



Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Paula 27
(769609-0112)
Malmö

Upprättad i november 2010 av
SBR Svensk Bostadsrättsbildning



Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Förvärvskostnader och finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 7 Insatser och boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad
- 9 Särskilda förhållanden
- 10 Intyg
- 11 Bilagor:
 - Registreringsbevis
 - Protokoll, extra föreningsstämma
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Besiktningssprotokoll
 - Återköpsgaranti

Kontaktuppgifter

Brf Paula 27
Martin Lundin
Kungsgatan 34
211 49 Malmö
Mob. 0706-79 27 51
martin.lundin@sonyericsson.com

SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:
Köpenhamnsvägen 49
217 71 Malmö
Tel. 040-611 99 60
info@bjerkborn.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Paula 27 som har registrerats hos Bolagsverket (se Registreringsbevis under rubriken Bilagor) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att utgöras av fastigheten Malmö Paula 12 med adresserna Kungsgatan 34 och 34 A samt S:t Pauli Kyrkogata 6, 211 49 Malmö. Fastigheten innehåller 25 bostadslägenheter, två lokaler och ett förråd. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1924.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på förvärvskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter tre besiktningar; byggnads-, el- och VVS-teknisk. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt tio års reparationsbehov. Planen redovisar därför den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en räntenivå som väl motsvarar gällande marknadsnivå.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader och i vissa fall intagna offerter.

Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar ett aktiebolag av säljaren. Aktieförvärvet och fastighetens bokförda värde kommer att totalt uppgå till den i denna plan beräknade köpeskillingen. Uppskrivning av fastigheten möts av nedskrivning av aktier. Bolaget kommer därefter att likvideras.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen särskilt eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens centrala läge, insatsen och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida ekonomisk utveckling både för föreningen och i synnerhet för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i december 2010 eller senare då fastigheten tillträts.

Inflyttning har skett.



Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 17 517 kr

Avgift per kvm och år: 537 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: +4 %

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Paula 12	
Upplåtelseform	Ägande	
Adress	Kungsgatan 34 och 34 A samt S:t Pauli Kyrkogata 6, 211 49 Malmö	
Tomtareal	892 kvm	
Area	2 195 kvm bostadsyta samt 2 lokaler och 1 förråd om sammanlagt 153 kvm, enligt taxeringsinformationen	
Byggnadsutformning	På tomten finns 1 byggnadskropp med 3 trapphus om 4/5 våningar med 25 lägenheter, 2 butiker (bageri och frisör) samt 1 förråd.	
Byggnadsår	1924	
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	22 106 tkr varav markvärde 8 846 tkr	
Typkod	320	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Plats för 5 st sopkärl Cykelställ/förråd El-central Undercentral centralvärme Källare Förråd Tvättstuga Trapphus Kabel-TV	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Undergrund: Grundmurar: Stomme: Bjälklag: Fasad: Tak: Källare: Fönster: Trapphus: Uppvärmning: Ventilation:	Grus Betong Tegel Trä/betong Putsad Papp/takpannor/plåtklädda takkupor mot gatan Under hela huset, med lägenhetsförråd 2-glas Cementmosaik, målade väggar och tak Fjärrvärme Självdreg
Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök: Badrum: Golv: Invändiga tak: Invändiga väggar:	Gasspis, kyl, frys, målade köksluckor, 30-tal. Målade/vävade väggar, kakel vid spis och målade tak. Vissa kök med låg underskåps-höjd. Delkaklade med badkar, tvättställ och WC-stol. Golv klinkers/platismatta Parkett, brädgolv eller PVC Målade Målade/vävade

3. Fastighetens skick

Byggnaden har under åren genomgått löpande underhåll då fasader, vissa stamledningar samt en del plåt detaljer såsom rännor och rör har återställts till acceptabelt skick. Det nuvarande skicket får sammantaget anses som bitvis efter-satt.

Fastigheten har besiktigats vid tre tillfällen. Den första besiktningen 2008-03-03 avseende det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket utfördes av ansvarig och projektledare Jan Johanson, Midroc Engineering AB, underleverantör avseende el, Elprojekt i Malmö AB, Bert Andersson och avseende VVS, Örestads VVS-byrå AB, Kay-Åke Ohlsson. Andra besiktningen 2008-10-09 avsåg en extra besiktning av takkonstruktionen och dess status. Ansvarig besiktningsman var Magnus Westerberg på FB Engineering AB (Flygfältsbyrån).

Tredje besiktningen 2009-11-13 avseende det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket utfördes av ansvarig projektledare Anders Persson, ÅF Infrastruktur AB. Underleverantör avseende bygg, Byggnadsundersökningar AB, Anders Persson och avseende VVS, Sweco systems AB, Anders Rosqvist.

Se alla besiktningsprotokoll under rubriken Bilagor.

Ansvarigheten vid samtliga besiktningar finns beskrivet i *Allmänna bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörssamhet av år 2008(ABK 08)*.

Styrelsen har tagit del av samtliga besiktningsprotokoll och noggrant vägt de åtgärder som ska ingå i underhållsplanen över 10 år. Sammanställningen på nästa sida visar vad styrelsen beslutat som fördelning på år 1 samt vad som ska åtgärdas mellan år 2-5 och under år 6-10. Utöver detta görs en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför inte tagits med. Vissa avvikelser kan föreligga i det enskilda fallet.

I det fall då det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordat.

Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att få ett skick som bör rubriceras som gott.

Sammanställning av reparationsbehovet i fastigheten Malmö Paula 12 under nästkommande 10-årsperiod

År	1	2-5	6-10
Bygg	2 350 000	2 600 000	500 000
El	0	950 000	0
VVS	280 000	1 125 000	0
+moms	657 500	1 168 750	125 000
Totalt	3 287 500	5 843 750	625 000

I denna ekonomiska plan finns upptaget kostnader för reparationer över åren 1-10 fördelade något annorlunda än vad som beskrivits i besiktningsunderlaget. Skälet till detta är att få en så bra utjämning som möjligt av kostnadsupptaget över tiden.

Under Bygg år 1; finns kostnader upptagna för renovering av taket inklusive plåtarbeten. Här finns även upptaget kostnader för renovering alternativt byte av fönster och dörrar i trapphus samt i kökstrappor, ordna med brandventilation i trapphus samt kostnader för ytskiktsrenovering i källare/tvättstuga. Här finns även upptaget kostnader för markarbeten på gården.

Under El år 1; finns inga kostnader upptagna för renovering.

Under VVS år 1; finns kostnader upptagna för att ordna med framtagande av drift- och underhållsinstruktioner samt märkning och skyltning av samtliga VVS-installationer. Här finns även upptaget kostnader för installation av luddlåda i tvättstugan samt byte till termostatventiler på radiatorer.

Under Bygg år 2-5; finns upptaget kostnader för renovering av badrum enligt schablon

(10 000-15 000 kr per kvm golvyta) samt ytterligare kostnader för renovering i trapphus, dörrar etc.

Under El år 2-5; finns kostnader upptagna för renovering av huvudcentralen till fastigheten samt ledningssystemet i källare och vind. Under perioden finns även upptaget kostnader för viss renovering i lägenheter.

Under VVS år 2-5; finns pengar i huvudsak upptagna för relining av avloppssystemet samt utbyte av fjärrvärmecentralen.

Under Bygg år 6-10; finns ytterligare kostnader upptagna för slutrenovering av åtgärder upptagna under föregående period.

Under El år 6-10; finns inga ytterligare kostnader upptagna för renovering.

Under VVS år 6-10; finns inga ytterligare kostnader upptagna för renovering.

I övrigt se respektive besiktningsprotokoll; bygg, el och VVS.

Utöver ovanstående görs årligen en avsättning till den yttre underhållsfonden, avsedd för framtida underhåll.

4. Förvärvskostnader och finansiering

Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Initiala kostnader utöver köpeskillingen på 47 000 000 kr är 562 500 kr (varav moms 112 500 kr) för föreningsbildning, 481 005 kr (1,5 % av bokfört värde + avgift) för lagfart och 188 000 kr för pantbrev. Dessutom finns en summa på 100 000 kr för sex månaders uppstartsförvaltning med Riksbyggen upptagen under anskaffningskostnaden. Det är styrelsens beslut om föreningen ska anta erbjudandet om uppstartsförvaltning eller inte.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att binda lånen:

- 1/3 kort
- 1/3 medellångt
- 1/3 långt

Styrelsen kan besluta att placera samtliga lån med rörlig ränta, alternativt 90-dagarsränta. Detta för att i lugn och ro kunna besluta om en långsiktig placeringsstrategi.

Verklig räntekostnad, likviditet och kassaflöde

Den verkliga räntekostnaden blir avsevärt lägre än kalkylerat då hela lånedelen för renovering- och reparationerna inte kommer att lyftas omedelbart. Om fastigheten renoveras kontinuerligt enligt underhållsplanen lättar räntebelastningen med 258 750 kr under första året. Denna lättnad avtar varefter renoveringar genomförs för att år 10 vara helt borta.

Anslutningsgrad

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett större antal medlemmar väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde mer än väl kompenseras av kommande hyres-

höjningar. Därtill kommer även ett eventuellt dolt övervärde föreningen tillgodo vilket kan realiseras genom försäljning när respektive hyresavtal upphör.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

En initialt lägre anslutningsgrad än 100 % kan första året öka behovet av likviditet. Detta kompenseras dock av andra faktorer som t ex avsättningar till yttre fond och lägre faktiska räntekostnader etc.

De kommande årens förväntade hyreshöjningar, på de lägenheter som inte övergår till bostadsrätter, minskar behovet av en ökning av årsavgiften. Med anledningen härav har styrelsen beslutat att debitera års-/månadsavgift enligt grundkalkylen.

Verklig ränta:

I den ekonomiska planen redovisas hela lånekostnaden som föreningen beräknas behöva ta upp de närmaste 10 åren. Vad gäller renoveringsbehovet är det emellertid så att lånen tas upp efterhand de behövs. I början är därmed lånesumman inte fullt så stor som kalkylen redovisar.

Den delen av lånet, motsvarande renoveringsbehovet för år 2-10, som ännu inte har tagits upp motsvarar en ränta på 258 750 kr under första året. Detta kallar vi *räntelättnad* och dras i kalkylen av från kostnaderna i kapitel 5.

År två tar föreningen upp lån för renoveringar. Den delen av lånet som ännu inte tagits upp motsvarar nu en *räntelättnad* på 200 313 kr under andra året.

Varefter mer lån tas upp minskar *räntelättnaden* fram till år 10 då hela lånet är upptaget och *räntelättnaden* är följaktligen noll.

Se kap 8:1

Kostnader för förvärv av fastigheten Malmö Paula 12 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	47 000 000
Föreningsbildning	562 500
Lagfart 1,5 % av bokfört värde	481 005 ¹
Styrelsearvode	112 000 ²
Uppstartsförvaltning	100 000 ³
Reservfond	150 000 ⁴
Reparationsbehov	9 756 250 ⁵
Pantbrev	188 000 ⁶
Aktiekapital	100 000 ⁷
Totalt	58 449 755

Finansieringsplan		Ränta	Ränta kr	Avskrivning
Lån	20 000 000	4,0%	800 000	470 000
Insatser	38 449 755			
Totalt	58 449 755			

¹ LAGFARTEN beräknad på 1,5% av det bokförda värdet plus en avgift på 1 000 kr. Det bokförda värdet är 32 000 305 kr.

² STYRELSEARVODET baseras på två basbelopp plus sociala avgifter.

³ UPPSTARTSFÖRVALTNINGEN innebär att Riksbyggen erbjuder sig att förvalta föreningen under ett övergångsskede på sex månader.

⁴ RESERVFONDEN är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Taxeringsvärde			23 473 000
	Bostäder	Lokaler	
Mark	8 000 000	347 000	
Byggnad	14 400 000	726 000	
	22 400 000	1 073 000	

⁵ REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 3 287 500:- för renoveringar/reparationer.

⁶ PANTBREVSKOSTNADEN är 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar

⁷ AKTIEKAPITALET behövs som insats vid en bolagsaffär. Detta återförs till kassan år två då bolaget likvideras.

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter		
Hysesintäkter lokaler och förråd, moms fria		159 732
Årsavgifter, bostäder		1 179 201
Ränteintäkter		258 750
Återföring av avskrivning (skattemässig)		470 000
		2 067 683
Drift (från förvaltare, 2007 års drift + 2%)		
El		23 974
Uppvärmning		315 091
Vatten		52 870
Sopor		38 542
		430 478
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel och städ (c:a 5 timmar*375 kr/vecka)		97 500
Administrativ förvaltning (c:a 1000 kr/lgh + lokalkostnader)		29 000
Revisionsarvode		12 500
		139 000
Reparationer		
Avsättning till föreningens reparationsfond		68 700
Löpande reparationer och underhåll		46 960
		115 660
Övriga kostnader		
Kabel-TV, c:a 1020 kr/ lgh		25 500
Fastighetsförsäkring, c:a 12,5 kr * 2348 m ²		29 390
Övriga driftkostnader		15 000
		69 890
Summa driftkostnader	322 kr/kvm	755 028
Kapitalkostnader och amorteringar		
Räntekostnader fastighetslån		800 000
Avskrivning (1 % av köpeskillingen)		470 000
		1 270 000
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift (25 lgh x 1277:-)		31 925
Fastighetsskatt lokaler		10 730
		42 655
Totalsumma		2 067 683
Intäkter ./ Kostnader = vinst		0

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

6:1 Insatser

En differentiering av insatserna för lägenheterna har diskuterats och styrelsen har beslutat följande:

Insatserna för lägenheterna i gårdshuset har beräknats utifrån en lägre insats per kvadratmeter, 12 560 kr/kvm, än övriga lägenheter som får en högre insats, 17 996 kr/kvm.

Utöver detta har insatserna för lägenheterna differentierats efter våningsplan. Gårdshuset är undantaget från denna differentiering.

- Insatserna för lägenheterna på våningsplan 3 förblir oförändrade.
- De lägenheter som ligger nedanför våningsplan 3 erhåller en sänkning av insatsen. Nivån ligger på -1 % för våning 2 och -2 % för våning 1.
- De lägenheter som ligger ovanför våningsplan 3 erhåller en höjning av insatsen. Våning 4 får en höjning med 0,68 % och våning 5 med 1,35 %.

Höjningar och sänkningar av insatserna tar ut varandra eftersom den totala insatsen för samtliga lägenheter inte ska förändras.

6:2 Årsavgifter

Även frågan om andelstalsbestämningen har diskuterats. Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal.



6:1 Differentiering

BRF Paula 27

Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Andel lgh %	Insats före diff.	Differen- tiering enligt höjd	Övrigt tillägg/ avdrag	Insats efter diff.
1-1001	Eva Persson	1	74	3,37	1 296 256	-2,00%	32 071	1 302 402
1-1002	Lovisa Sundin	1	80	3,64	1 401 358	-2,00%	34 671	1 408 002
1-1101	Bengt Werner	2	122	5,56	2 137 071	-1,00%	52 873	2 168 573
1-1103	Malin Övrell	2	103	4,69	1 804 248	-1,00%	44 639	1 830 845
1-1201	Malou Gambon	3	122	5,56	2 137 071	0,00%	52 873	2 189 944
1-1203	Claes Jeppsson	3	103	4,69	1 804 248	0,00%	44 639	1 848 887
1-1301	Linus Owman	4	122	5,56	2 137 071	0,68%	52 873	2 204 415
1-1302	Jan Schjörring-Thyssen	4	101	4,60	1 769 214	0,68%	43 772	1 824 966
1-1404	Anders Nilsson	5	122	5,56	2 137 071	1,35%	52 873	2 218 886
1-1402	Jane Nilsson	5	101	4,60	1 769 214	1,35%	43 772	1 836 946
2-1001	Annelie Ehrstedt	1	75	3,42	1 313 773	-2,00%	32 504	1 320 002
2-1101	Lars Andersson	2	103	4,69	1 804 248	-1,00%	44 639	1 830 845
2-1103	Daniel Kjerrström	2	120	5,47	2 102 037	-1,00%	52 007	2 133 023
2-1201	Elisabeth Högdal	3	81	3,69	1 418 875	0,00%	35 104	1 453 979
2-1202	Jenny Eklund	3	40	1,82	700 679	0,00%	17 336	718 014
2-1203	Åsa Tosting	3	105	4,78	1 839 282	0,00%	45 506	1 884 788
2-1301	Martin Lundin	4	103	4,69	1 804 248	0,68%	44 639	1 861 104
2-1303	Helena Nettelbladt	4	120	5,47	2 102 037	0,68%	52 007	2 168 277
2-1401	Maja Stagnell	5	118	5,38	2 067 003	1,35%	51 140	2 146 135
2-1403	Martin Pietro de la Fuente	5	105	4,78	1 839 282	1,35%	45 506	1 909 697
3-1001	Joakim Meijer	3	35	1,59	613 094	0,00%	-175 089	438 005
3-1101	Therese Nilsson	3	35	1,59	613 094	0,00%	-175 089	438 005
3-1201	Sandra Huldt	3	35	1,59	613 094	0,00%	-175 089	438 005
3-1301	Petra Bergquist	3	35	1,59	613 094	0,00%	-175 089	438 005
3-1401	Anders Ohlin	3	35	1,59	613 094	0,00%	-175 089	438 005
Totalt 25 lgh:			2195	100,00	38 449 755		0	38 449 755

Differentiering

Differentieringen är utformad så att insatsen för lägenheterna i gårdshuset är bestämda till 12 560 kr/kvm
 Övriga lägenheter har en medelinsats på 17 996 kr/kvm men är dessutom differentierade efter våningsplan enligt:
 Vån 1: -2%, Vån 2: -1%, Vån 3 och gårdshus 0%, Vån 4: +0,68%, Vån 5: +1,35%

7. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen 7:1 visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå.

Kalkylen baseras på uppskattade hyror för 2011 (2010 års hyror uppräknade med 2 % för införande av malmömodellen, men utan den eventuella allmänna hyreshöjningen) och sker med i planen fastställd månadsavgift och räntebetalning vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag. Genomsnittlig räntenivå är 4 %.

Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

Diagrammet visar utvecklingen över tiden mellan hyres- och bostadsrättsformen under angivna förutsättningar.

Diagrammet 7:2 visar en initial nettokostnadsökning om 4 %. Efter att de första årens renoveringar är gjorda beräknas dock boendekostnaden för de boende i bostadsrätt bli relativt stabil och på sikt även billigare än boende i hyresrätt.



7:1 Detaljredovisning

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

Så här läser Du den detaljerade lägenhetsredovisningen

BRF Exemplet 1

Lgh #	Namn	Kvm	Antal rum	Andel lgh %	Slutlig insats kronor	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
						Beräknad årsavgift	Beräknad månadsavgift	Rta/år 4,00%	Årshyra /kvm	Boendekostnad /kvm	Boendekostnad /kvm	Boendekostnad /kvm	Boendekostnad /kvm	Förändrad månadskostnad i kr	Förändrad månadskostnad i %	Månads hyra	Beräknad ny månads-kostnad	
1	Anders	42	2	25,00	631 063	22 202	1 850	25 243	17 670	39 872	976	949	-94	-3		3 417	3 323	
2	Erik	56	2	33,33	841 417	29 603	2 467	33 657	23 560	53 163	893	949	264	6		4 167	4 430	
3	Maria	70	2	41,67	1 051 771	37 004	3 084	42 071	29 450	66 453	857	949	538	11		5 000	5 538	

1. Detta visar hur många procent av den totala lägenhetsytan (lokaler ej inräknade) som Din lägenhet utgör.

2. Detta visar hur stor Din insats blir.

3 - 4. Här visas Din slutgiltiga avgift. I kolumn 4 är årsavgiften delad i 12 för att visa hur stor avgiften blir per månad.

7. Här visas Din årskostnad efter ombildningen om Du lånar till hela insatsen. Detta är summan av kolumnerna 3 och 6.

10. Här visas hur mycket Din boendekostnad kommer att förändras per månad. Den räknas ut genom att vi tar kolumn 13 minus kolumn 12.

12 - 13. Dessa visar hur mycket din lägenhet kostar per månad, före och efter ombildningen, om Du lånat till hela insatsen.

5. Här visas räntan på Ditt lån om Du lånar till hela insatsen och räntan är 4%.

6. Här visas din räntekostnad efter att Du gjort 30% ränteaavdrag på skatten.

8. Här visas Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.

9. Här visas Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

13. Den beräknade nya månads-kostnaden inkluderar månadsavgiften (4) och räntekostnaden (6).

Här visas den genomsnittliga insatsen per kvadratmeter samt årsavgiften per kvadratmeter. **15 025** kr/kvm och år

Här visas den genomsnittliga förändringen av månads-kostnaden. **5,6%**

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

7:1 Detaljredovisning

I "Beräknad månadskostnad" ingår Avgift och 70% av räntan på det personliga lånet.

BRF Paula 27

Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Antal rum	Andel lgh %	Slutlig insats	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Rta/år 4,00%	Rta/år 70%	Boende-kostnad netto	Boende-kostnad /kvm	Boende-kostnad 2011*	Årshyra /kvm	Årshyra 2011*	Förändrad månadskostnad kr	%	Månads-hyra 2011*	Beräknad månads-kostnad
1-1001	Eva Persson	1	74	3	3,37	1 302 402	39 754	3 313	52 096	36 467	76 222	1 030	75 449	1 020	75 449	64	1	6 287	6 352
1-1002	Lovisa Sundin	1	80	3	3,64	1 408 002	42 978	3 581	56 320	39 424	82 402	1 030	82 147	1 027	82 147	21	0	6 846	6 867
1-1101	Bengt Werner	2	122	5	5,56	2 168 573	65 541	5 462	86 743	60 720	126 261	1 035	111 925	917	111 925	1195	13	9 327	10 522
1-1103	Malin Övrell	2	103	4	4,69	1 830 845	55 334	4 611	73 234	51 264	106 597	1 035	98 263	954	98 263	695	8	8 189	8 883
1-1201	Malou Gambon	3	122	5	5,56	2 189 944	65 541	5 462	87 598	61 318	126 859	1 040	111 925	917	111 925	1245	13	9 327	10 572
1-1203	Claes Jeppsson	3	103	4	4,69	1 848 887	55 334	4 611	73 955	51 769	107 103	1 040	97 284	945	97 284	818	10	8 107	8 925
1-1301	Linus Owman	4	122	5	5,56	2 204 415	65 541	5 462	88 177	61 724	127 265	1 043	111 925	917	111 925	1278	14	9 327	10 605
1-1302	Jan Schjörring-Thyssen	4	101	4	4,60	1 824 966	54 259	4 522	72 999	51 099	105 358	1 043	96 914	960	96 914	704	9	8 076	8 780
1-1404	Anders Nilsson	5	122	4	5,56	2 218 886	65 541	5 462	88 755	62 129	127 670	1 046	121 094	993	121 094	548	5	10 091	10 639
1-1402	Jane Nilsson	5	101	4	4,60	1 836 946	54 259	4 522	73 478	51 434	105 694	1 046	96 914	960	96 914	732	9	8 076	8 808
2-1001	Annelie Ehrstedt	1	75	3	3,42	1 320 002	40 292	3 358	52 800	36 960	77 252	1 030	71 548	954	71 548	475	8	5 962	6 438
2-1101	Lars Andersson	2	103	4	4,69	1 830 845	55 334	4 611	73 234	51 264	106 597	1 035	98 997	961	98 997	633	8	8 250	8 883
2-1103	Daniel Kjerrström	2	120	5	5,47	2 133 023	64 467	5 372	85 321	59 725	124 191	1 035	110 319	919	110 319	1156	13	9 193	10 349
2-1201	Elisabeth Högdal	3	81	3	3,69	1 453 979	43 515	3 626	58 159	40 711	84 226	1 040	87 893	1 085	87 893	-306	-4	7 324	7 019
2-1202	Jenny Eklund	3	40	2 rkv	1,82	718 014	21 489	1 791	28 721	20 104	41 593	1 040	49 359	1 234	49 359	-647	-16	4 113	3 466
2-1203	Åsa Tosting	3	105	4 rok	4,78	1 884 788	56 408	4 701	75 392	52 774	109 182	1 040	98 424	937	98 424	897	11	8 202	9 099
2-1301	Martin Lundin	4	103	4 rok	4,69	1 861 104	55 334	4 611	74 444	52 111	107 445	1 043	98 434	956	98 434	751	9	8 203	8 954
2-1303	Helena Nettelblad	4	120	5 rok	5,47	2 168 277	64 467	5 372	86 731	60 712	125 178	1 043	110 845	924	110 845	1194	13	9 237	10 432
2-1401	Maja Stagnell	5	118	5 rok	5,38	2 146 135	63 392	5 283	85 845	60 092	123 484	1 046	109 595	929	109 595	1157	13	9 133	10 290
2-1403	Martin Pietro de la Fuente	5	105	4 rok	4,78	1 909 697	56 408	4 701	76 388	53 472	109 880	1 046	100 248	955	100 248	803	10	8 354	9 157
3-1001	Joakim Meijer	1	35	1 rok	1,59	438 005	18 803	1 567	17 520	12 264	31 067	888	45 245	1 293	45 245	-1182	-31	3 770	2 589
3-1101	Therese Nilsson	2	35	1 rok	1,59	438 005	18 803	1 567	17 520	12 264	31 067	888	45 905	1 312	45 905	-1237	-32	3 825	2 589
3-1201	Sandra Huldt	3	35	1 rok	1,59	438 005	18 803	1 567	17 520	12 264	31 067	888	45 245	1 293	45 245	-1182	-31	3 770	2 589
3-1301	Petra Bergquist	4	35	1 rok	1,59	438 005	18 803	1 567	17 520	12 264	31 067	888	45 905	1 312	45 905	-1237	-32	3 825	2 589
3-1401	Anders Ohlin	5	35	1 rum	1,59	438 005	18 803	1 567	17 520	12 264	31 067	888	45 245	1 293	45 245	-1182	-31	3 770	2 589
Totalt 25 lgh:		2195			100,00	38 449 755	1 179 201	98 267	1 537 990	1 076 593	2 255 794	987	2 167 047	987	2 167 047	7 396	4%	180 587	187 983

7:1 Detaljredovisning

		2195	100,00	38 449 755	1 179 201	98 267	1 537 990	1 076 593	2 255 794	987	2 167 047	1 028	7 396	4%	180 587	187 983
<i>Totalt 25 lgh:</i>																
Lokaler																
301	Malmquist's Thebrödsbageri	96								1 020	97 908					
302	Unik Keramik i Malmö AB	45								1 205	54 240					
303	Förråd	<u>12</u>								632	<u>7 584</u>					
	<i>Totalt 3 lokaler:</i>	153									159 732					
	<i>Totalt:</i>	2348	100,00	38 449 755	1 179 201	98 267	1 537 990	1 076 593	2 255 794		2 326 779		7 396		180 587	187 983

17 517
kr/kvm

4%

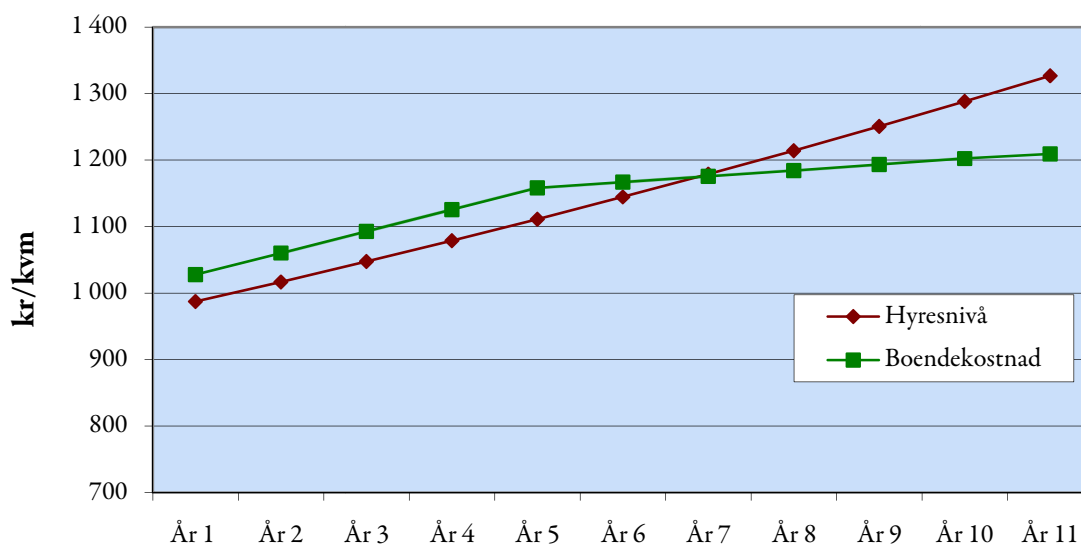
537
kr/kvm
och år

* Årshyra 2011 är inklusive 2% höjning (dock minst 100 kr/månad) för införande av Malmömodellen från och med 1 januari 2011 men utan eventuell hyreshöjning från de generella hyresförhandlingarna.

7:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Hyresnivå	987	1 017	1 047	1 079	1 111	1 145	1 179	1 214	1 251	1 288	1 327
Boendekostnad	1 028	1 060	1 093	1 125	1 158	1 167	1 175	1 184	1 193	1 202	1 209

Avgift + låneränta



Genomsnittlig boendekostnad År 1 (hyra):
987 kr/kvm.

Genomsnittlig boendekostnad vid köp, det vill säga avgift + låneränta efter ränteavdrag:
1028 kr/kvm = en initial höjning med c:a 4% jämfört med dagens boendekostnad.

Ovanstående graf symboliserar prognostiserade kostnader för hyresrätt kontra bostadsrätt.

Under den närmaste tioårsperioden väntas kraftiga höjningar av hyrorna. Vi har här kalkylerat med en höjning med 3% per år. Grafen visar att boendekostnaden för boende i bostadsrättsförening bör, efter att de första årens renoveringar är gjorda, vara relativt stabil och på sikt även billigare jämfört med boende i hyresrätt.

8. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad

8:1 Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000
Avskrivning (skattemässig)	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000
Drift	430 478	439 087	447 869	456 827	465 963	475 282	484 788	494 484	504 373	514 461	524 750
Underhållskostnader och amorteringar											
Fastighetsförvaltning	139 000	141 780	144 616	147 508	150 458	153 467	156 537	159 667	162 861	166 118	169 440
Reparationer	115 660	117 973	120 333	122 739	125 194	127 698	130 252	132 857	135 514	138 224	140 989
Övriga kostnader	69 890	71 288	72 714	74 168	75 651	77 164	78 707	80 282	81 887	83 525	85 196
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	31 925	32 564	33 215	33 879	34 557	35 248	35 953	36 672	37 405	38 153	38 916
Fastighetsskatt lokaler	10 730	10 945	11 163	11 387	11 614	11 847	12 084	12 325	12 572	12 823	13 080
Summa Kostnader (löpande)	2 067 683	2 083 636	2 099 909	2 116 507	2 133 438	2 150 706	2 168 320	2 186 287	2 204 613	2 223 305	2 242 371
Intäkter exklusive årsavgifter											
Lokalhyresintäkter	159 732	162 927	166 185	169 509	172 899	176 357	179 884	183 482	187 151	190 895	194 712
Återföring av skattemässig avskrivning	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000
Ränteintäkter	258 750	200 313	141 875	83 438	25 000	20 000	15 000	10 000	5 000	0	0
Årsavgifter											
Löpande penningvärde totalt	1 179 201	1 250 397	1 321 849	1 393 561	1 465 539	1 484 349	1 503 436	1 522 805	1 542 461	1 562 410	1 577 659
Löpande penningvärde/kvm	537	570	602	635	668	676	685	694	703	712	719
Fast penningvärde totalt	1 179 201	1 225 880	1 270 520	1 313 184	1 353 931	1 344 421	1 335 008	1 325 693	1 316 476	1 307 355	1 294 229
Fast penningvärde/kvm	537	558	579	598	617	612	608	604	600	596	590
Summa Intäkter (löpande)	2 067 683	2 083 636	2 099 909	2 116 507	2 133 438	2 150 706	2 168 320	2 186 287	2 204 613	2 223 305	2 242 371

Räntesantagande: 4 %

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på heldår, 1/1-31/12

8:2 Känslighetsanalys

Fast penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	1 179 201	1 225 880	1 270 520	1 313 184	1 353 931	1 344 421	1 335 008	1 325 693	1 316 476	1 307 355	1 294 229

Enligt ekonomisk prognos men med

Räntenivå +2%	1 579 201	1 618 037	1 654 988	1 690 113	1 723 469	1 706 713	1 690 197	1 673 917	1 657 872	1 642 057	1 622 369
Räntenivå +1%	1 379 201	1 421 958	1 462 754	1 501 648	1 538 700	1 525 567	1 512 603	1 499 805	1 487 174	1 474 706	1 458 299
Räntenivå -1%	979 201	1 029 801	1 078 286	1 124 719	1 169 162	1 163 275	1 157 414	1 151 581	1 145 778	1 140 004	1 130 160
Räntenivå -2%	779 201	833 723	886 053	936 255	984 393	982 129	979 820	977 469	975 080	972 653	966 090

Enligt ekonomisk prognos men med

Inflationsnivå +2%	1 179 201	1 214 573	1 246 424	1 274 972	1 300 424	1 279 054	1 258 348	1 238 286	1 218 850	1 200 020	1 178 402
Inflationsnivå +1%	1 179 201	1 220 172	1 258 297	1 293 707	1 326 528	1 310 786	1 295 376	1 280 293	1 265 531	1 251 084	1 233 226
Inflationsnivå -1%	1 179 201	1 231 701	1 283 108	1 333 439	1 382 711	1 380 094	1 377 456	1 374 798	1 372 120	1 369 423	1 362 180
Inflationsnivå -2%	1 179 201	1 237 638	1 296 076	1 354 513	1 412 951	1 417 951	1 422 951	1 427 951	1 432 951	1 437 951	1 437 951

Analysen avser belär, 1/1-31/12

8:3 Anslutningsgrad

	Andel hyresgäster som köper			
	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen (kr)	0	3 844 975	7 689 951	11 534 926
Ökade räntekostnader (kr)	0	153 799	307 598	461 397
Ökade hyresintäkter (kr)	0	216 705	433 409	650 114
Ökat kostnadsnetto (kr)	0	-62 906	-125 811	-188 717
Kostnad netto (=summa årsavgifter)	1 179 201	1 116 295	1 053 390	990 484
Antal kvm köpare	2 195	1 976	1 756	1 537
Kostnad/kvm	537	565	600	645
Årsavgift (kr/kvm och år)	537	565	600	645

9. Särskilda förhållanden

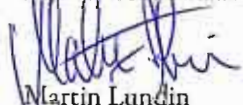
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen ska följande fonder bildas:
 - Yttre underhållsfond
 - Reservfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 58 700 kr för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 150 000 kr i en reservfond för eventuella oförutsedda utgifter.
- I enlighet med vad som framgår av rubriken Reparationsbehov under "Anskaffningskostnad" i kalkylen avser beloppet för det totala reparationsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs.
- År 1 är upptaget 3 287 500 kr för reparationer, åren 2-5 tas 5 843 750 kr upp och åren 6-10 tas 625 500 kr upp. Det successiva uttaget innebär att man jämfört med kalkylen får en räntelättnad under de första åren. Först år 10 nås den maximala räntebelastningen.
- Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta, men differentierats efter läge i fastigheten: Insatserna för lägenheterna i gårdshuset har beräknats utifrån en lägre insats per kvadratmeter, 12 560 kr/kvm, än övriga lägenheter som får en högre insats, 17 996 kr/kvm. Dessutom har insatserna för lägenheterna i gathuset differentierats efter våningsplan enligt följande: Våningsplan 1 i gathuset får en sänkning av insatsen med 2 % och våningsplan 2 får en sänkning med 1 %. Insatserna för lägenheterna ovanför våningsplan 3 får en ökning av insatsen. Våning 4 får en höjning med 0,68 % och våning 5 med 1,35 %.
- Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar ett aktiebolag. Aktieförvärvet och fastighetens bokförda värde kommer att totalt uppgå till den i denna plan beräknade köpeskillingen. Uppskrivning av fastigheten möts av nedskrivning av aktier. Bolaget kommer därefter att likvideras.
- För att ge den enskilde bostadsrättsinnehavaren en större trygghet kommer återköpsgarantier att utställas av säljaren till varje bostadsrättsinnehavare personligen för en tid av tre år räknat från tillträdesdagen. Garantin innebär att man har rätt att påkalla inlösen av sin bostadsrätt, enligt särskilda villkor (se bilaga), till det pris man betalat enligt den ekonomiska planen. En förutsättning är dock att köpet av bostadsrätten sker i samband med föreningens tillträde av fastigheten.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens bostadsbestånd bibehållas i gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Malmö den 17/11 2010

Styrelsen för Paula 27


Martin Lundin

 
Linus Owman Therese Nilsson


Martin Prieto de la Fuente

10. Intyg

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Paula 27 (org nr 769609-0112 med säte i Malmö) får härmed avge följande intyg.

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 (registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, protokoll från extra stämma, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt tekniska besiktningsrapporter) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte tagit del av köpehandlingar för föreningens fastighetsförvärv och ej vidtagit en jämförelse av uppgivna hyresnivåer, med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 4,0 % vilket motsvarar en bindningstid av 4 år. Någon ränteuppräknig eller amortering har inte visats. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen. Som intygsgivare har vi inte själva bedömt priset på fastigheten som föreningen förvärvar, utan utgår från att det vilar på marknadsmässiga förhandlingar.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaderna eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Vi noterar att föreningen reserverar medel för redovisat underhållsbehov i en fond.

Vi noterar att huvudparten av dem till vilka bostadsrätter skall upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baserats på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Säljaren garanterar att föreningen skall gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Som intygsgivare har vi inte fått ta del av denna garanti och ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

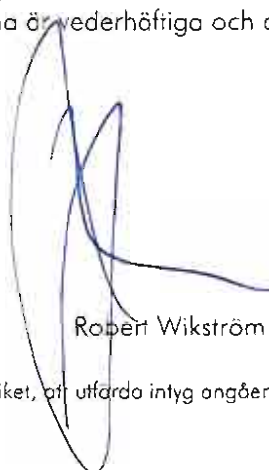
I föreningen finns 25 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. Föreningens fastighet består av 1 huskropp varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 3 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 24 november 2010



Lennart Fällström



Robert Wikström

11. Bilagor

Registreringsbevis

Protokoll, extra föreningsstämma

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningsprotokoll

Återköpsgaranti

Organisationsnummer	
769609-0112	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2002-11-25	2002-11-25
Dokumentet skapat	Sida
2010-11-03 13:04	1 (2)

Org.nummer: 769609-0112

Firma: Bostadsrättsföreningen Paula 27

Adress: c/o Owman
St Pauli Kyrkogata 6
211 49 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

730405-4153 Lundin, Pär Martin, Kungsgatan 34, 211 49 MALMÖ
721013-3554 Owman, Jon Linus Valdemar, S:t Pauli kyrkogata 6,
211 49 MALMÖ
670827-3039 Schjörring-Thyssen, Jan Bradt, St Pauli Kyrkogata 6,
211 49 MALMÖ

STYRELSESUPPLEANTER

770728-3359 Jeppsson, Claes Bertil, S:t Pauli Kyrkogata 6, 211 49 MALMÖ
690401-3940 Persson, Eva Alexandra, S:t Pauli Kyrkogata 6, 211 49 MALMÖ
670805-8513 Tängemark, Mats Lennart, Kungsgatan 34, 211 49 MALMÖ

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas var för sig av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSE DATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2002-11-25, 2002-12-09

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt med-
lemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i
föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Med-
lem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Organisationsnummer	
769609-0112	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2002-11-25	2002-11-25
Dokumentet skapat	Sida
2010-11-03 13:04	2 (2)

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas under mars,
april, maj eller juni månad.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor
före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast
en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig
kallelsetill samtliga medlemmar genom utdelning eller genom post-
befordran. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag
i föreningens fastighet eller genom utdelning.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan har registrerats.

****Ovanstående elektroniska registreringsbevis är utfärdat av Bolagsverket.****

Dokumentet är ett elektroniskt registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket.

Aktuell information kan alltid hämtas från Näringslivsregistret,
<http://www.bolagsverket.se/snr>

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
060 18 40 00 (växel)
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Malmö, 2010-11-17

Protokoll - extra föreningsstämma i Brf Paula 27

§1. Val av ordförande och dennes anmälan om protokollförare

Till ordförande för den extra föreningsstämman valdes Linus Owman och till protokollförare valdes Martin Lundin

§ 2. Upprättande och godkännande av röstlängd

Röstlängd upprättades och godkändes av stämman

§ 3. Val av två justeringsmän

Till justeringsmän utsågs Lars Andersson och Martin Prieto de la Fuente

§ 4. Frågan om stämman har utlysts i behörig ordning

Bifölls med acklamation

§ 5. Godkännande av dagordning

Bifölls med acklamation

§ 6. Val av styrelse; ledamöter och suppleanter

Till styrelseledamöter valde den extra föreningsstämman Linus Owman, Martin Lundin, Therese Nilsson och Martin Prieto de la Fuente. Som suppleanter valdes Eva Persson och Jan Thyssen.

§ 7. Allmän information

Allmän information om ombildningsprocessen meddelades

§ 8. Stämman avslutades

Ordförande vid stämman



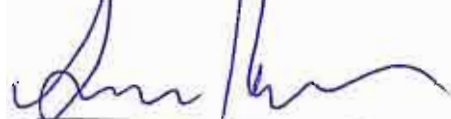
Linus Owman

Vid protokollet



Martin Lundin

Justeringsmän



Lars Andersson



Martin Prieto de la Fuente

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAULA 27

Föreningens firma

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Paula 27**. Styrelsens säte är Malmö kommun.

Ändamål och verksamhet

§ 2.

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

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

§ 3.

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, dock senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4.

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. 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.

Insats och avgifter

§ 5.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av årsavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje månads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 6.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar således bl.a:

- egna installationer
- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i samtliga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och värme, gas, ventilation och el till
 - de delar dessa inte är stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. I fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp)
- svagströmsledningar, golvbrunnar, eldstäder med tillhörande rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

§ 7.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar som medlemmen svarar för.

§ 8.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära en olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt

§ 9.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl som kan misstänkas innehålla ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 10.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 11.

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen förverkas, och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om

1. dröjer med att betala årsavgift,
2. bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenhetens används i strid med § 12 eller § 13,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 9 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 10 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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 bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 16.

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

§ 17.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelse

§ 18.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för minst ett och högst två år i taget.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter samt annan person som styrelsen utser, var för sig.

§ 19.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om beslutet för att de ska gälla.

§ 20.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 21.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagen föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Räkenskaper och revision

§ 22.

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 23.

Revisorerna ska vara minst en och högst två till antalet. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor behöver ej vara medlem eller auktoriserad.

§ 24.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilket ärenden skall komma till behandling.

Föreningsstämma

§ 25.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast 31 januari eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 26.

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. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

§ 27.

På dagordning för ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans 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) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Fråga om arvoden åt revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17) Stämmans avslutande

På extraföreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 28.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 29.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 30.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Votering skal utföras då det påbjudes av någon röstberättigad.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förättas.

§ 31

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

§ 32.

Det justerade protokollet från föreningsstämman liksom övriga protokoll från styrelsemöte skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 33.

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

§ 34.

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på

föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 35.

Vinst

§ 35.

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

Upplösning och likvidation

§ 36.

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits i samband med föreningens första föreningsstämma den 10/10 2002 och är senare reviderade på anmärkning av PRV beträffande följande punkter:

§1 Tillägg: Styrelsens säte är Malmö kommun.

§18 Tillägg till sista meningen: ,var för sig.



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2010-09-06

Fastighet

Beteckning Malmö Paula 12 Nyckel: 120039061 Församling Malmö Sankt Pauli	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2010-04-28	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2010-08-30
--	---	--	---

Adress**Adress**

Kungsgatan 34, 34A
211 49 Malmö
S:t Pauli Kyrkogata 6
211 49 Malmö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 13 30)	E (SWEREF 99 13 30)	Registerkarta
1	6163668.8	374951.6	6164453.7	119439.2	MALMÖ

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	892 kvm	892 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556759-1010 Bedax 7 AB C/O Heimstaden Östra Promenaden 7 A 211 28 Malmö Köp: 2010-01-01 Köpeskilling: 10.359.724 SEK, avser hela fastigheten.	1/1	2010-03-24	6442

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan enl lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt Hembud 1992-01-14	1991-06-25	19196
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt(brf paula 27,769609-0112)	1992-01-16	982
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt(brf paula 27,769609-0112)	2007-12-03	34815
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt(769609-0112,brf paula 27)	2005-02-22	4500
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt(769609-0112,brf paula 27)	2003-02-18	3542

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 10

Totalt belopp: 10.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60.000 SEK	1979-09-12	9799
2	282.000 SEK	1979-09-12	9800
3	418.600 SEK	1984-11-26	40620
4	310.000 SEK	1984-11-26	40622
5	100.000 SEK	1984-12-10	42612
6	322.000 SEK	1988-12-07	38592
7	1.000.000 SEK	1989-04-25	15326
8	6.497.400 SEK	1990-10-26	25673A
Anmärkning: Utbyte 92/20819			
9	710.000 SEK	1990-10-26	25673B
Anmärkning: Utbyte 92/20819			
10	900.000 SEK	2010-04-28	9042

Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Paula	1901-06-20	1280K-19P
Stadsplan: Flora,lea,paula mm	1984-11-01 Genomf. slut: 1992-06-30	1280K-PL1413

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)
103318-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

22.106.000 SEK

Uppgiftsår

2009

Taxeringsår

2007

därav byggnadsvärde

13.260.000 SEK

därav markvärde

8.846.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
556348-1471 Fastighetsaktiebolaget Kretia C/O Henry Ståhl Fastigheter AB Drottninggatan 36 601 77 Norrköping	1/1	Övriga aktiebolag	Tidigare ägare

Värderingsenhet bostadsmark 006418257.

Taxeringsvärde

8.600.000 SEK

Riktvärdeområde

1280026

Byggrätt ovan mark

2 731 kvm

Riktvärde byggrätt

3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 006419257.

Taxeringsvärde

246.000 SEK

Riktvärdeområde

1280026

Byggrätt ovan mark

176 kvm

Riktvärde byggrätt

1.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 006416257.

Taxeringsvärde

12.600.000 SEK

Bostadsyta

2 195 kvm

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

1.781.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

1930

Värderingsenhet lokaler 006417257.

Taxeringsvärde

660.000 SEK

Lokalarea

153 kvm

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

121.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

Värdeår

1930

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1924-03-29	1280K-23/1924

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Rörsjöstaden Paula 12	1982-03-01	1280K-1/1982

Copyright © 2009 Lantmäteriet

Utlåtande över utförd statusbesiktning Malmö Paula 12 inför ekonomisk plan.

Noteringar vid besiktning 2008-03-03

Beställare

Brf Paula

Förvaltare

ScanEstate Malmö
Carlskgatan 12A
200 25 Malmö

Kanslihuset FK AB
Väderögatan 6
211 24 Malmö

Fastighetsägare

Fastighetsaktiebolaget Kretia
C/O Henry Ståhl Fastigheter AB
Drottninggatan 36
601 77 Norrköping

Statusbesiktning bygg

Jan Johansson
Midroc Engineering AB
Skeppsgatan 11
211 19 Malmö

Biträdande besiktningsmän

Kay-Åke Ohlsson, Örestads VVS-Byrå, VVS
Bert Andersson, Elprojekt i Malmö, El

Datum för besiktning

Besiktning har påbörjats 2008-03-03 och avslutats samma dag.

Närvarande vid syn

Jan Johansson, Midroc Engineering.
Kay-Åke Ohlsson, VVS besiktningsman
Bert Andersson, El besiktningsman
Kent Sylsjö, SBR
Mats Persson, ScanEstate
Göran Johansson, Kretia
Dag Ekholm, Kanslihuset
Lars Andersson, Brf Paula

Jan Thyssen, Brf Paula

Omfattning

Okulärbesiktning av byggnaderna ut och invändigt för att fastställa statusen/konditionen. Någon provtagning har ej utförts.

Trädgårdsanläggningens standard och kvalitet har bedömts

Handlingar

Vid besiktning föreligger följande handlingar:

- a) Uppgifter från Lantmäteriverket, fastighetsutdrag.
- b) Underhållsätgärder 1996-2006
- c) Lägenhetsstatus 2007-10-23
- d) Besiktningsprotokoll OVK 2006-01-16
- e) Hyreskontrakt för lokaler

Fel och brister

Fel och brister antecknas

Kostnader för att åtgärda dessa till godtagbar standard har värderats.

Viss standard på fastigheten har ej beaktats ekonomiskt då det kan anses vara normalt för en byggnad med motsvarande ålder eller läge.

Byggnadens standard och kvalitet

Byggnaderna färdigställdes 1929. 26 lägenheter i 3 trapphus på totalt 2195 m2 boa och 153 m2 loa .

Källare under hela huset med lägenhetsförråd, tvättstuga, undercentraler och lager. Tak belagd med nyare papp mot gård och takpannor och plåtklädda takkupor mot gatan, tegelskorstenar klädda med plåt. Putsad och målad fasad mot gata med granitsockel samt plåtlistor och putsad sockel, tegelfasad och franska balkonger mot gård. Trätakstolar med vindsförråd.

Gården är till stor del belagt med asfalt, några rabatter med växter, cykelskjul och sopskjul samt plank mot granne.

Fjärrvärme uppvärmda radiatorer. Målade träfönster med kopplade bågar 1+1-glas sidohängda, äldre typ med spröjs och dåliga tätningslistor.

Plåtbeslag av typ Plåtsol , rännor och rör.

Några källarutrymme var ej besiktningsbara

Uppgång till tak via vind

Status lägenheter

Några lägenheter(14, 45, 36 och 45) valdes ut av Brf Pauli som typiska lägenheter för att bestämma status på standard ytskikt och installationer.

Golv: Träplankor lackade, plastmatta, klinker och linoleummatta
Vägg: Tapeter, målade tapeter, kakel till 1,20 och målad väv.
Tak: Målade, målad väv
Inredning: Målade köksskåp från 30-talet, utbytta vitvaror ca 20 år
Gasspis, delvis låg underskåpshöjd, kakel vid spis
Övrigt: Innerdörrar målade med spegelramar, målad karm

Hög vitmålad profilerad sockel, stuckatur i takvinkel, vävad fönstersmyg, stora träfönsterbänkar

Äldre tamburdörrar med glas

Mycket var i dåligt och slitet skick

Någon lägenhet var i renoverat skick där alla ytor var av godtagbar standard och köksinredning i av modernare snitt

De flesta lägenheterna uppvisade liknande standard

Övriga utrymmen

- Entréplan:** Cementmosaik på golv
Målade väggar med ornamentmönster
Målat tak
- Huvudtrapphus:** Trappor och vilplan i cementmosaik
Målade väggar med ornament mönster
Målat tak
Smidesräcke med trähandledare
Blyinfattade fönster med renoveringsbehov
- Kökstrapphus:** Betongtrappor och plan
Dåligt målade väggar och tak
Dåliga dörrar till kök
Enkelglas fönster
Mycket skador och sprickor i väggar
Dåliga entrédörrar
- Källare:** Råa betonggolv
Målade och putsade väggar
Målade tak, reveterade med puts
Förrådsväggar av trä
Låg takhöjd ca 1.90 m
Fuktgenomslag i många ytter- och innerväggar
Flagnad puts
Skador i golv
- Tvättstuga:** Klinker eller måla betong på golv
Målat eller kakel på vägg
Målat i tak
Maskiner och utrustning av varierade ålder och kvalitet
Äldre kakel och klinker med många skador
- Undercentral:** Betong golv
Putsad vägg med fuktgenomslag
Vattentank med asbesthölje
Ytor lika källare

Vind:	Trägolvt av plankor Ursprunglig träförrådsväggar Äldre fuktskador på takbrädor Mindre förråd ej besiktningsbara
Gård:	Asfalt Några växter Staket mot granne fallfärdigt Tak och stomme till cykelförråd i dåligt skick Plats för 5 st sopkärl
Port:	Betonggolvt Granitsockel, kakel samt målat mönster på vägg Järngrind mot gatan och äldre målad träport med glas mot gård
Lokaler:	Bageri och frisör med egen inredning

Åtgärdsbehov inom	1 år	5 år	10 år
Notering			
Rengöring av fasad			70 000
Färgsläpp på takkupor ommålning		50 000	
Justering fönster som griper och dåliga samt tätningslister	125 000	125 000	
<i>Alternativt utbyte av fönster</i>		1 500 000	500 000
Renovering trapphusfönster	50 000	80 000	
Utbyte av tamburdörrar	100 000	100 000	
Utbyte av lägenhetsdörrar till köks trapphus	60 000		
Lagning av källarvägg	50 000	50 000	
Fukt i källarväggar, målning silikatfärg	40 000	40 000	
Skador i golv tvättstuga	50 000		
Skadade kakel och klinker i tvättstuga		50 000	
Asbestklädd tank i källare, sanering	50 000		
Skador i undercentralens golv, vägar och tak		50 000	
Byte gårdsdörrar till kökstrapphus	30 000		
Ommålning och lagning av 2 st kökstrapphus	80 000		
Hälften vitvaror behöver bytas inom 10 år		260 000	260 000
Köksskåp slitna och med låg standard bytes inom 10 år		800 000	800 000
<i>Alternativt ny klinker, kakel och tätskikt i badrum</i>	200 000	200 000	200 000
Byte av plank mot grannar	30 000		
Byte av cykelförråd stomme och tak	30 000		
Byggnadsarbeten i samband med elinstallation	20 000	30 000	30 000
Byggnadsarbeten i samband med vvs installationer	20 000	30 000	30 000
SUMMA	735 000	1 665 000	1 190 000
Mervärdesskatt tillkommer			
Alternativ kostnad ingår ej i summa			

Distribution

Besiktningsutlåtandet kommer att tillställas parterna enligt nedan.

Ingemar Bjerkborn 1 original

Malmö 2008-03-03
Midroc Engineering AB

Jan Johansson
Besiktningsman

ELPROJEKT I MALMÖ AB

Paula 12, Malmö, EL, Tele, Hiss

2445050 Sid 1(3)

BESIKTNINGSOBJEKT

Paula 12
S:t Pauli Kyrkogata 6
Malmö

Beställare

Brf Paula
S:t Pauli Kyrkogata 6
Malmö

ANTECKNING VID STATUSBESIKTNING 2008-03-03

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Byggnadsår 1929
Installationerna reparerade delvis efter hand i delar.
Dokumentation saknas.
Antal lägenheter 26 st.
Antal lokaler 2 st

Nätägare

El Eon Elnät AB
Kabel TV ComHem

Kortfattad beskrivning av installationerna:

4 st lägenheter , 1st lokal (bageri) och allmänna utrymmen besökta.

Elinstallationer.

Elservis indragen i elrum i källare
Huvudcentral är typ i marmortavla
Elenergi i lägenheter mätes över en 1-fasmätare för varje plac i respektive lägenhet.
Elenergi för fastigheten mätes över 3-fas mätare i elrum
Huvudledningar till lägenheter och lokaler förlagda i källaren och vertikalt i rör i våningarna.
Installationerna utförda med OVIR från byggnadsåret
Delvis kompletterade/respektive reparerade efterhand vid reperationer..
Allmänt renoveringsbehov föreligger.

Allmänna utrymmen

Installationer i allmänna utrymmen såsom tvättstuga, fjärrvärme är renoverade för nya maskiner.
Huvudledningar, lägenheter är ej renoverade.

Adress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Vinstorpsvägen 74 234 41 Lomma	040-41 13 40	040-41 13 62	5783-7817	413 8778-8	556441-4869

ELPROJEKT I MALMÖ AB

Paula 12, Malmö, EL, Tele, Hiss

2445050 Sid 2(3)

Lägenheter

I lägenheter är installationerna 1-fasigt anslutna.
Installationerna är i en del lägenheter delvis renoverade.
Elstandarden i lägenheterna är i nivå med byggnadsperioden.
Elcentral med gängsäkringar i plåtcentral.
Jordfelsbrytare saknas.
Infällda ledningar och väggapparater.
Gasspisar.
Belastningsproblem.

Teleinstallationer

Telejack indraget i hall.
Porttelefon. Finns ej. Kodlås.
Centralantenn, kabel TV. (2005)
Elektriskt portlås.
Bredband saknas.

Hiss

Linhissar för 3 personer. Installerad 1929. Automatik renoverad.
Inga fel konstaterades. Nödtelefon saknas, erfodras 2010.

Övrigt

Reparationer utförda efter hand på delar av installationerna.
Ingen totalomfattande renovering är utförd.

Förslag till underhåll

Källare

Central och ledningar där renovering ej utförts tidigare.

Elservis och huvudcentral

Central för fastigheten och fastighetens automation bytes.

Lägenheter

Standarden höjes med jordfelsbrytare, ny central med automatsäkringar, nya ledningar och apparater där renovering ej skett tidigare. Standarden höjes förslagsvis med fler uttag i rum, hall och kök
Mätare behålles i elrum resp lägenhet.
Lägenhetsmätare bytes till 3-fas.

Hiss

Hiss kompletteras med nödtelefon inne i korg.

Adress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Vinstorpsvägen 74 234 41 Lomma	040-41 13 40	040-41 13 62	5783-7817	413 8778-8	556441-4869

ELPROJEKT I MALMÖ AB

Paula 12, Malmö, EL, Tele, Hiss

2445050 Sid 3(3)

Kostnadsbedömning, underhåll:

Eventuella byggnadsarbeten är ej inräknade.

Underhållsbehov 0-2 år

Reparation av installation i källare, vind, trappor 200 000:-

Nödtelefon i hissar 30000:-

Underhållsbehov inom 5 år:

Komplettering av installation i lägenheter 800 000:-

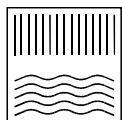
Underhållsbehov inom 10 år:

- -

Malmö och Lomma 2008-03-03

ELPROJEKT I MALMÖ AB

Bert Andersson

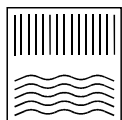


Kv. Paula 12, Brf. Paula 27
Kungsgatan 34, St. Pauli Kyrkogata 6
Malmö

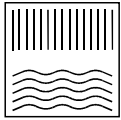
STATUSBESIKTNING

Tid för syn	2008-03-03.
Omfattning	Besiktningen avser att fastställa konditionen på fastighetens VVS-system. Uppdraget omfattar även en grov kostnadsbedömning för att uppdatera systemen inklusive förslag på genomförande.
Beställare	Bostadsrättsföreningen Paula Kungsgatan 34, St. Pauli Kyrkogata 6
Syneförrättare	Kay-Åke Ohlsson Örestads VVS-byrå AB Rosenlundsgatan 5 214 30 MALMÖ
Övriga närvarande	Bert Andersson, El-Projekt AB. Jan Johansson, Midroc Engineering Ingemar Bjerkborn, Bostadsrättsbildning SBR Kent Sylesjö , Bostadsrättsbildning SBR Rickard Pålsson, Kanslihuset Mats Persson, Scanestate Göran Johansson, Kretia Lars Andersson, Brf. Paula Jan Thyssen, Brf. Paula
Bilaga VVS	Fastigheten Kv. Paula 12.
Distribution	Detta dokument med bilaga har 2008-03-28 distribuerats till: Mailkopia Jan Johansson, Midroc Bert Andersson, El-projekt Ingemar Bjerkborn Detta dokument med bilaga har 2008-03-xx distribuerats till: Originalkopia med post Jan Johansson, Midroc Ingemar Bjerkborn

Malmö 2008-03-xx
Örestads VVS-byrå AB
Kay-Åke Ohlsson



Allmänt	Byggnadsår 1929 ? (1900). Fastigheten innehåller ca 2.200 m ² yta fördelat på 26 lägenheter och biutrymmen; 2 st uthyrningslokaler totalyta 153 m ² .
Relationshandlingar	Ritningar finns för utbyte av tappvattenledningar från 1996 hos Byggnadsnämnd. Vissa delar av tappvattensystem är från 1975.
OVK-besiktning	OVK-protokoll daterat 2006-01-16. Frisörlokal ej besiktigad.
Vatten- och avloppssystem	Byte av blandare etc. tas ej upp i kostnadskalkyl, räknas som normalt underhåll. Några blandare var utbytta i lgh som besöktes. Vattenmätare 2 x 2,5 m ³ är placerade i källare. Tappvattensystem från 1975 och 1996. Värmeväxlare av äldre modell. Huvudavstängningar för lgh finns i källare. Avloppsstammars ålder är okänd. Oklart om det finns godkänd fettavskiljare för bageri. Gammal varmvattenberedare kvar i värmecentral. Asbest läcker ur skadad isolering.
Värmesystem	Lägenheter och lokaler uppvärms med radiatorer. Radiatorer av äldre typ. Dubbspumpar av äldre modell. VVC-pump bytt. Delar av ledningar saknar isolering. Äldre isolering skadad – asbestläckage. Fjärrvärmevvx av äldre modell. Expansionskärl bytt 1996.
Ventilationssystem	I lägenheter är det självdragsystem med styr och regler RVL 45. I vissa lägenheter igensatta friskluftventiler.
Lokaler	Enligt kontrakt svarar respektive innehavare för sina installationer enligt fastighetsägare. FRISÖR DAM Ej tillgänglig för besiktning. BAGERI Standard VVS-utrustning lika övrigt.
Lägenheter	<u>Lgh xx 1 r o k</u> Tvättställsblandare utbytt. Separat dusch i badrum. Vikbar vägg. Gasspis. <u>Lgh 52 4 r o k</u> Kök äldre diskbänk. Gasspis. Blandare utbytt. Badrum vägg i vägg med WC. Gammalt inbyggnadsbadkar. Endast överluft mellan utrymmena. Fuktigt i badrum.

Lgh 14 3 r o k

Gasledning i hall/gasspis.
Kök äldre diskbänk.
Blandare utbytt.
Innehavare anmärker på stopp i badrum.
Gammalt inbyggnadsbadkar.
Tvättställ utbytt.
Äldre vattenklosett.
Mindre tvättmaskin.

Lgh 45 5 r o k

Kök äldre diskbänk som höjts upp.
Mindre utslagsvask ej i funktion.
Gasspis/kolfilterfläkt.
Blandare utbytt.
Ny rördraging i badrum.
Ingen WC-stol i badrum, finns i separat utrymme med äldre tvättställ och WC-stol
ny rördraging.
Gaslukt i klädkammare.

Gård	Ledningars ålder okänd. Ej känt om dag- och spillvatten är separerat.
Tvättstuga	2 st tvättmaskiner av nyare modell, 2005 och 2006. Ingen luddlåda. Podab torktumlare 1997 i intilliggande rum. Podab avfuktare i torkrum. Elelement i tvättstuga. Bristfällig ventilation i tvättstuga.
Källare	Enligt bostadsrättsföreningens representanter tränger det ibland uppvatten på källargolv.
Soprum	Soprum saknas. Sopor förvaras i tunnor på gård.
Bakre trapphus	Enkelglasfönster. Synliga vattenrör mellan planen.
Vind	Gamla demonterade rör ligger kvar på vind. Vissa hänger kvar ej demonterade.
Kostnader	Åtgärder som bör läggas in i underhållsplanering. Nedanstående belopp exkl. mervärdeskatt.

I samband med omläggning av gård bör ledningar i mark bytas ut i sin helhet.

**Underhållsbehov-
Kostnader**

Åtgärder som bör läggas in i underhållsplanering.
Nedanstående belopp exkl. mervärdeskatt.

Inom 0-2 år

Akut kontroll gaslukt lgh 45.

OVK ej utförd för frisör. Bekostas av fastighetsägare.
Finns det godkänd fettavskiljare för bageri?

Utrensning av urdrifftagna rör på vind 10.000:-

Remaljering av befintliga gjutjärnsgolvbrunnar ca 3.000 per lgh.
Utgår om invändig behandling av hela systemet utföres.

Värme

Asbestsanering av ledningar bitvis där isolering är trasig ca 50.000:-

Ventilation

Förbättring av ventilation i tvättstuga 50.000:-
Luftintag anordnas/förbättras i samband med fönsterbyte

Inom 2-5 år

Utbyte av VVX-central 150.000:-

Avloppssystem.

Högtrycksspolning och filmning av stammar för att bestämma 50.000:-
återstående livslängd i kombination med analys av godstjocklek.

En invändig behandling kostar ca 25-35.000:- per lgh

Kan eventuellt delas upp i två etapper med köksstammar
som första etapp. Kostnad ca 40.000:- per köksstam

Underhållsplan

Utbyte av värmesystem ca 48.000:- per lgh

Värmesystemets ålder är okänt. Osäkert hur lång livslängd som är kvar.
Avsättningar bör göras för ett utbyte om ca 10 år.

Ovanstående kostnadsuppgifter är exklusive mervärdeskatt.

Malmö den xx mars 2008
Örestads VVS-byrå AB

Kay-Åke Ohlsson

01. UPPDRAG

Att göra en bedömning av takkondition då läckage och rötskadat virke har upptäckts på vind i fastigheten Paula 12 med adress St Peter kyrkogata i Malmö

02. UPPDRAGSGIVARE

Bjerkborn innovation AB
Svensk Bostadsrättsbildning
Kent Sylsjö

03. BESIKTNINGEN**Besiktningsman:**

Magnus Westerberg
FB Engineering AB

Tfn: 010-850 25 20
Fax: 010-850 25 10
Mobil: 070-696 73 66

Besiktningens omfattning:

För att klarlägga kondition på yttertak mot gatan..

Besiktningen utfördes:

2008-10-09

Närvarande:

Jane Nilsson
Kent Sidsjö

Hyresgäst
Hyresgästföreträdare

04. UTLÅTANDE**4.1 Förutsättningar**

Tak mot gata är belagt med tegelpannor, på underlag av papp och svallbrädor.

Tak mot gård är belagt med papp.

Inför ett nära förestående köp av fastigheten och ombildning till bostadsrättsförening har hyresgästerna (de kommande bostadsrätts medlemmarna) upptäckt en tidigare ej dokumenterad skada av ytskikt på tak mot gata.

Synlig skada är rötskadat trä, tidigare har även uppmärksammats vatteninträngning som fortplantat sig ned till våningen under.
Vatteninträngning är särskilt påtaglig vid hård vind från syd eller sydväst.

Vid granskning av skadat område har bit av befintlig underlagspapp kunnat tas ut analys.
Takexpertis på området bedömer att pappen är tillverkad 1950 -1960 talet, detta kan då härledas till när taket är lagt, troligen 50 - 60 år sedan.

Spekulationer kan också göras gällande pappbeklädnad av tak mot gård, detta ytskikt är betydligt yngre är 50 - 60 år, troligen lades endast en bit av taket om och resterande bedömdes klara sig längre.

Vår uppgift vid besöket var att gör en bedömning av takets kondition genom att granska det från vind.

4.2 Förslag till åtgärd

På vind kan upptäckas missfärgat trä i stor utsträckning, om detta är från tidigare nu tätat vatten läckage har ej kunnat klarläggas, synligt är att vid omläggning av tak mot innergård har befintliga takkupor satts igen.

Aktuell skada finns intill takkupa, då vattenbelastningen är stor just här och läck kan förorsakats av skada i plåtskoning runt takkupa kan åtgärd vara att laga lokal skada.

Bedömd kostnad för denna insats 20-30.000 skr.



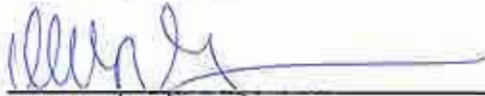
För att få en korrekt bedömning av takkondition i sin helhet behövs en besiktning av hela takytan. Behöver taket mot gata i helhet läggas om bedöms kostnaden till:

Bedömd kostnad förutsatt takyta 500m², 800.000 skr.

5. Kostnadsredovisning för att åtgärda brister.

Samtliga redovisade priser exkl. moms.

Malmö 2008-10-09



Magnus Westerberg
Besiktningsman

FB ENGINEERING AB

**UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING
AV BYGGNADER PÅ FASTIGHETEN
MALMÖ PAULA 12,
KUNSGATAN 34/S:t PAULI KYRKO GATA 6**



Uppdragsgivare	ÅF Infrastruktur AB Lennart Eriksson Box 585 201 25 MALMÖ
Ordernummer	2009580
Besiktningstillfälle	2009-11-13
Besiktningförrättare	Anders Persson

Malmö 2009-12-02

Anders Persson

Sidan 1 av 16



Bakgrund

På uppdrag av ÅF Infrastruktur AB har Bab utfört en statusbesiktning av byggnaderna på rubricerad adress. Anledningen till besiktningen är att fastigheten är tänkt att överlåtas till Brf Paula 27.

Närvarande

Representant för Brf Paula 27
Kent Sylsjö, Bjerkborn Innovation AB
Jurist, Bjerkborn Innovation AB
Mats Persson, ScanEstate
Patrik Nordström, Kanslihuset fastighetskonsult AB
Lennart Eriksson, ÅF Infrastruktur AB
Anders Rosqvist, Sweco
Anders Persson Byggnadsundersökningar AB

Handlingar

Vid besiktningstillfället fanns allmän fastighetsinformation, taxeringsinformation daterad 28 april 2008 tillgänglig.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns en bostadsbyggnad i fem plan. Byggnaden är enligt taxeringsuppgifter från 1929, men sannolikt byggdes den någon gång under 1900-talets första tio år. Grannhuset längs med Kungsgatan är enligt uppgifter som står på fasaden från 1907.

Grundläggningen är med källare.

De bärande väggarnas stomme över mark är av tegel.

Fasaderna är av puts mot gatorna och av tegel mot gården.

Yttertaket är pappklätt på takfallen mot gården och har tegelpannor på de övriga.

Uppvärmningen med fjärrvärme.

Ventilationen är självdrag.

Begränsningar

Besiktningen omfattar enbart redovisade utrymmen. Skavanker som är att betrakta som normalt slitage noteras inte i detta utlåtande. Utrymmen och ytor som inte har varit tillgängliga vid besiktningen, omfattas inte. Dörrar, fönster, luckor har inte funktionstestats mer än stickprovsmässigt. Fasaderna har besiktigats från marknivå.

Konditionsbesiktningen är okulär, utan förstörande ingrepp.



Installationer såsom VVS, el, maskiner, ventilationskanaler med mera omfattas inte av besiktningen. I de fall okulära avvikelser observeras hos installationer, skall dessa noteringar betraktas som en allmän upplysning. Dessa noteringar innebär inte att andra delar av installationerna, än just de nämnda, omfattas.

OKULÄR BESIKTNING

UTVÄNDIGT

Gårdsfasader Sprickor förekommer i fasaderna.

Fasaderna är i behov av fogkomplettering.

Gatufasader Sprickor förekommer i de putsade fasaderna. Bitvis förekommer sättningar vid sprickorna.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

I övre delen av fasaden finns skador som tyder på läckage genom taket. Skadorna dokumenterades och inspekterades från marken. Det är alltså inte klarlagt om skadorna är pågående eller åtgärdade. Se foto 4 och 5 nedan.



Foto 4



Foto 5

I ett av burspråken i fasaden som vetter mot kyrkan är fasadputsens, speciellt under fönstret på tredje våningen, mörkare. Detta tolkas som tecken på att fönsterbleck är otätt och att vatten kommer in i ytterväggen.



Foto 6

Yttertak

De pappklädda taken på takfallen mot gården bedöms som relativt nya vad det gäller yttskikten.

Bitvis saknas takskydd. Se foto 7.



Foto 7

Rostskador förekommer i de plåtklädda takkuporna. All plåt på takfallen åt gatorna är i behov av rostskydd och ommålning.



Foto 8



Foto 9

Bitvis finns rostskador som sannolikt innebär att det finns behov av att byta ut plåtar. Se foto 10 och 11 nedan.

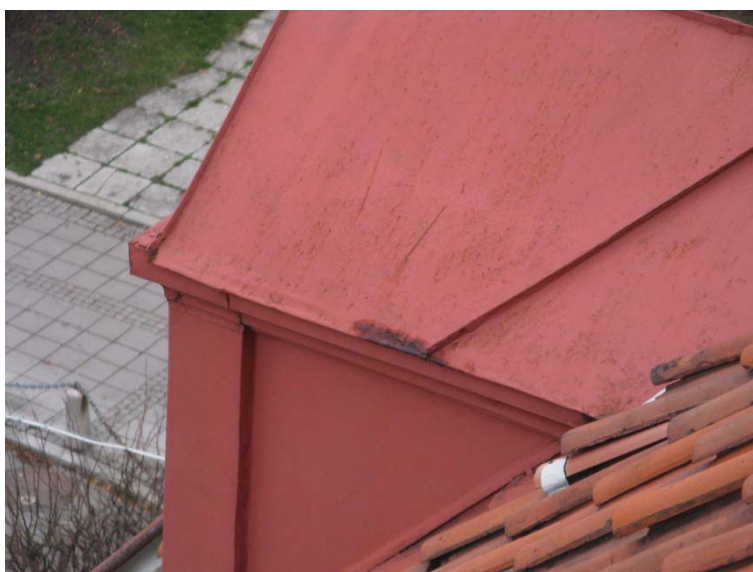


Foto 10



Foto 11

Yttertaket inspekterades från nocken. Taken som är klädda med tegelpannor beträddes inte och därför är till exempel underlagspappen under takpannorna inte inspekterad.

I en del av tegeltaket finns provisoriska lagningar. Se foto 12 nedan.



Foto 12

Sannolikt finns en underlagspapp under takpannorna som är betydligt äldre än vad ytpappen är på takfallen åt gården. Sannolikt är underlagspappens livslängd förbrukad.

Sprickor förekommer i skorstenskronorna och skorstenarna saknar skydd mot att fåglar bygger bon i kanalerna. Se foto 13 nedan.



Foto 13

INVÄNDIGT

Källare

I pannrummet finns spår efter råttor. Under besiktningen upptäcktes även hål i avloppsrör av plast som hade hål orsakat av råttors gnagningar.



Foto 14

Puts saknas på den nedre delen av tegelväggarna. I murfogen över finns en papp som kapillärbrytande skikt. Bristen är sannolikt orsakad av att det tidvis sker kapilläruppsug av vatten från marken under golven. Skadan kan även vara orsakad av vatten från ovansidan, översvämningar av avloppsvatten via brunnar.



Foto 15

Det finns tegelväggar i källaren som helt saknar puts, vilket tyder på kraftig fuktbelastning i vätskefas. Hög fuktstatus indikerades i dessa väggar. Orsaken till skadan är sannolikt att väggarna är motfyllda med mark och det saknas utvändigt fungerande fuktskydd.



Foto 16

På nedre delen av träväggen finns fuktfläckar, vilket tolkas som att det förekommit översvämningar i källaren. Ingen förhöjd fuktstatus indikerades i fläckarna där virket inte har kontakt med golv eller väggar.



Foto 17

I torkrummet har puts bitvis lossnat från väggarna och den hålls uppe endast av färgen.



Foto 18

Trapphus

I trapphusen som nås från gården förekommer fuktskador på väggar och trapplöp. Skadornas placeringar tyder på att det regnat in genom öppna fönster. Detta innebär inte att läckaget upphört, men kan vara en indikation på detta.



Foto 19



Foto 20

I ett av gårdstrapphusen finns fuktskador i dess övre del. Ingen förhöjd fuktstatus indikerades i skadorna vid besiktningstillfället.



Foto 21

Blyfönstren har skador som framgår av foto 22 nedan.



Foto 22

I gårdstrapphusen innehåller fönstren endast enkelglas. Fönstren är i behov av ommålning.

Vindsutrymmen

Fuktskador förekommer i takets träkonstruktioner. Ingen förhöjd fuktstatus indikerades vid stickprovsmässig kontroll, vilket tyder på att skadorna är gamla och inte längre pågående.

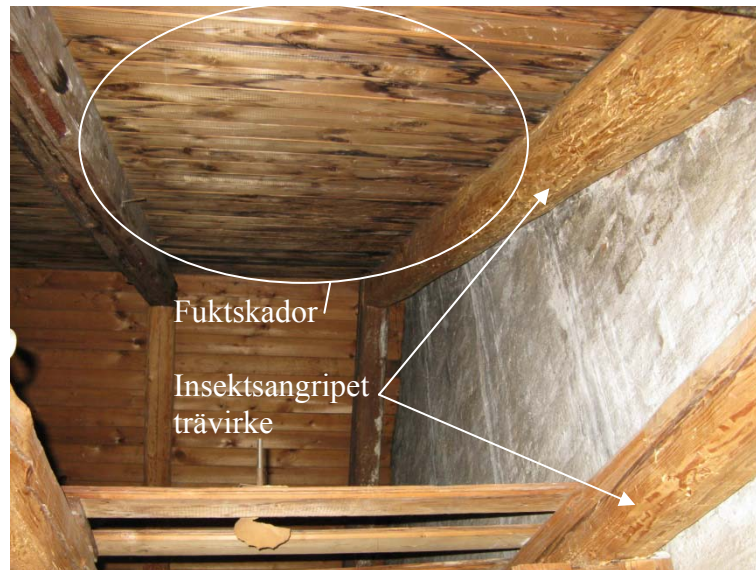


Foto 23

Insektsangrepp förekommer/har förekommit i takets trävirke. För att kontrollera om angreppen är aktiva rekommenderas att en fackman inom skadedjursbekämpning kontaktas.

Lägenhet 46

Golvet i duschen har bristfälligt fall mot brunnen.

Skador förekommer i väggmattans svetsskarvar.

Lägenhet 42

Hyresgästen uppger att det nyligen ramlade ut en ruta ur någon av fönsterbågarna.

Badkarets remaljering lossnar bitvis.

Tätskikten bakom badrummets kakel och klinker är sannolikt gamla och man kan utgå från att det inte uppfyller dagens krav på vattentäta skikt.

Rötskador förekommer i fönstervirke.

Lägenhet 41

Enligt hyresgästen rann vatten genom bjälklaget över köket, vilket misstänks komma från en diskmaskin i lägenheten över. Detta hade enligt uppgift inte inträffat varken före eller efter.

Tätskikten bakom badrummets kakel och klinker är sannolikt gamla och man kan utgå från att det inte uppfyller dagens krav på vattentäta skikt.

Kakel och badkar är remaljerat. Sprickor förekommer i remaljeringen.



Foto 24

Lägenhet 14

Badrummets standard bedöms vara lika låg som ovannämnda lägenheter.

Lägenhet 45

Vid tvättstället finns en gipsinklädnad av en ny stam. Gipsskivorna är endast målade, vilket inte uppfyller dagens krav.



Foto 25

Väggen mot sovrum har fuktskador orsakade av vatten från dusch/bad. Fuktskadorna finns i fotlister och vägg. I väggen förekommer även bom i putsen.

Badrummets standard överensstämmer i övrigt med tidigare nämnda lägenheter.



Foto 26

Kostnadsbedömning

Nedanstående kostnadsbedömning avser åtgärder som efter besiktningen är att betrakta som nödvändiga inom ett till fem år.

Samtliga prisbedömningar är exklusive 25 % moms.

Putsade fasader

Kostnaden för omputsning av fasaderna åt gatan bedöms till cirka 2 000 SEK per m² bruttoarea

Underlagspapp

Kostnaden för ny underlagspapp på takytorna som vetter åt gatorna bedöms till cirka 1 500 SEK per m²

Plåtarbeten på tak

Kostnaden för plåtarbetena på takfallen åt gatorna bedöms uppgå till cirka 200 000 SEK

Badrum

Kostnaden för badrumsrenovering bedöms uppgå till 10 000 till 15 000 SEK per m² golvarea



Lennart Eriksson
ÅF-Infrastruktur AB
Hallenborgs gata 1A
Box 585
201 25 Malmö
Tel 010 -505 50 42
Mobil 070-672 97 11
Fax 010-505 38 01
lennart.eriksson@afconsult.com

BRF PAULA 27, MALMÖ

ÖVERSIKTLIG TEKNISK STATUSBESIKTNING

EL-SYSTEM

Kv Paula 12, Malmö

Upprättad 2009-11-30

Rev

ÅF-INFRASTRUKTUR AB
MALMÖ

Uppdragsnummer 549683

Uppdragsansvarig Lennart Eriksson 010-5055042

Uppdragsnamn: BRF Paula 27, Malmö
Skapat datum:
Sparat datum: 2009-12-02

Unr: 549683
Version:
Dokument id:



Innehåll

1	UPPDRAG	3
2	UPPDRAGSGIVARE	3
3	BESIKTNINGEN	3
4	UTLÅTANDE	4
4.1	ALLMÄNT	4
4.1.1	Kraftförsörjning	4
4.1.2	Huvudfördelningscentral	4
4.1.3	Lägenhetscentraler	4
4.1.4	EL-ledningar och installationsapparater	4
4.2	UTRYMMEN	5
4.2.1	Källare	5
4.2.2	Tvättstuga	5
4.2.3	Vind	5
4.2.4	Lägenheter	5
5	KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER	6
6	SAMMANFATTNING	6



1 UPPDRAG

Statusbesiktning av EL-system inom fastigheten Paula 12 med adress Kungsgatan 34 och S:t Pauli kyrkogata 6, Malmö.

2 UPPDRAGSGIVARE

Henry Ståhl Fastigheter AB
601 77 Norrköping
Kontakt Bert Lundblad

3 BESIKTNINGEN

Besiktningssman

Lennart Eriksson
ÅF-Infrastruktur AB, Malmö

Besiktningens omfattning:

Besiktningen är utförd som statusbesiktning av befintliga EL-system inom fastigheten med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för EL-instalationer inom fastigheten.

Statusbesiktningen är utförd som okulär översyn inom nedan beskrivna ytor / delar, utvalda i samråd med representant för uppdragsgivaren.

Ytor och/eller delar utöver protokoll är ej granskade vid denna besiktning

Besiktningssdag

Besiktningen utfördes 2009-11-13

Närvarande

Vid besiktningen närvarade (utöver besiktningssmännen):

Mats Persson, Scan Estate

Martin Lundin, BRF Paula 27.

Patrik Nordström, Kanslihuset fastighetskonsult.

Kent Sylsjö, Bjerkbom innovation AB.

Sebastian Gustafson, Bjerkbom innovation AB.

Tillgängliga handlingar

Ritningar fanns inte tillgängliga vid besiktningen.

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation.

Översikt:

Fastigheten är troligen ursprungligen uppförd 1904.

Fastigheten innehåller 25 st lägenheter och 2 st lokaler.

20 st lägenheter finns i gathus och 5 st i gårdshus. Lokalerna finns i gathuset.

Total bostadsyta: 2195 m²

Total lokalyta: 153 m²



4 UTLÅTANDE

4.1 ALLMÄNT

Elinstallationerna är till stora delar från 30-talet med vävomspunna ledningar. Vissa delar av elinstallationen är renoverade på 60-talet i samband med omläggning av spänningssystem från 220V till 380V i Fastigheten.

Elinstallationerna uppfyller inte dagens krav på omfattning och säkerhet.

Eluttag är installerade i begränsad omfattning vilket medför många osäkra sladdinstallationer i lägenheterna.

Elritningar är inte tillgängliga för fastigheten.

Märkning och skyltning av EL-installationer är inte komplett.

4.1.1 Kraftförsörjning

Fastigheten är försedd med relativt ny (troligen från 60-talet) elservis till servislåda i källarvåning under gatuhuset. Från servislåda matas gammal huvudfördelningscentral på marmortavla. Huvudfördelningscentralen betjänar hela fastigheten med gatuhus och gårdshus. Från huvudcentral är installerat huvudledning till mätare i respektive lägenhet och fastighetscentraler i källare och på vind.

4.1.2 Huvudfördelningscentral

Centralen är från 30-talet med utrustning monterad på marmortavla.

Noteringar:

Säkringsapparater är till viss del trasiga och i sådant skick att elsäkerheten inte är godtagbar .

4.1.3 Lägenhetscentraler

Inom respektive lägenhet är installerad gammal 2-fas mätartavla som är ombyggd för 1-fas i samband med spänningsomläggning.

I anslutning till mätartavlan finns gruppcentral med ett fåtal utgående grupper.

4.1.4 EL-ledningar och installationsapparater

Ledningsnät är till stora delar från 30-talet med äldre typ av ledningar med isolering som har torkat och inte är beröringssäker. Ledningarna spricker sönder vid försök att komplettera och skarva mot nya installationer.

De äldre ledningarna är förlagda i inmurade och putsade rör i väggar och tak. Inom vissa lägenheter har ledningsnät bytts



4.2 UTRYMMEN

4.2.1 Källare

Elinstallationer för belysning och uttag är till stora delar av äldre årgångar där "bäst före" har gått ut för flera år sedan.

Ledningar med endast driftisolering av äldre typ till belysningsarmaturer är tillgängliga för beröring vilket inte är godtagbart ur personsäkerhetssynpunkt.

På något ställe är eluttag trasigt och tillgängligt för beröring.

4.2.2 Tvättstuga

Tvättstuga är försedd med 2 st tvättmaskiner, samt torktumlare i torkskåp.

Noteringar: Elinstallationerna är godtagbara.

4.2.3 Vind

Noteringar:

Elinstallationer för belysning och uttag är till stora delar av äldre årgångar där "bäst före" har gått ut för flera år sedan.

Ledningar med endast driftisolering av äldre typ till belysningsarmaturer är tillgängliga för beröring vilket inte är godtagbart ur personsäkerhetssynpunkt.

Täcklock saknas i många fall på befintliga kopplingsdosor.

4.2.4 Lägenheter

Vid besiktningen förevisades Igh 14, 41, 42 och 45 i gathuset samt Igh 46 i gårdshuset.

Lägenheterna uppgavs vara representativa för fastigheten.

Lägenhet 46

Elinstallationer i begränsad omfattning med endast några få eluttag.

Elledningar är av äldre och elsäkerhetsmässigt osäker typ.

Huvudbrytare på mätartavla är trasigt och endast övertjeypad, farlig installation.

Lägenhet 14

Elinstallationer i begränsad omfattning med endast några få eluttag.

Elledningar är av äldre och elsäkerhetsmässigt osäker typ.

Huvudbrytare på mätartavla är utbytt och i urtag för gamla brytaren är endast monterat pappkartong, farlig installation.

Lägenhet 41, 42 och 45

Elinstallationerna är delvis renoverade med utbytta ledningar och apparater samt kompletterade med fler uttag.



5 RENOVERINGSBEHOV FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER

Åtgärdande av brister

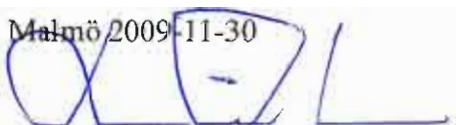
Renoveringsbehov redovisade avseende 1 år / 5 år / 10 år

Åtgärder/Brister	1 år	5 år	10år
Utbyte av huvud- och fastighetscentral i kv	x	-	-
Utbyte av ledningssystem, apparater och belysningsarmaturer i kv.	x	-	-
Utbyte av ledningssystem, apparater och belysningsarmaturer på vind och i trapphus.	x	-	-
Utbyte av stigare, mätartavlor och gruppcentraler till lägenheter	x	-	-
Utbyte av äldre ledningssystem i lägenheter	x	-	-

6 SAMMANFATTNING

Elinstallationerna är till stora och väsentliga delar i sådant skick att egendoms- och personsäkerhet inte är tillfredställande.

Åtgärder bör vidtas relativt omgående

Malmö 2009-11-30


Lennart Eriksson

KV. PAULA 12, MALMÖ STATUSBESIKTNING VVS-SYSTEM

BESIKTNINGSUTLÅTANDE VVS-SYSTEM

Upprättad 2009-11-26
Rev.

SWECO Systems AB
Installation Lund

Uppdragsnummer **4016717**
Uppdragsansvarig **Anders Rosqvist** 046-285 01 16

SWECO SYSTEMS AB
Traktorvägen 4, 226 60 Lund
Telefon 046-285 01 00
Telefax 046-15 15 80



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

01	UPPDRAG	3
02	UPPDRAGSGIVARE	3
03	BESIKTNINGEN	3
04	UTLÅTANDE	4
04.1	ALLMÄNT	4
04.2	UNDERCENTRAL - VVS	5
04.3	SANITET	5
04.4	VÄRME	5
04.5	VENTILATION	5
04.6	KÄLLARE	6
04.7	TVÄTTSTUGA	6
04.8	VIND	6
04.9	LÄGENHETER	7
05	KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER	8
05.1	ÅTGÄRDANDE AV BRISTER	8
05.2	RENOVERING / BYTE AV SPILLVATTENLEDNINGAR	8

01 UPPDRAG

Statusbesiktning av VVS-system inom fastigheten Paula 12 med adress Kungsgatan 34 och S:t Pauli kyrkogata 6, Malmö.

02 UPPDRAGSGIVARE

Lennart Eriksson, ÅF.

03 BESIKTNINGEN

Besiktningsman:

Anders Rosqvist
SWECO Systems AB
Telefon: 046-285 01 16
Mobil: 0734-12 51 16

Besiktningens omfattning:

Besiktningen är utförd som statusbesiktning av befintliga VVS-system inom fastigheten i anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för VVS inom fastigheten.

Statusbesiktningen är utförd som okulär översyn inom nedan beskrivna ytor / delar, utvalda i samråd med representant för uppdragsgivaren.

Ytor och/eller delar utöver protokoll är ej granskade i denna besiktning.

Besiktningen utfördes:

Besiktningen utfördes 2009-11-13.

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade (utöver besiktningsmännen):

Mats Persson, Scan Estate

Martin Lundin, BRF Paula 27.

Patrik Nordström, Kanslihuset fastighetskonsult.

Kent Sylsjö, Bjerkborn innovation AB.

Sebastian Gustafson, Bjerkborn innovation AB.

Vid besiktningen tillgängliga ritningar

Inga ritningar fanns tillgängliga vid besiktningen.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation.

Översikt:

Fastigheten är troligen ursprungligen uppförd 1904.

Fastigheten innehåller 25 st lägenheter och 2 st lokaler.

20 st lägenheter finns i gathus och 5 st i gårdshus.

Lokalerna finns i gathuset.

Total bostadsyta: 2195 m²

Total lokalyta: 153 m²

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

VVS-ritningar ej tillgängliga vid besiktningen.

Drift- och underhållsinstruktioner för VVS saknas.

Oklart om OVK-besiktning är utförd, protokoll ej tillgängligt vid besiktningen.

Oklart om Energideklaration är utförd, anslag saknas.

Märkning och skyltning av VVS-installationer finns i vissa delar men komplettering erfordras.

Tappvatteninstallationerna inom fastigheten är till största delen renoverade. Spillvatten- och värmesystemen är i huvudsak av äldre ursprung och förefaller vara i acceptabelt skick där ej annat anges.

Rörisolering på värmesystemet innehåller troligtvis asbest.

Provtagning bör göras, ej kostnadsbedömt vid denna besiktning.

04.2 UNDERCENTRAL - VVS

Fastighetens värmesystem / tappvarmvattenberedning är anslutet via fjärrvärmeväxlare placerad i värmeundercentral i källaren. Fjärrvärmeväxlare installerade 1976. Vissa tillhörande installationer, exempelvis expansionskärl, har bytts ut av åldersskäl.

Noteringar:

Avstängningsventiler för värme är skjutventiler av äldre ursprung, i vissa fall med tveksam funktion.

Äldre varmvattenberedare ej riven / bortforslad.

Pumpar och styrventiler är av äldre ursprung, troligtvis installerade i samband med installation av fjärrvärmeväxlare.

Befintliga spillvattenledningar av gjutjärn har sprickor / är i dåligt skick, ny ledning av plast har "rätthål".

04.3 SANITET

Tappkallvattenledningar är i huvudsak utförda av kopparrör. Huvudledning i källare samt stamledningar är renoverade / utbytta. Oklart när renovering / utbyte har skett. Servisledning i källaren är utförd av galvaniserade stålrör fram till vattenmätare. Avstängningsventiler är av typ kulventiler.

Spillvattenledningar är utförda av gjutjärnsrör. Stamledningar i källare är utbytta, troligen i samband med byte av tappvattenledningar. Ej utbytt del av spillvattensystemet är utförda av gjutjärnsrör med blyade skarvar.

04.4 VÄRME

Värmeledningar är utförda av stålrör, värmesystemet är huvudsakligen av äldre ursprung. Avstängningsventiler i källare är utbytta till kulventiler, troligen i samband med byte av tappvattenledningar.

Radiatorer i lägenheterna är av äldre modell, typ sektionsradiatorer, samt saknar termostatventiler.

04.5 VENTILATION

Fastigheten har självdragsventilation. Uteluft via don i fasad, frånluft via inmurade kanaler.

04.6 KÄLLARE

VVS-installationer i källaren förefaller i huvudsak vara i bra skick.
Se dock noteringar under punkt **04.2 - 04.4**.

Värmeinstallationer i gårdshusets källare förefaller vara av äldre ursprung än i gathuset? Huvudledningar har flänsförband.

Gas-servis är ansluten till äldre huvudledning vid mangelrum inom gathuset.

OBS Vid besiktningen konstaterades tydlig gaslukt i del av gathusets källare. Enligt fastighetsskötaren har detta förhållande även förekommit tidigare. Detta är en allvarlig brist som omedelbart måste undersökas / åtgärdas av fastighetsägaren och som därför inte kostnadsbedömts vid denna besiktning.

04.7 TVÄTTSTUGA

Tvättstuga är försedd med 2 st tvättmaskiner, samt torktumlare / torkskåp. Tvättmaskiner har avloppsanslutning till brunn. Uteluft via don i fönster, frånluft via don i tvättstuga.

Noteringar:

Installation av luddlåda till tvättmaskinernas avloppsanslutning rekommenderas.

04.8 VIND

Äldre expansionskärl ej rivna / bortforslade.

Expansionsledning och skvallerrör är avkapade i hissmaskinrum.

Luftningsledningar för spillvatten är utdragna genom yttertak.

04.9 LÄGENHETER

Vid besiktningen förevisades lgh 14, 41, 42 och 45 i gathuset samt lgh 46 i gårdshuset.

Lägenheterna uppgavs vara representativa för fastigheten.

Nya tappvattenstamledningar är placerade i garderober, inklädnader inom badrum eller i trapphus.

Spillvattenstammar är av äldre ursprung.

I några lägenheter har viss renovering skett med avseende på sanitetsarmaturer.

Badrum i lgh 46 i gårdshuset förefaller vara renoverat med avseende på tätskikt och golvbrunn.

Besiktigade badrum i gathuset har inmurade badkar och golvbrunnar av äldre ursprung som inte uppfyller dagens krav.

05 KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER

05.1 ÅTGÄRDANDE AV BRISTER

Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms.

Priser redovisade avseende 1 år / 5 år / 10 år

Drift- och underhållsinstruktioner för VVS	25 / 0 / 0
Märkning och skyltning av VVS-inst.	25 / 0 / 0
Installation av luddlåda till tvättmaskin	15 / 0 / 0
OVK-besiktning (om ej utförd)	15 / 0 / 0
Energideklaration (om ej utförd)	15 / 0 / 0
Byte till termostatventiler radiatorer, ca 1000:-/st	
Byte av fjärrvärmeundercentral.	0 / 250 / 0
Prisuppgift för byte av fjv.- undercentral hämtad från Sektionsfakta VVS.	

05.2 RENOVERING / BYTE AV SPILLVATTENLEDNINGAR

Kostnadsredovisning för renovering (relining) av spillvattenledningar är baserad på prisuppgift inhämtad för ombyggnad inom likvärdigt flerbostadshus utslaget som pris / lägenhet och avser badrum och kök.

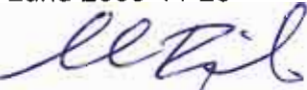
OBS Relining av spillvattenledningar löser inte problemet med tätskikt kring befintliga golvbrunnar. För att uppfylla dagens krav avseende anslutning av tätskikt måste golvbrunnarna bytas.

Bedömd kostnad för renovering (relining) av spillvattenledningar:
25 lgh. x 22 000:- / lgh. = ca 550 000:- exkl. moms.

Som alternativ till renovering (relining) av spillvattenledningar redovisas även pris / lägenhet för utbyte av ledningar och omfattar endast badrum. Kostnadsredovisning för detta alternativ förutsätts utföras i samband med renovering av badrummen.

Bedömd kostnad för byte av spillvattenledningar i badrum inkl. stamledning och golvbrunn:
25 lgh. x 35 000:- / lgh. = ca 875 000:- exkl. moms.

Lund 2009-11-26



Anders Rosqvist

Namn _____

Till Dig som köpt bostadsrätt i Brf Paula 27 i Malmö

HKS Malmö AB, nedan HKS, erbjuder sig härmed att i samband med att Du flyttar köpa Din bostadsrätt för ett pris som motsvarar vad Du betalt i insats till Brf Paula 27 i Malmö, nedan Garantibelopp. Som villkor härför gäller dock att Du först bjuder ut bostadsrätten till försäljning till marknadspris hos en välrenommerad mäklare. Om det högsta bud Du härvid erbjuds understiger Garantibeloppet äger HKS rätt att antingen träda in som köpare och förvärva lägenheten till Garantibeloppet, eller utge mellanskillnaden mellan det högsta budet och Garantibeloppet till Dig.

Garantin gäller i 36 månader räknat från den dagen då föreningen förvärvade fastigheten, tillträdesdagen, och Du kan vid valfri tidpunkt under tiden välja att sälja din bostadsrätt enligt villkoren ovan. Om bostadsrätten säljs till någon annan än HKS under garantitiden så övergår inte garantin till den som köpt bostadsrätten av Dig.

Garantin gäller inte om bostadsrätterna i föreningen fått ett sänkt marknadsvärde på grund av hur föreningens ekonomi handlagts, dvs dåligt handhavande av föreningens ekonomi eller misskötsel av fastigheten.

Om HKS ska infria garantin är det en förutsättning att Din bostadsrätt håller likartad standard som vid dagen för tillträdet. Från Garantibeloppet avräknas eventuella kostnader för att försätta lägenheten i samma standard som när Du förvärvade den och lån och upplupen ränta Du har i bostadsrätten som måste lösas när Du flyttar.

Enligt föreningens stadgar har HKS rätt att bli medlem i föreningen. Garantin förutsätter att HKS beviljas medlemskap i föreningen samt ges rätt att hyra ut lägenheten i andra hand.

Malmö den ____ 2010

HKS Malmö AB

Patrik Hall