

Besiktningsobjekt

Fastighetsbeteckning: Malmö David 19, 20 och 29
Adress: Fredriksbergsgatan 2, 4, 6 och 8, Malmgatan 16
Ägare: Stena Fastigheter Malmö AB

Beställare

Namn: Brf Fredriksberg i Malmö
Ombud: Ordförande Kristian Hedberg
Adress: Fredriksbergsgatan 8, 212 11 Malmö
Tel: 040-611 03 00; 070-327 77 19

Besiktningsman Bygg: Civiling J. Kenneth Svensson, JKS Total Consult AB
Besiktningsman VVS: Ing Rolf Sörensson, RoV VVS-konsult

Närvarande: Roland Petersson (Stena), Mikael Stellingar (Catella), Kristian Hedberg och Jan Rydberg (Brf Fredriksberg)

Besiktningsdag: Måndagen den 9 februari 2004 **Klockslag:** 08.00 – 11.30

UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

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

Vid besiktningen genomfördes syn av allmänna utrymmen såsom trapphus, källare, garage, vind samt slumpmässigt utvalda lokaler och lägenheter där dessa är tillgängliga.

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

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

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

Särskilt avtal har träffats att besiktning skall utföras på VVS-installationer.

Utlåtande från denna besiktning finns i bilaga 1 till detta utlåtande.

Följande lägenheter besiktigades: Fredriksbergsgatan 6: nr 308; Fredriksbergsgatan 8: nr 306; Fredriksbergsgatan 4: nr 207 och 217; Fredriksbergsgatan 2: nr 108; Malmgatan 16: nr 118 och 119. Ingen av de nyrenoverade lägenheterna i gårdshuset till Malmgatan 16 var tillgängliga för besiktning. En butikslokal (Lollopard) invid Fredriksbergsgatan 8 besiktigades.

1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR**Tillhandahållna handlingar och uppgifter:**

Utdrag ur fastighetsregistret.

Lägenhetsförteckning med ytuppgifter.

Besiktningsprotokoll från OVK-besiktningar daterade 96-03-19 för fastigheterna David 19 och 20 samt 00-01-24 och 02-11-28 för fastigheten David 29.

Förminskade planritningar.

Svarsblanketter från 36 hyresgäster över utförd enkät beträffande synpunkter och brister på lägenheternas tekniska status.

Byggnadsbeskrivning

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

Byggnadsår: David 19 är byggt ca 1930, David 20 ca 1926 och David 29 ca 1907.

JKS Total Consult AB
Kronborgsvägen 10 C
S-217 42 MALMÖ

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

Fax
040-91 62 02
E-postadress
kesv@telia.com

Bankgiro
5092-0156

Organisationsnummer
556560-5150
VAT-nummer
SE556560-51501

Enbart gårdshuset som tillhör David 29 har helrenoverats (1984?). Gårdsfasader har år 1982 renoverats med tilläggsisolering och fasadbeklädnad av korrugerad plåt samt nya fönster med trippel isolerglas typ H-fönster.
David 20 har fått nya fönster i gatufasaden år 1993.
David 29 har fått nya fönster i gatufasaden år 1991.
David 19 har ursprungliga fönster i gatufasaden.

Hustyp:

På fastigheterna är uppfört tre flerbostadshus i fem våningar med vind och källare. Till fastigheten David 29 hör ett gårdshus i fyra våningar med vind och källare som är inrett med fyra lägenheter.
Fastigheten David 20 har fyra butiker i bottenvåningen ut mot gatan.
Fastigheten David 29 har en butik/kontor på bottenvåningen samt ett kontor på våning 2.
På gården som tillhör fastigheterna David 19 och 20 finns ett radgarage med 17 st garage.

Källarstomme:

Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar.
Källarytterväggar av platsgjuten betong och bärande källarinnerväggar av tegel.

Stomme ovan mark:

Tegel

Fasadbeklädnad:

Fasadputs i gatufasader. Gårdsfasader är tilläggsisolerade och beklädda med stående korrugerad lackerad plåt.

Bjälklag över källare:

Träbjälklag och betongbjälklag

Mellanbjälklag:

Träbjälklag

Taktyp och taktäckning:

Taken är utformade som sadeltak och mansardtak. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av tegeltakpannor på takfall mot gatan. Taktäckning av tvålags papptäckning på takfall mot gården på fastigheterna David 19 och 20 samt bantäckt plåt på David 29.
Fastigheten David 29 har inget underlagstak på takfall mot gatorna utan takpannorna är monterade med brukstättning i fogarna mellan tegeltakpannorna (över- och understrykning).

Fönster:

Fönster i alla gårdsfasader är brunlaserade träfönster med trippel isolerglas typ H-fönster (1982).
Fönster i gatufasad på fastigheten David 20 är vitmålade träfönster med inåt- och sidohängda bågar som är glasade med trippel isolerglas (1993).
Fönster i gatufasad på fastigheten David 19 är de ursprungliga träfönstren med sido- och inåtgående kopplade 2-glas bågar.
Fönster i gatufasad på fastigheten David 29 är laserade träfönster med sidohängda och inåtgående bågar som är glasade med tvåglas isolerglas i innerbågen och enkelglas i ytterbågen (1991).

Balkonger:

På gårdsfasader till fastigheterna David 19 och 20 finns det 20 st balkonger. Dessa balkonger är upphängda i gamla stålbalksramar men har troligen omgjutna balkongplattor av betong (ca 1982?).
David 29 har 8 st balkonger i gårdsfasader och 4 st i gatufasad mot Malmgatan som har inspända bärande balkongplattor av betong men gamla räcken.

Sophantering:

Det finns ett soprum på gården med plastkärl för hushållssopor och tidningar. I trapphus till Fredriksbergsgatan 4 (David 19) finns det sopnedkast för hushållssopor.

Värmesystem:	Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorssystem. Det finns en undercentral för varje fastighet.
Ventilationssystem:	Självdraagsventilation. Mekanisk frånluft enbart från de fyra lägenheterna i gårdshuset.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp.
Trapphus:	Trapphusen har varierande standard. Några har trapplöp och vilplan av cementmosaik och några har trapplöp och vilplan av betong. Putsade och målade väggar och tak.
Hiss:	Det finns enbart hissar (för 3 personer) i trapphusen Fredriksbergsgatan 2 och 4.
Källare:	Fastigheten David 20 har enbart en mindre källare med nedgång från en yttre källartrappa där undercentralen för fjärrvärme är inredd. Övriga källare är i huvudsak inredda med lägenhetsförråd samt undercentraler för fjärrvärme.
Tvättstuga:	Tvättstugor i David 19 och 20 är placerade på vindsvåningen. Dessa tvättstugor har plastmatta resp gjutasfalt på golvet. De är inredda med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkskåp. Tvättstugan till David 29 är placerad i källaren under gårdshuset med nedgång från en yttre källartrappa. Denna tvättstuga har målat betonggolv och är inrett med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 elmangel samt ett torkrum som är försett med varmluftsfläkt och mekanisk frånluftsventilation.
Vind:	Vindar är inredda med lägenhetsförråd samt med tvättstugor i David 19 och 20.
Lägenheter:	Lägenheter med undantag för de fyra ombyggda lägenheterna i gårdshuset har i stort sett ursprunglig standard. Golvbeläggningar är i huvudsak äldre parkettgolv i hallar, vardagsrum och sällskapsrum samt vissa sovrum. I övrigt finns det plastmattor på golven i serveringsgångar, kök och sovrum. I några lägenheter finns det frilagda slipade furugolv i sovrum och kök. Köken är inredda med äldre skåpsinredning samt utrustade med elspis, kolfilterfläkt och kyl/frys. Badrummen är oftast i ursprungligt skick med inmurade badkar som försetts med plastinsats. Gammal klinkerbeläggning på golvet och kakel på väggar i 8 skift (ca 1,2 m) och däröver målad puts. Golvbrunnar är de ursprungliga gjutjärnsbrunnarna. Några badrum har renoverats med nytt kakel på golv och väggar och fristående badkar. I vissa lägenheterna finns det separata WC samt badrum utan toalettstol. Dessa WC har enbart kallt vatten i tvättstället. Vissa lägenheter har enbart WC/Dusch och några enrummare enbart WC. Lägenhetsfördelning: 7 st 1 rum och kök 8 st 2 rum och kök 13 st 3 rum och kök 21 st 3 rum och kök 4 st 3 rum och kök Totalt 53 lägenheter med en boarea av 4 762 kvm
Lokaler:	Det finns 4 st butiker och två kontorslokaler med en total area av 392 kvm.
Garage:	Det finns 17 st garage i ett radgarage på innergården.
Biluppställning:	Nej
Gård:	Den största delen av innergården är belagd med asfalt. Det finns en mindre planteringsyta och lektya för barn.

2. OKULÄR BESIKTNING

Vid besiktningsstillfället var huset bebott.

Anmärkningar:

Konstaterade brister som besiktningsmannen anser vara orsakade av husets ålder och där åtgärder inte behövs eller inte är nödvändiga för närvarande

Utvändigt

1. Det saknas underlagstak på takfallen mot gatan på fastigheten David 29. Det innebär att det krävs en regelbunden kontroll av tegeltakpannorna och dess fogar för att det inte skall regna in på vinden. Eftersom det fungerar idag utan några större problem med regnläckage så bedömer jag att en ombyggnad av detta tak kan avvaktas i ca 10 års tid.

Invändigt

2. Efter en ombildning till bostadsrätt så har respektive bostadsrättshavare själv ansvar för ytskikten i lägenheten varför någon kostnad för detta inte är upptaget i detta utlåtande. Eventuellt måste föreningen räkna med en kostnad för detta beträffande de lägenheter som skall förbli hyresrätt.
Större skillnader i kvalitet och standard kan man eventuellt ta hänsyn till genom insatsernas storlek i samband med upplåtelse till bostadsrätt.
Detsamma gäller beträffande den variation som finns beträffande standard och ålder på köksinredningar och köksmaskiner.
Intrycket är att de flesta lägenheter är i behov av renovering. En översyn behövs av ytskikten på golv samt målning och tapetsering av väggar och inredning samt justering av innerdörrar.
Det finns sprickbildningar i varierande omfattning i de putsade innertaken i lägenheterna. I några lägenheter förekom det större färgavflagningar i taken.
Många parkettgolv har större sprickor samt är de nedslipade så att parkettstavnarna lätt lossnar och faller av. Det finns knarr i många parkettgolv.
Det förekommer regngenomslog vid balkongdörrar mot Malmgatan som har gett upphov till fuktskador på parkettgolvet.
Beträffande badrummen se nedan.
3. På grund av dels avsaknad av fungerande dräneringsledningar dels eventuella stopp och/eller skador på dagvattenledningar till stuprören dels kapillär uppsugning i grundmurar och källarväggar så finns det omfattande putsskador på de gjutna betongytterväggarna men även i stor omfattning på de putsade tegelinnerväggarna. I de lägre delarna av källarna förekommer det även att grundvatten stiger upp på golvet. Det fanns fukt i golven och golvvinklar vid besiktningsstillfället.
4. Det finns rötskador på takbrädor på vinden på ett flertal ställen som uppstått i samband med regnläckage. Byte av takbrädor kan avvaktas till att utföras i samband med en omläggning av yttertakets taktäckning.
5. Vindsbjälklagen har undermålig eller ingen värmeisolering. Åtgärd bör avvaktas tills beslut har tagits beträffande eventuell inredning av nya lägenheter på vinden.

Konstaterade fel för vilka besiktningsmannen anser vara bristande underhåll**Utvändigt**

1. Det finns större sättningsskador på radgaraget med sprickor och putsskador på tegelväggarna.
2. Portomfattningar av stål på radgaraget har stora rostskador.
3. Portbladen på radgaraget är i dåligt skick. De är skeva samt finns det större rötskador på ett flertal portar.
4. Balkongerna på David 19 och 20 är i sämre skick. Det finns stora rostskador på stålbalkarna. Rostskador på balkongräckena. Balkongerna bör byggas om helt inom en femårs period.
5. Balkongräckena på David 29 är i sämre skick med rostskador samt har de inte godkänd skyddshöjd.
6. Det finns mindre färgavflagningar på plåtfasader mot gården.
7. Det finns begynnande färgavflagningar på de bandtäckta taken på David 29.
8. På fastigheten David 29 finns det ett stort antal vertikala sprickor i putsen på bottenvåningen mot gatan.
9. Samtliga fönster och balkongdörrar i gårdsfasader är i behov av renovering (utvändig målning samt översyn av låsbeslag och tätningsslistor).
10. Fönster i fasad mot Malmgatan är i behov av utvändig målning.
11. Fönster i gatufasaden på fastigheten David 19 är i behov av underhåll (utvändig målning, nya tätningsslistor, justering och översyn av låsbeslag. De undermåliga och oftast felplacerade tätningsslistorna ger upphov till kondensbildning på insidan av glasrutan i ytterbågen.
12. Takfallen mot gården på David 19 och 20 har taktäckning av tvålags papptäckning som är av hög ålder och därför börjar bli spröd och skör med risk för sprickbildningar och begynnande regnläckage. Detta tak bör därför läggas om inom en 5-års period. Samtidigt bör man lägga om underlagstakpappen på takfallet mot gatan på fastigheten David 20 (David 19 är nyligen omlagt).
13. Takfönster på David 20 måste bytas eller sättas igen. Risk för nedfall.
14. Det finns urfallna bruksfogar på skorstenar på taket till David 20.
15. Asfaltbeläggningen på innergård och i portar är i sämre skick med sättningar och sprickbildningar. Det bildas större pölar på gården vid regn.
16. Portar och ytterdörrar behöver justeras.
17. Översyn av funktionen på porttelefoner.

Invändigt

18. Badrummen med inmurade badkar har beklädnader på väggar och golv som inte uppfyller dagens krav på vattentäta beklädnader i våtutrymmen. Badrummen är inte utförda för att man skall stå upp och duscha utan enbart för bad. Om man belastar väggar och golv med vatten så finns det en påtaglig risk för fuktskador. De gamla gjutjärnsbrunnarna är oftast otäta i skarven mellan brunn och pågjutningen av betong. Det innebär att det finns risk för fuktskador i golvet när vattnet stiger i brunnen vid tömning av badkaret och risken är speciellt stor när det är stopp i golvbrunnen. Det dolda avloppsröret från badkaret till golvbrunnen orsakar ofta fuktskador eftersom man inte upptäcker i tid när de är sönderrostade. I några badrum finns det kakelplattor på väggar som har dålig vidhäftning och är på väg att lossna.
Det finns skador och hål i klinkerplattor på golv runt utbytta toalettstolar när den nya toalettstolen inte täcker samma yta som den gamla samt även ofta skador på klinkerplattor på golvet runt golvbrunnar och avloppsstosar för tvättställ.

Det finns troligen idag fuktskador i ett flertal badrum som beror på felaktig användning (stående duschning) eller läckage från golvbrunnar.

Min bedömning är att badrummen bör byggas om inom en 5-års period samtidigt som man byter golvbrunnar, tappvattenstammar till lägenheterna och vattenledningar i källaren.

Efter en ombildning till bostadsrätt kan man lägga ansvaret på badrummens ytskikt på bostadsrättshavaren men eftersom det är viktigt att renoveringen utförs på ett fackmässigt sätt samt att renoveringen lämpligen utförs i samband med ett utbyte av tappvattenledningar och byte av golvbrunnen så är det lämpligare att badrumsrenoveringen utförs i föreningens regi.

19. Elinstallationer i alla fastigheter med undantag för det ombyggda gårdshuset är i stort sett i ursprungligt skick och en elsanering är därför nödvändig. På grund av att elledningarna har hög ålder, är uttorkade och sönderfaller vid beröring innebär detta en brandrisk samt risk för personskador. En elsanering av all elinstallation är därför behövlig. Det är då bäst att utföra en installation som är anpassad till dagens krav på elsäkerhet och tillgänglighet.
20. Tvättstugorna på vindar har undermålig golvbeläggning med risk för fuktskador ned till underliggande lägenheter. Även ytskikt på väggar är i behov av renovering.
21. Tvättstugan i gårdshuset är i behov av renovering med bättre ytskikt på golv och väggar.
22. I undercentralen för fjärrvärme i källaren till fastigheten David 20 så finns det stora skador på betongbjälklaget över källaren (under porten). Beror på vatten genomträngning från porten. Skall åtgärdas av Stena fastigheter.
23. I lägenhet nr 119 finns det förhöjda fuktvärden i badrummet i väggar och golv runt badkaret.
24. Tamburytterdörrar i trapphuset Malmgatan 16 är äldre pardörrar med glasrutor som har sämre funktion beträffande ljudisolering och inbrottssäkerhet.
25. Putsskador på källarväggar bör lagas upp och vitmålas med silikatfärg.
26. En städning bör ske av de källar- och vindsförråd som inte används av hyresgästerna. Det finns fullt av kvarlämnat skräp i dessa förråd.

Kostnader för att avhjälpa akuta fel i underhållet

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnaden för att avhjälpa akuta fel enligt punkterna 1 - 26 ovan bedöms till ca 7 780 000 kronor. Härtill kommer kostnader för åtgärder på VVS-installationer enligt bilaga 1.

Tid för avhjälpande

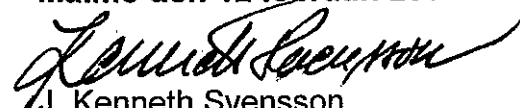
Reparationerna bör vara åtgärdade inom en femårsperiod.

Framtida underhållsbehov

En rullande 10-årig underhållsplan, för periodiskt planerat underhåll, bör upprättas.

Min bedömning är att den årliga kostnaden för periodiskt underhåll när de akuta felen enligt ovan är åtgärdade, de närmaste 10 åren, uppgår till ca 200 000 kronor.

Malmö den 12 februari 2004


J. Kenneth Svensson
JKS Total Consult AB

Bilaga: Bilaga 1, utlåtande från VVS-besiktning.

**Utlåtande över utförd underhålls-
besiktning kv David 19, 20 och 29 i Malmö.
VVS-installationer.**

Anteckningar förda vid syn 2004-02-09 avseende fastigheten kv David 19, 20 och 29.

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Kortfattad hyresgästsammanställning samt äldre OVK-besiktningsprotokoll.

Kortfattad beskrivning av VVS-installationerna:

Vatten och Avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunala vatten och avloppsserviser.

Avlopp från bostäder och källarlokalerna avleds via självfallsledningar i gjutjärn till servisledningar.

Avlopp från pannrum i källare pumpas via pumpgrop till servisledning.

Kall- och varmvattensystem är utförda i både galvaniserade stålrör och kopparrör.

Tappvatten distribueras via friliggande ledningar i källare och ledningar inbyggda i vertikala schakt. Ledningar från stammar till tappställen är förlagda inne i väggar.

Tappvarmvattensystemen cirkuleras med pumpar.

Varmvatten uppvärms via fjärrvärmeanslutna värmeväxlare inom respektive fastighet.

Uppvärmning

Fastigheten uppvärms med radiatorer anslutna till fjärrvärmeanslutna värmeväxlare.

Radiatorer i lägenheter är försedda med både handreglerade och termostatiska radiatorventiler. Radiatorventiler är av skiftande fabrikat och modell.

Värmesystemen för radiatorer och ventilation är utförda som tvårörssystem och cirkuleras via pumpar.

Expansionssystem är utförda som slutna system med tryckexpansionskärl i källaren.

Ventilation

Lägenheter i gårdshus är utförda med mekanisk frånluftsventilation.

Övriga lägenheter och källarlokalerna är utförda med självdragsventilation.

Konstaterade fel för vilka besiktningsmannen anser vara bristande underhåll.

Källarvåning

1. Generellt saknas rörmärkning. Rörisolering är skadad på många ställen.
2. Befintliga gasledningar som ej är i bruk ligger kvar i källargångar.
3. Avstängningsventiler på tappvatten- och värmesystem är till stor del av typ äldre skjutventiler, vilka ej håller tätt vid avstängning.
Ett flertal ventiler saknar rattar. Vissa ventiler i tappvattenledningar har bytts till kulventiler.
4. Injusteringsventiler saknas till stor del i värmesystemet.
5. Allmänt verkar det som förråd mm i källaren har låga luftflöden.

Undercentraler i källarvåningar

6. Märkning av rör och komponenter saknas.
7. Värmeväxlare och styrutrustning är i bra skick. Dock saknas fullständig dokumentation över utrustningarna.

Lokaler i bottenvåning

8. Lokalerna i bottenvåning har självdragsventilation enbart från toaletter, och saknar luftintag i ytterväggar.
9. Radiatorer i lokaler har handreglerade ventiler.

Vindsplaner

10. Tvättstuga Fredrikbergsgatan 6-8 saknar uppvärmning. Avlopp från tvättmaskiner går direkt till golvbrunn utan luddlåda. Varmvatten till tvättbänk erhålls från lokalt placerad eluppvärmd varmvattenberedare.
11. Tvättstuga Fredrikbergsgatan 4 saknar luftintag. Torktumlare kopplad direkt till murad skorsten, risk för fukt i skorstenen.
12. Inom vind för Fredrikbergsgatan 2 finns värmeledningar och tappvarmvattenledningar, förlagda som överfördelningssystem. Ventiler i dessa ledningar är i behov av utbyte.

Lägenheter Fredrikbergsgatan 6-8

13. Lägenheterna har ventilationssystem av typ självdragssystem. Generellt saknas uteluftsintag i vardagsrum och jungfrukammare. I flera lägenheter är luftintag övermålade alternativt övertapetserade. Kök är utrustade med kolfilterfläktar.
14. Inom separata WC finns enbart kallvatten till tvättställ
15. Inom badrum finns ej vattenklosetter. En del badrum har inmurade äldre badkar. Sanitetsporslin är av varierande ålder.
16. Radiatorer är placerade inne i mittkärnan, dvs ej placerade under fönster. Radiatorerna är försedda med handreglerade ventiler.

Lägenheter Fredrikbergsgatan 4

17. Lägenheterna har ventilationssystem av typ självdragssystem. Generellt saknas uteluftsintag i vardagsrum. I flera lägenheter är luftintag övermålade alternativt övertapetserade. Kök är utrustade med kolfilterfläktar.
15. En del badrum har inmurade äldre badkar. Sanitetsporslin är av varierande ålder.
17. Radiatorer är placerade under fönster i denna huskropp. Radiatorer är försedda med handreglerade radiatorventiler av varierande ålder.

Lägenheter Fredrikbergsgatan 2

18. Lägenheterna har ventilationssystem av typ självdragssystem. Generellt saknas uteluftsintag i vardagsrum. I flera lägenheter är luftintag övermålad alternativt övertapetserade. Kök är utrustade med kolfilterfläktar.
19. Inom separata WC finns enbart kallvatten till tvättställ
20. Inom badrum finns ej vattenklosetter. En del badrum har inmurade äldre badkar. Sanitetsporslin är av varierande ålder.
21. Radiatorer är placerade inne i mittkärnan, dvs ej placerade under fönster. Radiatorerna är försedda med handreglerade ventiler.

Gårdshus

22. Gårdshuset är renoverat och har tappvattensystem med kopparrör, nyare radiatorsystem samt mekanisk frånluftssystem. Denna byggnad är i bra skick installationsmässigt.

Övriga synpunkter

Tappvattensystemen inom alla byggnade utom gårdshuset är i dåligt skick, varför ett byte av vattenstammar är nödvändigt inom den närmaste 3-5 års perioden.

Byte av avstängnings- och injusteringsventiler i värmesystemen på stamledningar i källaren bör göras snarast, då dessa är i dåligt skick och många av dem går ej att stänga.

Byte av radiatorventiler bör göras inom den närmsta framtiden, och samtidigt bör radiatorsystemet injusteras. Detta för att erhålla en bättre driftsekonomi.

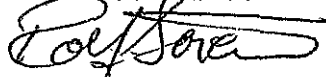
Beträffande ventilationssystemet så bör samtliga rum utom kök förses med uteluftsintag för att säkerställa en acceptabel luftväxling.

Kostnader för att avhjälpa akuta brister i underhållet

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnader för att avhjälpa brister enligt ovan till största delen omfattande byte av tappvattenstammar och ventiler samt åtgärder i värmesystemet, exklusive eventuella åtgärder för ventilationssystem inom bostäder bedöms uppgå till ca 1.350.000:-

Malmö 2004-02-11



Rolf Sörensson
RoV VVS-konsult

JKS Total Consult AB

Malmö David 19, 20 och 29

Ungefärlig fördelning av kostnader för eftersatt underhåll

1.	100 000:-
2 o 3	340 000:-
4	600 000:-
5	120 000:-
6 - 8	45 000:-
9	440 000:-
10	170 000:-
11	140 000:-
12 - 13	400 000:-
14	25 000:-
15	150 000:-
16	50 000:-
17	20 000:-
18	2 120 000:-
19	2 500 000:-
20 - 21	120 000:-
28	90 000:-
<u>29 - 30</u>	<u>350 000:-</u>
Summa:	7 780 000:-

Besiktningsobjekt

Fastighetsbeteckning: Malmö David 19, 20 och 29
Adress: Fredriksbergsgatan 2, 4, 6 och 8, Malmgatan 16
Ägare: Stena Fastigheter Malmö AB

Beställare

Namn: Brf Fredriksberg i Malmö
Ombud: Ordförande Kristian Hedberg
Adress: Fredriksbergsgatan 8, 212 11 Malmö
Tel: 040-611 03 00; 070-327 77 19

Besiktningsman Bygg: Civiling J. Kenneth Svensson, JKS Total Consult AB

Besiktningsman VVS: Ing Rolf Sörensson, RoV VVS-konsult

Närvarande: Roland Petersson (Stena), Mikael Stelling (Catella), Kristian Hedberg och Jan Rydberg (Brf Fredriksberg)

Besiktningsdag: Måndagen den 9 februari 2004 **Klockslag:** 08.00 – 11.30

UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningsmannen lämna ett utlåtande rörande fastighetens underhållsstatus.

Utlåtandet skall omfatta konstaterade fel och brister på grund av bristande underhåll samt skador förorsakade av hyresgäster eller utomstående.

Vid besiktningen genomfördes syn av allmänna utrymmen såsom trapphus, källare, garage, vind samt slumpmässigt utvalda lokaler och lägenheter där dessa är tillgängliga.

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

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

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

Särskilt avtal har träffats att besiktning skall utföras på VVS-installationer.

Utlåtande från denna besiktning finns i bilaga 1 till detta utlåtande.

Följande lägenheter besiktigades: Fredriksbergsgatan 6: nr 308; Fredriksbergsgatan 8: nr 306; Fredriksbergsgatan 4: nr 207 och 217; Fredriksbergsgatan 2: nr 108; Malmgatan 16: nr 118 och 119. Ingen av de nyrenoverade lägenheterna i gårdshuset till Malmgatan 16 var tillgängliga för besiktning.

En butikslokal (Lollopard) invid Fredriksbergsgatan 8 besiktigades.

1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR**Tillhandahållna handlingar och uppgifter:**

Utdrag ur fastighetsregistret.

Lägenhetsförteckning med ytuppgifter.

Besiktningsprotokoll från OVK-besiktningar daterade 96-03-19 för fastigheterna David 19 och 20 samt 00-01-24 och 02-11-28 för fastigheten David 29.

Förminskade planritningar.

Svarsblanketter från 36 hyresgäster över utförd enkät beträffande synpunkter och brister på lägenheternas tekniska status.

Byggnadsbeskrivning

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

Byggnadsår: David 19 är byggt ca 1930, David 20 ca 1926 och David 29 ca 1907.

JKS Total Consult AB

Kronborgsvägen 10 C

S-217 42 MALMÖ

Telefon

040-26 32 83

Mobiltn

070-698 62 02

Fax

040-91 62 02

E-postadress

kesv@telia.com

Bankgiro

5092-0156

Organisationsnummer

556560-5150

VAT-nummer

SE556560-51501

Enbart gårdshuset som tillhör David 29 har helrenoverats (1984?). Gårdsfasader har år 1982 renoverats med tilläggsisolering och fasadbeklädnad av korrugerad plåt samt nya fönster med trippel isolerglas typ H-fönster.
David 20 har fått nya fönster i gatufasaden år 1993.
David 29 har fått nya fönster i gatufasaden år 1991.
David 19 har ursprungliga fönster i gatufasaden.

Hustyp:

På fastigheterna är uppfört tre flerbostadshus i fem våningar med vind och källare. Till fastigheten David 29 hör ett gårdshus i fyra våningar med vind och källare som är inrett med fyra lägenheter.
Fastigheten David 20 har fyra butiker i bottenvåningen ut mot gatan.
Fastigheten David 29 har en butik/kontor på bottenvåningen samt ett kontor på våning 2.
På gården som tillhör fastigheterna David 19 och 20 finns ett radgarage med 17 st garage.

Källarstomme:

Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar.
Källarytterväggar av platsgjuten betong och bärande källarinnerväggar av tegel.

Stomme ovan mark:

Tegel

Fasadbeklädnad:

Fasadputs i gatufasader. Gårdsfasader är tilläggsisolerade och beklädda med stående korrugerad lackerad plåt.

Bjälklag över källare:

Träbjälklag och betongbjälklag

Mellanbjälklag:

Träbjälklag

Taktyp och taktäckning:

Taken är utformade som sadeltak och mansardtak. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av tegeltakpannor på takfall mot gatan. Taktäckning av tvålags papptäckning på takfall mot gården på fastigheterna David 19 och 20 samt bandtäckt plåt på David 29.
Fastigheten David 29 har inget underlagstak på takfall mot gatorna utan takpannorna är monterade med brukstättning i fogarna mellan tegeltakpannorna (över- och understrykning).

Fönster:

Fönster i alla gårdsfasader är brunlaserade träfönster med trippel isolerglas typ H-fönster (1982).
Fönster i gatufasad på fastigheten David 20 är vitmålade träfönster med inåt- och sidohängda bågar som är glasade med trippel isolerglas (1993).
Fönster i gatufasad på fastigheten David 19 är de ursprungliga träfönstren med sido- och inåtgående kopplade 2-glas bågar.
Fönster i gatufasad på fastigheten David 29 är laserade träfönster med sidohängda och inåtgående bågar som är glasade med tvåglas isolerglas i innerbågen och enkelglas i ytterbågen (1991).

Balkonger:

På gårdsfasader till fastigheterna David 19 och 20 finns det 20 st balkonger. Dessa balkonger är upphängda i gamla stålbalksramar men har troligen omgjutna balkongplattor av betong (ca 1982?).
David 29 har 8 st balkonger i gårdsfasader och 4 st i gatufasad mot Malmgatan som har inspända bärande balkongplattor av betong men gamla räcken.

Sophantering:

Det finns ett soprum på gården med plastkärl för hushållssopor och tidningar. I trapphus till Fredriksbergsgatan 4 (David 19) finns det sopnedkast för hushållssopor.

Värmesystem:	Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorssystem. Det finns en undercentral för varje fastighet.
Ventilationssystem:	Självdraagsventilation. Mekanisk frånluft enbart från de fyra lägenheterna i gårdshuset.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp.
Trapphus:	Trapphusen har varierande standard. Några har trapplöp och vilplan av cementmosaik och några har trapplöp och vilplan av betong. Putsade och målade väggar och tak.
Hiss:	Det finns enbart hissar (för 3 personer) i trapphusen Fredriksbergsgatan 2 och 4.
Källare:	Fastigheten David 20 har enbart en mindre källare med nedgång från en yttre källartrappa där undercentralen för fjärrvärme är inredd. Övriga källare är i huvudsak inredda med lägenhetsförråd samt undercentraler för fjärrvärme.
Tvättstuga:	Tvättstugor i David 19 och 20 är placerade på vindsvåningen. Dessa tvättstugor har plastmatta resp gjutasfalt på golvet. De är inredda med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkskåp. Tvättstugan till David 29 är placerad i källaren under gårdshuset med nedgång från en yttre källartrappa. Denna tvättstuga har målat betonggolv och är inrett med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 elmangel samt ett torkrum som är försett med varmluftsfläkt och mekanisk frånluftventilation.
Vind:	Vindar är inredda med lägenhetsförråd samt med tvättstugor i David 19 och 20.
Lägenheter:	Lägenheter med undantag för de fyra ombyggda lägenheterna i gårdshuset har i stort sett ursprunglig standard. Golvbeläggningar är i huvudsak äldre parkettgolv i hallar, vardagsrum och sällskapsrum samt vissa sovrum. I övrigt finns det plastmattor på golven i serveringsgångar, kök och sovrum. I några lägenheter finns det frilagda slipade furugolv i sovrum och kök. Köken är inredda med äldre skåpsinredning samt utrustade med elspis, kolfilterfläkt och kyl/frys. Badrummen är oftast i ursprungligt skick med inmurade badkar som försetts med plastinsats. Gammal klinkerbeläggning på golvet och kakel på väggar i 8 skift (ca 1,2 m) och däröver målad puts. Golvbrunnar är de ursprungliga gjutjärnsbrunnarna. Några badrum har renoverats med nytt kakel på golv och väggar och fristående badkar. I vissa lägenheterna finns det separata WC samt badrum utan toalettstol. Dessa WC har enbart kallt vatten i tvättstället. Vissa lägenheter har enbart WC/Dusch och några enrummare enbart WC. Lägenhetsfördelning: 7 st 1 rum och kök 8 st 2 rum och kök 13 st 3 rum och kök 21 st 3 rum och kök 4 st 3 rum och kök Totalt 53 lägenheter med en boarea av 4 762 kvm
Lokaler:	Det finns 4 st butiker och två kontorslokalier med en total area av 392 kvm.
Garage:	Det finns 17 st garage i ett radgarage på innergården.
Biluppställning:	Nej
Gård:	Den största delen av innergården är belagd med asfalt. Det finns en mindre planteringsyta och lektyta för barn.

2. OKULÄR BESIKTNING

Vid besiktningsstillfället var huset bebott.

Anmärkningar:

Konstaterade brister som besiktningsmannen anser vara orsakade av husets ålder och där åtgärder inte behövs eller inte är nödvändiga för närvarande

Utvändigt

1. Det saknas underlagstak på takfallen mot gatan på fastigheten David 29. Det innebär att det krävs en regelbunden kontroll av tegeltakpannorna och dess fogar för att det inte skall regna in på vinden. Eftersom det fungerar idag utan några större problem med regnläckage så bedömer jag att en ombyggnad av detta tak kan avvaktas i ca 10 års tid.

Invändigt

2. Efter en ombildning till bostadsrätt så har respektive bostadsrättshavare själv ansvar för ytskikten i lägenheten varför någon kostnad för detta inte är upptaget i detta utlåtande. Eventuellt måste föreningen räkna med en kostnad för detta beträffande de lägenheter som skall förbli hyresrätt.
Större skillnader i kvalitet och standard kan man eventuellt ta hänsyn till genom insatsernas storlek i samband med upplåtelse till bostadsrätt.
Detsamma gäller beträffande den variation som finns beträffande standard och ålder på köksinredningar och köksmaskiner.
Intrycket är att de flesta lägenheter är i behov av renovering. En översyn behövs av ytskikten på golv samt målning och tapetsering av väggar och inredning samt justering av innerdörrar.
Det finns sprickbildningar i varierande omfattning i de putsade innertaken i lägenheterna. I några lägenheter förekom det större färgavflagnings i taken.
Många parkettgolv har större sprickor samt är de nedslipade så att parkettstavnarna lätt lossnar och faller av. Det finns knarr i många parkettgolv.
Det förekommer regngenomslog vid balkongdörrar mot Malmgatan som har gett upphov till fuktskador på parkettgolvet.
Beträffande badrummen se nedan.
3. På grund av dels avsaknad av fungerande dräneringsledningar dels eventuella stopp och/eller skador på dagvattenledningar till stuprören dels kapillär uppsugning i grundmurar och källarväggar så finns det omfattande putsskador på de gjutna betongytterväggarna men även i stor omfattning på de putsade tegelinnerväggarna. I de lägre delarna av källarna förekommer det även att grundvatten stiger upp på golvet. Det fanns fukt i golven och golvvinklar vid besiktningsstillfället.
4. Det finns rötskador på takbrädor på vinden på ett flertal ställen som uppstått i samband med regnläckage. Byte av takbrädor kan avvaktas till att utföras i samband med en omläggning av yttertakets taktäckning.
5. Vindsbjälklagen har undermålig eller ingen värmeisolering. Åtgärd bör avvaktas tills beslut har tagits beträffande eventuell inredning av nya lägenheter på vinden.

Konstaterade fel för vilka besiktningsmannen anser vara bristande underhåll**Utvändigt**

1. Det finns större sättningsskador på radgaraget med sprickor och putsskador på tegelväggarna.
2. Portomfattningar av stål på radgaraget har stora rostskador.
3. Portbladen på radgaraget är i dåligt skick. De är skeva samt finns det större rötskador på ett flertal portar.
4. Balkongerna på David 19 och 20 är i sämre skick. Det finns stora rostskador på stålbalkarna. Rostskador på balkongräckena. Balkongerna bör byggas om helt inom en femårs period.
5. Balkongräckena på David 29 är i sämre skick med rostskador samt har de inte godkänd skyddshöjd.
6. Det finns mindre färgavflagningar på plåtfasader mot gården.
7. Det finns begynnande färgavflagningar på de bandtäckta taken på David 29.
8. På fastigheten David 29 finns det ett stort antal vertikala sprickor i putsen på bottenvåningen mot gatan.
9. Samtliga fönster och balkongdörrar i gårdsfasader är i behov av renovering (utvändig målning samt översyn av låsbeslag och tätningslister.
10. Fönster i fasad mot Malmgatan är i behov av utvändig målning.
11. Fönster i gatufasaden på fastigheten David 19 är i behov av underhåll (utvändig målning, nya tätningslister, justering och översyn av låsbeslag. De undermåliga och oftast felplacerade tätningslisterna ger upphov till kondensbildning på insidan av glasrutan i ytterbågen.
12. Takfallen mot gården på David 19 och 20 har taktäckning av tvålags papptäckning som är av hög ålder och därför börjar bli spröd och skör med risk för sprickbildningar och begynnande regnläckage. Detta tak bör därför läggas om inom en 5-års period. Samtidigt bör man lägga om underlagstakpappen på takfallet mot gatan på fastigheten David 20 (David 19 är nyligen omlagt).
13. Takfönster på David 20 måste bytas eller sättas igen. Risk för nedfall.
14. Det finns urfallna bruksfogar på skorstenar på taket till David 20.
15. Asfaltbeläggningen på innergård och i portar är i sämre skick med sättningar och sprickbildningar. Det bildas större pölar på gården vid regn.
16. Portar och ytterdörrar behöver justeras.
17. Översyn av funktionen på porttelefoner.

Invändigt

18. Badrummen med inmurade badkar har beklädnader på väggar och golv som inte uppfyller dagens krav på vattentäta beklädnader i våtutrymmen. Badrummen är inte utförda för att man skall stå upp och duscha utan enbart för bad. Om man belastar väggar och golv med vatten så finns det en påtaglig risk för fuktskador. De gamla gjutjärnsbrunnarna är oftast otäta i skarven mellan brunn och pågjutningen av betong. Det innebär att det finns risk för fuktskador i golvet när vattnet stiger i brunnen vid tömning av badkaret och risken är speciellt stor när det är stopp i golvbrunnen. Det dolda avloppsröret från badkaret till golvbrunnen orsakar ofta fuktskador eftersom man inte upptäcker i tid när de är sönderrostade. I några badrum finns det kakelplattor på väggar som har dålig vidhäftning och är på väg att lossna.
Det finns skador och hål i klinkerplattor på golv runt utbytta toalettstolar när den nya toalettstolen inte täcker samma yta som den gamla samt även ofta skador på klinkerplattor på golvet runt golvbrunnar och avloppsstosar för tvättställ.

Det finns troligen idag fuktskador i ett flertal badrum som beror på felaktig användning (stående duschning) eller läckage från golvbrunnar.

Min bedömning är att badrummen bör byggas om inom en 5-års period samtidigt som man byter golvbrunnar, tappvattenstammar till lägenheterna och vattenledningar i källaren.

Efter en ombildning till bostadsrätt kan man lägga ansvaret på badrummens ytskikt på bostadsrättshavaren men eftersom det är viktigt att renoveringen utförs på ett fackmässigt sätt samt att renoveringen lämpligen utförs i samband med ett utbyte av tappvattenledningar och byte av golvbrunnen så är det lämpligare att badrumsrenoveringen utförs i föreningens regi.

19. Elinstallationer i alla fastigheter med undantag för det ombyggda gårdshuset är i stort sett i ursprungligt skick och en elsanering är därför nödvändig. På grund av att elledningarna har hög ålder, är uttorkade och sönderfaller vid beröring innebär detta en brandrisk samt risk för personskador. En elsanering av all elinstallation är därför behövlig. Det är då bäst att utföra en installation som är anpassad till dagens krav på elsäkerhet och tillgänglighet.
20. Tvättstugorna på vindar har undermålig golvbeläggning med risk för fuktskador ned till underliggande lägenheter. Även ytskikt på väggar är i behov av renovering.
21. Tvättstugan i gårdshuset är i behov av renovering med bättre ytskikt på golv och väggar.
22. I undercentralen för fjärrvärme i källaren till fastigheten David 20 så finns det stora skador på betongbjälklaget över källaren (under porten). Beror på vatten genomträngning från porten. Skall åtgärdas av Stena fastigheter.
23. I lägenhet nr 119 finns det förhöjda fuktvärden i badrummet i väggar och golv runt badkaret.
24. Tamburytterdörrar i trapphuset Malmgatan 16 är äldre pardörrar med glastrutor som har sämre funktion beträffande ljudisolering och inbrottssäkerhet.
25. Putsskador på källarväggar bör lagas upp och vitmålas med silikatfärg.
26. En städning bör ske av de källar- och vindsförråd som inte används av hyresgästerna. Det finns fullt av kvarlämnat skräp i dessa förråd.

Kostnader för att avhjälpa akuta fel i underhållet

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnaden för att avhjälpa akuta fel enligt punkterna 1 - 26 ovan bedöms till ca 7 780 000 kronor. Härtill kommer kostnader för åtgärder på VVS-installationer enligt bilaga 1.

Tid för avhjälpande

Reparationerna bör vara åtgärdade inom en femårsperiod.

Framtida underhållsbehov

En rullande 10-årig underhållsplan, för periodiskt planerat underhåll, bör upprättas.

Min bedömning är att den årliga kostnaden för periodiskt underhåll när de akuta felen enligt ovan är åtgärdade, de närmaste 10 åren, uppgår till ca 200 000 kronor.

Malmö den 12 februari 2004


J. Kenneth Svensson
JKS Total Consult AB

Bilaga: Bilaga 1, utlåtande från VVS-besiktning.

**Utlåtande över utförd underhålls-
besiktning kv David 19, 20 och 29 i Malmö.
VVS-installationer.**

Anteckningar förda vid syn 2004-02-09 avseende fastigheten kv David 19, 20 och 29.

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Kortfattad hyresgästsammanställning samt äldre OVK-besiktningsprotokoll.

Kortfattad beskrivning av VVS-installationerna:

Vatten och Avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunala vatten och avloppsserviser.

Avlopp från bostäder och källarlokalerna avleds via självfallsledningar i gjutjärn till servisledningar.

Avlopp från pannrum i källare pumpas via pumpgrop till servisledning.

Kall- och varmvattensystem är utförda i både galvaniserade stålrör och kopparrör.

Tappvatten distribueras via friliggande ledningar i källare och ledningar inbyggda i vertikala schakt. Ledningar från stammar till tappställen är förlagda inne i väggar.

Tappvarmvattensystemen cirkuleras med pumpar.

Varmvatten uppvärms via fjärrvärmeanslutna värmeväxlare inom respektive fastighet.

Uppvärmning

Fastigheten uppvärms med radiatorer anslutna till fjärrvärmeanslutna värmeväxlare.

Radiatorer i lägenheter är försedda med både handreglerade och termostatiska radiatorventiler. Radiatorventiler är av skiftande fabrikat och modell.

Värmesystemen för radiatorer och ventilation är utförda som tvårörssystem och cirkuleras via pumpar.

Expansionssystem är utförda som slutna system med tryckexpansionskärl i källaren.

Ventilation

Lägenheter i gårdshus är utförda med mekanisk frånluftsventilation.

Övriga lägenheter och källarlokalerna är utförda med självdragsventilation.

Konstaterade fel för vilka besiktningsmannen anser vara bristande underhåll.

Källarvåning

1. Generellt saknas rörmärkning. Rörisolering är skadad på många ställen.
2. Befintliga gasledningar som ej är i bruk ligger kvar i källargångar.
3. Avstängningsventiler på tappvatten- och värmesystem är till stor del av typ äldre skjutventiler, vilka ej håller tätt vid avstängning.
Ett flertal ventiler saknar rattar. Vissa ventiler i tappvattenledningar har bytts till kulventiler.
4. Injusteringsventiler saknas till stor del i värmesystemet.
5. Allmänt verkar det som förråd mm i källaren har låga luftflöden.

Undercentraler i källarvåningar

6. Märkning av rör och komponenter saknas.
7. Värmeväxlare och styrutrustning är i bra skick. Dock saknas fullständig dokumentation över utrustningarna.

Lokaler i bottenvåning

8. Lokalerna i bottenvåning har självdragsventilation enbart från toaletter, och saknar luftintag i ytterväggar.
9. Radiatorer i lokaler har handreglerade ventiler.

Vindsplaner

10. Tvättstuga Fredrikbergsgatan 6-8 saknar uppvärmning. Avlopp från tvättmaskiner går direkt till golvbrunn utan luddlåda. Varmvatten till tvättbänk erhålls från lokalt placerad eluppvärmd varmvattenberedare.
11. Tvättstuga Fredrikbergsgatan 4 saknar luftintag. Torktumlare kopplad direkt till murad skorsten, risk för fukt i skorstenen.
12. Inom vind för Fredrikbergsgatan 2 finns värmeledningar och tappvarmvattenledningar, förlagda som överfördelningssystem. Ventiler i dessa ledningar är i behov av utbyte.

Lägenheter Fredrikbergsgatan 6-8

13. Lägenheterna har ventilationssystem av typ självdragssystem. Generellt saknas uteluftsintag i vardagsrum och jungfrukammare. I flera lägenheter är luftintag övermålade alternativt övertapetserade. Kök är utrustade med kolfilterfläktar.
14. Inom separata WC finns enbart kallvatten till tvättställ
15. Inom badrum finns ej vattenklosetter. En del badrum har inmurade äldre badkar. Sanitetsporslin är av varierande ålder.
16. Radiatorer är placerade inne i mittkärnan, dvs ej placerade under fönster. Radiatorerna är försedda med handreglerade ventiler.

Lägenheter Fredrikbergsgatan 4

17. Lägenheterna har ventilationssystem av typ självdragssystem. Generellt saknas uteluftsintag i vardagsrum. I flera lägenheter är luftintag övermålade alternativt övertapetserade. Kök är utrustade med kolfilterfläktar.
15. En del badrum har inmurade äldre badkar. Sanitetsporslin är av varierande ålder.
17. Radiatorer är placerade under fönster i denna huskropp. Radiatorer är försedda med handreglerade radiatorventiler av varierande ålder.

Lägenheter Fredrikbergsgatan 2

18. Lägenheterna har ventilationssystem av typ självdragssystem. Generellt saknas uteluftsintag i vardagsrum. I flera lägenheter är luftintag övermålade alternativt övertapetserade. Kök är utrustade med kolfilterfläktar.
19. Inom separata WC finns enbart kallvatten till tvättställ
20. Inom badrum finns ej vattenklosetter. En del badrum har inmurade äldre badkar. Sanitetsporslin är av varierande ålder.
21. Radiatorer är placerade inne i mittkärnan, dvs ej placerade under fönster. Radiatorerna är försedda med handreglerade ventiler.

Gårdshus

22. Gårdshuset är renoverat och har tappvattensystem med kopparrör, nyare radiatorsystem samt mekanisk frånluftssystem. Denna byggnad är i bra skick installationsmässigt.

Övriga synpunkter

Tappvattensystemen inom alla byggnade utom gårdshuset är i dåligt skick, varför ett byte av vattenstammar är nödvändigt inom den närmaste 3-5 års perioden.

Byte av avstängnings- och injusteringsventiler i värmesystemen på stamledningar i källaren bör göras snarast, då dessa är i dåligt skick och många av dem går ej att stänga.

Byte av radiatorventiler bör göras inom den närmsta framtiden, och samtidigt bör radiatorsystemet injusteras. Detta för att erhålla en bättre driftsekonomi.

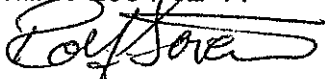
Beträffande ventilationssystemet så bör samtliga rum utom kök förses med uteluftsintag för att säkerställa en acceptabel luftväxling.

Kostnader för att avhjälpa akuta brister i underhållet

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnader för att avhjälpa brister enligt ovan till största delen omfattande byte av tappvattenstammar och ventiler samt åtgärder i värmesystemet, exklusive eventuella åtgärder för ventilationssystem inom bostäder bedöms uppgå till ca 1.350.000:-

Malmö 2004-02-11



Rolf Sörensson
RoV VVS-konsult

Malmö David 19, 20 och 29

Ungefärlig fördelning av kostnader för eftersatt underhåll

1.	100 000:-
2 o 3	340 000:-
4	600 000:-
5	120 000:-
6 - 8	45 000:-
9	440 000:-
10	170 000:-
11	140 000:-
12 - 13	400 000:-
14	25 000:-
15	150 000:-
16	50 000:-
17	20 000:-
18	2 120 000:-
19	2 500 000:-
20 - 21	120 000:-
28	90 000:-
<u>29 - 30</u>	<u>350 000:-</u>
Summa:	7 780 000:-



CATELLA SWEDEBROKER

Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Malmö

EKONOMISK PLAN

Malmö 2005-02-02

CSB



David 19, Fredriksbergsg 4



David 20, Fredriksbergsg 6-8



David 29 Fredriksbergsg 2, Malmgatan 16, 16A

687

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	1
Organisationsnummer och ändamål	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader	1
Fastighetsköp	1
Inflyttning	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	1
Besiktningsutlåtande	1
Beskrivning av Fastigheterna	2
Tomt och läge	2
Karta	2
Uthyrningsbar area	3
Byggnadsbeskrivning	3
Teknisk beskrivning	3
Taxeringsinformation	6
Räntebidrag	6
Momsregistrering	6
Servitut	6
Samfälligheter	6
Detaljplan	6
Driftskostnader	7
Hyreskontrakt	8
Hyreskontraktsstruktur	8
Fastigheternas reparationsbehov	9
Försäkringsskydd	10
Ekonomisk kalkyl med prognos	11
Lägenhetsförteckning	12
Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg avseende ekonomisk plan	15

Bilaga

- 1 Besiktningsprotokoll utvisande fastigheternas reparationsbehov.
- 2 Ritningar över byggnaden på fastigheterna David 19, 20 och 29.

© 2005 Catella SwedeBroker i Malmö AB.

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Malmö, som registrerats hos Patent- och registrerings-verket 2004-01-30 med organisationsnummer 769610-4129, har till ändamål att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastigheternas förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheterna David 19,20 och 29 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärv av fastigheterna har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Fastigheterna innehåller i dagsläget 53 st lägenheter. Två lägenheter är på föreningens önskemål outhyrda. Inflyttning får därmed anses ha ägt rum.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheterna avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheterna som beräknas ske under det andra kvartalet år 2005.

Besiktningsutlåtande

JKS Total Consult AB har 2004-02-09 utfört en teknisk besiktning av fastigheterna. Rapporten från denna tekniska besiktning är bilagd.

Beskrivning av Fastigheterna

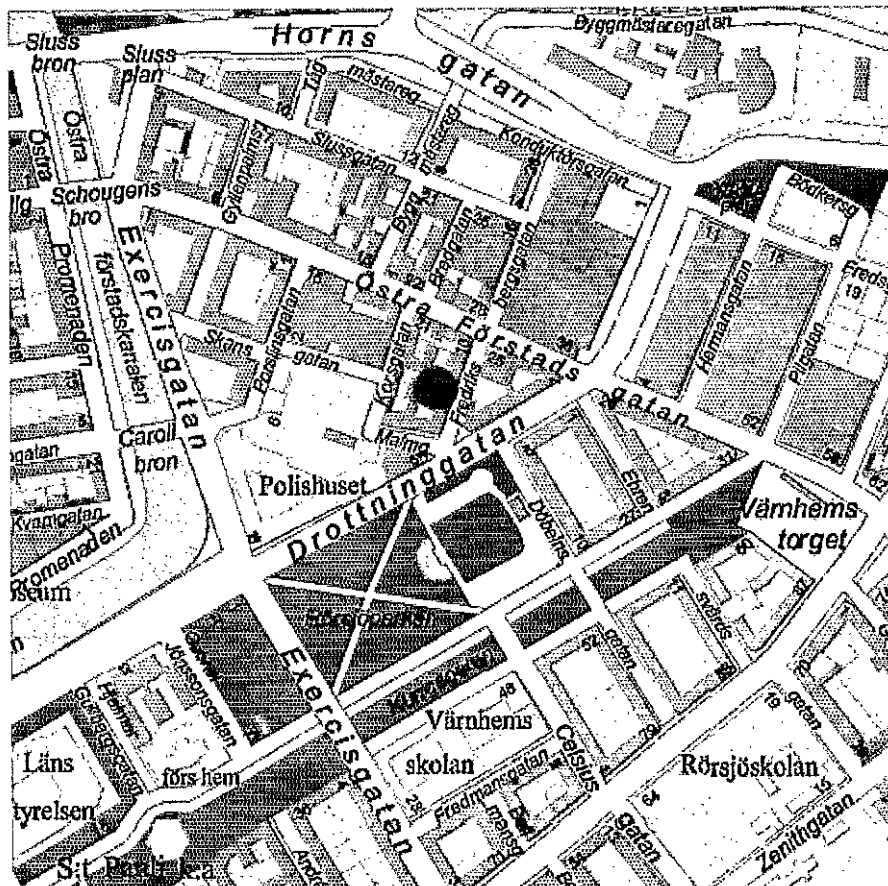
Tomt och läge

Fastigheterna är belägna vid Slussen i Malmö med adress Fredriksbergsgatan 2-8 och Malmgatan 16 och 16A. Fastigheterna gränsar till varandra och har gemensam gård.

Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter delvis med butikslokaler i gatuplan. Det centrala läget i staden erbjuder ett rikt utbud av kommersiell och offentlig service.

Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 778 kvm.

Karta



Fastigheterna är markerade med en blå punkt

Uthyrningsbar area

Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till 5 154 kvm exklusive källar- och vindsutrymmen. Den uthyrbara ytan fördelar sig enligt nedan:

Lokaltyp	Area kvm	Andel
Bostäder	4 762	92%
Butik	194	4%
Kontor	198	4%
Summa	5 154	100%

Byggnadsbeskrivning

På Fastigheterna finns tre flerbostadshus uppförda 1907, 1926 och 1930 i fem plan plus vind och källare. Byggnaderna innehåller 53 lägenheter, 4 butikslokaler, 2 kontorslokaler samt en garagebyggnad på gården med plats för 17 bilar.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Källarstomme: Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källarytterväggar av platsgjuten betong och bärande källarinnerväggar av tegel.

Stomme ovan mark: Murade tegelväggar.

Fasadbeklädnad: Fasadtegel i gatufasader. Gårdsfasader är tilläggsisolerade och beklädda med stående korrugerad lackerad plåt.

Bjälklag över källare: Träbjälklag och betongbjälklag.

Mellanbjälklag: Betongbjälklag med uppreglat övergolv av träkonstruktion med trossbottenfyllning av sand eller slagg.

Taktyp och Taktäckning: Taket är utformat som sadeltak och mansardtak. Takstolar av trä med underlagstak av spontade träbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av tvålags papptäckning på takfall mot gården på fastigheterna David 19 och 20 samt bandtäckt plåt på David 29. Fastigheten David 29 har inget underlagstak på takfall mot gatorna utan takpannorna är monterade med brukstättning i fogarna mellan tegeltakpannorna (över- och understrykning).

- Fönster:** Fönster i alla gårdsfasader är brunlaserade träfönster med trippel isolerglas typ H-fönster (1982). Fönster i gatufasad på fastigheten David 20 är vitmålade träfönster med inåt- och sidohängda bågar som är glaserade med trippel isolerglas (1993). Fönster i gatufasad på fastigheten David 19 är de ursprungliga träfönstren med sido- och inåtgående kopplade 2-glas bågar. Fönster i gatufasad på fastigheten David 29 är laserade träfönster med sidohängda och inåtgående bågar som är glaserade med tvåglas isolerglas i innerbågen och enkelglas i ytterbågen.
- Balkonger:** På gårdsfasaden till fastigheterna David 19 och 20 finns det 20 st balkonger. Balkongerna är upphängda i stålalksramar men har troligen omgjutna balkongplattor av betong (ca 1982). David 29 har 8 st balkonger i gårdsfasader och 4 st i gatufasad mot Malmgatan som har inspända betongplattor men gamla räcken.
- Sophantering:** Det finns ett soprum på gården med plastkär för hushållssopor och tidningar. I trapphus till Fredriksbergsgatan 4 (David 19) finns det sopnedkast för hushållssopor.
- Värmesystem:** Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorsystem. Det finns undercentral i varje fastighet.
- Ventilationssystem:** Självdragsventilation. Mekanisk frånluft enbart från de fyra lägenheterna i gårdshuset.
- Vatten och avlopp:** Kommunalt vatten och avlopp
- Trapphus:** Trapphusen har varierande standard. Några har trapplöp och vilplan av cementmosaik och några har trapplöp och vilplan av betong. Putsade och målade väggar och tak.
- Hiss:** Det finns enbart hissar (för 3 personer) i trapphusen Fredriksbergsgatan 2 och 4.
- Källare:** Fastigheten David 20 har enbart en mindre källare med nedgång från en yttre källartrappa där undercentralen för fjärrvärme är inredd. Övriga källare är i huvudsak inredda med lägenhetsförråd samt undercentraler för fjärrvärme.

- Tvättstuga:** Tvättstugan i David 19 och 20 är placerad på vindsvåning. Dessa tvättstugor har plastmatta resp gjutasfalt på golvet. De är inredda med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt torkskåp.
Tvättstugan till David 29 är placerad i källaren med nedgång från en yttre källartrappa. Denna tvättstuga har målat betonggolv och är inrett med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 elmangel samt ett torkrum som är försett med varmluftsfläkt och mekanisk frånluftsventilation.
- Vind:** Vindar är inredda med lägenhetsförråd samt tvättstugor i David 19 och 20..
- Lägenheter:** Lägenheterna med undantag för de fyra ombyggda lägenheterna i gårdshuset har i stort sett ursprunglig standard. Golvbeläggningar är i huvudsak äldre parkettgolv i hallar, vardagsrum och sällskapsrum samt vissa sovrum. I övrigt finns det plastmattor på golven i serveringsgångar, kök och sovrum. I några lägenheter finns det friliggande slipade furugolv i sovrum och kök. Köken är inredda med äldre skåpsinredning samt utrustade med elspis, kolfilterfläkt och kyl/frys.
Badrummen är oftast i ursprungligt skick med inmurade badkar som försetts med plastinsats. Gammal klinkerbeläggning på golvet och kakel på väggar i 8 skift (ca 1,2 m) och däröver målad puts. Golvbrunnar är de ursprungliga gjutjärnsbrunnarna. Några badrum har renoverats med nytt kakel på golv och väggar och fristående badkar.
I vissa lägenheter finns det separata WC samt badrum utan toalettstol. Dessa WC har enbart kallt vatten i tvättstället. Vissa lägenheter har enbart WC/Dusch och några enrummare enbart WC.
- | | | |
|----------------------|-------|---------------|
| Lägenhetsfördelning: | 7st | 1 rum och kök |
| (i dagsläget) | 8 st | 2 rum och kök |
| | 13 st | 3 rum och kök |
| | 21 st | 4 rum och kök |
| | 4 st | 5 rum och kök |
- Totalt 53 lägenheter med en boarea av 4 762 kvm
- Lokaler:** Det finns 4 st butiker och 2 kontorslokaler med en total area av 392 kvm.
- Garage:** Det finns 17 st garage i ett radgarage på innergården.

Gård: Den största delen av innergården är belagd med asfalt. Det finns en mindre planteringsyta och lekyta för barn.

Taxeringsinformation

I nedanstående tabell redovisas Fastigheternas taxeringsvärde enligt Förenklad Fastighetstaxering 2004 (FFT 04)

Fastighet/Del	Typ kod	Taxerat Basvärde tkr			Omräkningstal	Tax.värde tkr
		Mark	Byggnad	Totalt		
Bostadsdel	320	9 523	10 332	19 855	1,00	19 855
Lokaldel	320	611	1 072	1 683	1,00	1 683
Summa		10 134	11 404	21 538		21 538

Fastigheterna har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Fastigheternas värdeår är 1934, 1930 respektive 1930. Fastighetsskatt beräknas efter skattesatsen 0,5% för bostäder och 1, 0% för lokaler till ca 116 tkr.

Räntebidrag

Fastigheterna är i dagsläget oberoende av räntebidrag.

Momsregistrering

Fastigheterna är ej registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Servitut

Enligt registerutdrag från Fastighetsdatasystemet finns inga servitut eller nyttjanderätter antecknade för fastigheterna. Servitutsutredning är ej påkallad eller verkställd.

Samfälligheter

Fastigheterna belastas ej av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Detaljplan

Fastigheterna omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Stadsplan		1966-10-12	1280K-PL751
Tomtindelning	David	1925-05-28	1280K-18D

Driftskostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftskostnader för Fastigheterna baserat på uppgifter lämnade av Stena för år 2003 och 2004. I tabellen redovisas även en prognos över driftskostnaderna för verksamhetsåret 2005.

Historiska driftskostnader	År 2003	År 2004	År 2005	Kr/kvm
Fjärrvärme	543	630	637	124
Vatten och avlopp	108	114	115	22
El	64	75	78	15
Kabel-TV	30	30	30	6
Sophämtning	150	136	141	27
Städning	48	43	54	10
Administration	-	-	65	13
Försäkring	-	-	41	8
Fastighetsskötsel	-	-	110	21
Löpande underhåll	-	-	200	39
Periodiskt underhåll	-	-	206	40
Hisskötsel	-	-	15	3
Revision och styrelsearvode	-	-	36	7
Övrigt	-	-	25	5
Fastighetsskatt	110	116	116	23
Summa DoU-kostnader m.m.	1 053	1 144	1 869	363

Hyreskontrakt

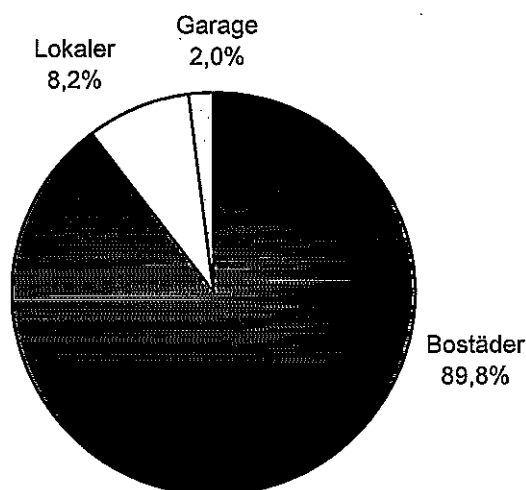
Hyreskontraktsstruktur

I fastigheten finns 4 butikslokaler och 2 kontorslokaler samt en mindre förrådslokal. Avtal har tecknats med hyresgäster enligt nedan.

Lokalförteckning	Yta	Slutdatum	Index	Moms	F-Skatt	Värmetillägg
Nagelbyggarna, B. Garcia	102	2008-08-01	Ja	Nej	Ja	Nej
Lolopard HB	28	2008-03-31	Ja	Nej	Ja	Nej
Feng Ping Ke Julia	32	2007-12-31	Ja	Nej	Ja	Nej
Klädaffär, M. Svanhov	32	2006-05-01	Ja	Nej	Ja	Nej
Addvise Inredning	107	2006-09-30	Ja	Nej	Ja	Nej
Skånepartiet Malmö	91	2006-12-31	Ja	Nej	Ja	Nej
Bertil Mårtensson	-	3 mån Löptid	Nej	Nej	Nej	Nej

I fastigheterna finns 53 lägenheter. Av bostäderna står för närvarande två fyrarumslägenheter outhyrda.

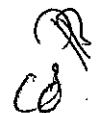
Lokaltyp	Area kvm	Hyresvärde, tkr	Hyra kr/kvm	Andel
Bostäder	4 762	3 653	767	89,8%
Lokaler	392	334	852	8,2%
Garage		81	-	2,0%
Summa	5 154	4 068	789	100%



Fastigheternas reparationsbehov

JKS Total Consult AB har genom Kenneth Svensson vid sin besiktning av fastigheterna 2004-02-09 noterat att brister finns som behöver åtgärdas. Utlåtandet innehåller totalt 42 punkter av varierande behovshorisont och kostnadsläge. Se bilagt utlåtande från besiktningsman för fullständiga detaljer.

Totalt bedömer Kenneth Svensson att det finns ett underhållsbehov på ca 9 000 000 kr. Denna summa läggs in i underhållsplanen.



Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdeförsäkring avseende Fastigheterna samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Ekonomisk kalkyl med prognos

5. FASTIGHETSDATA

Befintliga pantbrev, kr	22 000 000					
Antal bostadslägenheter	53					
Ytslag	Area, kvm	Hyra, kr	Hyra/kvm	Taxv mark	Taxv byggn	Taxvärde, kr
Bostäder	4 762	3 651 108	767	9 523 000	10 332 000	19 855 000
Lokaler	392	337 012	859	611 000	1 072 000	1 683 000
Garage		91 800				
Hysesbortfall vakanta lokaler, parkering		-10 800				
Summa	5 154	4 069 120	789			21 538 000

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

	kr	kr/kvm	
Köpeskilling	47 500 000	9 215	
Lagfart	712 500	138	
Avsättning till reparationer	9 000 000	1 746	
Inteckningskostnad	188 000	36	
Ombildningskostnad	60 000	12	
Summa	57 460 500	11 148	

Uttagna Pantbrev	22 000 000
Nyuttag Pantbrev	9 400 000
Pantbrev totalt (€)	31 400 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr*	Räntebindn.
Mall	0	0,00	0	0	2013-03-30
Mall	6 865 125	3,96	271 859	68 651	2010-03-31
Mall	6 865 125	3,35	229 982	68 651	2008-03-31
Mall	6 865 125	3,05	209 386	0	2007-04-01
Mall	6 865 125	2,76	189 477	0	2006-04-01
Mall	0	2,56	0	0	rörlig ränta
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	3 914 428	2,56	100 131	0	rörlig ränta
Summa	31 374 928		1 000 835	137 303	

Insatser vid fastighetsköpet	26 085 572
Summa finansiering	57 460 500

Insatser totalt	30 000 000
Bostadsrätter	26 085 572
Ej bostadsrätter	3 914 428

Genomsnittlig insats medlem	6 233
-----------------------------	-------

8. ÅRLIGA KOSTNADER

	År 2005	kr/kvm	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2015
Räntor	1 000 835	194	995 817	990 799	985 780	980 762	975 743	970 725
Amorteringar	137 303	27	137 303	137 303	137 303	137 303	137 303	137 303
Fastighetskost	116 105	23	118 427	120 796	123 212	125 676	128 189	141 531
Värme	637 000	124	649 740	662 735	675 989	689 509	703 299	717 365
Vatten	115 000	22	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	129 509
El	78 000	15	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	87 841
Kabel-TV	30 000	6	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785
Sophämtning	141 000	27	143 820	146 696	149 630	152 623	155 675	158 789
Försäkring	41 000	8	41 820	42 656	43 510	44 380	45 267	46 173
Löpande underhåll	200 000	39	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	225 232
Städning av trappor m m	57 000	11	58 140	59 303	60 489	61 699	62 933	64 191
Häskötsel, jour och besiktning	15 000	3	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892
Teknisk förv. / fastighetsskötsel	110 000	21	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	123 878
Ekonomisk förvaltning	65 000	13	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	73 201
Revision och styrelsearvode	36 000	7	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	40 542
Övrigt	25 000	5	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154
Avsätt. till nytt fond	206 176	40	210 300	214 506	218 796	223 172	227 635	232 188
Summa	3 010 419	584	3 042 846	3 076 022	3 109 962	3 144 682	3 180 195	3 227 298

Drift och underhåll kr / kvm	307	Bostäder	
Drift och underhåll kr / kvm	225	Lokaler	
		D o U tot kr	1 550 000

9. ÅRLIGA INTÄKTER

	År 2005	kr/kvm	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2015
Årsavgifter	2 105 207	408	2 119 530	2 134 240	2 149 344	2 164 851	2 180 768	2 123 850
Hyra kvarvarande bostäder	476 400	92	485 928	495 647	505 559	515 671	525 984	580 729
Lokalhyra	337 012	65	343 752	350 627	357 640	364 793	372 088	410 816
Garageintäkter	91 800	18	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	111 904
Räntaintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	3 010 419	584	3 042 846	3 076 022	3 109 962	3 144 682	3 180 195	3 227 298

I kalkylen antas inflationen vara 2% årligen och räntor oförändrade under perioden. Hyreshöjningarna förväntas följa inflationen.

Lägenhetsförteckning

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING												
Adress	Lgh nr	Vän	Antal rum	Uc formn.	Yta totalt	Insatser apr-05	Insatser apr-05 alla bostäder	Andelstal	Andelstal apr-05	Årsavg. apr-05	Årsavg. / mån.	Hyra
Fredriksbergsgatan 2	101	0	3	rok	78	524 060	524 060	1,692	1,938	40 797	3 400	0
Fredriksbergsgatan 2	103	0	5	rok	134	753 306	753 306	2,693	3,084	64 930	5 411	0
Fredriksbergsgatan 2	104	0	3	rok	85	560 838	560 838	1,817	2,081	43 814	3 651	0
Fredriksbergsgatan 2	105	0	4	rok	124	751 827	751 827	2,514	2,880	60 621	5 052	0
Fredriksbergsgatan 2	106	0	3	rok	84	561 725	561 725	1,799	2,061	43 383	3 615	0
Fredriksbergsgatan 2	107	0	3	rok	85	567 346	567 346	1,817	2,081	43 814	3 651	0
Fredriksbergsgatan 2	108	0	5	rok	161	792 253	792 253	2,877	3,296	69 383	5 782	0
Fredriksbergsgatan 2	109	0	5	rok	128	798 464	798 464	2,585	2,961	62 345	5 195	0
Fredriksbergsgatan 2	110	0	3	rok	85	534 610	534 610	1,817	2,081	43 814	3 651	0
Malmgatan 16	112	0	2	rok	66	457 604	0	1,477	0,000	0	0	55 692
Malmgatan 16	113	0	4	rok	94	640 310	640 310	1,978	2,265	47 692	3 974	0
Malmgatan 16	114	0	4	rok	99	636 366	636 366	2,067	2,368	49 847	4 154	0
Malmgatan 16	115	0	4	rok	94	604 814	604 814	1,978	2,265	47 692	3 974	0
Malmgatan 16	116	0	4	rok	99	579 375	579 375	2,067	2,368	49 847	4 154	0
Malmgatan 16	117	0	2	rok	58	392 034	0	1,334	0,000	0	0	47 712
Malmgatan 16	118	0	4	rok	99	630 055	630 055	2,067	2,368	49 847	4 154	0
Malmgatan 16	119	0	4	rok	91	595 348	595 348	1,924	2,204	46 399	3 867	0
Malmgatan 16	120	0	4	rok	99	637 155	637 155	2,067	2,368	49 847	4 154	0
Malmgatan 16 A	121	0	2	rok	53	390 753	0	1,245	0,000	0	0	47 556
Malmgatan 16 A	122	0	2	rok	54	396 866	396 866	1,263	1,447	30 454	2 538	0
Malmgatan 16 A	123	0	2	rok	55	407 416	407 416	1,281	1,467	30 885	2 574	0
Malmgatan 16 A	124	0	2	rok	56	411 557	411 557	1,299	1,488	31 316	2 610	0
Fredriksbergsgatan 4	201	0	2	rok	69	466 379	466 379	1,531	1,754	36 918	3 077	0
Fredriksbergsgatan 4	202	0	1	rok	27	242 557	0	0,780	0,000	0	0	29 520
Fredriksbergsgatan 4	203	0	1	rok	30	249 754	249 754	0,834	0,955	20 111	1 676	0
Fredriksbergsgatan 4	204	0	2	rok	77	518 045	518 045	1,674	1,917	40 366	3 364	0
Fredriksbergsgatan 4	205	0	3	rok	85	562 416	0	1,817	0,000	0	0	68 448
Fredriksbergsgatan 4	206	0	1	rok	38	293 040	293 040	0,977	1,119	23 559	1 963	0
Fredriksbergsgatan 4	207	0	1	rok	38	296 984	296 984	0,977	1,119	23 559	1 963	0
Fredriksbergsgatan 4	208	0	3	rok	84	554 133	554 133	1,799	2,061	43 383	3 615	0
Fredriksbergsgatan 4	209	0	3	rok	85	596 137	0	1,817	0,000	0	0	72 552
Fredriksbergsgatan 4	210	0	1	rok	38	293 040	293 040	0,977	1,119	23 559	1 963	0
Fredriksbergsgatan 4	211	0	1	rok	38	293 040	293 040	0,977	1,119	23 559	1 963	0
Fredriksbergsgatan 4	212	0	3	rok	84	558 077	558 077	1,799	2,061	43 383	3 615	0
Fredriksbergsgatan 4	213	0	3	rok	85	563 402	563 402	1,817	2,081	43 814	3 651	0
Fredriksbergsgatan 4	214	0	3	rok	76	523 863	523 863	1,656	1,897	39 935	3 328	0
Fredriksbergsgatan 4	216	0	3	rok	84	561 430	561 430	1,799	2,061	43 383	3 615	0
Fredriksbergsgatan 4	217	0	4	rok	123	757 743	757 743	2,496	2,859	60 190	5 016	0
Fredriksbergsgatan 4	219	0	1	rok	38	298 759	298 759	0,977	1,119	23 559	1 963	0
Fredriksbergsgatan 4	220	0	3	rok	84	557 387	0	1,799	0,000	0	0	67 836
Fredriksbergsgatan 6	301	0	4	rok	113	658 649	658 649	2,317	2,654	55 880	4 657	0
Fredriksbergsgatan 6	302	0	4	rok	115	692 666	692 666	2,353	2,695	56 742	4 729	0
Fredriksbergsgatan 8	303	0	4	rok	113	677 876	677 876	2,317	2,654	55 880	4 657	0
Fredriksbergsgatan 6	304	0	4	rok	121	721 261	721 261	2,460	2,818	59 328	4 944	0
Fredriksbergsgatan 6	305	0	4	rok	119	715 542	0	2,425	0,000	0	0	87 084
Fredriksbergsgatan 8	306	0	4	rok	118	701 639	701 639	2,407	2,757	58 035	4 836	0
Fredriksbergsgatan 6	307	0	4	rok	121	721 261	721 261	2,460	2,818	59 328	4 944	0
Fredriksbergsgatan 6	308	0	4	rok	119	707 062	707 062	2,425	2,777	58 466	4 872	0
Fredriksbergsgatan 8	309	0	4	rok	118	705 484	705 484	2,407	2,757	58 035	4 836	0
Fredriksbergsgatan 6	310	0	4	rok	121	737 727	737 727	2,460	2,818	59 328	4 944	0
Fredriksbergsgatan 6	311	0	4	rok	119	718 598	718 598	2,425	2,777	58 466	4 872	0
Fredriksbergsgatan 8	312	0	4	rok	118	705 287	705 287	2,407	2,757	58 035	4 836	0
Fredriksbergsgatan 8	313	0	5	rok	183	726 684	726 684	2,973	3,405	71 682	5 973	0
Tornfällsgatan 1C	6 314	0	-	Butik	102	0	0	0,000	0,000	0	0	71 496
Spånggatan 11A	6 316	0	0	Butik	28	0	0	0,000	0,000	0	0	20 216
Sörbäcksgatan 36	6 317	0	0	Butik	32	0	0	0,000	0,000	0	0	33 696
Landsvägen 25	6 318	0	0	Kontor	32	0	0	0,000	0,000	0	0	33 996
Box 20013	7 102	0	0	Kontor	107	0	0	0,000	0,000	0	0	109 496
Malmgatan 16	7 111	0	0	Kontor	91	0	0	0,000	0,000	0	0	65 712
	9 125	0	0	Lager	0	0	0	0,000	0,000	0	0	2 400
	0	0	0	garage	-	0	0	0,000	0,000	0	0	91 800
					5 154	30 000 000	26 085 572	100,000	100,000	2 105 207	175 434	905 212

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad

Ändrad Inflation	Arsavgift 2005	Arsavgift 2006	Arsavgift 2007	Arsavgift 2008	Arsavgift 2009	Arsavgift 2010	Arsavgift 2015
-2%	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-2%
-1%	0%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	2%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
+1%	0%	0%	1%	1%	2%	2%	13%
+2%	0%	1%	2%	3%	4%	5%	20%
+3%	0%	1%	3%	4%	6%	8%	26%

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad.

Ändrad Ränta	Arsavgift 2005	Arsavgift 2006	Arsavgift 2007	Arsavgift 2008	Arsavgift 2009	Arsavgift 2010	Arsavgift 2015
-2%	0%	-13%	-19%	-26%	-25%	-25%	-18%
-1%	0%	-6%	-10%	-13%	-13%	-13%	-5%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
+1%	0%	6%	10%	13%	13%	13%	21%
+2%	0%	13%	19%	26%	25%	25%	34%
+3%	0%	19%	29%	38%	38%	38%	46%

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

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

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll, en fond för avsättningar för vakanser samt en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

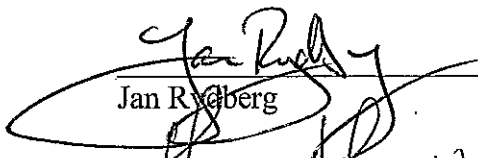
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Malmö 2005-02-02

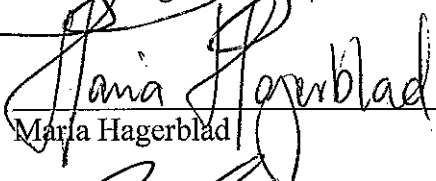
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREDRIKSBERG MALMÖ



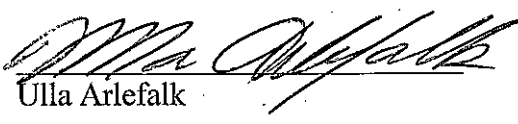
Jan Rydberg



Ismo Pakisjärvi



Maria Hagerblad



Ulla Arlefalk



Tomas Barta



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Malmö, org.nummer 769610-4129, får härmed avge följande intyg.

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

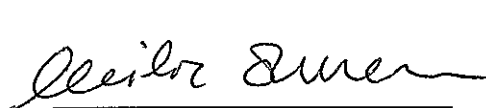
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-Utdrag per 2005-02-01
- d) Ortokarta över fastigheterna utvisandes byggnad och tomtindelning
- e) Hyreslista
- f) Lokalhyresavtal
- g) Ritningar över fastigheterna
- h) Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning
- i) Sammanställning över tidigare driftkostnader från nuvarande fastighetsägare

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2005-02-09



Cecilia Önnevik
Civ ing



Pauline Berglund
Civ ing

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.