

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drifts- och underhållskostnader.....</i>	6
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	8
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	9
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	10
10	Lägenhetsredovisning.....	11
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	13
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14

BILAGA: BESIKTNINGS PROTOKOLL
 ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

EKONOMISK PLAN

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ

1 Allmänt

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö med org.nr. 716438-5275 har registrerats hos Bolagsverket 1987-10-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering i samband med att föreningen tillträder fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Ljungbyhus 8
Kommun	Malmö
Församling	Slottstaden
Adress/belägenhet	Henrik Wranérsgratan 1A-C
Tomtarea	3 648 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1954-10-01
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1962
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 8 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	8 190 m ² .
Bostadslägenheter	98 lägenheter om sammanlagt 7 958 m ² .
Lokaler	4 lokaler om sammanlagt 232 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, grovsoprum, vind och cykelförråd
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Hiss	En hiss i vardera trapphuset
Grundläggning	Utbredda betongsulor under källarytterväggar
Stomme	Betong eller murade lättbetongväggar
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegeltakpannor
Fasader	Tegel
Fönster	Träfönster med ytterbåge av vitlackerad aluminiumplåt
Trapphus, entré	Entre med aluminiumpartier
Tvättstuga	3 stycken tvättstugor i källarplan
Sophantering	Sopnedkast från varje våningsplan

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Kenneth Svensson, den 2007-08-31. Bristerna på kort sikt (första fem åren) enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 2 240 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 5 000 000 kr inkl moms.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2008 är 85 773 000, fördelat på bostäder 84 000 000 kr och lokaler 1 773 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	162 000 000	kr	19 780	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	2 430 825	kr		
Pantbrevskostnad	1 191 125	kr	Belintliga pantbrev:	5 462 500
Ombildningskostnad	350 000	kr		
Reparationsfond	5 000 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	28 050	kr		
Anskaffningskostnad	171 000 000	kr		

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	9 010 731	Rörlig	4,65	418 999	0	418 999	4,65
Bottenlån 2	9 000 000	ca 3 år	5,10	459 000	15 686	474 686	5,10
Bottenlån 3	9 000 000	ca 5 år	5,24	471 600	15 686	487 286	5,24
Bottenlån 4	3 000 000	ca 7 år	5,30	159 000	5 229	164 229	5,30
Bottenlån 5	15 000 000	ca 3 år	0,00	0	0	0	4,50
Lån vilande insatser	9 621 465	0	3,50	336 751	0	336 751	4,50
Summa lån år 1	54 632 196	Snittränta:	3,38	1 845 350	36 600	1 881 950	
Insatser:	113 350 840						
Upplåtelseavgifter:	3 016 965						
Summa finansiering år 1	171 000 000						

Bottenlån 5 utgörs av en räntefri revers från säljaren under 3 år. Räntan för vilande insatser utgörs av ett räntetak på 3,5 % under 5 år där premien för detta bekostas av säljaren.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	30 000	kr	4	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	100 000	kr	12	kr/kvm
Vatten	185 000	kr	23	kr/kvm
Värme	900 000	kr	110	kr/kvm
El	175 000	kr	21	kr/kvm
Renhållning	160 000	kr	20	kr/kvm
Trappstädning	160 000	kr	20	kr/kvm
Fast skötsel	160 000	kr	20	kr/kvm
Försäkring	80 000	kr	10	kr/kvm
Kabel TV	88 000	kr	11	kr/kvm
Löpande underhåll	175 000	kr	21	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	2 213 000	kr	270	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	327 600	kr	40	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.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	84 000 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	117 600	kr
Taxeringsvärde lokaler	1 773 000	kr
Fastighetsskatt	17 730	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 200 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	3 737 404	kr	510	kr/kvm
Hyresintäkter bostäder:	585 936	kr	939	kr/kvm
Hyresintäkter lokaler:	43 052	kr	186	kr/kvm
Parkering, garage mm	219 780	kr		
Årlig höjning av avg. och hyra:	4	%	år 1-5	

Årsavgiften och hyresintäkterna antas öka med 4 % per år under de första 5 åren och därefter med 2 % per år.

9 Ekonomisk prognos samt 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% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 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, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas

osv. Vilande insatser antas lånefinansieras med samma ränta som lånet för vilande insatser enligt planen, eller den vägda genomsnittliga räntan enligt finansieringsplanen.

Inom föreningens fem första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2 240 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 5 000 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

År	1 2008	2 2009	3 2010	4 2011	5 2012	6 2013	11 2018
Ränta	1 845 350	1 843 451	1 841 400	2 514 185	2 510 617	2 506 762	2 478 059
Avskrivningar	180 299	194 723	210 301	227 125	245 295	264 918	389 252
Drift	2 213 000	2 257 260	2 302 405	2 348 453	2 395 422	2 443 331	2 697 635
Fastighetsskatt/avgift	135 330	138 037	140 797	143 613	146 486	149 415	164 967
S:a kostnader	4 373 979	4 433 471	4 494 903	5 233 377	5 297 819	5 364 427	5 729 912
Årsavgift/kvm (bostäder)	510	530	551	573	596	620	685
Årsavgifter bostäder	3 737 404	3 886 900	4 042 376	4 204 071	4 372 234	4 547 123	5 020 392
Hyresintäkter bostäder	585 936	609 373	633 748	659 098	685 462	712 881	787 078
Hyresintäkter lokaler	43 052	43 913	44 791	45 687	46 601	47 533	52 480
Parkering	219 780	224 176	228 659	233 232	237 897	242 655	267 911
Ränteintäkter	281	566	2 091	4 927	2 135	727	5 213
S:a intäkter	4 586 452	4 764 928	4 951 666	5 147 015	5 344 329	5 550 919	6 133 073
Årets resultat	212 473	331 458	456 763	-86 361	46 510	186 492	403 162
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	212 473	331 458	456 763	-86 361	46 510	186 492	403 162
Återföring avskrivningar	180 299	194 723	210 301	227 125	245 295	264 918	389 252
Amorteringar	-36 600	-39 528	-42 690	-72 248	-78 028	-99 975	-146 896
Amortering i % per år	0,07	0,07	0,08	0,13	0,14	0,18	0,27
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	356 172	486 653	624 373	68 515	213 777	351 435	645 518
Avsättning till yttre underhåll	-327 600	-334 152	-340 835	-347 652	-354 605	-361 697	-399 343
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	28 572	152 501	283 538	-279 136	-140 828	-10 261	246 175
Ingående saldo kassa	28 050						
Ackumulerat saldo kassa	384 222	870 875	1 495 248	1 563 763	1 777 540	2 128 975	4 753 944
Ack avs underhåll enl ek plan	327 600	661 752	1 002 587	1 350 239	1 704 844	2 066 540	3 986 471

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,4%	3,5%	3,5%	4,0%	4,0%	4,1%	4,2%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 845 350	1 933 559	1 931 508	2 168 783	2 165 932	2 251 933	2 255 107
Avskrivningar	180 299	194 723	210 301	227 125	245 295	264 918	389 252
Drift- och underhållskostnader	2 213 000	2 279 390	2 347 772	2 418 205	2 490 751	2 565 474	2 974 087
Fastighetsskatt/avgift	135 330	135 371	135 411	135 452	135 492	135 533	135 737
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	4 373 979	4 543 042	4 624 991	4 949 565	5 037 470	5 217 857	5 754 182
Återföring avskrivningar	-180 299	-194 723	-210 301	-227 125	-245 295	-264 918	-389 252
Amorteringar	36 600	39 528	42 690	72 248	78 028	99 975	146 896
Fond för yttre underhåll	327 600	334 152	340 835	347 652	354 605	361 697	399 343
Summa utgifter och avsättningar	4 557 880	4 721 999	4 798 216	5 142 340	5 224 809	5 414 611	5 911 169
Hysesintäkter mm	848 768	874 231	900 458	927 472	955 296	983 955	1 140 673
Avgifter	3 709 112	3 847 768	3 897 758	4 214 868	4 269 513	4 430 656	4 770 496
- förändring mot prognos	-0,8%	-1,0%	-3,6%	0,3%	-2,3%	-2,6%	-5,0%
Summa intäkter	4 557 880	4 721 999	4 798 216	5 142 340	5 224 809	5 414 611	5 911 169

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	1 508 599	1 939 002	2 369 405	2 799 808	3 230 211	3 660 614
Avskrivningar	180 299	180 299	180 299	180 299	180 299	180 299
Drift- och underhållskostnader	2 213 000	2 213 000	2 213 000	2 213 000	2 213 000	2 213 000
Fastighetsskatt/avgift	135 330	135 330	135 330	135 330	135 330	135 330
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	4 037 228	4 467 631	4 898 034	5 328 437	5 758 840	6 189 243
Återföring avskrivningar	-180 299	-180 299	-180 299	-180 299	-180 299	-180 299
Amorteringar	36 600	36 600	36 600	36 600	36 600	36 600
Fond för yttre underhåll	327 600	327 600	327 600	327 600	327 600	327 600
Summa utgifter och avsättningar	4 221 129	4 651 532	5 081 935	5 512 338	5 942 741	6 373 144
Hyresintäkter m.m.	262 832	991 984	1 721 137	2 450 289	3 179 442	3 908 594
Årsavgifter år 1	3 958 297	3 659 548	3 360 798	3 062 049	2 763 300	2 464 550
Summa inkomster	4 221 129	4 651 532	5 081 935	5 512 338	5 942 741	6 373 144
Årsavgifter år 1 kr/kvm	497	511	528	550	579	619
- erforderlig förändring / år 1	-2,5%	0,2%	3,5%	7,8%	13,5%	21,4%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

10 Lägenhetsredovisning

Lgh			Area	Andelstal	Andelstal	Insats	Vilande	Upplåtelse-	Avgift	Hyra
nr	Våning	Beskr	kvm (boa /loa)	Alla	bliv brf		insats	avgift	kr/år	kr/år
1	1	4 ROK	109	1,2912	1,4022	1 517 610			52 406	
2	1	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 504 887			52 011	
3	1	1 RKV	30	0,5215	0,5663	512 437			21 165	
4	1	1 ROK	48	0,6969	0,7568	741 468			28 283	
5	1	2 ROK	69	0,9015	0,9790	1 008 668			36 588	
6	2	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 859 691		680 309	59 524	
7	2	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 602 290			52 011	
8	2	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 344 889			44 497	
9	2	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 060 394			36 192	
10	3	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 878 514			59 524	
11	3	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 618 509			52 011	
12	3	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 358 504			44 497	
13	3	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 071 129			36 192	
14	4	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 897 331			59 524	
15	4	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 634 724			52 011	
16	4	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 372 115			44 497	
17	4	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 081 862			36 192	
18	5	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 916 143			59 524	
19	5	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 650 934			52 011	
20	5	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 385 723			44 497	
21	5	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 092 592			36 192	
22	6	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 934 949			59 524	
23	6	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 667 140			52 011	
24	6	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 399 328			44 497	
25	6	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 103 323			36 192	
26	7	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 953 749			59 524	
27	7	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 683 342		476 658	52 011	
28	7	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 412 930			44 497	
29	7	2 ROK	68	0,8918			1 114 050			66 468
30	8	2 ROK	75	0,9600	1,0425	1 225 361			38 961	
31	8	2 ROK	75	0,9600	1,0425	1 225 361			38 961	
32	1	3 ROK	95	1,1548			1 339 482			85 956
33	1	1 RKV	32	0,5410	0,5875	512 885			21 956	
34	1	1 RKV	26	0,4825			436 541			32 412
35	1	3 ROK	95	1,1548	1,2541	1 339 482			46 870	
36	1	1 ROK	40	0,6189	0,6721	614 677			25 120	
37	2	3 ROK	96	1,1646	1,2647	1 439 721			47 265	
38	2	1 RKV	33	0,5507	0,5980	561 234			22 352	
39	2	1 RKV	33	0,5507	0,5980	561 234			22 352	
40	2	3 ROK	95	1,1548	1,2541	1 426 174			46 870	
41	2	2 ROK	59	0,8041			938 467			60 168
42	3	3 ROK	96	1,1646			1 454 295			86 748
43	3	1 RKV	33	0,5507	0,5980	567 170			22 352	
44	3	1 RKV	33	0,5507	0,5980	567 170			22 352	

Lgh		Beskr	Area	Andelstal	Andelstal	Insats	Vilande	Upplåtelse-	Avgift	Hyra
nr	Våning		kvm	Alla	bliv brf					
45	3	3 ROK	95	1,1548	1,2541	1 440 611			46 870	
46	3	2 ROK	59	0,8041	0,8732	947 968			32 633	
47	4	3 ROK	96	1,1646	1,2647	1 468 866			47 265	
48	4	1 ROK	33	0,5507	0,5980	573 105		86 895	22 352	
49	4	1 ROK	33	0,5507	0,5980	573 105			22 352	
50	4	3 ROK	95	1,1548	1,2541	1 455 044			46 870	
51	4	2 ROK	59	0,8041	0,8732	957 468			32 633	
52	5	3 ROK	96	1,1646			1 483 433			86 748
53	5	1 ROK	33	0,5507	0,5980	579 039		80 961	22 352	
54	5	1 ROK	33	0,5507	0,5980	579 039		80 961	22 352	
55	5	3 ROK	95	1,1548			1 469 474			85 956
56	5	2 ROK	59	0,8041	0,8732	966 966			32 633	
57	6	3 ROK	96	1,1646	1,2647	1 497 996		422 004	47 265	
58	6	1 ROK	33	0,5507	0,5980	584 973			22 352	
59	6	1 ROK	33	0,5507	0,5980	584 973			22 352	
60	6	3 ROK	95	1,1548	1,2541	1 483 901			46 870	
61	6	2 ROK	59	0,8041	0,8732	976 462			32 633	
62	7	3 ROK	96	1,1646	1,2647	1 512 556		407 444	47 265	
63	7	1 ROK	33	0,5507	0,5980	590 906			22 352	
64	7	1 ROK	33	0,5507	0,5980	590 906			22 352	
65	7	3 ROK	95	1,1548	1,2541	1 498 324			46 870	
66	7	2 ROK	59	0,8041	0,8732	985 957			32 633	
67	1	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 504 887			52 011	
68	1	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 504 887			52 011	
69	1	1 ROK	31	0,5312	0,5769	525 161			21 561	
70	1	1 ROK	47	0,6871	0,7462	728 744			27 888	
71	1	2 ROK	69	0,9015	0,9790	1 008 668			36 588	
72	2	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 859 691			59 524	
73	2	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 602 290			52 011	
74	2	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 344 889			44 497	
75	2	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 060 394			36 192	
76	3	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 878 514			59 524	
77	3	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 618 509			52 011	
78	3	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 358 504			44 497	
79	3	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 071 129		288 871	36 192	
80	4	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 897 331			59 524	
81	4	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 634 724			52 011	
82	4	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 372 115			44 497	
83	4	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 081 862			36 192	
84	5	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 916 143			59 524	
85	5	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 650 934			52 011	
86	5	3 ROK	89	1,0964			1 385 723			81 480
87	5	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 092 593			36 192	
88	6	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 934 949			59 524	
89	6	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 667 140		492 860	52 011	
90	6	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 399 328			44 497	
91	6	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 103 323			36 192	

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa /loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Upplåtelse-avgift	Avgift kr/år	Hyra kr/år
92	7	5 ROK	127	1,4666	1,5927	1 953 749			59 524	
93	7	4 ROK	108	1,2815	1,3916	1 683 342			52 011	
94	7	3 ROK	89	1,0964	1,1906	1 412 930			44 497	
95	7	2 ROK	68	0,8918	0,9684	1 114 050			36 192	
96	8	2 ROK	75	0,9600	1,0425	1 225 361			38 961	
97	8	2 ROK	75	0,9600	1,0425	1 225 361			38 961	
98	8	1 RKV	43	0,6482	0,7039	765 537			26 306	
Lokaler										
99			108							23 540
104			82							11 940
105			12							3 360
102			30							4 212
Parkeringsplatser, garage mm										
53 garageplatser										219 780
			8 19							
Tot:			0	100,0000	100,0000	113 350 840	9 621 465	3 016 965	3 737 404	848 768

Andelstalen och insatserna är baserade på en linjär anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea. Insatsen har dessutom justerats med hänsyn till våningsplan och om lägenheten saknar balkong.

Av den totala boarean är 7 334 kvm upplåten med bostadsrätt och 624 kvm upplåten med hyresrätt. Av den totala lokalarean är 0 kvm upplåten med bostadsrätt och 232 kvm upplåten med hyresrätt.

Lägenheter där upplåtelseavgift är angiven är vakanta och upplåtelseavgiften har uppskattats med utgångspunkt från ett marknadsvärde för lägenheten på 20 000 kr/kvm.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

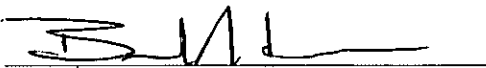
Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

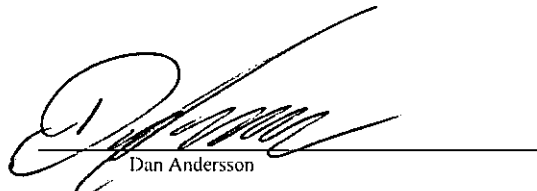
Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokal-area	Hyresgäst	Hyra 2008 kr/månad	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg f skatt	Förlängning
99			Lager	108	Bjurman & Co AB 1)	1 962	216	09-12-31	okt-94, 50%		36
104			Lager	82	Bo-Göran Welander 2)	995	144	08-09-30	okt-93, 100%		36
105			Lager	12	Entrepreneur Måster Johan Aktiebola 3)	280	276	09-06-30	okt-96, 100%		36
102			Lager	30	Bengt Andersson 4)	351	144	08-09-30	okt-93, 100%		36

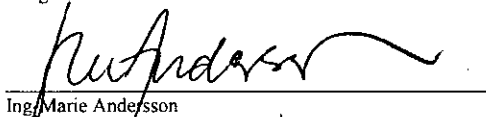
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

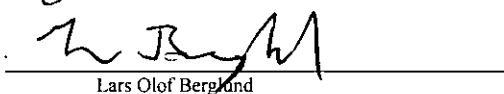
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- F. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö 2008-04-28


Bengt Andersson


Dan Andersson


Ing Marie Andersson


Lars Olof Berglund


Mats Bondesson

JKS Total Consult AB

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL. 040-263 283

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Organisationsnr 716438-5275

Fastigheten Malmö Ljungbyhus 8 i Malmö

UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

2007-08-31

Antal blad: 9

Upprättad av

JKS Total Consult AB

Civilingenjör J. Kenneth Svensson

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL. 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Besiktningens objekt

Fastighetsbeteckning: Malmö Ljungbyhus 8
Adress: Henrik Wranérgatan 1 A - C, 217 53 Malmö
Ägare: Alecta Pensionsförsäkring, Ömsesidigt
Tel: -

Beställare

Namn: Brf Ljungbyhus 8 i Malmö
Ombud: Anders Stålarms, Forum Fastighetsekonomi
Adress: Engelbrektsgratan 6, 211 33 Malmö
Tel: 040-12 60 70

Besiktningens man Bygg: Civilingenjör J. Kenneth Svensson, JKS Total Consult AB

Besiktningens man VVS: Ingenjör Rolf Sörensson, Teknikkonsulten i Trelleborg HB

Närvarande: Timo Jääskeläinen (Coor Service Management), Mikael Stelling (Catella Swedebroker), Anders Stålarms (Forum Fastighetsekonomi) och Dan Andersson som representant för föreningen. Alla var endast delvis närvarande under besiktningen.

Besiktningens dag: Tisdagen den 28 augusti 2007

Klockslag: 07.45 - 12.00

UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningens man 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 besiktningens man 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.

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

Särskilt besiktningens utlåtande avseende VVS-installationer finns i bilaga 1.

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Utdrag ur fastighetsregistret.

Hyreslista med ytuppgifter.

Kopia på protokoll från godkänd obligatorisk funktionskontroll av ventilationsanläggning (OVK) daterat 2003-03-31.

Säljarens information:

-

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL. 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Byggnadsbeskrivning

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

- Byggnadsår:** 1962
- Hustyp:** På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i 7 våningar och källare samt en vindsvåning som är inredd med lägenhetsförråd och 5 st lägenheter. På innergården finns ett underjordiskt garage med infart från Henrik Wranérgatan vid den norra husgaveln.
- Källarstomme:** Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källarytterväggar och bärande källarinnerväggar av platsgjuten betong.
- Stomme ovan mark:** Ytterväggar är troligen murade lättbetongväggar med fasadbeklädnad av ½ stens tegel. Bärande innerväggar av betong eller murade lättbetongväggar.
- Fasadbeklädnad:** Gult fasadtegel.
- Bjälklag över källare:** Platsgjuten betong.
- Mellanbjälklag:** Platsgjuten betong.
- Taktyp och taktäckning:** Taket är utformat som ett sadeltak med ca 27^o taklutning och med valmade gavlar. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av tegeltakpannor. Vindslägenheterna har takkupor som är beklädda med bandtäckt kopparplåt. Hissmaskinrummen som sticker upp ovanför yttertaket är också beklädda med bandtäckt kopparplåt. Hängrännor och stuprör är utförda av kopparplåt.
- Fönster:** De ursprungliga träfönstren av typ panoramafönster med vridbeslag har för ca 6 år sedan renoverats och byggts om med nya ytterbågar av vitlackerad aluminiumplåt. Karmarna har på utsidan beklänts med vitlackerad aluminiumplåt. Bågarna är kopplade och glasade med enkelglas. Utvändiga fönsterbleck är utförda av kopparplåt. Invändiga fönsterbänkar av marmor.
- Balkonger:** Det finns minst en balkong till varje lägenhet och några lägenheter har två balkonger. Det finns totalt 126 st balkonger. Balkongerna har en bärande stomme av inspända armerade betongplattor. Balkongräcken av målad stålstomme med fronter av korrugerad kopparplåt. Balkongplattor och balkongräcken renoverades och ommålades år 2006. Vindslägenheterna har troligen en altan/balkong framför den ena takkupan. Dessa lägenheter var dock inte åtkomliga för besiktning.
- Sophantering:** Det finns sopnedkast för hushållssopor på varje våningsplan i trapphusen. Miljöstation för källsortering finns inom ett inplankat utrymme på innergården. Det finns kärl för, glas, metall, hårdplast, kartonger, tidningar och batterier.
- Värmesystem:** Se VVS-besiktning bilaga 1.
- Ventilationssystem:** Se VVS-besiktning bilaga 1.

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217.42 MALMÖ
TEL. 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

- Vatten och avlopp:** Se VVS-besiktning bilaga 1.
- Elinstallationer:** Elinstallationer från byggtiden 1962. Elcentraler med elmätare till lägenheterna är placerade i källaren. Gängsäkringar. De flesta lägenheter har 1-fas, 220 volt medan några större lägenheter har 3-fas, 380 volt.
- Trapphus:** Vilplan och trapplopp är belagda med kalkstensplattor. Målade väggar och tak. Väggar är mönstermålade som travertinplattor.
- Hiss:** Hiss i varje trapphus för 4 personer, 320 kg. Ursprunglig hissmotor från 1961. Hissarna är renoverade 1993 med nytt elektroniskt styrsystem.
- Källare:** Källarna har i huvudsak målade betonggolv samt vitmålade väggar och tak. Källarna är inredda med lägenhetsförråd, elcentraler, fastighetsförråd, undercentral för fjärrvärme, 3 st tvättstugor, mangelrum och skyddsrum inredda för cykelparkering.
- Tvättstuga:** Det finns 3 st tvättstugor. Tvättstugor har golvbeläggning av klinker och väggbeklädnad av kakel. Varje tvättstuga är utrustad med 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, tvättho samt separat torkrum med hygrotork. I två av tvättstugorna finns även en centrifug. Det finns ett separat mangelrum som är utrustat med en stenmangel och en elmangel.
- Vind:** Vinden är inredd med 2 st lägenheter i varje husgavel samt en lägenhet i mitttrappan ut mot gatan. I övrigt är vinden inredd med lägenhetsförråd, hissmaskinrum och fläktrum.
- Lägenheter:** Lägenheterna har följande golvbeläggningar:
Fiskbensmönstrade ekparkettgolv i vardagsrum, matrum och sovrum. Marmor-golv i hall samt plastmatta, plastplattor eller plastlaminatgolv i kök. De flesta badrummen är i ursprungligt skick från byggtiden 1962 med klinkerbeläggning på golv och kakelbeklädnad på väggar i 10 skift och däröver målad puts. Inmurade badkar som i några fall har kompletterats med en plastinsats. Ursprungliga golvbrunnar av gjutjärn. Toalettstol och tvättställ är utbytta i de flesta badrum.
Köken har skåpsinredning från byggtiden där diskbänksskåpet i efterhand har höjts till höjden 90 cm. Köken är utrustade med elspis och kyl/frys.
Lägenhetsfördelning: 17 st 1 rum och kokvrå
 3 st 1 rum och kök
 24 st 2 rum och kök
 26 st 3 rum och kök
 16 st 4 rum och kök
 12 st 5 rum och kök
Totalt 98 st lägenheter med en total boarea av 7 958 kvm.
Följande lägenheter var utvalda av föreningen för besiktning:
Lägenhet nr 48, 60, 61, 62, 70 och 89.
- Lokaler:** Det finns 4 st lagerlokaler i källaren med en total lokalarea av 232 kvm.
- Garage:** Underjordiskt garage under innergården med infart från Henrik Wranérs-gatan vid den norra husgaveln. Det finns 54 st garageplatser för bilar.

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL. 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Gård: Innergården som är upphöjd från gatuplanet och ligger ovanpå det underjordiska garaget är belagd med gräsytor samt planteringsytor med buskar och träd. Gångar är belagda med asfalt. Gården är utrustad med sandlåda, lekredskap och en gunga samt uteplatser med sittmöbler. Det finns även cykelställ samt ett inplankat utrymme för miljöstation.

Övrigt: Porttelefon och kodlås på entrédörrar. Kabel-TV och bredband via ComHem.

Kortfattade synpunkter på fastighetens skick och underhållsstatus

Det allmänna intrycket är att byggnaden har en för byggnadstiden hög standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader samt beträffande ytskikt och inredning i lägenheterna.

Fastigheten har underhållits löpande och fastigheten som helhet och lägenheterna är väl underhållna och i det stora hela i bra skick med undantag för badrummen i lägenheterna. Det kunde dock konstateras att det finns några byggnadsdelar som behöver omedelbara åtgärder eller åtgärder inom en 11-års period vilket finns upptaget nedan i den okulära besiktningen.

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. Det förekommer regnläckage genom garagets terrassbjälklag som till största delen beror på att det blir stopp i dagvattenbrunnar och dagvattenledningar (Se Bilaga 1). Det innebär att det vid regn uppstår stora sjöar uppe på innergården. Problemet kan också vara orsakat av att det är dåligt fall på asfaltbeläggnings mot dagvattenbrunnarna. Man kan därför samtidigt som man bygger om dagvattenbrunnar och dagvattenledningar lägga om asfaltbeläggnings på innergården alternativt ersätta den med en stenbeläggnings.
2. Det förekommer även vattenläckage in i garaget längs den södra takvinkeln ovanför fönstren som måste åtgärdas.
3. Rännan framför garageporten är full av skräp så att det vid regn blir stopp i denna och med påföljd att regnvatten rinner in i garaget. Det finns stora skador på asfaltbeläggnings framför garageporten och runt dagvattenbrunnen.
4. Insprängningsskydd för gungor är trasigt. Två bräddor har lossnat från staketet och det sitter kvar utstickande spikar i stolparna. Måste åtgärdas omgående.
5. Träplank runt miljöstationen på innergård har mycket stora rötskador och måste åtgärdas omgående.
6. Det finns ett flertal skador de utvändiga källartrapporna, källarramper, garageramper och trappor upp till innergården. Skadorna är t ex utsprängningar och vittringar i betongen samt lossnar den för några år sedan påförda ytbeläggnings på trappor på ett flertal ställen. Det finns även färg- och rostskador på de utvändiga stålräckena till trappor och garageramper.

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL. 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

7. På den norra sargen ovanpå garaget finns det skador på avtäckningsplåten på en längd av ca 5 meter samt även betongskador på själva sargen. Detta har orsakats av fordon som tömmer sopkärnen i miljöstationen.
8. Det saknas en klämkil på rörsvep till stuprör på gatufasaden invid den norra husgaveln.

Invändigt allmänna utrymmen

1. Det är allmänt ostädat i källare och garage. I ett utrymme i källaren fanns det mycket bråte som måste städas bort.
2. Det förekommer mycket ofta vatteninträngning in i källaren. Vid besiktningsstillfället var många av förrådsväggarna av trä uppfuktade nedtill. Det finns mögel- och röt-skador nedtill på de flesta förrådsväggar som orsakats av översvämningar i källaren. Orsaken till vatteninträngningen som oftast uppkommer i samband med regn kan bero på en mängd olika faktorer såsom att dagvattenledningar är igensatta eller trasiga, läckage genom ytterväggar vid dilatationsfogar eller att kommunens dagvattenledningar har för liten kapacitet.
3. Det finns en större skada i dörrsmyg vid källarytterdörr mot gård på den södra delen av huset.
4. Det finns putsskador invid dilatationsfogar i väggar och tak i källaren.
5. I tvättstuga 1 finns det en skada i bjälklaget innanför dörren till källarkorridoren som har orsakats av ett vattenläckage från värmerör.
6. Det finns mycket slitskador på dörrkarmar i tvättstugorna.
7. Det finns mycket färg- och putsskador på den norra delen av källarkorridoren.
8. I garaget förekommer det ofta läckage från dagvattenledningarna som kommer från dagvattenbrunnarna på terrassbjälklaget. Det finns skador på undersidan av betongbjälklaget runt dessa brunnar.
9. Det förekommer även vattenläckage in i garaget längs den södra takvinkeln ovanför fönstren som måste åtgärdas.
10. Vid besiktningsstillfället fanns det många belysningsarmaturer i trapphus och i garage som hade trasiga lysrör.
11. Dörrar från trapphus till vindar är i behov av ommålning.
12. Det förekommer mindre färg- och putsskador i trapphusen vid dörrsmyggar samt på hissdörrar.
13. Trapphus 1A: Invändigt dörrtrycke på entrédörr är löst. Dörrsmyg till entrédörr mot gård är omputsad men inte målad. Någon har skurit av en bit på plasthandledaren till trappträcket på ett våningsplan samt var det nedsotat på undersidan av trapploppet på våning 2.
14. Trapphus 1B: Doslock till eldosa har fallit ned innanför entrédörren. Dörrsmyg till entrédörr mot gård har en mindre putsskada samt finns det omålade puts slagningar ovanför dörren.
15. Trapphus 1C: Dörrsmyg till entrédörr mot gård har en mindre färgskada.
16. Vid besiktningsstillfället var flera vindfönster öppna med risk för regnläckage.

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL. 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Installationer

Beträffande VVS-installationer se bilaga 1.

1. Standarden på elinstallationer är inte densamma som finns idag enligt Svensk standard och enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter vid en nyinstallation. Det finns idag inte 3-fas ledning till alla lägenheter utan enbart 1-fas. Man bör räkna med att elinstallationerna måste bytas ut helt senast inom ca 15 år. Men föreningen kan välja att utföra en el-ombyggnad ännu tidigare för att förbättra standarden.

Lägenheter: generella anmärkningar

1. Tätskikten på väggar och golv i badrummen uppfyller inte de krav som ställs idag beträffande tätskikt i våtutrymmen. Med ett modernt användande av badrummen (läs duschning) så innebär det stor risk för att det finns eller att man kan få fukt-skador i badrummen. De inbyggda badkaren samt de äldre golvbrunnarna av gjut-järn innebär också en stor risk för fuktskador.
Enligt uppgift från de boende så finns det idag fuktskador i flera badrumsbjälklag. Vid en ombildning till bostadsrätt ansvarar respektive bostadsrättshavare för tät-skikt, ytskikt och sanitetsgods i badrummen. Det innebär att man blir ansvarig för eventuella framtida fuktskador i badrummen. Om det finns fuktskador idag så är nuvarande fastighetsägare ansvarig för att åtgärda dessa varför dessa bör anmä-las till förvaltaren.
2. Enligt uppgift från de boende förekommer det mycket sprickbildningar i takfär- gen/putsen även efter det att ommålning har utförts. Vid en ombildning till bostads- rätt övergår ansvaret för ytskikt på väggar och tak på bostadsrättshavaren.

Lägenheter: specifika noteringar och anmärkningar

Lägenhet nr 89:

Outhyrd lägenhet. Elcentral med 3-fas. Inmurat badkar med plastinsats. Propp till vatten- lås i golvbrunn saknas vilket ger upphov till dålig lukt. Inspektionslucka finns i badkars- front. Kolfilterfläkt i kök. Äldre spis och kyl/frys.

Lägenhet nr 62:

Outhyrd lägenhet. Elcentral med 1-fas. Inmurat badkar. Inspektionslucka saknas i bad- karsfront. I denna lägenhet som har takbjälklag mot vinden har man tilläggsisolerat i taket med ett nytt undertak i alla rum utom i kök. Nyare elspis och kyl/frys.

Lägenhet nr 60:

Outhyrd lägenhet. Elcentral med 1-fas. Badrummet är ombyggt till WC/Dusch. Uppvikt plastmatta på golv och kakelbeklädnad på vägg i 13 skift (ca 2,05 m). Duschvägg är in- stallerad. Golvbrunnen är inte utbytt och ombyggnaden är inte utförd enligt branschreg- lerna och därför inte godkänd av försäkringsbolag. Större blåsor på väv i tak som tyder på fuktskador i ovanförliggande badrum.

Parkettgolv är missfärgat framför balkongdörr på grund av en tidigare fuktskada (troligen orsakad av en blomkruka).

Det saknas ett underskåp i köket (diskmaskin har varit monterad tidigare).

Nyare elspis och kyl/frys.

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL. 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Lägenhet nr 061:

Elcentral med 1-fas. Inmurat badkar. Inspektionslucka saknas i badkarsfront. Ventilationsdon i badrum var igensatt med toalettpapper.

Nyare elspis och kyl/frys.

Markis på balkong.

Lägenhet nr 70:

Elcentral med 1-fas. Badrum är delvis ombyggt genom att man har demonterat det inmurade badkaret och ställt in ett fristående badkar. Det finns dock kvar den gamla golvbrunnen samt det ingjutna bottenavloppsroret från badkaret till golvbrunnen. Man har enbart kompletterat med nya klinkerplattor på golvet under badkaret och kompletterat med kakel på vägg runt badkaret ända upp till tak. Ombyggnaden är inte utförd enligt branschreglerna med ny golvbrunn och godkända tätskikt på golv och vägg och därför inte godkänd av försäkringsbolag.

Kolfilterfläkt i kök. Äldre spis och kyl/frys. Egen diskmaskin. Skyddsbalja saknas under diskmaskin.

Lägenhet nr 48:

Outhyrd lägenhet. Elcentral med 1-fas. Fönster i vardagsrum är fastmålade och går inte att öppna.

Inmurat badkar. Inspektionslucka saknas i badkarsfront. Färgskador på dörrfoder på utsidan av badrumsdörr.

Ventilationsdon i kök är demonterat. Nyare elspis (40 cm) och nyare inbyggnadskyl.

Övriga rekommenderade åtgärder

1. Lägenhetsytterdörrar har dålig funktion beträffande ljuddämpning och inbrottsäkerhet. Ett utbyte av dessa åligger normalt respektive bostadsrättshavare men man kan även välja att föreningen står för kostnaden. Kostnaden för nya säkerhetsytterdörrar i säkerhetsklass 3 inkl. extralås är ca 12 500 kronor/st

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 840 000 kronor inkl. kostnader enligt bilaga 1.

KRONBORGSVÄGEN 10 C
217 42 MALMÖ
TEL: 040-263 283
FAX 040-91 62 02

BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ
FASTIGHETEN MALMÖ LJUNGBYHUS 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Framtida underhållsbehov

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

Förslag till underhållsplan:

- År 1. Spolning och rensning av avloppssystemet.
Kostnad ca 80 000 kronor.
Komplettering av luftintag i enrumslägenheter.
Kostnad ca 30 000 kronor.
- År 2. Nytt miljöhus på innergård inklusive plats för sopkärl till hushållssopor. Nuvarande sopnedkast stängs för att minska driftskostnaderna. Miljöhuset skall även inrymma ett förråd för förvaring av trädgårdsredskap och utemöbler. Förbättring av gårdsmiljön med ny sandlåda och lekredskap samt nya uteplatser med utemöbler.
Kostnad ca 500 000 kronor.
Rensning av ventilationskanaler och injustering av flödena. OVK-besiktning.
Kostnad ca 100 000 kronor.
- År 3. Byte av lägenhetsytterdörrar och anordnande av nya postfack på bottenvåningen i trapphusen samt tidningshållare vid lägenhetsytterdörrar.
Kostnad ca 1 350 000 kronor
- År 4. Utbyte av 2 st tvättmaskiner i tvättstuga 2, 2 st tvättmaskiner och en torktumlare i tvättstuga 3 samt en torktumlare i tvättstuga 1.
Kostnad ca 180 000 kronor.
- År 5. -
- År 6. -
- År 7. -
- År 8. -
- År 9. Utbyte av 2 st tvättmaskiner i tvättstuga 1.
Kostnad ca 70 000 kronor
- År 10. Renspolning och avkalkning av värmeväxlare.
Kostnad ca 30 000 kronor
- År 11. -

Malmö den 31 augusti 2007


J. Kenneth Svensson
JKS Total Consult AB

Bilagor: Bilaga 1, VVS-installationer

Utlåtande över utförd underhållsbesiktning kv Ljungbyhus 8 i Malmö. VVS-installationer.

Anteckningar förda vid syn 2007-08-28 avseende fastigheten Ljungbyhus 8, med adress Henrik Wranérgatan 1 A-C i Malmö.

Vid synen genomgicks källare och vind samt stickprovsvis synades 6 st lägenheter.

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Utdrag ur fastighetsregistret, Hyreslista med ytuppgifter, OVK-besiktningssprotokoll samt hyresgästenkät. Ritningsunderlag saknas.

Kortfattad beskrivning av fastigheten:

Fastigheten består av en huskropp i 7 våningar samt källare och vindsvåning samt ett garage under gårdsplanen. Byggår 1962.
Fastigheten innehåller 98 st lägenheter.

Kortfattad beskrivning av VVS-installationerna:**Vatten och Avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunala vatten och avloppsserviser.

Spillvatten från bostäder och lokaler avleds via självfallsledningar i gjutjärn till servisledningar i gata.

Dagvatten från innergård och garage avleds via ledningar av gjutjärn och plast till servisledningar i gata.

Kallvattensystemet är till största delen utfört med förzinkade stålrör.

Varmvattensystemet är till största delen utförda i kopparrör.

Tappvatten distribueras via friliggande ledningar i källare och ledningar inbyggda i vertikala schakt och väggar. Ledningar från stammar till tappställen är inbyggda i väggar. Tappvarmvattensystemet är utfört med cirkulationsledning i källarplan och i vertikala stammar, samt cirkuleras med pump.

Varmvatten uppvärms via fjärrvärmeansluten värmeväxlare i undercentralen.

Uppvärmning

Fastigheten uppvärms med radiatorer anslutna via shunt till fjärrvärmeansluten värmeväxlare. Garage uppvärms via aerotemperar.

Radiatorer i lägenheter är försedda med termostatreglerade radiatorventiler.

Värmesystemen för radiatorer är utfört som tvårörssystem och cirkuleras med pump.

Expansionssystem är utfört som öppet system med tryckhållningspump med expansionskärl placerat i undercentralen i källaren.

Värmesystemet har försetts med tryckregleringsventiler på stammarna.

Uppgifter om injustering av värmesystemet saknas.

Ventilation

Byggnaden är försedd med mekaniska frånluftssystem för lägenheter med utsug från kök, WC och badrum samt från gemensamma utrymmen i källare.

Luftintag för lägenheterna består av springventiler i fönster.

I vissa kök finns kolfilterfläktar monterade över spis.

Enligt OVK-protokollet är det dags för ny OVK-besiktning 2012-03-31 men borde rätteligen vara 2009-03-31.

Konstaterade fel för vilka besiktningsmannen anser vara bristande underhåll.

Källarvåning

1. Värmesystem: Enligt uppgift så har det inte varit större läckor på värmesystemet. Avstängningsventiler på värmesystemet är i gott skick av typ kulventiler.
2. Tappvattensystem: Tappvattenledningar är av varierande kondition, varmvattenledningar är utförda av kopparrör, kallvattenledningar är till största delen utförda av förzinkade stålrör samt i vissa delar utförda av kopparrör. Risk finns för läckage via korrosion av stålrören som är blandade med kopparrör.
3. Spillvattensystem: Spillvattenledningar är utförda med gjutjärnsrör och är till största delen inbyggda i bjälklag och väggar, endast rensluckor är synliga.
4. Dagvattensystem: Dagvattenledningar i garage är till största delen utförda med Gjutjärnsrör samt vid vissa brunnsanslutningar utförda med plaströr.
5. Generellt finns det småskador på isoleringen till värme- och tappvattenledningarna.

Undercentral i källarvåning

6. Undercentralen är i bra skick och utrustningen med värmeväxlare, expansionskärl och shunt mm är från 1989.

Tvättstugor i källare

Tvättstuga 1, trappa 1A

7. Tvättstugan har 2 st tvättmaskiner samt 1 st torktumlare. Installationerna i bra skick, rörledningar har bytts i samband med renovering. Dålig grundventilation i tvättstugan. Utanför tvättstugan har det varit en vattenskada så en värmestam har mycket rostiga rör.

Tvättstuga 2, trappa 1B

8. Tvättstugan har 2 st tvättmaskiner av äldre modell samt 1 st nyare torktumlare och 1 st centrifug. Installationerna i bra skick, rörledningar har bytts i samband med renovering. Dålig grundventilation i tvättstugan.

Tvättstuga 3, trappa 1C

9. Tvättstugan har 2 st tvättmaskiner samt 1 st nyare torktumlare och 1 st centrifug av äldre modell. Installationerna i bra skick, rörledningar har bytts i samband med renovering. I tvättstugan finns kallvattenmätare för inkommande servis. Dålig grundventilation i tvättstugan.

Förråd bakom undercentral

10. Inkommande fjärrvärmeservis saknar isolering på en längre sträcka.

Soprum vid trappa 1C

11. Tappventil för kallvatten hänger lös, är inte fastsatt i vägg.

Generellt källare

12. Grundventilationen verkar dålig, frånluftsdon är mycket smutsiga och sitter i många fall inne i lägenhetsförråd samt antal tilluftsdon för litet.

Garage

13. Dagvattenledningar från gårdsbrunnar har rensluckor av plast som vid häftigt regn lossnar. Dessutom har dagvattenledningen en dykning vid källardörren som innebär att det alltid står vatten i ledningen och att det samlas smuts i ledningen. Aerotemprar för ventilation och uppvärmning är i ganska dåligt skick.

Vindsplan

Fläktrum

14. Frånluftsfläktar för lägenheter och källare är utbytta och i gott skick. Fläktarna har försetts med ny styrutrustning.

Gårdsplan

15. Brunnar på gårdsplan delvis igensatta, vilket hindrar flödet och orsakar vattensamlingar på gården.

Lägenheter

Lägenheter har endast stickprovsvis synats.

Enrumslägenheter

Enrumslägenheter har för litet antal uteluftsdon, endast en springventil som skall försörja lägenheten med uteluft.

Lägenhet 89.

Generellt: Luftintag för lägenheten sker via springventiler i fönster samt uteluftsventil i skafferi.
Radiatorer är försedda med termostatiska radiatorventiler.

Kök: Diskbänk har väggmonterad tvågreppsblandare.
Ventilation sker via kontrollventil samt kolfilterfläkt över spis.

Badrum: Samtliga blandare av typ ettgreppsblandare, Tvättställ och vattenklosett av nyare modell, Inmurat badkar med plastinsats. Renspropp saknas i golvbrunn.

Lägenhet 62.

Generellt: Luftintag för lägenheten sker via springventiler i fönster samt uteluftsventil i skafferi.
Radiatorer är försedda med termostatiska radiatorventiler.

Kök: Diskbänk har väggmonterad ettgreppsblandare.
Ventilation sker via kontrollventil.

Badrum: Tvättställ med ettgreppsblandare och vattenklosett av nyare modell, Inmurat badkar med tvågreppsblandare.

Lägenhet 60.

Generellt: Luftintag för lägenheten sker via springventiler i fönster samt uteluftsventil i skafferi.
Radiatorer är försedda med termostatiska radiatorventiler.

Kök: Diskbänk har tvågreppsblandare.
Ventilation sker via kontrollventil samt kolfilterfläkt över spis.

Badrum: Badrum ombyggt till dusch. Samtliga blandare av typ ettgreppsblandare, Tvättställ och vattenklosett av nyare modell, Dusch med termostatblandare, Gammal golvbrunn.

Lägenhet 61.

Generellt: Luftintag för lägenheten sker via springventiler i fönster samt uteluftsventil i skafferi.
Radiatorer är försedda med termostatiska radiatorventiler.

Kök: Diskbänk har tvågreppsblandare i dålig kondition.
Ventilation sker via kontrollventil.

Badrum: Samtliga blandare av typ ettgreppsblandare, Tvättställ och vattenklosett av nyare modell, Inmurat badkar.
Kontrollventil har satts igen med papper.

Lägenhet 70.

Generellt: Luftintag för lägenheten sker via springventiler i fönster samt uteluftsventil i skafferi.
Radiatorer är försedda med termostatiska radiatorventiler.

Kök: Diskbänk har tvågreppsblandare.
Ventilation sker via kontrollventil samt kolfilterfläkt över spis.

Badrum: Badrum delvis ombyggt. Tvättställ med ettgreppsblandare och vattenklosett av nyare modell, Fristående badkar med termostatblandare.
Radiatorrör bakom badkar har rostangrepp.

Lägenhet 48.

Generellt: Luftintag för lägenheten sker via springventiler i fönster i vardagsrum, endast en springventil för hela lägenheten.
Radiatorer är försedda med termostatiska radiatorventiler.

Kök: Diskbänk har tvågreppsblandare.
Ventilation sker via kontrollventil, vilken var demonterad.

Badrum: Samtliga blandare av typ ettgreppsblandare, Tvättställ och vattenklosett av nyare modell, Inmurat badkar.

Övriga synpunkter

Tappvattensystemet med galvaniserade stålrör i på kallvattensidan i de äldre byggnadsdelarna är i behov av utbyte inom den närmaste 15-årsperioden.

Spill- och dagvattenvattensystemet är i behov av en renspolning, vilken borde utföras inom den närmaste 5-årsperioden.

Ventilationssystemet i källaren är i behov av rengöring och komplettering för att erhålla en bättre grundventilation i källare och tvättstugor.

Enrumslägenheterna i bör kompletteras med ytterligare luftintag.

Kostnader för att avhjälpa akuta brister i underhållet

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

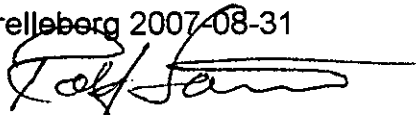
Kostnader för att avhjälpa brister enligt ovan.
Detta bedöms uppgå till ca 100.000 kronor.

Spolning och rensning av avloppssystemet mm inom en 5-årsperiod bedöms uppgå till ca 80.000 kronor.

Komplettering av luftintag i enrumslägenheter inom en 5-årsperiod bedöms uppgå till ca 30.000 kronor.

Renspolning och avkalkning av värmeväxlare i undercentralen inom en 10-årsperiod bedöms uppgå till ca 30.000 kronor

Trelleborg 2007-08-31



Rolf Sörensson
Teknikkonsulten i Trelleborg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 april 2008 för bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö.

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.

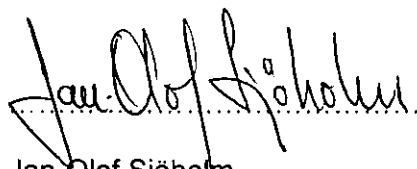
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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 bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

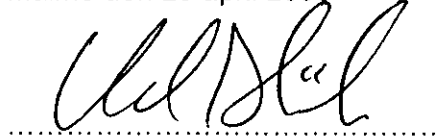
Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 30 april 2008



Jan-Olof Sjöholm

Malmö den 29 april 2008



Urban Blücher

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

Bilaga till intyg av den 29 och 30 april 2008 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2007-01-30
- Stadgar, som ligger till grund för ekonomisk plan
- Köpeavtal, utkast
- Allmän fastighetsinformation för Malmö Ljungbyhus 8, 2008-03-12
- Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan, 2007-08-31
- Offert finansiering, 2008-03-07
- Mail med aktuella räntor, 2008-04-25