

## KORTFATTAD FASTIGHETSBESKRIVNING

Adress Grönegatan 11, Norreg 4 och Sira Trädgårdsg 3 i Malmö.

Fastighetsbeteckning Österport 8.

Lägenhetsyta Ca 11802 kvm varav bostäder ca 10432 kvm

Tomtyta 6418 kvm.

### Beskrivning av byggnaden

Grundläggning Källare i betong.  
Bärandestomme Betong  
Bjälklag Betong  
Fasad Tegel  
Yttertak Takpapp  
Fönster 2-glas träfönster  
Värmesystem Vattenburen med radiatorer, fjärrvärme  
Ventilation Mekanisk frånluft  
Avfallshantering Sopsugsystem  
Övrigt Fyra tvättstugor finns. Hiss i varje trapphus.

### Utrustning och inredning

Lägenheterna är utrustade med köks- och badrumsinredning från olika år. Golvbeläggningen är parkett eller plastmatta. Ytskiktet på väggarna är tapetserad eller målad yta samt i badrum platsmatta eller kake. Tak är målad puts. Lägenheterna är utrustade med kabel-TV och förberedda för bredband.

Parkering Finns i garage.

### Övrigt

Fastigheten är belastad med servitut för nätstation och fem parkeringsplatser i garaget samt är delaktig i gemensamhetsanläggning som omfattar garaget i källaren och förvallas gemensamt via ett avtal mellan denna fastigheten och Österport 7.

## EKONOMISK PLAN

för

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLSTRÅLEN

med org.nr 769613-1593

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på överlåtelseavtal och underhållsbesiktning gjorda av SBC i okt. 2007.

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

På fastigheten är uppfört en U formad byggnad i 4 resp. 5 våningar och med ett garage i två källorplan. Antalet bostadslägenheter är 166 st. lokalerna 12 st och garageplatserna 163 st.  
Byggnaden är uppförd år 1971 och underhållsrenoverats löpande.

Fastigheten, Österport 8, har erbjudits föreningen efter förhandling med Akehus Fastigheter AB. Förvärvet kommer att ske genom en sak underpris försäljning där föreningen förvärvat också ett bolag. Tillträdet är planerat att ske under december 2007, då också upplåtelse av bostadsrätt kommer att ske.

#### FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling 200.000.000 kr  
Avsättning till yttre underhållsarbeten 5.000.000 kr  
Omkostnader och rörelsekapital i föreningen 3.500.000 kr  
**Summa förvärvskostnad 208.500.000 kr**

#### FINASIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet år 2004 27,7 milj. kronor.  
Fastigheten kommer att försäkras med fullvärdesklausul.

Lån kronor	Ränta	Avskr/ amort	Tid (år)	Kapitalkostn. inkl. amort.
Lån 100.600.000	4,7%	0	-	4.730.000
Insats 107.900.000				4.730.000
<b>Summa 208.500.000</b>				<b>4.730.000 kr</b>

Räntekostnaden är en genomsnittsränta för en tre årsperiod. Lånet har en 0 - 5 års rörlig/bunden ränta. Vid en kommande amortering beräknas denna efter en 50 årig annuitetsplan.  
Från säljaren erhålls ett lån med 3 % bunden ränta under 10 år till de lägenhetsinsatser där ej ombildning sker. Detta ev. lånebehovet är idag ej känt.

#### Prognos avseende framtida kostnader.

Föreningens kostnaderna kommer att följa den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med ca 2 % årligen. Planen, prognosen och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida årsavgifter.

#### SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.

Kapitalkostnad	4.730.000
Avsättning till yttre fond	195.000
Driftkostnad	3.550.000
Fastighetsskatt	270.000
Avskrivning	530.000
Hyror	- 1.620.000
<b>Kostnad</b>	<b>7.655.000 kr</b>
<b>Intäkter - årsavgifter</b>	<b>7.655.000 kr</b>

I årsavgiften ingår kostnaden för hushållsel.

#### INSATS OCH ÅRSAVGIFTSFÖRDELNING.

Enligt bilaga A.

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

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen.
2. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
3. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform som komplement till föreningens fastighetsförsäkring

Malmö den okt. 2007

Bostadsrättsföreningen Solstrålen

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*  
MARKUS TORSTENSSON

*[Signature]*  
Eja Bergman

*[Signature]*  
Cecilia Björk

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Tax. värde ökn 0,1 %	27700000	27727700	28004977	28283027	28567877	28853556	29142091
Lån	1006000000	1006000000	1006000000	1006000000	1006000000	1006000000	1006000000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Kassa in	500000	1256275	2142082	3147281	4274797	5527614	6908780
Årsavgift +2%	7650000	7808100	7964262	8123547	8286018	8451739	8296912
Hyresinkåter +2%	1620000	1652400	1685448	1719157	1753540	1788611	1967472
Avgifter övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intakt	9275000	9460500	9649710	9842704	10039558	10240349	11264384
Kostn. ränta	4730000	4730000	4730000	4730000	4730000	4730000	4730000
Räntor 1%	38275	53584	58959	64950	71372	78840	90866
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Summa	4691725	4676416	4671041	4665050	4658428	4651160	4639134
Driftkostnad +2%	3550000	3621000	3693420	3767288	3842634	3919487	4311436
Summa	3550000	3621000	3693420	3767288	3842634	3919487	4311436
Fastighetsskatt	277000	277277	280050	282850	285679	288536	291421
Statlig skatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa	277000	277277	280050	282850	285679	288536	291421
Summa kostnad	8518725	8574693	8644511	8715189	8786741	8859163	9241991
Åvskrivning	530000	530000	530000	530000	530000	530000	530000
Åvs. underhåll	195000	198900	202878	206836	211074	215296	219602
Resultat	31275	156907	272321	390580	511743	635871	1272792
Kassa ut	1256275	2142082	3147281	4274797	5527614	6908780	8931174
Årsavgift om räntenivån ändras med							
Ökning + 1 %	1,13	1,13	1,13	1,12	1,12	1,12	1,11%
do + 2 %	1,26	1,26	1,25	1,25	1,24	1,24	1,22%
do + 3 %	1,39	1,39	1,38	1,37	1,36	1,36	1,32%
Minskning - 1 %	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	89%
do - 2 %	0,74	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	78%
do - 3 %	0,61	0,61	0,62	0,63	0,64	0,64	68%
Årsavgift om inflationsnivån ändras med							
ökning + 1 %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
do + 2 %	101%	101%	101%	101%	101%	101%	101%
Minskning - 1 %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
do - 2 %	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%

## Utlåtande över besiktning

### 1. INLEDNING

**Objekt:** Fastigheten del av kv. Österport 8

**Kommun:** Malmö

**Ägare:** Akelius Fastigheter AB

**Adress:** Norregatan 4, Grönegatan 11 och Stora Trädgårdsgatan 3

**Bakgrund:** Besiktning inför ekonomisk kalkyl vid ombildning.

**Syfte:** Att fastställa husens underhållsbehov och –kostnader för de närmaste åren.

**Inventeringsdag:** 2007-10-10

**Besiktningsförrättare:** Lars Brossing

**Byggnadsår:** Huset är uppfört 1971.

### Hustyp:

Flerfamiljshus med 4 respektive 5 våningsplan i allt tre sammanbyggda huskroppar med gatufasader mot Grönegatan, Norregatan och Stora Trädgårdsgatan. På bottenplanet finns uthyrda lokaler i alla tre huskropparna. Bjälklag är i betong och stommen av tegel. Fasadmateriell är gult tegel. Väggytor mot gårdsidan vid loftgång består av eternitskivor. Taket är ett platt tak med papptäckning. Balkonger, indragna mot både gatu- och gårdsfasad. Innegård där huskropparna omger gården mot öster, syd och väster. Mot norr finns kontorsbyggnad. Garage finns i två plan där fastighetens garage ligger ett halvplan ner och det andra garageplanet som används av Skanska ligger i källarplanet. Det finns totalt tio trapphus, alla med hiss.

I källaren finns förråd, 4 st tvättstugor samt en sopsug anläggning per trapphus.

**BRA, bostäder:** Ca 10.229 kvm

**BRA, lokaler:** Ca 1.510 kvm

**Ombyggt:** Nya hissmaskiner och korginredning för samtliga hissar. Utfört 2002. Till varje trapphus finns en sopsugs anläggning som är installerade 2005. Trapphusen är ommålade 2002-03. Fönstren är målade 2002-03.

#### **Synade skador/anmärkningar:**

1. Taktäckningen bestående av papp är i behov av utbyte. Plåtbeslagning på "fläkthuset" på taket har rostangrepp. Se bild 1.
2. I betongen i loftgången förekommer mindre skador, det gäller även visa enskilda balkongplattor. Se bild 2. Vidare noterades några icke intakta tegelfogar i fasadteglet.
3. Fönster och balkongdörrarna kommer en ommålning behövas inom 3 år. Det gäller generellt all träpanel i anslutning till balkonger och fönster.
4. PCB sanering är delvis utförd på bottenplanet men det är inte utfört på loftgången där det noterads gränsvärden klart överstigande de rekommenderade.
5. Garaget finns det tydliga sprickor i bjälklaget mellan gårdsbeläggningen och övre garageplanets tak. En tydlig spricka i både källarplanet i huskropparna och rakt igenom de övre garageplanet i mitten. Vidare förekommer det sprickbildningar i övre garagetaketets anslutning under huskropparna och övrig gårdsbeläggning. Det finns idag uppsamlingsännor i övre garage taket. En förbättrad avrinning på gårdsbeläggningen erfordras. Se bild 3-4
6. Det finns 4 st tvättstugor med varierande ålder på maskinerna. Generellt bör maskinerna som är äldre än 10 år planeras för utbyte. Det saknas luddlådor efter tvättmaskinerna vilket kan orsaka stopp i avloppssystemet. I två av torkrummen bör golven målas om då färgsläpp på golvet är omfattande. Vidare bör väggytorna i källarutrymmena mot källargången tätas då stora glipor finns mot källarträken.
7. Bänkar samt övrigt trädetaljer på gården är i behov av utbyte. Uppläggning av betongfundament runt växlighet behövs då det förekommer vittringsskador och sprickor. Se bild 5-6.

8. Det finns problem med att klara göra begränsade avstängningar till lägenheterna i tappvattensystemet. Vidare är en del av de större avstängningsventilerna rostiga. Det noterades även rostangrepp på vissa avloppsledningar i källarträken. Se bild 7. Vatten på källargolv i lgh-förråd noterades i ett fall mot Stora Trädgårdsgatan vid trappa C.

**Påtalade skador:** Inga framförda.

**Undersökningsmetod:** Okulär syn med viss fotodokumentation.

#### **1. TEKNISK BESKRIVNING**

##### **Konstruktion:**

Murad stomme och bjälklag i betong. Fasader beklädda med gult tegel. Vid loftgång på gårdsidan finns eternitskivor på vägg. Huset har fyra respektive fem våningsplan. Det finns garage i två plan där det övre garageplanet tillhör fastigheten. Det finns totalt tre huskroppar som är sammanbyggda och omger innergården som ligger ovanpå garaget.

##### **Yttertak:**

Platta tak med papptäckning. Vatten avledning på taket sker genom invändiga takbrunnar i försänkt rännal. På taket finns även ventilationsaggregat i byggnader med eternitskivor på vägg.

##### **Fönster:**

Båge och karm i trä där bågen är inåtgående. I huvudsak är det 1- och 2-lufts-fönster. Under fönsterpartierna i fasad finns en bröstning av trapetsprofilerad plåt.

##### **Balkonger:**

Indragna balkonger i fasad mot både gårds- och gatusidan. Räcke och fronter av aluminium. Huskropp mot Grönegatan har på gårdsidan loftgångar. Balkongplattorna/loftgången är i betong.

##### **Värme:**

Uppvärmning med fjärrvärme med värmväxlare från Cetetherm i form av tubrör. Undercentralen finns i garageplan två under kontorsbyggnaden och är gemensam med denna. Huvuddelen av utrustningen är från 1992.

**Vatten och avloppssystem:**

Tapptvattensystemet och VVC är ifrån byggåret, 1971. Avloppsriören är gjutjärnsrör där det i källarplanet har bytts en del rör. Pumpgröp med två pumpar.

**Ventilation:**

Mekaniskt frånluftssystem utan återvinning till bostäderna. Det pågår OVK-besiktning av ventilationssystemet enligt uppgift.

**El:**

Det finns en eicentral/gruppcentral per trapphus. Elverket disponerar över ett utrymme mot Grönegatan. Matningen till lägenheterna är 3-fas. Kabel-tv till lägenheterna.

**Hiss:**

Hissar från Kone som total renoverats 2002. Både korginredning, maskin, styrning och linor är utbytta enligt uppgift.

**Sophantering:**

Det finns i källarplanet 10 st sopsugsanläggningar som installerades 2005 enligt uppgift. Utöver detta finns i källarplanet soprum i form av sopkärl för övriga sopor som inte är hushållssopor.

**Lgh-förråd:**

Lägenhetsförråd i källaren under huskropparna med Troaxväggar. Ytskikten är målade väggytor och behandlat betonggol.

**Tvättstugor:**

Fyra tvättstugor där varje enhet har 2 st tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 centrifug. Vidare finns mangel samt separat torkrum. Ytskikten i tvättstugorna består av klinker på golv och kakelsättning på nedre del av väggyta med putsad samt målade yta ovan. I torkrummen är alla ytskikten målade.

**Trapphus:**

Väggarna i trapphuset är nedre del av väggytan travertin månad, bärd samt en ljus kulör ovan bärd. Trapplöpen är raka och av betong med Terrazobeläggning eller motsvarande. Trappräcken/ledstångar är av metall. Lägenhetsdörrarna har ett rakt dörrblad och är inte säkerhetsdörrar. Brevinkast i dörrbladet. Entrédörrarna till trapphusen är glasade aluminiumpartier. Portkod finns installerad.

**Gård:**

Gården ligger ovan garaget och är omgärdad av huskropparna i vädersträcken mot öster, syd och norr. Beläggningen består av kvadratiska betongelement med fog mellan som ligger ovan garaget. Närmast huskropparna är där växtlighet i form av buskar med betongmur runt där det även finns trä bänkar. På övrig yta består av cirkelfunda betongfundament med plantering. Det finns tre större cirkeirunda gräsytor samt en sandlåda med virke som "stödmur" runt.

**1. ÅTGÄRDSBEDÖMNING MED KOSTNADSREDOVISNING****Tak:**

-Utbyte av all papptäckning samt större delen av plåtbeslagningen. Bör åtgärdas inom **2 år**.  
Bedömd kostnad: **2.200.000,-**  
Innefattar utbyte av all takpapp samt utbyte av rostskadad plåt samt anpassning av nya brunnar för bättre vattenavledning på takytan.

**Fasad:**

-Komplettering av tegelfogar samt reparation av enstaka balkongplattor. Bör åtgärdas inom **3 år**. Bedömd kostnad: **100.000,-**  
I åtgärderna ingår att komplettering av tegelfogar samt upplagning av betongplattor där skador finns avser balkonger och loftgång  
*-Reservation för PCB sanering av fogar som inte omfattats tidigare och där gränsvärdena överskrids.*

**Fönster/-dörrar:**

-Målningrenovering av fönster och fönsterdörrar. Bör åtgärdas inom **2 år**.  
Bedömd kostnad: **1.500.000,-**  
Åtgärderna innefattar målning av alla fönster där omfattar borttagning av lös färg, tvättning samt minst 2 st strykningar med anpassad färg. Det innefattar även träpanelen i balkongpartierna.

**Källare/garage:**

-Åtgärda vatteninträning i garage samt renovering av slitna källarutrymmen. Bör åtgärdas inom **1 år**. Bedömd kostnad: **400.000,-**  
Enligt protokollet och besiktningsskildringen från BM-gruppen (070823) samt iordningställa källarutrymmen där väggar inte är intakta och där det finns skador i golv, vilket även innefattar torkrum.

**Tvättstugor:**

-Nytt utrustning i form av maskiner. Bör åtgärdas inom **3 år**. Bedömd kostnad: **500.000,-**  
I-kostnaden finns en bedömning att ca 15 maskiner bör bytas ut samt att man installerar luddlådor efter tvättmaskinerna.

**Gård:**

-Allmän upprustning av hela gårdsytan med tillhörande utrustning. Bör åtgärdas inom **1 år**.  
Bedömd kostnad: **1.600.000:-**  
Åtgärderna innefattar uppläggning av skadade betongmurar, utbyte av alla bankar i trä, förändrad plantering och växtlighet samt ny gårdsbeläggning. Dock kan det här behövas bärighets beräkningar med anledning av vilket material som skall användas. Kalkylen bygger på befintlig konstruktion används.

**Installationer (vatten, avlopp och värme)**

-Byte dåliga avloppsrör, nya ventiler tappvattensystemet. Bör åtgärdas inom **3 år**.  
Bedömd kostnad: **150.000:-**  
Åtgärderna innefattar utbyte av enstaka avloppsrör i källarplanet, nya avstängningsventiler för mer begränsad vattenavstängning på tappvattensystemet. Utbyte av enstaka pumppar i värmesystemet.

**Kostnadsfördelning över de närmaste tre åren enligt ovan:**

<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Summa:</b>
2.000.000:-	3.700.000:-	750.000:-	<b>6.450.000:-</b>

Samtliga ovanstående priser är exklusive moms.

**Bifogade bilder:**

Bild 1-7: Bilder på skador.  
Bild 8: Vy från taket över gården

Malmö den 18 oktober 2007

SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Lars Brossing

