

EKONOMISK PLAN

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSPARKEN
716439-4814***

maj 2007

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	Drifts- och underhållskostnader	7
7.2	Historiska driftkostnader	7
7.3	Fastighetsskatt	8
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	10
10	Lägenhetsredovisning	10
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	11

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL
 ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSPARKEN

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Stadsparken med org.nr. 716439-4814 har registrerats hos Bolagsverket 1991-08-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

Överlåtelsen av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna Grundborgen IEWSX AB. Bolagets enda tillgång är fastigheten Helsingborg Fyrkanten 8. Fastigheten flyttas (interntransaktion) därefter från Aktiebolaget till Brf Stadsparken. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas till av säljaren hänvisad part alternativt likvideras.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Fyrkanten 8
Kommun	Helsingborg
Församling	Helsingborgs Maria
Adress/belägenhet	Carl Krooks gata 3
Tomtareal	635 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1941-05-16
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1885
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	1 191 m ² .
Bostadslägenheter	11 lägenheter om 1 191 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, grovsoprum och cykelförvaring
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med värmeväxlare som troligen är utbytt år 2000.
Ventilation	Mekanisk frånluft från badrum, separata WC och kök i lägenheter samt från källaren.
Hiss	Nej
Grundläggning	Utbredda betongsulor eller kallmurar av gråsten under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar.
Stomme	Tegel
Bjälklag	Träbjälklag med putsrevertering på undersidan.
Yttertak	Bandtäckt svartlackerad galvaniserad stålplåt.

Fasader	Fasadputs på gatufasaden och gårdshuset. Fasadtegel på gårdsfasader på gatuhus och vinkelhus.
Fönster	2-glas av trä.
Trapphus, entré	Vilplan belagda med marmorplattor och trapplöpen av marmor. Målade väggar och tak.
Tvättstuga	Klinkergolv och målad puts på väggar. Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättho.
Sophantering	Sophus för källsortering finns i gårdshuset.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Kenneth Svensson, den 2007-02-09. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 980000-2180000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 100 000 kr inkl moms.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet enligt fastighetsdatasystemet är uppdelat på bostäder och lokaler och detta avser situationen före ombyggnaden till bostadslägenheter. Taxeringsvärdet som ligger till grund för kalkylen har därför uppskattats med ledning av bostadsytorna och gällande riktvärden för värdeområdet. Taxeringsvärdet för 2006 bedöms då till 7 972 000 kr för bostäder. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Fastigheten kommer att åsättas nytt taxeringsvärde för 2007 men enligt gällande regler skall fastighetsskatten baseras på taxeringsvärdet för 2006.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	15 000 000	kr	12 594	kr/kvm
Lagfartskostnad	116 135	kr		
Pantbrevskostnad	0	kr	Befintliga pantbrev:	6 500 000
Omb. kostn, oförutsett	300 000	kr		
Reparationsfond	2 100 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	105 490	kr		
Anskaffningskostnad	17 621 625	kr		

Lagfartskostnaden baseras på internttransaktionen av fastigheten från det förvärvade aktiebolaget.

Fastigheten är samintecknad. Vid överlåtelsen kommer pantbrev motsvarande 6 500 000 kr att följa med fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Löptid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån 1	1 900 000	Rörlig	3,50	66 500	6 908	73 408
Bottenlån 2	1 900 000	ca 3 år	4,55	86 450	6 908	93 358
Bottenlån 3	1 900 000	ca 5 år	4,70	89 300	6 908	96 208
Extra amortering/räntereserv					19 000	19 000
Summa lån	5 700 000	Snittränta:	4,25	242 250	39 725	281 975
Insatser:	11 921 625					
Summa finansiering	17 621 625					

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Om amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 50 år. Extraamorteringen / räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Personalkostnader	15 000	kr	13	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	25 000	kr	21	kr/kvm
Vatten	30 000	kr	25	kr/kvm
Värme	130 000	kr	109	kr/kvm
El	28 000	kr	24	kr/kvm
Renhållning	17 000	kr	14	kr/kvm
Fast skötsel	40 000	kr	34	kr/kvm
Försäkring	10 000	kr	8	kr/kvm
Kabel TV	10 000	kr	8	kr/kvm
Löpande underhåll	35 000	kr	29	kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	340 000	kr	285	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	35 730	kr	30	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader 2005 för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

Personalkostnader	0	kr
Ekonomisk förvaltning	0	kr
Vatten	26 000	kr
Värme	122 000	kr
El	21 000	kr
Renhållning	13 000	kr
Fast skötsel	0	kr
Försäkring	0	kr
Kabel TV	0	kr
Löpande underhåll	0	kr

7.3 Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	7 972 000	kr
Fastighetsskatt	31 888	kr
Taxeringsvärde lokaler	0	kr
Fastighetsskatt	0	kr

Fastighetsskatten uppgår för närvarande till 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år. Förslaget i vårpropositionen om en sänkning av fastighetsskatten till 900 kr/lägenhet har inte beaktats i kalkylen.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	690 780	kr	580	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

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

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringar av räntenivån respektive inflationen utöver plan påverkar årsavgiften i föreningen. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen förutsätter att räntereserven tas i anspråk vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

Inom föreningens första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 980000-2180000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 2 100 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får lånefinansieras.

9.1 Ekonomisk prognos

Ar	1 2 007	2 2 008	3 2 009	4 2 010	5 2 011	6 2 012	11 2 017
Ränta	242 250	240 562	238 838	237 077	235 277	233 438	223 580
Amortering/avskrivning	20 725	21 562	22 434	23 340	24 283	25 264	30 797
Extra amortering/räntereserv	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
Amortering i % per år	0,36	0,38	0,39	0,41	0,43	0,44	0,54
Löpande drift	340 000	346 800	353 736	360 811	368 027	375 387	414 458
Fastighetsskatt	31 888	32 526	33 176	33 840	34 517	35 207	38 871
Avsättning för yttre underhåll							
Yttre fond	35 730	36 445	37 173	37 917	38 675	39 449	43 555
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	689 594	696 895	704 358	711 985	719 780	727 745	770 261
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	580	592	603	616	628	640	707
Årsavgifter bostäder	690 780	704 596	718 688	733 061	747 722	762 677	842 057
Ränteintäkter	1 055	1 077	1 165	1 320	1 544	1 839	4 446
S:a intäkter	691 835	705 673	719 853	734 381	749 266	764 516	846 503
Årets saldo	2 241	8 778	15 495	22 397	29 487	36 770	76 242
Ingående saldo	105 490						
Ack saldo inkl avs ekpl	143 461	188 684	241 352	301 666	369 828	446 048	955 622
Ack avs enl ek plan	35 730	72 175	109 348	147 265	185 940	225 389	434 788

9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

År	1 2 007	2 2 008	3 2 009	4 2 010	5 2 011	6 2 012	11 2 017
Antagen inflation och antagen rta enl plan	562	568	574	581	587	594	627
Ant ränta + 1 %	610	616	622	628	634	640	673
Ant ränta + 2 %	658	664	669	675	681	687	719
Ant inflation + 1%	562	571	581	591	601	611	666
Ant inflation + 2%	562	575	587	601	614	629	709

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Fördeln. tal	Andels tal	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1	2ROK	91	7,8974	7,8974	788 530		54 554	
2	3ROK	106	8,9339	8,9339	1 025 288		61 713	
3	2ROK	99	8,4502	8,4502	1 057 559		58 372	
4	5ROK	192	14,8763	14,8763	1 855 739		102 763	
5	2ROK	99	8,4502	8,4502	1 057 559		58 372	
6	5ROK	192	14,8763	14,8763	1 855 739		102 763	
7	3ROK	113	9,4176	9,4176	1 035 033		65 055	
8	2ROK	86	7,5519	7,5519	788 163		52 167	
9	3ROK	98	8,3811	8,3811	1 184 940		57 895	
10	2ROK	67	6,2390	6,2390	714 401		43 098	
11	1ROK	48	4,9262	4,9262	558 673		34 029	
Tot:		1 191	100,0000	100,0000	11 921 625		690 780	

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

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- * Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- E. Överlåtelsen av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna Grundborgen IEWSX AB. Bolagets enda tillgång är fastigheten Helsingborg Fyrkanten 8. Fastigheten flyttas (interntransaktion) därefter från Aktiebolaget till Brf Stadsparken. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas till av säljaren hänvisad part alternativt likvideras.
- F. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- G. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2007-05-24



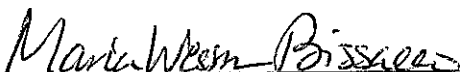
Sven Appelros



Christer Boström



Christel Piltoft



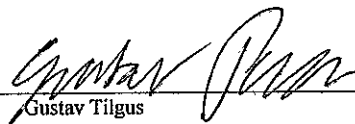
Maria Wessman Bissacco



Paul Duellund



Christer Jacobsson



Gustav Tilgus

Ekonomisk plan -

JKS Total Consult AB

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

Brf Stadsparken

Organisationsnr: 716439-4814

Fastigheten Helsingborg Fyrkanten 8

UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

2007-02-09

Antal blad: 7

Upprättad av

JKS Total Consult AB

Civilingenjör J. Kenneth Svensson

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

BRF STADSPARKEN
HELSINGBORG FYRKANTEN 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH
FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Besiktningsobjekt

Fastighetsbeteckning: Helsingborg Fyrkanten 8

Adress: Carl Krooks gata 3

Ägare: Akelius Fastigheter AB, Danderyd

Tel: -

Beställare

Namn: Brf Stadsparken

Ombud: Anders Stålmarm, Forum Fastighetsekonomi

Adress: Engelbrektsgratan 6, 211 33 Malmö

Tel: 040-12 60 70

Besiktningsman: Civilingenjör J. Kenneth Svensson

Närvarande: Sven Appelros och Christer Jacobsson som representanter för Brf samt Michael Anderhorn från Akelius (delvis närvarande).

Besiktningsdag: Fredagen den 9 februari 2007

Klockslag: 07.50 - 10.45

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 och de utrymmen som var åtkomliga samt av bostadsrättsföreningen utvalda lokaler och lägenheter.

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

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Försäljningsprospekt upprättat av Leimdörfer Fastighetsmarknad AB.

Kopia på protokoll från godkänd funktionskontroll av ventilationsanläggning (OVK) daterat 2005-08-09 avseende 3 st lägenheter. Nästa besiktning skall utföras senast 2011-08-01.

Kopia på protokoll från godkänd funktionskontroll av ventilationsanläggning (OVK) daterat 2002-11-18 avseende 8 st lägenheter. Nästa besiktning skall utföras senast 2007-12-31.

Utdrag ur fastighetsregistret.

Säljarens information:

Försäljningsprospektet är upprättat med hjälp av information från Akelius.

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

BRF STADSPARKEN
HELSINGBORG FYRKANTEN 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH
FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Byggnadsbeskrivning

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

- Byggnadsår:** Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1885-86 av Byggmästare A P Andersson och arkitekt var Stadsarkitekten Mauritz Frohm. Byggnaden som är i barockstil är klassificerad som särskilt värdefull bebyggelse av kommunen. Byggnaderna har byggts om vid ett flertal tillfällen. Vindslägenheterna i gathuset tillkom troligen ca 1914. År 1980 - 82 totalrenoverades huset. År 2004 byggde man om två lokaler på bottenvåningen samt en lokal i gårds-huset till 3 st lägenheter.
- Hustyp:** På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i 3 våningar med källare samt en med lägenheter inredd vindsvåning. Det finns en vinkelbyggnad på den norra sidan av detta hus som går in mot gården som har 3 våningar och källare men där vinden inte är inredd. Sammanbyggt med detta vinkelhus finns ett gårdshus parallellt med gatuhuset som är uppfört i en våning utan källare samt en med lägenheter inredd vinds-våning.
- Källarstomme:** Grundläggning har skett på utbredda betongsulor eller kallmurar av gråsten under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källarytterväggar och bärande källarinnerväggar av tegel.
- Stomme ovan mark:** Tegel
- Fasadbeklädnad:** Fasadputs på gatufasader och på gårdshuset. Fasadtegel på gårdsfasader på gathus och vinkelhus.
- Bjälklag över källare:** Träbjälklag med putsrevetering på undersidan.
- Mellanbjälklag:** Träbjälklag med putsreveterade innertak.
- Taktyp och taktäckning:** Taket är utformat som ett valmat tak med brant taklutning ut mot gatufasaden. Tak över vinkelhuset och gårdshuset är utformade som pulpettak. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstak-papp. Taktäckning av bandtäckt svartlackerad galvaniserad stålplåt. Takkupor är beklädda med bandtäckt plåt.
- Fönster:** Fönster är utbytta i samband med ombyggnaden 1980. I gatufasaden har man monterat nya enkelbågar av vitmålat trä med en 2-glas isolerglasruta i de gamla karmarna. I gårdsfasader har man monterat nya vitmålade träfönster med sido- och inåtgående, kopplade 2-glas bågar. Fönster i trapphus i gårds-fasad är utåtgående.
- Balkonger:** I gatufasaden finns det två dubbelbalkonger (våning 2 och 3) samt två balkonger på vindsvåningen ovanpå de båda burspråken.
- Sophantering:** Sophus för källsortering finns i gårdshuset.
- Värmesystem:** Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radia-torsystem. Värmesystemet med värmeväxlare, värmerör och radiatorer är från

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

BRF STADSPARKEN
HELSINGBORG FYRKANTEN 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH
FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

ombyggnadstiden 1980. Radiatorer är försedda med termostatventiler. Värmeväxlaren för värmesystemet är troligen utbytt ca år 2000.

- Ventilationssystem:** Mekanisk frånluftsventilation från badrum, separata WC och kök i lägenheter samt från källaren. Köken har spiskåpor med forceringsmöjlighet. Tilluft till lägenheter sker via spaltventiler i fönster.
- Vatten och avlopp:** Kommunalt vatten och avlopp. Tappvattenledningar och avloppsledningar är från ombyggnadstiden 1980. Avloppsrör av gjutjärn och vattenledningar av koppar. Varmvattencirkulation (VVC) är installerat. Tappvarmvatten värms upp med fjärrvärme i separat värmeväxlare.
- Elinstallationer:** Elinstallationer från ombyggnadstiden 1980. Elmätare till lägenheter är placerade i källaren. Elcentraler i lägenheter, 1-fas 220 volt, med gångsäkringar. I de år 2004 inredda lägenheterna finns det nya elcentraler, 3-fas 220/380V, med jordfelsbrytare och automatsäkringar.
- Trapphus:** Vilplan är belagda med marmorplattor och trapplöpen är av marmor. Målade väggar och tak.
- Hiss:** Nej
- Källare:** Källarna har omålade betonggolv samt vitmålade väggar och tak. Källarna är inredda med lägenhetsförråd, elcentral, en större förrådslokal, tvättstuga och rum för elmangel, WC, städ, cykelkällare samt undercentral för fjärrvärme.
- Tvättstuga:** Tvättstugan har klinkerbeläggning på golv och målad puts på väggar. Tvättstugan är inredd med en helt ny tvättmaskin samt en nyare torktumlare, torkskåp (60 cm) och tvättth. Separat torkrum med elmangel och lakanssträckare.
- Vind:** Det finns en krypvind ovanför lägenheterna i gathuset som nås via en lucka i trapphuset. Vinden ovanför vinkelhuset nås via en lucka i köket i den norra vindslägenheten i gathuset. Krypvinden i gårdshuset nås via en taklucka i den norra lägenhetens övervåning.
- Lägenheter:** Lägenheterna har varierande golvbeläggningar:
De äldre lägenheterna har ekparkettgolv i hallar, vardagsrum och matrum samt linoleummattor i övriga rum. De senare tillkomna lägenheterna har ekparkettgolv i vardagsrum och plastmatta i övriga rum.
Badrummen har uppvikta helsvetsade plastmattor på golv samt kakel på väggarna i 13 skift och däröver målad puts. Badrummen är inredda med fristående badkar alternativt duschplats, toalettstol och tvättställ samt i vissa lägenheter även bidé. De större lägenheterna har separata WC.
Köken är utrustade med elspis, spiskåpa med forcering samt kyl/frys eller kyl + frys. Köken har skåpsinredning från ombyggnadstiden 1980 förutom de lägenheter som inreddes 2004.
- Lägenhetsfördelning: 1 st 1 rum och kök
 5 st 2 rum och kök
 3 st 3 rum och kök
 2 st 5 rum och kök
- Totalt 11 st lägenheter med en total boarea av 1 191 kvm.
Följande lägenheter var utvalda av föreningen för besiktning:
Lägenhet nr 5, 10 och 42.

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

BRF STADSPARKEN
HELSINGBORG FYRKANTEN 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH
FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Lokaler: Nej

Garage: Nej

Biluppställning: Nej

Gård: Innergården har gångtytor belagda med marktegel. Framför gårdshuset finns en uteplats belagd med betongsten. I övrigt finns det gräsmattor och buskar samt cykelställ med skärmtak.

Övrigt: Kabel-TV och bredband via ComHem.
Porttelefon.

Kortfattade synpunkter på fastighetens skick och underhållsstatus

Det allmänna intrycket är att det är en för byggnadstiden välbyggd fastighet med för dåtiden hög standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader och att ombyggnaderna är utförda med omsorg och en bra kvalitet med undantag för fönster.

Fastigheten som helhet och lägenheterna är väl underhållna och i det stora hela i mycket bra skick.

På grund av byggnadens höga ålder finns det en del mindre sättningar i huset samt har golvbjälklagen av trä fått naturliga långtidsnedböjningar.

Konstaterade fel och brister som besiktningsmannen anser vara eftersatt underhåll och där det krävs omgående åtgärder alternativt begynnande fel där det krävs åtgärder inom en 11-års period.

Utvändigt

1. De träfönster som har monterats in i samband med ombyggnaden har på utsidan oskyddade karmbottnar. Virkeskvaliteten är inte bra varför det redan finns rötskador på fönster i söderlägen. De fönster som finns på den södra fasaden i vinkelhuset på den översta våningen är helt uppruttna i både karmbotten, karmstolpar och nederdel av ytterbågar. Övriga fönster har färgsprickor och begynnande rötskador samt kryper spikarna ut i nederkant på ytterbågar. Fönster i gårdshuset är troligen av senare årgång och därför i bättre skick.
Fönstren behöver totalrenoveras och målas om snarast alternativt byter man ut samtliga fönster utom i gårdshuset.
2. På de bandtäckta plåttaken har färgen vittrat bort och flagnat av till största delen samt finns det fläckvis ett stort antal rostskador. Taken bör därför snarast målas om för att förhindra fortsatta rostskador samt även för att förbättra tätningen i plåtfalsarna. Det upptäcktes vid besiktningen av krypvinden över gatuhuset att det fanns några enstaka mindre regnläckage invid takluckan som bör åtgärdas snarast. Orsaken är troligen otätheter där man har infästningar förnockräcken.
3. På den putsade gatufasaden finns det naturligt p g a byggnadens ålder vittringar på ornamenteringar. Det finns även mindre sprickbildningar, färgavflagningar och begynnande ytor där putsen är lös (bomskador). Fasaden har också nedsmutsningar av sot på framförallt horisontella ytor såsom friser. Fasaden behöver inga åtgärder idag men man bör räkna med att man kan behöva göra en fasadrenovering om ca 10 år.
4. På yttertaket över vinkelhuset finns det två st skorstenar som har urfallna bruksfogar mellan tegelstenar på en större yta och som måste åtgärdas snarast.

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

BRF STADSPARKEN
HELSINGBORG FYRKANTEN 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH
FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

5. Ytterdörrar till tvättstuga, lägenhet i vinkelhus och en av lägenheterna med ingång från porten är i sämre skick med dålig värmeisolering och bör därför bytas ut.
6. Det finns mindre putsskador på den utvändiga källartrappsväggen vid trappstegen samt finns det mindre färg- och rostskador på trappräckena.

Invändigt allmänna utrymmen

1. På krypvinden ovanför vinkelhuset finns ett gammalt avloppsrör som inte är propat.
2. På krypvinden ovanför gathuset har en bultinfästning för nockräcke lossnat helt.
3. I källarna finns det större puts- och färgskador på ytterväggar som är av estetisk natur.

Installationer

1. Takfläkten på yttertak över vinkelhuset har kraftigt oljud och behöver troligen bytas ut.
2. Övertrycksventil (SYR-ventil) på värmesystemet vid expansionskärlet i undercentralen för fjärrvärme är otät (igenkalkad) så att det rinner ut vatten hela tiden.
3. De båda kopplingarna för avstängningsventiler på inkommande fjärrvärmeledningar har stora rostskador p g a läckage. Tillhör fjärrvärmeleverantören.
4. I undercentralen går inkommande fjärrvärmeledningar vidare genom vinkelhusets källare och in i grannfastigheten. Man bör kontrollera om det finns servitut för detta.

Lägenheter: specifika anmärkningar

1. Lägenhet nr 10 (på bottenvåningen i vinkelhuset): Denna lägenhet som är ombyggd från kontor till lägenhet år 2004 har felaktigt kvar mekanisk frånluftsventilation i den möblerbara hallen och vardagsrummet. Lägenhetsytterdörrar som går direkt ut mot det fria har dålig värmeisolering (den ena ytterdörren har enbart enkelglas) samt är källarbjälklaget dåligt värmeisolerat. Dessutom är källardörren till tvättstugan som ligger under denna lägenhet helt oisolerad med enkelglas varför det blir kallt på golvet rakt ovanför denna.
Detta gör att lägenheten är mycket kall.
Koppelbeslag på fönster i WC/Dusch är trasigt. Det finns mögelpåväxter på kakelfogar i duschplatsen. Belysningsarmatur har olämplig placering på vägg inne i duschplatsen.
2. Lägenhet nr 42 (den norra vindslägenheten i gathuset): Isolerglasrutorna i de båda takfönstren i sovrummet är spruckna liksom i takfönstret i kök. Balkongräcket av gjutjärn är inte målat. Detta gjutjärnsräcke är monterat i en stålram som har större rostskador på den undre ramen.
3. Lägenhet nr 5 (den norra lägenheten på våning 3 i gathuset och vidare in i vinkelhuset): Det södra fönstret i burspråket har stora rötskador på karmstolpar och nederdel fönsterbåge (karmbotten är dold av en i efterhand utförd inklädnad med plåt). Det lackerade gjutjärnsräcket på balkongen har begynnande färgavflagningar. Avstängningskran för diskmaskin i kök är trasig. Alla fönster i fasad mot innergården har mycket stora rötskador och måste bytas ut. På grund av drag och kyla från yttervägg i alla rum mot innergården har man monterat in 2 st extra elradiatorer i korridoren.

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

BRF STADSPARKEN
HELSINGBORG FYRKANTEN 8
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH
FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Kostnader för att åtgärda akuta fel i underhållet

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnaden för att avhjälpa akuta fel enligt ovan som normalt räknas som löpande reparationer bedöms uppgå till ca 75 000 kronor.

Framtida underhållsbehov

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

Kostnaden för ytskikt, inredning, vitvaror och sanitetsgods i lägenheterna ansvarar respektive bostadsrättshavare för vid en ombildning till bostadsrätt varför sådana kostnader inte är upptagna i detta utlåtande. Om någon lägenhet skall kvarstå som hyresrätt bör man dock ta upp framtida kostnader för detta.

Förslag till underhållsplan:

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

- År 1. Ommålning av alla plåttak samt omfogning av 2 st skorstenar.
Kostnad ca 350 000:- kronor
Totalrenovering och ommålning av fönster och balkongdörrar inklusive byte av ca 10 st fönster.
Kostnad ca 300 000:- kronor.
(Alternativ kostnad vid utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar exkl gårdshuset = ca 1 500 000:- kronor)
Byte av 2 st lägenhetsytterdörrar (varav en är en pardörr)+ ytterdörr till tvätt.
Kostnad ca 55 000:- kronor.
- År 2. -
- År 3. Inredning av nuvarande mangelrum till torkrum samt kakling av väggar i hela tvättstugan och torkrum. Upplagning av putsskador i hela källaren samt ommålning av denna.
Kostnad ca 200 000:- kronor
- År 4. -
- År 5. -
- År 6. -
- År 7. -
- År 8. -
- År 9. -
- År 10. Renovering och ommålning av gatufasaden.
Kostnad ca 300 - 500 000:- kronor
- År 11. Ommålning av trapphus. Kostnad ca 75 000:- kronor

Malmö den 9 februari 2007


J. Kenneth Svensson
JKS Total Consult AB

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2007-05-24 för Bostadsrättsföreningen Stadsparken med org. nr. 716439-4814.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

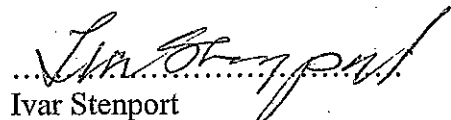
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

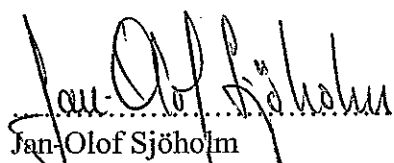
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomisk plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 29 maj 2007


Ivar Stenport
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


Jan-Olof Sjöholm
Kungsholmstorg 3 A
112 21 Stockholm

**Bilaga till intyg, 2007-05-29 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen
Stadsparken**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-10-20
- Stadgar, utkast
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma den 23 maj 2007
- Köpeavtal, utkast
- Beräkning av taxeringsvärde
- Låneoffert, 2007-05-23
- Utlåtande över underhållsbesiktning, 2007-02-09
- PM, avseende risk för uttagsbeskattning, 23 april 2007