1 539 792
Återföring avskrivningar	-211 788	-211 788	-211 788	-211 788	-211 788	-211 788	-211 788
Amorteringar	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Avsättning underhållsfond	92 040	94 801	97 645	100 575	103 592	106 700	123 694
Summa utgifter och avsättningar	1 358 216	1 373 822	1 389 990	1 406 737	1 424 079	1 442 037	1 541 698
Hysesintäkter mm	697 051	717 963	739 502	761 687	784 537	808 073	936 778
Avgifter	690 913	682 846	674 631	666 263	657 738	649 051	604 920
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	26,8%	22,9%	19,0%	15,2%	11,5%	7,9%	-8,9%
Summa intäkter	1 387 964	1 400 808	1 414 132	1 427 950	1 442 275	1 457 125	1 541 698
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	1 906
Betalnetto efter fondavsättning	29 748	26 987	24 142	21 213	18 196	15 088	0

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

9.3.3 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Föreningens lån	20 686 000	20 596 000	20 506 000	20 416 000	20 326 000	20 236 000	19 786 000
Räntekostnader	502 560	505 565	508 570	613 013	615 455	682 098	692 510
Inkomstskatt	90 495	95 362	100 340	83 115	88 444	79 767	109 242
Övriga kostnader	744 194	754 842	765 703	776 781	788 081	799 607	860 788
Summa kostnader	1 337 249	1 355 769	1 374 613	1 472 909	1 491 981	1 561 472	1 662 539
Summa utgifter och avsättningar	1 307 501	1 327 862	1 348 584	1 448 795	1 469 820	1 541 304	1 652 948
Hysesintäkter	818 544	834 915	851 613	868 645	886 018	903 739	997 800
Avgiftsintäkter	518 705	520 854	523 000	604 263	605 962	657 733	664 739
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 337 249	1 355 769	1 374 613	1 472 909	1 491 981	1 561 472	1 662 539
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto efter fondavsättning	29 748	27 907	26 029	24 114	22 161	20 168	9 591
Avgifter kr/m ² bostäder	531	533	535	619	620	673	681
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,1%	3,4%	1,8%	15,3%	13,4%	20,7%	10,5%

2015052203887

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m ²	Hyresgäst	Hyra 2014		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m ²		
201-3	Bv	Restaurang	180	Soon Wah Tsang	246 935	1 372	2017-01-31	100
202-2	Bv	Butik	78	Dan Exchange Sverige AB	186 786	2 395	2016-01-31	100
203-1	Bv	Butik	25	Eva Szczygiel Frisörsalong	72 666	2 907	2016-09-30	100
205-2	Bv	Butik	30	Besim Azziz Naaim	56 804	1 893	2016-09-01	100

2015052203889

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2015-05-10 för bostadsrättsföreningen Kråkbjörken, org. nr. 769605-9455.

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.

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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

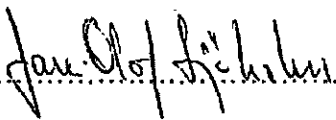
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 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.

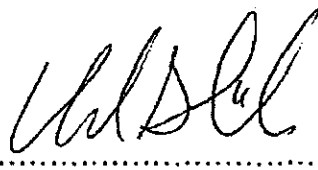
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 12 maj 2015

Malmö den 13 maj 2015



Jan-Olof Sjöholm



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

STATUSBESIKTNING – KV KRÅKAN 43, MALMÖ

På uppdrag av Brf Kråkan 43 utfördes en okulär besiktning av rubricerad fastighet 2014-02-25.

Detta är en övergripande besiktning och är ej att betrakta som en jordabalksbesiktning.

Fastigheten är från 1910-talet. Ombyggnader/ändringar har gjorts under årens lopp, framför allt under 1960–2000-talet, bl a beträffande inredning vind, byte fönster, renovering balkonger och ombyggnad av lokaler på bottenplan.

Vid besiktningen deltog Lars Svensson och Jörgen Paulsson från Förvaltnings AB Malmöborg, Anders Stålar, Forum Fastighetsekonomi AB och representanter för hyresgästerna.

Enkäter inför besiktningen från hyresgästerna har även tillhandahållits av Anders Stålar. Samtliga kostnader enligt bedömning nedan avser kostnader exklusive moms.

Lägenheter

I fastigheten finns 12 lägenheter med hyresrätt. Eventuellt ska fastigheten ombildas till bostadsrätter.

Stickprovvis besiktning gjordes av lägenheterna.

Standarden i lägenheterna beträffande ytskikt, inredning och installationer varierar mycket.

Vissa badrum är enligt uppgift renoverade i början av 2000-talet, vissa tidigare – troligtvis 1960/1970-talet. Inredning vind till lägenheter utfördes under 1960-talet.

Av enkäterna framgår fel och brister beträffande installationer – framför allt värme- och ventilationsinstallationerna – samt otätheter och drag från fönster och ytterväggar.

Åtgärder beträffande ytskikt och inredning i lägenheterna har ej medtagits i åtgärdsförslagen, eftersom dessa åtgärder åvilar respektive bostadsrättsinnehavare i en blivande bostadsrättsförening.

Åtgärder beträffande installationer, fasader, yttertak och allmänna utrymmen framgår under respektive rubrik nedan.

Byte av installationerna enligt nedan kan dock påverka ytskikt och inredning i kök och badrum, vilket får utredas närmare.

Lokaler

På bottenvåningen finns lokaler. Åtgärder i dessa lokaler åvilar enligt uppgift respektive lokalhyresgäst.

Tvättstugor

Separat byggnad, tillgänglig via källaryttertrappa från gårdssidan.

Klinkergolv och kakel delvis på väggarna.

Tvättutrustning av varierande ålder.

Skador förekommer i klinkergolv/väggar vid dörren. I samband med regn rinner vatten in i tvättstugan under dörren.

Ventilationen i tvättstugan bristfällig.

Åtgärdsförslag

- Lagning/komplettering skador i golv/väggar, komplettering ytskikt	30 000,-
- Skärmtak över entrédörren	20 000,-
- Brunn/stenkista till källartrappa	10 000,-
- Byte dörr	10 000,-
- Utbyte äldre maskiner	20 000,-
- Ny ventilationsanläggning	30 000,-

Gatufasader

Putsad fasad på bottenvåningen, tegelfasad i övrigt.

Tegelfogar i dåligt skick, framför allt övre delen av fasaden.

Träfönster från 1960-talet, ljudisolerade i början av 2000-talet.

Rötskador förekommer på fönster/fönsterdörrar till vindslägenheterna.

Aluminiumparti till portgång av äldre datum.

Åtgärdsförslag

- Omfogning tegelfasad och putslagning/avfärgning putsade ytor	500 000,-
- Byte fönster/fönsterdörrar till vindslägenheter	80 000,-
- Justering översyn tätningslister befintliga fönster	15 000,-
- Byte aluminiumparti till port	30 000,-

Gårdsfasader

Putsade fasader, sockel tegel. Putsskador/sprickor förekommer, bl a i fönstersmygar och ovan dörr till trapphus, samt i tak ovan övre hörnbalkong.

Dörrar till källare i dåligt skick.

Balkonger med balkongplattor och aluminiumräcken i bra skick.

Träfönster till lägenheter från 1960-talet. Enligt uppgift ommålade 2012.

Trapphusfönster original med enkelglas.

Gavelfasad ovan tvättstuga tilläggsisolerad med plåt utvändigt.

Åtgärdsförslag

- Lagning skador i putsade fasader och fogkomplettering tegelfasader	100 000,-
- Byte ytterdörrar till källare/justering dörrar till trapphus	25 000,-
- Målning trapphusfönster och trädörrar	50 000,-
- Justering översyn tätningslister befintliga fönster	20 000,-

Avloppssystem

Befintligt, originalsistem, kompletterat vid ombyggnad av vindar och badrum på 1960-talet.

Åtgärdsförslag

- *Relining av befintligt system* 300 000,-
- Om man överväger att åtgärda befintliga badrum/kök rekommenderas att även avloppssystemet byts till nyinstallation.*
- *Kostnad för ett byte av avloppssystemet* 700 000,-

Ventilationssystem

Självdragssystem. Fungerar dåligt, framför allt under sommarhalvåret. Enligt uppgift föreligger godkänd OVK. Trots detta kan konstateras att många tilluftsventiler i fasaderna är igentapetserade.

Mycket klagomål från hyresgästerna beträffande matos från restaurangens ventilationssystem. Fördjupad undersökning erfordras för att klargöra orsakerna till detta.

Åtgärdsförslag

- *Genomgång/kontroll av befintligt självdagssystem. Komplettering med ljudisolerande ventiler mot gatusidan och öppning av befintliga ventiler mot gårdssidan* 30 000,-

Malmö 2014-02-25

Epcon KPA Konsult AB

Kjell Karlsson