

**Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsföreningen Södra Parken**

Org-nr 769624-9965

Lunds kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Byggnadsbeskrivning av fastigheten och teknisk status
3. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan och Nyckeltal
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
6. Lägenhetsförteckning
7. Ekonomisk prognos
8. Känslighetsanalys
9. Särskilda förhållanden

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Södra Parken, organisationsnummer 769624-9965, som registrerades hos Bolagsverket 2013-07-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen har rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

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

Beräkningen av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på kända förhållanden samt bedömningar gjorda vid tidens för planens upprättande i november 2013.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till Nordqvists Centrumhus i Lund AB. Bolagets enda tillgång är fastigheten Lund Södertull 25. Brf Södra Parken förvärvar sedan fastigheten (intertransaktion) från Nordqvists Centrumhus i Lund AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktierna till Nordqvists Centrumhus i Lund AB kommer därefter att säljas tillbaka till säljaren för ett pris motsvarande det egna kapitalet. Försäljning av fastigheter via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angivna anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutgiltiga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses att ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. 9 stycken lägenheter har hyresgäst idag, av dessa kommer två stycken att kvarvara som hyresrätt. Övriga 11 lägenheter är idag vakanta och kommer att säljas av föreningen efter tillträdet. Säljaren garanterar årsavgifter och insatser enligt avtal på dessa 11 lägenheter.

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring.

2. Byggnadsbeskrivning av fastigheten och teknisk status

Fastighetsbeteckning	Södertull 25
Kommun	Lund
Församling	Lunds Domkyrkoförsamling
Adress	Gyllenkroks allé 29
Planförhållanden	Stadsplan fastställd 1944-10-27
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	1 348 kvm
Bostäder	1 414 kvm. 20 st. lägenheter
Byggnadsår	1946
Utförande	Flerfamiljshus i fem plan ovan mark samt källare
Grund	Betong
Stomme	Tegel, betong
Bjälklag	Betong/trä
Fasad	Tegel
Balkonger	Alla lägenheter har balkong
Yttertak	Eternittakpannor/takplattor
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Fönster	Tvåglas
Tvättstuga	Gemensam i källare med tillhörande torkrum
Hiss	1 hiss för 3 personer
Lägenhetsförråd	I källare

Kabel-tv/Bredband	Com-hem och fiber från Lunds stadsnät indraget i källare
P-platser	4 stycken
Sophantering	Soptunnor på gården
Eldstäder	Finns i 10 lägenheter via två skorstensschakt
Servitut	Villa, avtalsservitut 12-IM3-45/604.1

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Halvkaklat	Målat
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat

Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Björn Renvert, 2013-05-13. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtande till cirka 7 800 000 kr. Som initial reparationsfond avsätts 4 000 000 kr. Resterande underhålls täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden och att säljaren garanterar att på egen bekostnad åtgärda fönster, stammar-relining och tak enligt underhållsplan.

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Köpeskilling	25 000 000
Lagfart	249 000
Kassa	72 961
Pantbrev, uttagna pantbrev om 11 040 000 kr	0
Underhållsfond	4 000 000
Övrigt (ombildningskostnad mm)	250 000
TOTALT	29 571 961

Taxeringsvärde-2010	Lokaler	Bostäder	16 600 000
varav byggnadsvärde	0	10 400 000	10 400 000
varav markvärde	0	6 200 000	6 200 000

4. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Lån vilande	Summa
Belopp kr	2 523 987	2 523 987	2 523 987	1 620 282	9 192 243
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid					
Räntesats	3,00%	3,30%	3,50%	3,50%	3,31%
Räntebuffert/amortering(%)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	
Räntebuffert/amortering per år (kr)	12 620	12 620	12 620	8 101	45 961
Räntekostnad år 1	75 720	83 292	88 340	56 710	304 061
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	88 340	95 912	100 959	64 811	350 022

Insatser och upplåtelseavgifter	20 379 718
Föreningens lån	9 192 243
Summa finansiering	29 571 961

Anskaffningskostnad per kvm	20 914
Belåning per kvm totalt	6 501
Genomsnittsinsats per kvm	15 559
Driftskostnader per kvm år 1	403
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	666

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm 1 414

Kapitalkostnader	Kr	Nyckeltal kr/kvm
Räntor	304 061	215
Avskrivningar	95 761	68

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*

		kr/kvm
Värme	270 000	191
EI	57 000	40
V/A	29 500	21
Sopor	30 000	21
Rep/underhåll	25 000	18
Ekonomisk Förvaltning	35 000	25
Fastighetsförsäkring	23 000	16
Kabel-tv	23 000	16
Fastighetsskötsel	43 000	30
Övrigt	20 000	14
Styrelse och revision	15 000	11
Deltotal	570 500	403

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift	24 340	17
------------------	--------	----

Årsavgifter och andra intäkter

Hysesintäkter	119 568	1196
Årsavgifter	875 094	666

Summa intäkter	994 662	703
-----------------------	----------------	------------

Avsättning för underhåll

Avsättning yttre fond	49 800	35
-----------------------	--------	----

Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och uppgifter från säljaren. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Driftkostnaderna beräknas öka med 2 % årligen.

6. Redovisning av lägenheterna

Arsavgift	875 094
Insatser	20 379 718

Lägenhet nr	Hyresgäst	Area	Insats (kr)	Vilande insats	Insats kr/kvm	Arsavgift kr/år	Avgift kr/mån	Aktuell hyra	Andelstal	Andelstal alla
1	Michael Michaelsen	109,0	1 634 720	810 141	14 997	70 194	5 849	8 472	0,08021	0,07438
2	Britta Lindblad	50,0			16 203	-	-	4 943	0	0,03682
3		31,0	545 941		17 611	23 442	1 954	3 439	0,02679	0,02473
4		90,0	1 369 505		15 217	58 806	4 900	7 032	0,06720	0,06228
5	Agneta Eriksson Wrede	109,0	1 634 720	810 141	14 997	70 194	5 849	8 316	0,08021	0,07438
6		50,0	811 156		16 223	34 831	2 903	4 995	0,03980	0,03682
7		31,0	545 941		17 611	23 442	1 954	3 371	0,02679	0,02473
8		90,0	1 369 505		15 217	58 806	4 900	7 276	0,06720	0,06228
9	Cecilie Michaelsson	123,0	1 830 142	810 141	14 879	78 585	6 549	8 316	0,08980	0,08329
10		36,0	615 734		17 104	26 439	2 203	3 627	0,03021	0,02791
11		31,0	545 941		17 611	23 442	1 954	3 233	0,02679	0,02473
12		90,0	1 369 505		15 217	58 806	4 900	7 299	0,06720	0,06228
13	Eva Edlund	109,0	1 634 720	810 141	14 997	70 194	5 849	8 204	0,08021	0,07438
14	Peter Aller	50,0	811 156		16 223	34 831	2 903	4 943	0,03980	0,03682
15		31,0	545 941		17 611	23 442	1 954	3 447	0,02679	0,02473
16		90,0	1 369 505		15 217	58 806	4 900	7 032	0,06720	0,06228
17	Liselotte Nordqvist	123,0	1 830 142	810 141	14 879	78 585	6 549	9 231	0,08980	0,08329
18	M-B Lindblad	50,0			16 203	-	-	5 021	0	0,03682
19		31,0	545 941		17 611	23 442	1 954	3 359	0,02679	0,02473
20	Lars Eric Michaelsen	90,0	1 369 505		15 217	58 806	4 900	7 008	0,06720	0,06228
Summa:		1414,0	20 379 718	1 620 282	320 845	875 094	72 924	118 564	1	1

7. Ekonomisk prognos

3,00%

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Avskrivningsplan 100 år
Kvm totalt	1 414	
Kvm bostadsrätt	1 314	

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KAPITALKOSTNADER	399 831	399 307	398 803	398 319	397 855	397 413	395 534
Ränta	304 070	302 550	301 030	299 509	297 989	296 468	288 867
Avskrivningar	95 761	96 757	97 773	98 809	99 866	100 944	106 667
DRIFTSKOSTNADER	570 500	581 910	593 548	605 419	617 528	629 878	695 436
Driftkostnader	570 500	581 910	593 548	605 419	617 528	629 878	695 436
ÖVRIGA KOSTNADER	24 340	24 827	25 323	25 830	26 346	26 873	29 670
Fastighetsavgift	24 340	24 827	25 323	25 830	26 346	26 873	29 670
INTÄKTER EXKL. ÅRSAVGIFTER	-119 568	-121 959	-124 399	-126 887	-129 424	-132 013	-145 753
Hysesintäkter	-119 568	-121 959	-124 399	-126 887	-129 424	-132 013	-145 753
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	95 761	96 757	97 773	98 809	99 866	100 944	106 667
Amorteringar lån	45 961	45 961	45 961	45 961	45 961	45 961	45 961
Avsättningar underhåll	49 800	50 796	51 812	52 848	53 905	54 983	60 706
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	875 103	884 085	893 276	902 681	912 305	922 152	974 888
Nettoutbetalningar	875 103	884 085	893 276	902 681	912 305	922 152	974 888
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTERNA							
Löpande penningvärde, totalt	875 103	884 085	893 276	902 681	912 305	922 152	974 888
Löpande penningvärde / kvm BR	666	673	680	687	694	702	742
Fast penningvärde, totalt	857 945	849 754	841 754	833 938	826 303	818 844	784 066
Fast penningvärde/kvm	653	647	641	635	629	623	597
Fast nettokostnader	857 945	849 754	841 754	833 938	826 303	818 844	784 066
Fast nettotbetalningar	857 945	849 754	841 754	833 938	826 303	818 844	784 066

8. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	966 566	975 088	983 819	992 765	1 001 929	1 011 316	1 061 754
Nettoutbetalningar	966 566	975 088	983 819	992 765	1 001 929	1 011 316	1 061 754
Nettokostnader/kvm br o år	736	742	749	756	763	770	808
Nettoutbetalningar/kvm br o år	736	742	749	756	763	770	808
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	10,66%	10,71%	10,76%	10,80%	10,85%	10,89%	11,08%

Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%

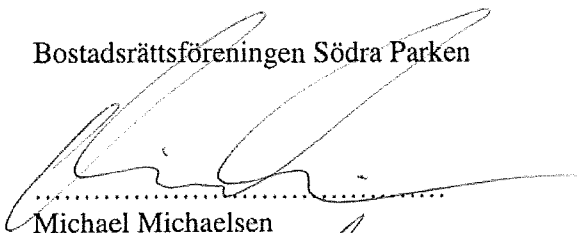
Nettokostnader	875 103	1 015 389	1 027 149	1 039 174	1 051 469	1 064 041	1 131 244
Nettokostnader/kvm br o år	666	773	782	791	800	810	861
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,00%	14,85%	14,99%	15,12%	15,25%	15,39%	16,04%

9. Särskilda förhållanden

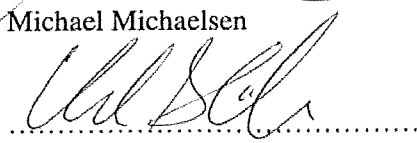
1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp som angivits enligt ovan eller som styrelsen beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang för hushållsel.
4. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla det inre i lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Lund 2013-12-15

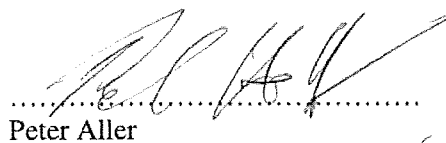
Bostadsrättsföreningen Södra Parken



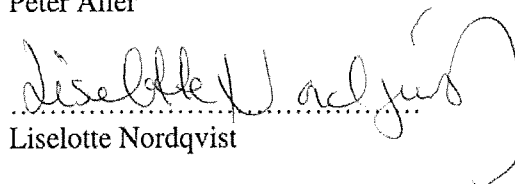
Michael Michaelsen



Urban Blücher



Peter Aller



Liselotte Nordqvist

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 december 2013 för bostadsrättsföreningen Södra Parken org. nr. 769624-9965.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

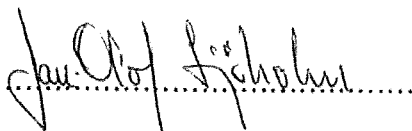
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

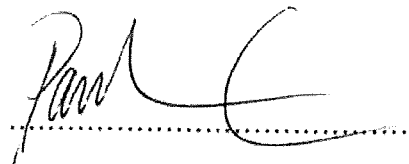
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 17 december 2013

Malmö den 18 december 2013



Jan-Olof Sjöholm



Pauline Berglund

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

**Bilaga till granskningsintyg 17 resp 18 december 2013
över Ekonomisk plan för BRF Södra Parken**

Till grund för granskningen har följande handlingar förelegat;

Registreringsbevis

Stadgar

Stämmoprotokoll ändring av styrelse (2013-12-13)

Fastighetsinformation

Aktieöverlåtelseavtal (2012-12-10)

Tillägg till aktieöverlåtelseavtal

Underhållsplan CMB Projekt AB (2013-05-13)

Mail finansieringsoffert (2013-12-11) och Urban Blucher (2013-12-16)

Värdering Svefa (2011-02-21)

Värdering fastighetsbyrån (2013-11-14)

Datum: 2013-05-13

Protokoll statusbesiktning av fastighet – Södertull 25, Lund

På uppdrag av Nordquist Centrumhus i Lund AB har en okulär besiktning av rubricerad fastighet gjorts 2013-05-03.

Rapporten skall användas som underlag för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför en eventuell ombildning av fastigheten till bostadsrättsförening.

Rapportens syfte är att identifiera de planerade underhållsåtgärder de närmaste 1-10 åren. En grov kostnadsbedömning av föreslagna åtgärder. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i rapporten eller redovisningen. Endast betydelsefulla åtgärder är upptagna i protokollet, mindre åtgärder och löpande underhåll är utelämnat.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ jordabalken. Besiktningsmannen iklär sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

Närvarande:

Helge Michaelsen, Nordquist Centrumhus i Lund AB
Johan Pieplow, Bergman & Eek
Björn Gunnarsson, CMB Projekt AB,
Björn Renvert, CMB Projekt AB

Bilagor:

Bilaga 1 - Fotodokumentation från statusbesiktning av fastighet - Södertull 25, 2013-05-13
Bilaga 2 – Underhållsplan 1-10 år, 2013-05-13

Besiktningen utförs utvändigt av tak, fasader, invändigt allmänna utrymmen, teknikrum, trapphus, tvättstuga samt 3 st utvalda lägenheter.

Enligt uppgift från fastighetsägaren har följande kontroller och löpande underhållsåtgärder utförts på fastigheten enligt nedan.

- 2009 - Energideklaration
- 2005 - Funktionskontroll av ventilation, OVK

- 2006-2011 – Renovering av 5 st. badrum
- 2006-2011 – Komplettering med utvändiga tappvatten stammar
- 2002 – Byte av FV panna (2002-12-20 enl. Lunds Energi)

Teknisk beskrivning av fastigheten:

Fastigheten är uppförd 1946- talet, och är byggd med källare under hela huset. 1 st trapphus. Adress: Gyllenkroks allé 29. Huset består av källare, 5 st våningsplan och 1 st till största delen oinrett vindsplan. Vinden innehåller lägenhetsförråd, takterrass och etagerum för 5-rumslägenhet på plan 4. Källaren inrymmer: förråd, teknikutrymmen, tvättstuga, torkrum och mangelrum. Lägenheterna inryms på 4 st våningsplan och är totalt 20 st lägenheter mellan 1 – 5 rok. På gården finns cykeluppställningsplats, sittgrupp med tillhörande gräsmatta och planteringsytor.

Grundläggningen av betong, stomme av betong och lättbetong (siporex), bjälklag av trä/betong, fasad av tegel, tak av uppstolpade fribärande trätakstolar. Siporexverkar vid en okulär kontroll inte bestå av blåbetong, för att helt utesluta dito kan en radonmätning göras.

Fastigheten är energideklarerad 2009-04-21, energiåtgång 148 kwh/m², år. Medelvärde för liknande hus är ca: 109-133 kwh/m², år. Någon radonundersökning eller asbestinventering har ej genomförts.

1, Gård/utvändig mark:

Beläggning på gården består av plattor/grusyta/gräsmatta/planteringsytor. Gården inrymmer cykelställ och fristående sittgrupp. Till fastigheten finns inget sophus eller miljöhus, soptunnor är placerade längs med fasad ut mot Gyllenkroks allé.

Gräns mot grannfastighets gård i norr utgörs av tegelmur med frostsprängt tegel och fogar i behov av omfogning.

2, Fasader/Balkonger:

Fasaden är av tegel. Tegelfasaden är i behov av omfogning då fogen på många ställen är porös med ett djup av 1-2 cm. I hörn mot Gyllenkroks allé på vån 4-5 har även tegelstenar spruckit och är i behov av utbyte. I sockel mot Gyllenkroks allé och gård förekommer en del bom, sprickor och skador i putsen.

Takavvattningen är av koppar/plåttisol, färgen på plåten har släppts på en del ställen. Balkongplattorna består av betong som är förstärkta i ytterkant med en varmgalvaniserad stålram. Balkongräcken av aluminiumplåt med målat smide med färgsläpp och rostangrepp. Del av överliggare på balkongräcke saknas på balkong våning 5. Sprickor i betongplattornas undersida på ett antal balkonger.

3, Yttertak:

Taket består av original eternittakpannor på hela taket. Pannor ser ut att ha tvättats och dess livslängd bedöms vara uppnådd, byte rekommenderas. Rännor är delvis fyllda med pannrester och bör rensas för att uppnå erforderlig funktion. Skorstenar är i behov av ommurning, plåtarbeten runt skorstenar samt huvar är av plåttisol. Färgsläpp på dito förekommer. Nockräcke är monterat vidnock på gårdssidan. Snörasskydd saknas på takets båda sidor.

Takbeläggning på takterrass utgörs av papp. Tak över trapphus entré är av plåttisol med såväl färgsläpp som rostangrepp.

4, Källare:

Källaren inrymmer lägenhetsförråd, cykelförråd, huvud el- central, pannrum för värme och tvättstuga med tillhörande torkrum. Väggar och tak i källaren är målade. På delar av källarytterväggar förekommer putssläpp i olika omfattning framförallt på nedre delen av väggarna. Tilluftsventiler är monterade i vissa källarytterväggar. Undercentralen för värme och vatten ligger i källaren. Huvud el- central med fastighetsel, säkringar av porslin. I el- central finns även fiber- och kabeltv-anslutningar.

Tvättstuga:

I tvättstugan finns 2 st tvättmaskin, 1 st torktumlare. Båda tvättmaskinerna är av märket Miele, modell W5873 (nyare) och modell WS5411 (något äldre). Luddlåda till maskinerna saknas och utlopp direkt till golvbrunn. Golvbeläggning är klinker, väggar semikaklade upp till 50-60 cm från tak. Bom och släp förekommer på kaklad yttervägg. Taket utgörs av målad betong.

Torkrum:

Torkrummet finns i anslutning till tvättstugan i källaren med mindre värmebläkt av märket Frico modell Cat av något äldre typ. Torklinor är fästa i taket. Översyn och

eventuell komplettering av ventilation/avfuktning i såväl torkrum som tvättstuga bedöms som lämpligt.

5, Trapphus:

1 st trapphus finns i fastigheten. Trappor och vilplan är av betong och belagda med terrazzo. Trappkonstruktionen är slimmad vad avser tjocklek och sprickor kan observeras i nästan samtliga trapp-styckens undersidor. Respektive trappa är sammanfogad av tre delar där det kan anas rörelser i samtliga fogar. Väggar av strukturmålad betong, tak och undersida trappor är målade. Behov av översyn av ytskikt är lämpligt inom närmaste åren. Räcke och handledare av smide. Sopnedkast med luckor för schakt ner i källaren i bruk.

6, Hiss:

1 st original personhiss för 3 personer finns monterad i fastigheten. Hissen är besiktigad tom juni 2014. Senaste besiktningsanmärkning indikerade på problem med nödsignal. Hissmaskinrum finns på vind och har ej inspekterats. Med hänsyn till hissens ålder är renovering/byte något som det bör planeras för.

7, Vind:

Vindsutrymmet är till största delen ouppvämt utrymme. Vinden inrymmer lägenhetsförråd och maskinrum för hiss samt etagerum för lägenhet på plan 5 i söder. En del fuktskadad råspont förekommer vid genomföringar och avslut. Dörr ut på takterrass finns.

8, Fönster/balkongdörrar:

Fastighetens fönster och balkongdörrar är av trä i såväl karmar som bågar och har 1+1 kopplat glas. Merparten av fastighetens fönster har krackelerad färg och är otäta och är i behov av utbyte/renovering.

9, Dörrar/entrépartier:

Lägenhetsdörrar är trädörrar.

Entrépartiet är av aluminium med Besam dörrstängare. Källardörr mot Gyllenkroks allé är av stål och är i behov av ommålning och justering.

10, Installationer:

Elinstallationer:

Lägenheterna har porslinssäkringar, elmätare med fjärravläsning finns i respektive lägenhet. Jordfelsbrytare är installerad i lägenheterna. Förekommer både utanpåliggande och infälld installation.

Com- hem och fiber från Lunds Stadsnät är indraget i fastigheten.

Ventilation:

Ventilationen är av typ självdrag med frånluftsventiler i kök och badrum. Tilluft genom ytterväggsventiler i fasad. De som är placerade på balkonger är övermålade och full funktion erhålles därmed inte. Överluft (tilluft) i badrum saknas i ett antal badrum. OVK- besiktning är utförd och godkänd protokoll från Sotningsväsendet i Lund AB daterat: 2005-03-15 nästa besiktning 2014-03-15.

Värmesystem:

Vattenburet värmesystem med radiatorer av varierande årsmodell. Termostatventilerna är i behov av justering. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmepanna byttes 2002-12-20, beräknad livslängd med erforderligt underhåll ca 25 år.

Ca 10 st lägenheter har öppna fungerande eldstäder. I huvudsak är det de större lägenheterna som är utrustade med eldstad. Fastigheten har två skorstensschakt ett i söder och ett i norr. Det är vid denna besiktning okänt om när senaste sotningskontroll genomfördes.

Va-system:

Kommunalt vatten och avlopp är indraget. Vatten och avloppsstammar är mestadels original och spolades/rengjordes senast 2001 enligt uppmärkning på avloppstam. Med tanke på dess ålder är det lämpligt att planera för relining alt. utbyte av stammar. Delar av tappvattensystemet är utbytt och utfört som ett utanpåliggande system. Porslin och blandare är av varierande ålder.

11, Generell rumsbeskrivning lägenheter:**Sovrum/Kök/Hall**

Golv: Parkettgolv/Plastmatta

Sockel: Träsockel

Vägg: Målade väggar

Tak: Målade

Wc/bad:

Golv: Klinker

Sockel: Klinker

Vägg: Halvkaklat+tapet/Målade väggar/Kakel

Tak: Målat

Övrigt: Badrum har generellt olika standard, 5 st är helrenoverade senaste fem åren i etapper. I äldre halvkaklade badrum förekommer bom och släp på kakelplattor, främst i duschutrymme. Färgsläpp och tapetsläpp i tak och på väggar förekommer med.

Generella synpunkter på lägenheterna:

En hel del ytskikt som golv och väggar är i behov av underhåll, färgsläpp i tak delvis uttorkade/skadade parkettgolv etc. Badrum saknar generellt uppvärmning.

Åtgärdsplan (se bilaga 2):

Åtgärder är baserade på utförd besiktning och lämnade uppgifter av fastighetsägaren samt omfattar i första hand allmänna byggnadsdelar och gemensamhetsanläggningar.

Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som komplett utförda arbeten inkl allmänna hjälpmedel som ställning, maskiner mm. Alla kostnader är redovisade exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

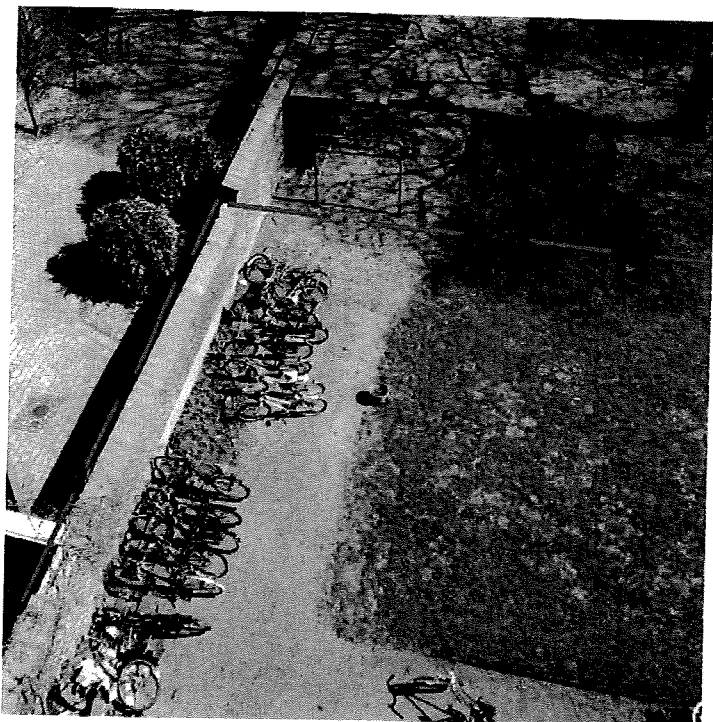
CMB Projekt AB

Björn Renvert
Civilingenjör/Projektledare

Datum: 2013-05-13

**BILAGA 1: - Fotodokumentation från statusbesiktning av fastigheten Södertull 25,
Lund – Foto tagna 2013-05-03**

1, Gård/Utvändig mark:



Del av gård och cykeluppställning, fastighetsgräns röd-streckad.



Frostsprängt tegel och fogar i behov av omfogning.

CMB Projekt AB
Södra Promenaden 69
211 38 Malmö

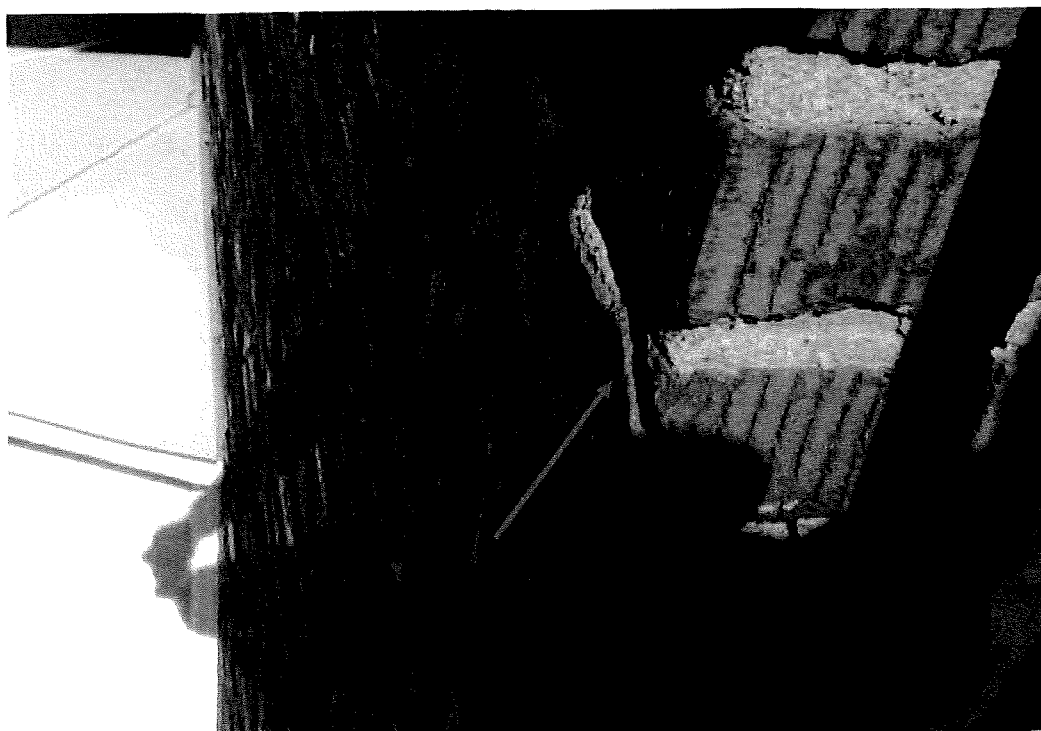
Orgnr: 556792-2116
Tele: 040-23 30 30

Statusbesiktning: Södertull 25
Datum för besiktning: 2013-05-03

2, Fasader/Balkonger:



Skadat tegel och fog i behov av omfogning.

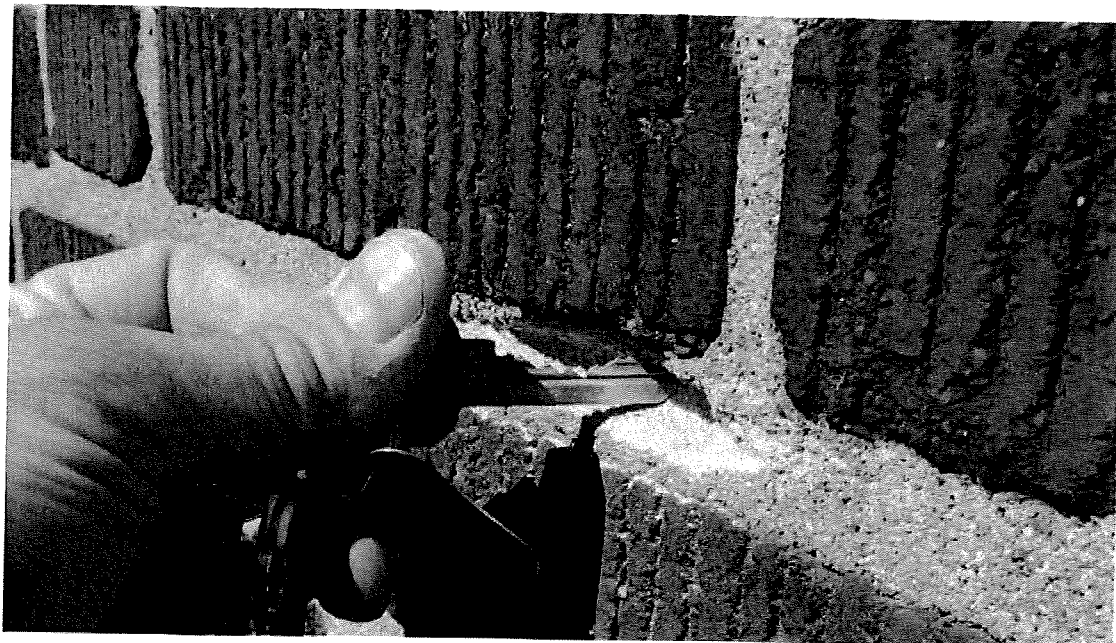


Uppsprucket tegel på gavel mot Gyllenkroks allé, vån 4.

CMB Projekt AB
Södra Promenaden 69
211 38 Malmö

Orgnr: 556792-2116
Tele: 040-23 30 30

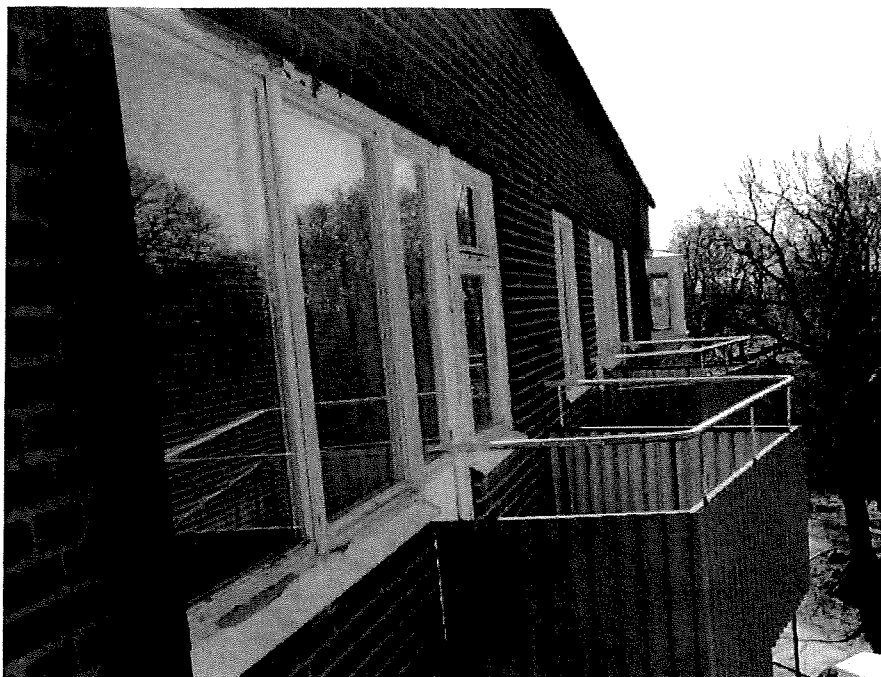
Statusbesiktning: Södertull 25
Datum för besiktning: 2013-05-03



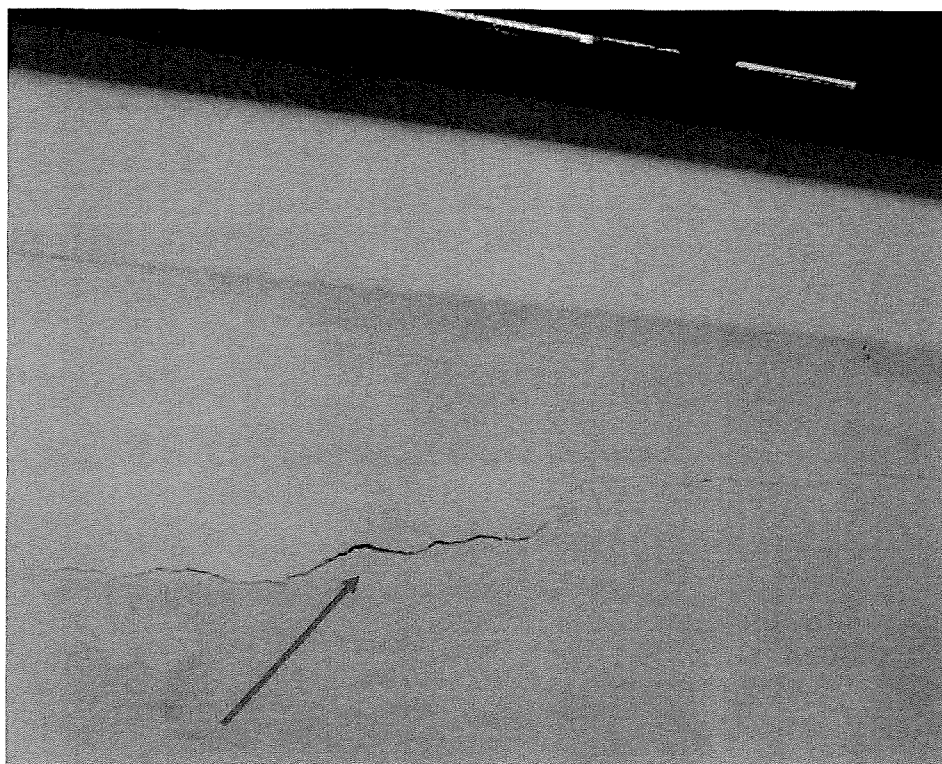
Porös fog, bortskrapad till 10-20 mm djup utan verktyg.



Sprickor och bom/slöp av sockelputs mot Gyllenkroksallé.



Stuprör av koppar, övrig plåtbeklädnad runt fönster osv av standard plåtisol, balkongräcke av korrugerad plåt och målat smide med färgsläpp och rostangrepp.



Spricka i ovanliggande balkongplatta.

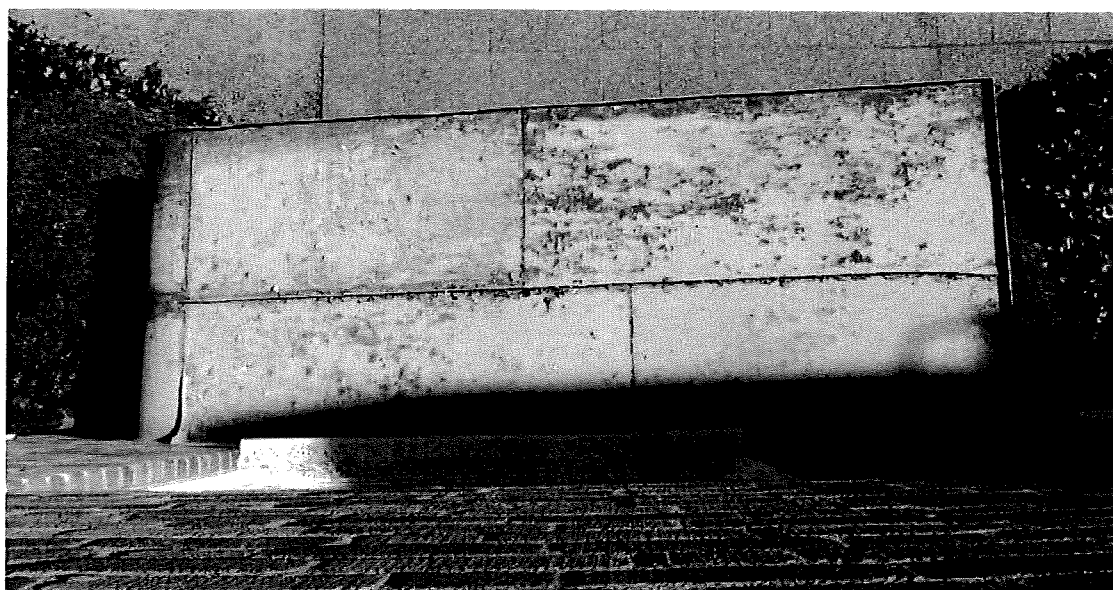
3, Yttertak:



Original eternitpannor.

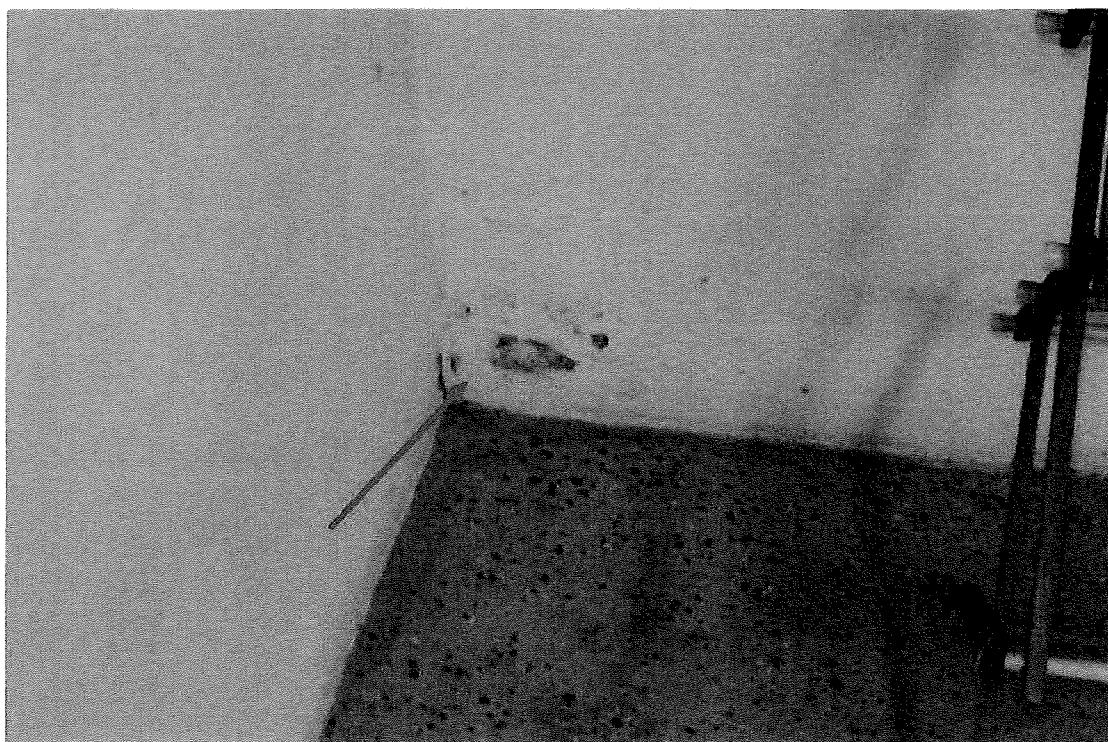


Hängränna i behov av rensning för att uppnå erforderlig funktion.

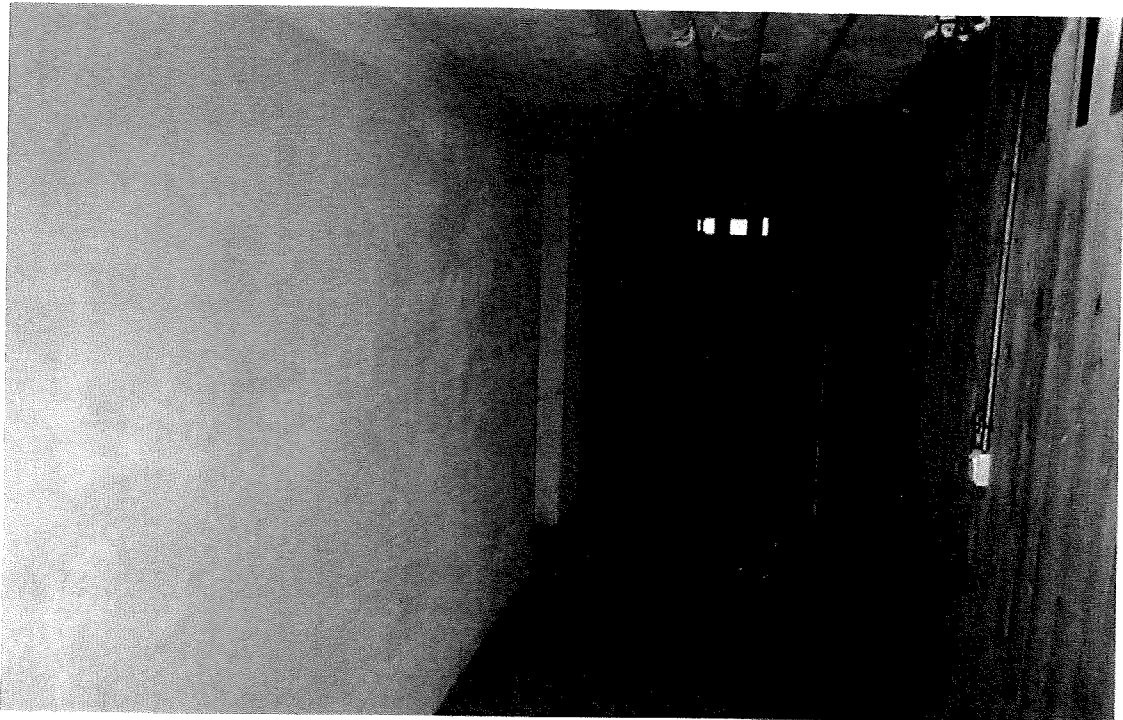


Färgsläpp och rostangrepp på tak över entré.

4, Källare:



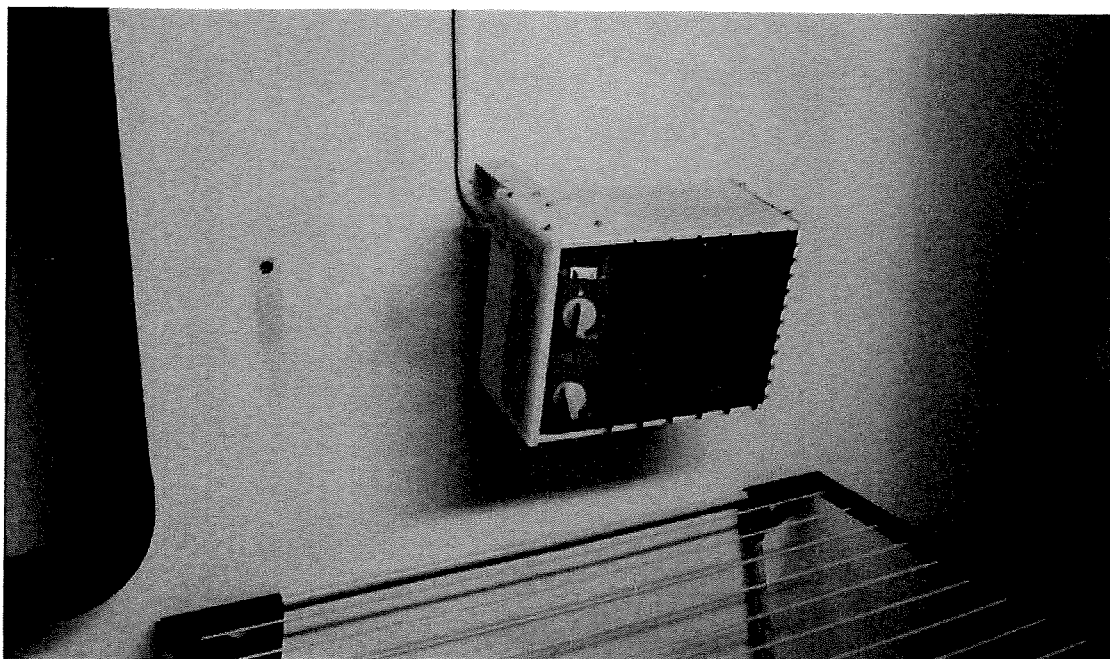
Putssläpp från ytterväggar.



Exempel på lägenhetsförråd i källaren

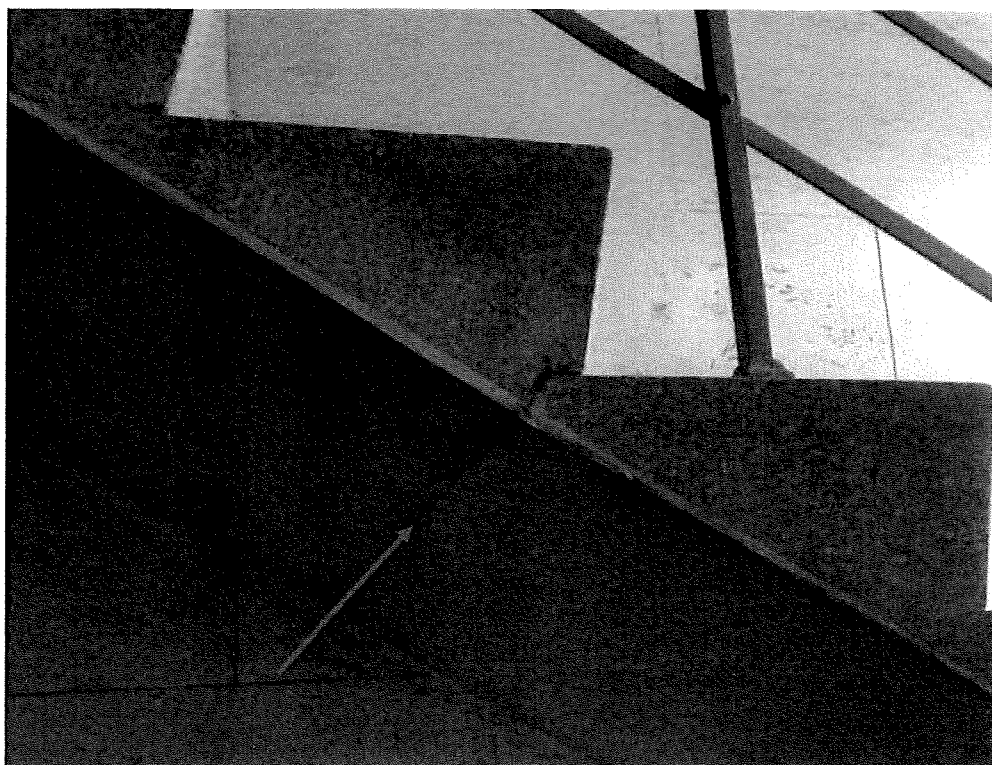


Tvättstuga med halvkaklade väggar, bom och släpp förekommer framförallt på yttervägg.



Värmebläkt i torkrum utan avfuktningfunktion.

5, Trapphus:



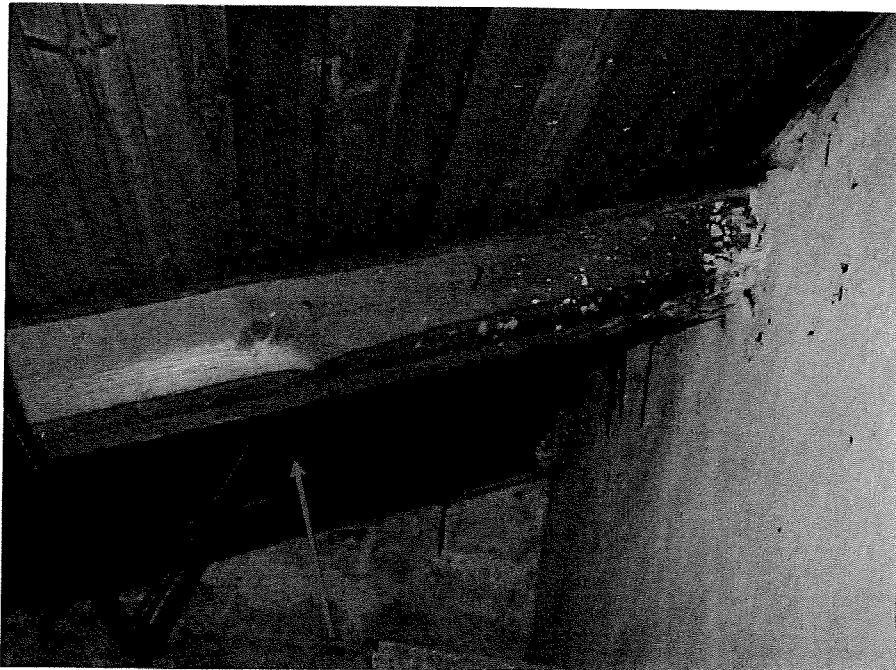
Del av trappa i fastighetens enda trapphus, slimmad konstruktion, med sprickbildning som följd.

6, Hiss:



Originalhiss besiktad tom juni 2014.

7, Vind:



Råspont på vind, visst läckage förekommer i skarvar och vid takfönster.

8, Fönster/balkongdörrar:

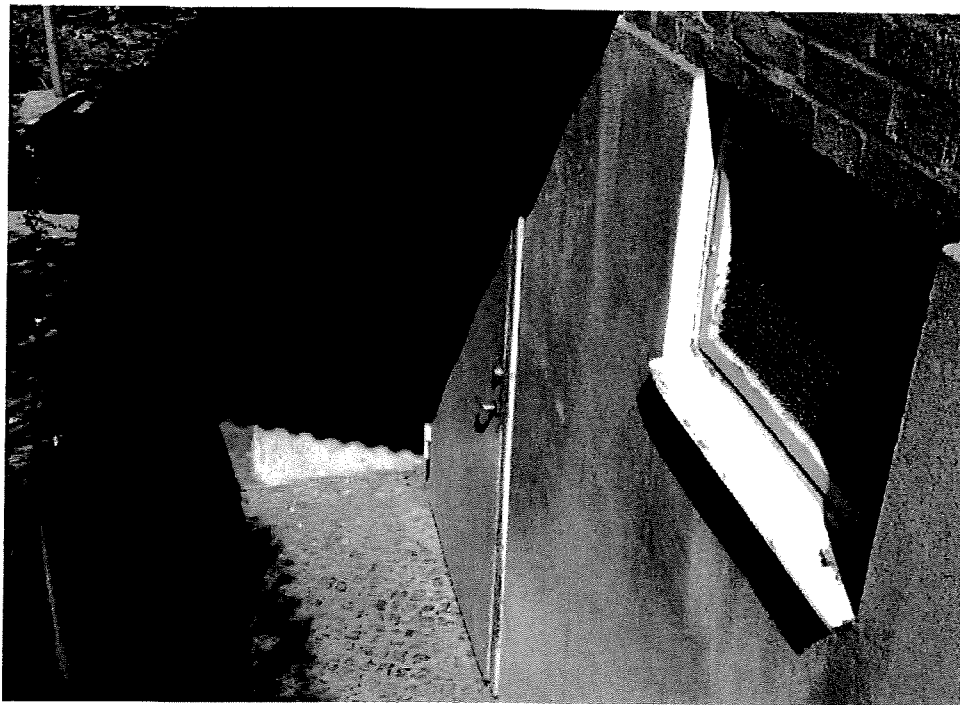


Fönster med färgkrackelering i behov av utbyte/renovering.



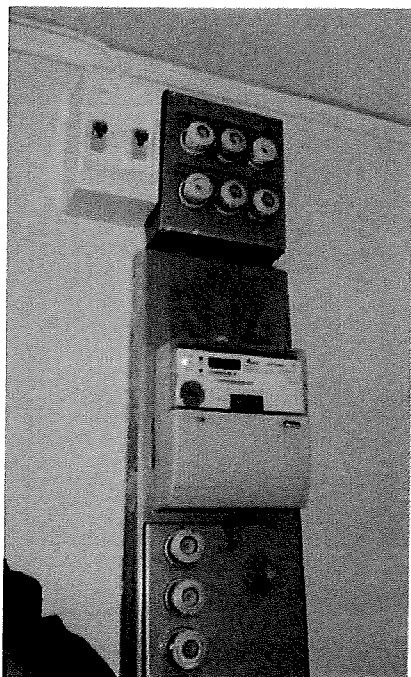
Balkongdörr med färgkrackelering i behov av utbyte/renovering.

9, Dörrar/entrépartier:



Källardörr i behov av ommålning/rotskydd samt justering.

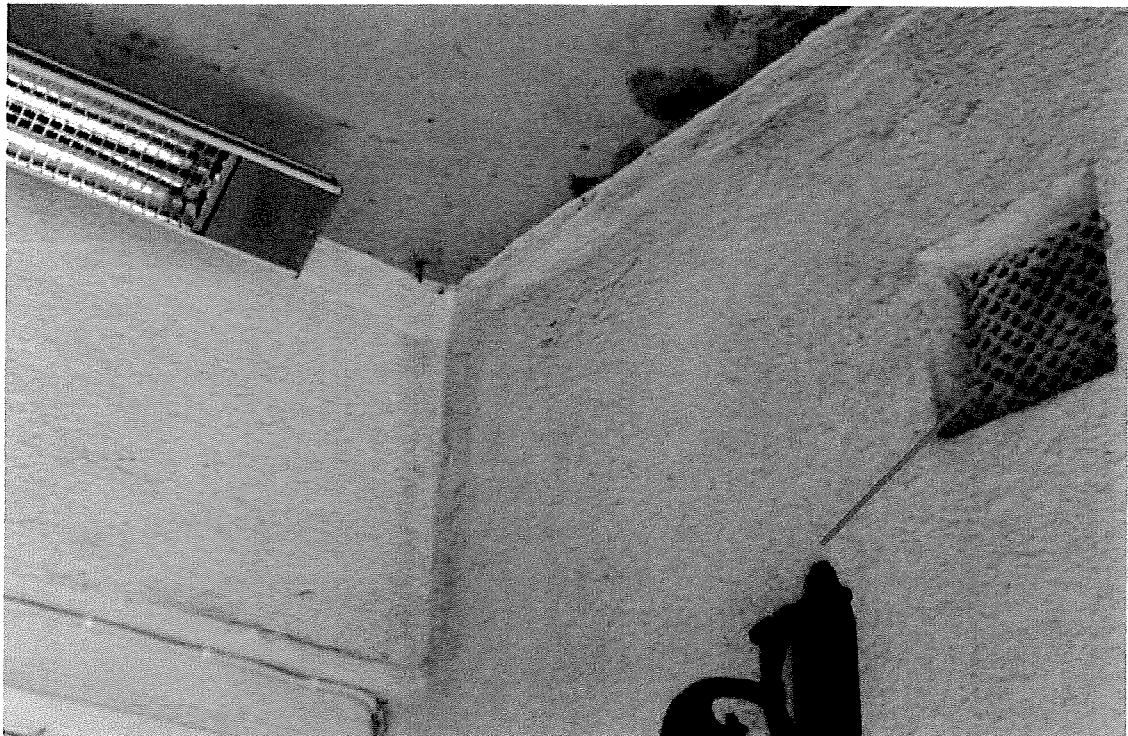
10, Installationer:



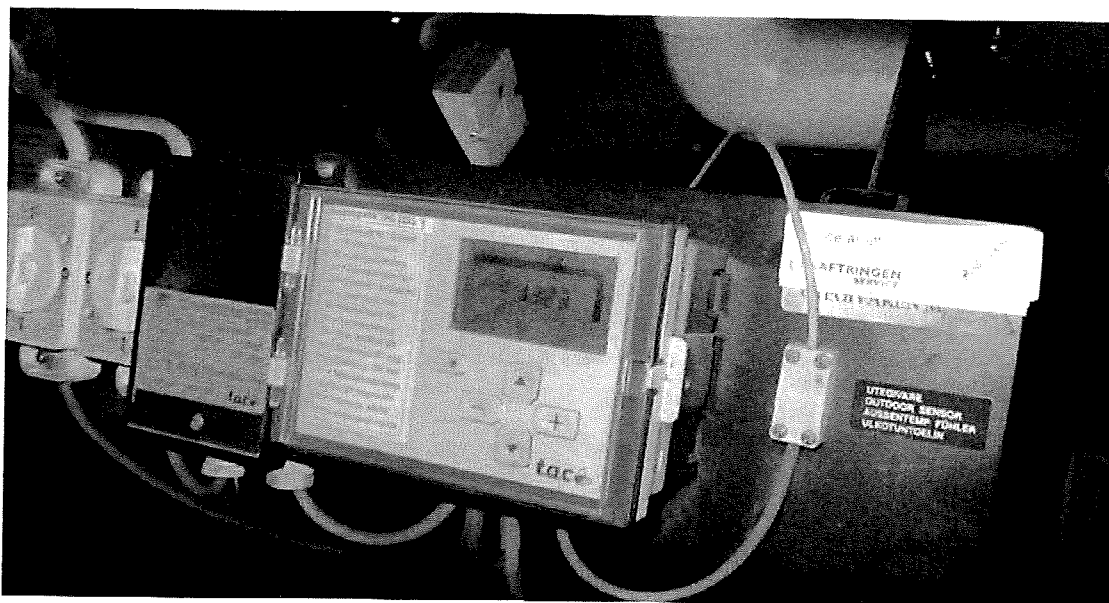
Fjärravläsare, jordfelsbrytare och porslinssäkringar i respektive lägenhet.



Frånluft i kök/badrum



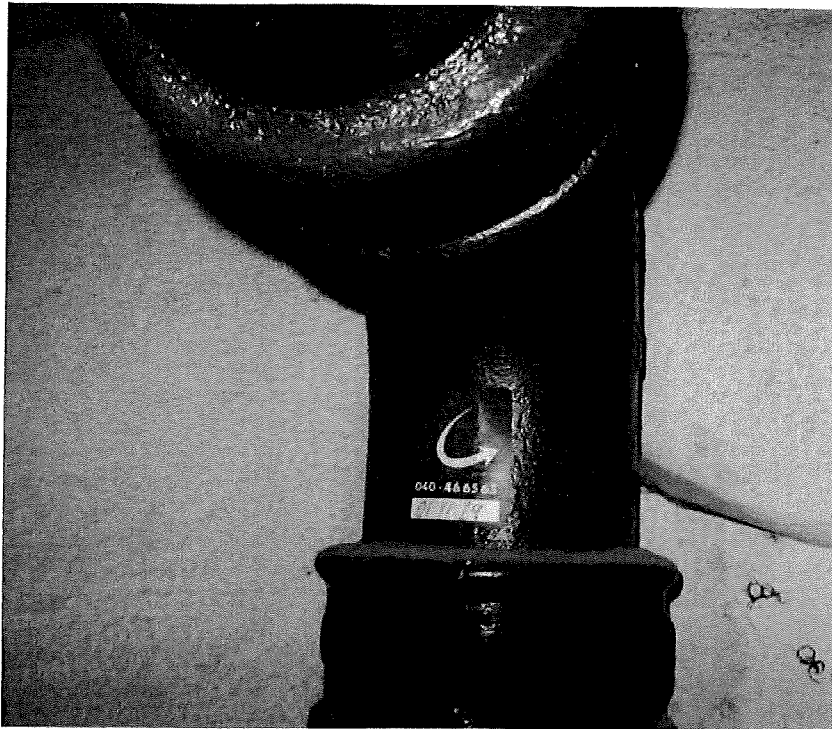
Tilluftsintag på balkong, övermålat galler.



Regulator värmesystem bytt 2002.



Öppen spis i cirka 10 st lägenheter.



Avloppstam spolad/rengjord 2001

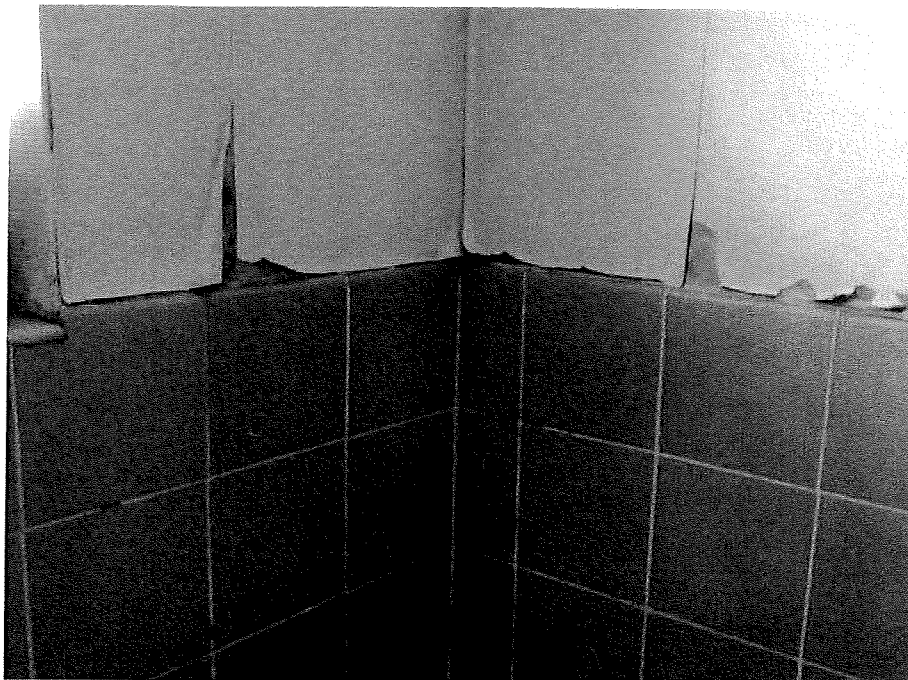


Utanpåliggande vattensystem som försörjer vissa lägenheter.

11, Översiktligt lokaler:



Exempel renoverat badrum



Del av äldre badrum med bom, släpp och bristande fogar i kakel.

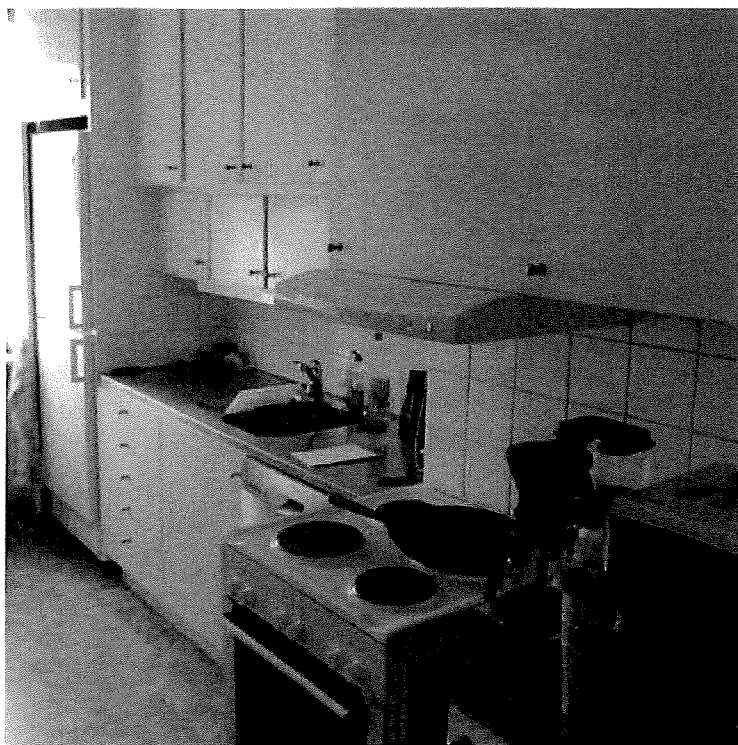
CMB Projekt AB
Södra Promenaden 69
211 38 Malmö

Orgnr: 556792-2116
Tele: 040-23 30 30

Statusbesiktning: Södertull 25
Datum för besiktning: 2013-05-03



Exempel kök

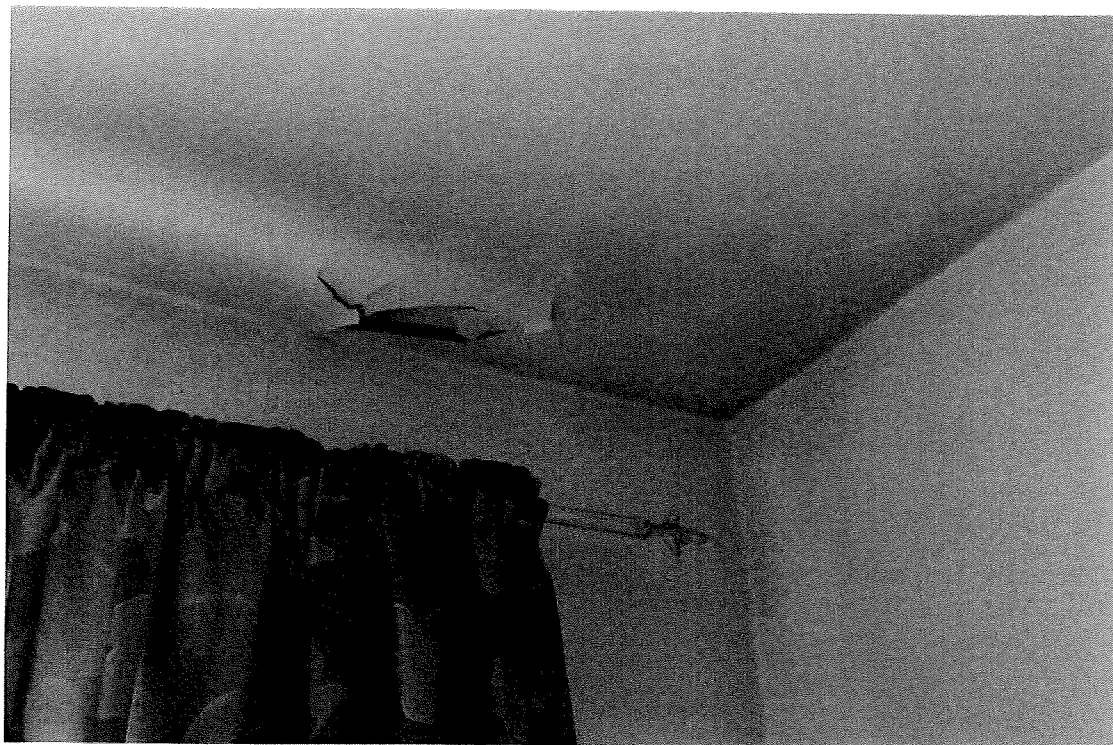


Exempel 2 kök.

CMB Projekt AB
Södra Promenaden 69
211 38 Malmö

Orgnr: 556792-2116
Tele: 040-23 30 30

Statusbesiktning: Södertull 25
Datum för besiktning: 2013-05-03



Färgsläpp och färgsprickor i tak i vardagsrum

Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2022	Totalt
1	GÄRD/UTVÄNDIG MARK	Miljöhus					150		0
									150
2	FASADER/BALKONGER	Fräsning fogar och omfogning		700					700
		Byte skadade tegelstenar		50					50
		Ommålning balkongräcke, överhandledare			60				60
		Förstärkning/lagning sprickor balkong-bj			100				100
3	YTTERTAK	Byte tak komplett inkl papp o läkt			800				800
		Nya plåtarbeten runt huvar etc			150				150
		Omfogning och ommurning skorstenar			60				60
4	KÄLLARE	Byte tvättmaskin & installation luddåda				50			50
		Laga bom och släpp i väggar				30			30
5	TRAPPHUS	Trappor, åtgärd sprickor				50			50
		Ommålning ytskikt				100			100
6	HISSAR	Ny hissmaskin o korg					500		500
7	VIND								0
8	FÖNSTER	Byte samtliga fönster		1450					1450
9	DÖRRAR/ENTRÉPARTIER	Ommålning samt justering källardörr			10				10
10	INSTALLATIONER	Se nedan							0
	EL	Byte elledningar nya automatsäkringar i samtliga						1400	1400
	VENTILATION	Kompletterande ventilation tvätt/torkrum			100				100
	VÄRMESYSTEM	Injustering radiatorer					50		50
		Byte komponenter						25	25
	VA-SYSTEM	Stambyte - relining				400			400
11	ÖVERSIKTLIGT LOKALER								0
									0
									0
									0
									0
	SUMMA: Beräknad kostnad		0	2200	1280	630	700	1425	6235
			2013	2014	2015	2016	2017	2019-2023	Totalt
		INGÅENDE SALDO:	0	700	-800	-1380	-1310	-1310	
		AVSÄTTNING (förslag):	700	700	700	700	700	3500	
		KOSTNAD FÖR ÅRET:	0	2 200	1 280	630	700	1 425	6 235
		UTGÅENDE SALDO:	700	-800	-1380	-1310	-1310	765	

