

***EKONOMISK PLAN***

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PASTORN 7  
769615-6749***

**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 .....	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter .....	7
7.1	Drifts- och underhållskostnader.....	7
7.2	Historiska driftkostnader.....	7
7.3	Fastighetskatt.....	8
8	Föreningens inkomster .....	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos.....	9
9.2	Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys .....	10
10	Lägenhetsredovisning.....	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	13

BILAGA: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PASTORN 7

### 1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Pastorn 7 med org.nr. 769615-6749 har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-08. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i ett nystartat aktiebolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten Helsingborg Pastorn 7. Fastigheten flyttas (interntransaktion) från aktiebolaget till Brf Pastorn 7. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas till Svenska Standard bolag för att därefter likvideras.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering.

### 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Pastorn 7
Kommun	Helsingborg
Församling	Maria
Adress/belägenhet	Rektorsgatan 24, 26. Övre Långvinkelsgatan 155 - 161
Tomtareal	2 177 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden Servitut /Nyttjanderätt	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1978-09-08 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	1954
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 resp 7 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	3 167 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	51 lägenheter om 3 046 m <sup>2</sup> .
Lokaler	4 om 121 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, grovsoprum och vind.
Uppvärmningssystem	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Värmeväxlare från 1998 och tryckexpansionskärl från 1997
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation.
Hiss	En hiss i respektive trapphus i det högre (7 vån) av husen.
Grundläggning	Utbredda betongsulor under källarytterväggar. Bärande väggar av betong.
Stomme	Tegel och betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Tegeltakpannor.
Fasader	Fasadtegel och betongelement.
Fönster	Träfönster med 2-glas båg- och trä-aluminium fönster med isolerglas (gavlarna)

Trapphus, entré	Trapplöp av betong belagd med cementmosaik. Entréplan med marmorplattor. Målade väggar och tak
Tvättstuga	Två tvättstugor en med tvättmaskin och torktumlare och en med två tvättmaskiner. Separat torkrum.
Sophantering	Sopnedkast i trapphus samt utrymme i markplan för grovsopor och källsortering.
Övrigt	Kabel TV och bredbandsnät.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Kenneth Svensson, den 2007-01-08. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 18 250 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 17 500 000 kr inkl moms. Vidare avsätts under kalkylperioden 1 156 150 kr i en yttre fond.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2007 är 11 500 566, fördelat på bostäder 9 804 566 kr och lokaler 1 696 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas fastigheten 2007. Det nya taxeringsvärdet kommer att gälla de därpå följande 3 åren.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	38 000 000	kr	11 999	kr/kvm
Lagfartskostnad	324 743	kr		
Pantbrevskostnad	372 325	kr	Befintliga pantbrev:	11 200 000
Omb. kostn, oförutsett	350 000	kr		
Reparationsfond	17 500 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	200 000	kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>56 747 068</b>	<b>kr</b>		

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Löptid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån 1	6 000 000	Rörlig	3,55	213 000	23 028	236 028
Bottenlån 2	6 000 000	ca 3 år	4,35	261 000	23 028	284 028
Bottenlån 3	5 395 000	ca 5 år	4,45	240 078	20 706	260 784
Lån vilande insatser	12 405 012	Rörlig	3,00	372 150	47 610	419 761
Extra amortering/räntereserv					60 000	60 000
Summa lån	29 800 012	<b>Snittränta:</b>	3,65	1 086 228	174 372	1 260 600
Insatser:	26 947 057					
Summa finansiering	56 747 068					

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	20 000	kr	6	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	75 000	kr	24	kr/kvm
Vatten	71 000	kr	22	kr/kvm
Värme	400 000	kr	126	kr/kvm
El	63 000	kr	20	kr/kvm
Renhållning	55 000	kr	17	kr/kvm
Fast skötsel	135 000	kr	43	kr/kvm
Försäkring	25 000	kr	8	kr/kvm
Kabel TV	20 000	kr	6	kr/kvm
Löpande underhåll	95 000	kr	30	kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	959 000	kr	303	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	95 010	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	62 000	kr
Värme	322 000	kr
El	53 000	kr
Renhållning	54 000	kr
Fast skötsel	0	kr
Försäkring	0	kr
Kabel TV	0	kr
Löpande underhåll	0	kr

### 7.3 Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	9 804 566	kr
Fastighetsskatt	39 218	kr
Taxeringsvärde lokaler	1 696 000	kr
Fastighetsskatt	16 960	kr

Taxeringsvärdet för år 2007 är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2004. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007. Fastighetsskatten uppgår för närvarande till 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 229 507	Kr	590	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	727 205	Kr	757	kr/kvm
Årsavgift lokaler:	49 049	Kr	908	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	68 217	Kr	1 018	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 18 250 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 17 500 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.



## 9.1 Ekonomisk prognos

År	1 2 007	2 2 008	3 2 009	4 2 010	5 2 011	6 2 012	11 2 017
Ränta	1 086 228	1 079 872	1 073 347	1 066 648	1 059 766	1 052 694	1 014 212
Amortering/avskrivning Extra	114 372	118 993	123 800	128 802	134 006	139 419	169 951
amortering/räntereserv	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Amortering i % per år	0,38	0,40	0,42	0,43	0,45	0,47	0,57
Löpande drift	959 000	978 180	997 744	1 017 698	1 038 052	1 058 813	1 169 016
Fastighetsskatt Avsättning för yttre underhåll	56 178	57 302	58 448	59 617	60 809	62 025	68 481
Yttre fond	95 010	96 910	98 848	100 825	102 842	104 899	115 817
<b>S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond</b>	<b>2 370 789</b>	<b>2 391 257</b>	<b>2 412 188</b>	<b>2 433 591</b>	<b>2 455 475</b>	<b>2 477 852</b>	<b>2 597 477</b>
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	590	601	614	626	638	651	719
Årsavgifter bostäder	1 229 507	1 254 097	1 279 179	1 304 763	1 330 858	1 357 475	1 498 762
Hysesintäkter bostäder	727 205	741 749	756 584	771 716	787 150	802 893	886 459
Årsavgifter lokaler	49 049	50 030	51 031	52 051	53 093	54 154	59 791
Hysesintäkter lokaler	68 217	69 581	70 973	72 392	73 840	75 317	83 156
Parkering	243 636	248 509	253 479	258 548	263 719	268 994	296 991
Ränteintäkter	2 000	1 998	2 266	2 809	3 637	4 758	15 030
<b>S:a intäkter</b>	<b>2 370 614</b>	<b>2 417 985</b>	<b>2 466 572</b>	<b>2 516 402</b>	<b>2 567 502</b>	<b>2 619 899</b>	<b>2 902 358</b>
<b>Årets saldo</b>	<b>-175</b>	<b>26 728</b>	<b>54 384</b>	<b>82 811</b>	<b>112 027</b>	<b>142 048</b>	<b>304 880</b>
Ingående saldo	200 000						
<b>Ack saldo inkl avs ekpl</b>	<b>294 835</b>	<b>418 473</b>	<b>571 706</b>	<b>755 342</b>	<b>970 210</b>	<b>1 217 157</b>	<b>2 964 006</b>
Ack avs enl ek plan	95 010	191 920	290 769	391 594	494 436	599 335	1 156 150

## 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	561	560	559	557	556	554	544
Ant ränta + 1 %	704	702	700	699	696	694	680
Ant ränta + 2 %	847	845	842	840	837	834	816
Ant inflation + 1%	561	565	569	573	577	581	605
Ant inflation + 2%	561	570	579	588	598	609	671

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh Nr	Beskr	Yta kvm	Fördeln. tal	Andels tal	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1	2ROK	58	1,7996	2,6746	747 061		34 197	
2	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
3	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
4	2ROK	58	1,7996	2,6746	747 061		34 197	
5	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
6	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
7	2ROK	58	1,7996			747 061		44 106
8	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
9	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
10	2ROK	58	1,7996	2,6746	747 061		34 197	
11	1ROK	41	1,3294			551 853		32 050
12	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
13	2ROK	58	1,7996	2,6746	747 061		34 197	
14	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
15	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
16	5ROK	127	3,7083	5,5113	1 539 361		70 465	
17	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
18	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
19	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
20	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
21	2ROK	56	1,7443			724 095		42 674
22	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
23	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
24	2ROK	56	1,7443			724 095		42 674
25	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
26	2ROK	56	1,7443			724 095		41 666
27	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
28	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
29	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
30	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
31	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
32	2ROK	56	1,7443			724 095		42 686
33	2ROK	56	1,7443			724 095		42 674
34	1ROK	41	1,3294	1,9757	551 853		25 261	
35	2ROK	56	1,7443	2,5924	724 095		33 146	
36	3ROK	73	2,2146			896 547		54 579
37	3ROK	73	2,2146			896 547		54 579
38	3ROK	73	2,2146	3,2913	896 547		42 081	
39	3ROK	73	2,2146			896 547		54 579
40	3ROK	73	2,2146	3,2913	896 547		42 081	
41	3ROK	73	2,2146			896 547		54 579
42	3ROK	73	2,2146	3,2913	896 547		42 081	
43	3ROK	73	2,2146	3,2913	896 547		42 081	
44	3ROK	72	2,1869			885 348		54 494
45	3ROK	74	2,2422	3,3324	907 745		42 607	

46	3ROK	73	2,2146			896 547		56 793
47	3ROK	74	2,2422	3,3324	907 745		42 607	
48	3ROK	72	2,1869			885 348		54 494
49	3ROK	74	2,2422	3,3324	907 745		42 607	
50	3ROK	73	2,2146			896 547		54 579
51	3ROK	74	2,2422	3,3324	907 745		42 607	
<b>Lokaler</b>								
601	Lokal	23	1,0993			115 223		18 439
602	Lokal	44	2,1035			220 426		48 578
603	Lokal	54	2,5813	3,8363	270 522		49 049	
605	Lokal							1 200
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>								
Garage, parkering, antenn								
								243 636
<hr/>								
Tot:		3 167	100,0000	100,0000	26 947 057	12 405 012	1 278 556	1 039 058
<hr/>								

## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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.

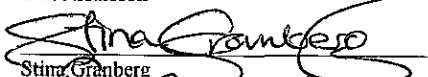
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

- 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. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i ett nystartat aktiebolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten Helsingborg Pastorn 7. Fastigheten flyttas (internttransaktion) från Aktiebolaget till Brf Pastorn 7. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas till Svenska Standard bolag för att därefter 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.

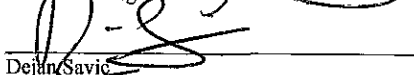
Helsingborg 2007-05-21



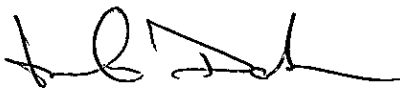
Leif Assarsson



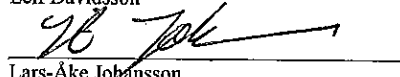
Stina Granberg



Dejan Savic



Leif Davidsson



Lars-Åke Johansson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2007-05-21 för Bostadsrättsföreningen Pastorn 7 med org. nr. 769615-6749.

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.

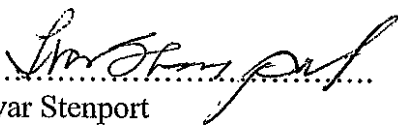
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och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

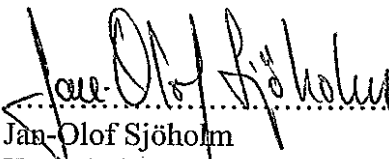
Enligt planen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av föreliggande ekonomisk plan föreligger.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 22 maj 2007

  
.....  
Ivar Stenport  
Alsnögatan 22  
116 41 Stockholm

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 Stockholm

## **Bilaga till intyg, 2007-05-22 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Pastorn 7**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-12-10
- Stadgar, registrerade 2006-12-08
- Fastighetsfakta, Helsingborg Pastorn 7, 2007-05-08
- Köpeavtal, utkast
- Låneoffert, 2007-05-28
- Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan, 2007-01-08
- PM Bedömning av skattekonsekvenser

# **JKS Total Consult AB**

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

**Brf Pastorn 7 i Helsingborg**

**Fastigheten Helsingborg Pastorn 7**

**Utlåtande över underhållsbesiktning  
och förslag till underhållsplan**

**2007-01-08**

Antal blad: 9

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 Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

**Besiktningens objekt**

**Fastighetsbeteckning:** Helsingborg Pastorn 7  
**Adress:** Rektorsg. 24 - 26, Övre Långvinkelg. 155 - 161  
**Ägare:** Akelius fastigheter AB, Danderyd.  
**Tel:** -

**Beställare**

**Namn:** Brf Pastorn 7  
**Ombud:** Olov Lindberg, Forum Fastighetsekonomi AB  
**Adress:** Engelbrekstgatan 6, 211 33 Malmö  
**Tel:** 040-12 60 70

**Besiktningens man:** Civilingenjör J. Kenneth Svensson

**Närvarande:** Leif Davidsson och Lars-Åke Johnsson som representanter för Brf Pastorn 7.

**Besiktningens dag:** Onsdagen den 3 januari 2007

**Klockslag:** 08.00 - 11.00

**UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL**

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningens man 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 besiktningens man en byggteknisk okulär undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. 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, fuktmetning eller annan mätning. Särskilt avtal om sådan åtgärd kan dock överenskommas.

Besiktningens man 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).

**Tillhandahållna handlingar och uppgifter:**

Försäljningsprospekt upprättat av Leimdorfer Fastighetsmarknad AB.

**Säljarens information:**

Försäljningsprospektet är upprättat med hjälp av information från bland annat fastighetsägaren Akelius.

**Byggnadsbeskrivning**

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

**Byggnadsår:**

Ca 1952. Byggnaden är ritad av arkitekten Mogens Mogensen och är av Stadsbyggnadskontoret i Helsingborg klassificerad som *Byggnad av kompletterande värde för stadsmiljön*.

**Hustyp:**

På fastigheten är uppfört två sammanbyggda flerbostadshus. Det norra huset har 5 våningar ovan mark samt vind. Markvåningen är inredd dels som källare med lägenhetsförråd och tvättstugor dels med två butikslokaler. I den södra delen av det norra huset finns en våning under mark som är inredd med skyddsrum. Det södra huset har 7 våningar ovan mark och en källarvåning under mark samt vind. Källarvåningen under mark inrymmer bland annat undercentral för fjärrvärme och på den västra halvan del av det underjordiska garaget. Markvåningen är inredd som källare med lägenhetsförråd liksom det norra huset samt med en butikslokal och 8 st garage.

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

Brf Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utfåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

På innergården finns ett underjordiskt garage som går in under halva höghuset i söder. Ovanför det underjordiska garaget finns en markparkering.

- Källarstomme:** Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källarytterväggar och bärande källarinnerväggar av platsgjuten betong. Icke bärande väggar av lättbetong.
- Stomme ovan mark:** Tegel och betong.
- Fasadbeklädnad:** Fasadtegel. Det finns vissa delar av bottenvåningen samt burspråken på husgavlarna som har fasadbeklädnad av betongelement.
- Bjälklag över källare:** Betong
- Mellanbjälklag:** Betong
- Taktyp och taktäckning:** Taket är utformat som ett sadeltak med ca 45° taklutning. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av tegeltakpannor.
- Fönster:** De flesta fönster i lägenheterna är de ursprungliga från byggtiden. Träfönster med vridbeslag (pivåhängning) och kopplade 2-glas bågar. Fönster vid balkongdörr är sidohängda. På den södra husgaveln finns även mindre sidohängda fönster till badrummen. I burspråken på de båda husgavlarna (norr och söder) är fönstren utbytta mot trä-aluminiumfönster med vridbeslag (H-fönster) och isolerglasrutor. Det saknas uppgift när bytet skedde. Fönster i trapphus är träfönster med kopplade sidohängda och utåtgående 2-glas bågar. Enligt uppgift skedde en fönsterrenovering 2004 - 05 då fönstren målades om på utsidan.
- Balkonger:** Det finns 16 st balkonger på det lägre huset och 36 st balkonger på det högre huset. Balkongerna finns på den västra husfasaden. Balkongerna har bärning på i bjälklaget och ytterväggen inspända armerade betongplattor. Balkongräckena har bytts ut mot nya med stomme av natureloxerad aluminium och balkongskärmar av korrugerad och lackerad aluminiumplåt. Varje lägenhet har en balkong utom den stora 5-rums etagelägenheten på den södra husgaveln (våning 7 + vind) som har två balkonger samt en indragen altan på vindsplanet.
- Soppantering:** Det ursprungliga sopsystemet med sopnedkast i trapphusen för hushållssopor finns kvar. Det finns utrymmen i markvåningen för grovsopor samt för källsortering av tidningar, kartonger och glas.
- Värmesystem:** Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorsystem. Värmeväxlare är tillverkade 1998 och tryckexpansionskärl år 1997. Datorövervakad och datorstyrd reglerutrustning. Nyare tryckstyrda cirkulationspumpar på värmesystemet. Ursprungliga värmerör och radiatorer från byggtiden 1952 som har försetts med termostatregerade ventiler.
- Ventilationssystem:** Mekanisk frånluftsventilation från lägenheterna. Utsug sker via ventiler från kök och badrum samt från vardagsrum i lägenheterna i det lägre huset. Det

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

Brf Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utfåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

saknas uteluftsdon för tilluft i sovrum och vardagsrum. Tilluft kan endas ske genom att fönster ställs upp i vådringsläge. Enligt uppgift i prospektet så är det gjort en godkänd OVK-besiktning och att nästa besiktning skall utföras senast 2008-12-31.

**Vatten och avlopp:**

Kommunalt vatten och avlopp. Ursprungliga tappvattenledningar med varmvattencirkulation (VVC) i källarstråk och vertikala stammar. Varmvattensrör och VVC-rör är utförda av kopparrör och kallvattenrören av galvaniserade stål-rör. Ursprungliga avloppsror av gjutjärn.

**Elinstallationer:**

I huvudsak ursprungliga elinstallationer från byggtiden 1952. Elcentraler med gängsäkringar. Elmätare till lägenheter är placerade i lägenheterna. Elcentral med 3-fas 220/380 Volt i lägenheter.

**Trapphus:**

Trapplopp av betong är belagda med cementmosaik. Vilplan av betong är belagda med mosaikplattor. Entréplanet har beläggning av marmorplattor. Måla-de väggar och tak. Det finns två trapphus i respektive hus.

**Hiss:**

Hiss finns i de båda trapphusen i det högre huset som går från markplan till våning 7.

**Källare:**

Källarna har i huvudsak obehandlade betonggolv samt vitmålade väggar och tak. Den nedre källaren under markplan är inredd med skyddsrum, undercentral för fjärrvärme, elcentral samt del som tillhör det underjordiska garaget. Den övre källaren i markplan är inredd med lägenhetsförråd, 2 st tvättstugor, ett torkrum, ett mangelrum, soprum, cykelkällare, grovsoprum och soprum för källsortering, uthyrda förrådsrum, elcentraler, butikslokaler och garage.

**Tvättstuga:**

Tvättstugor har oljebehandlade betonggolv och målade väggar och tak. Tvättstuga 1 är utrustad med 2 st tvättmaskiner (en ca 15 år och en ca 6 år gammal). Tvättstuga 2 är utrustad med 1 st tvättmaskin (ca 15 år) och 1 st torktumlare (ca 20 år). Ett separat torkrum med varmluftsfläkt (hygrotork) och fuktstyrd frånluftsfläkt. Separat mangelrum med stenmangel.

**Vind:**

Vindarna är inredda med lägenhetsförråd samt i den södra husgaveln på det högre huset med den övre delen av en etagelägenhet.

**Lägenheter:**

Lägenheterna har följande golvbeläggningar:  
Plastmattor i hall, kök och sovrum. Ursprungliga fiskbensmönstrade ekpar-kettgolv i vardagsrum.  
Badrummen har inmurade gjutjärnsbadkar som har försetts med plastinsatser och löstagbara fronter. Golvet framför badkaret är belagt med sintrade plattor. Under badkaret är golvet ett obehandlat betonggolv. Väggar är beklädda med 9 skift kakel och däröver målad puts eller väv. Ursprungliga golvbrunnar av gjutjärn.  
Köken är utrustade med elspis och kyl/frys. Köken har skåpsinredning från byggtiden 1952.

Lägenhetsfördelning:      11 st 1 rum och kök  
   23 st 2 rum och kök  
   16 st 3 rum och kök  
   1 st 5 rum och kök

Totalt 51 st lägenheter med en total boarea av 3 046 kvm.  
Följande lägenheter var utvalda av föreningen för besiktning:  
Lägenhet nr 28, 32 och 42.

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

Brf Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

- Lokaler:** Det finns 3 st butikslokaler på bottenvåningen med en lokalarea av 121 kvm.
- Garage:** Det finns 8 st garage i markplanet till det högre huset samt ett underjordiskt garage med plats för ca 28 bilar.
- Biluppställning:** Biluppställning på innergården med 13 parkeringsplatser.
- Gård:** Innergården används enbart för biluppställning och som infart till garagen i höghuset. Gården är belagd med betongsten. Det finns mindre planteringsytor vid entréfasaderna. Entrégångar är belagda med betongsten eller klinkerplattor.
- Övrigt:** Kodlås på entréytterdörrar.  
Kabel-TV via ComHem.  
Fastigheten är ansluten till bredbandsnät.

### **Kortfattade synpunkter på fastighetens skick och underhållsstatus**

Det allmänna intrycket är att det är en för byggnadstiden välbyggd fastighet med normal standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader.

Fastigheten som helhet och lägenheterna är välskötta och i mycket bra skick.

Fastigheten har dock på grund av sin ålder idag ett eftersatt underhållsbehov.

Underhållsbehovet är störst beträffande VA- och Elinstallationer men även beträffande badrummen som inte uppfyller dagens krav på vattentäta beklädnader i våtutrymmen.

Även fönster i väderleksutsatta delar av fasaderna har ett eftersatt underhållsbehov.

**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 ursprungliga träfönstren har målats om på utsidan för ca 2 år sedan. Man har då målat över de rötskador som fanns utan att byta ut rötskadat trävirke. Trävirket på utsidan av karmar och utsidan av ytterbågar har rötskador i varierande omfattning. Skadorna är som normalt störst nedtill på fönstren och de största skadorna finns på fönster i den västra fasaden på de översta våningsplanen. Det finns fönster som har mycket stora rötskador i understycket på ytterbågarna. Fönster av denna modell med pivåhängning är mycket tunga och svåra att öppna och stänga och framförallt mycket obekväma vid fönsterputsning. Fönstren kan efter en renovering vara funktionella i minst ca 10 - 20 år men man kan överväga ett fönsterbyte av funktionella skäl men även för att minska energiförlusterna. Ett nytt fönster med isolerglasrutor kan minska energiförlusterna väsentligt. Fönster i trapphus har undermålig målning på insida fönster och mellan bågar.
2. I tegelfasader över fönster finns det på ca 50 st utsprängningar i den nedersta tegelfogen på grund av att armeringsjärnet i tegelfogen rostar och spränger ut bruksfogen. Det upptäcktes även samma skada på undersidan av ett fönster i den östra fasaden på det högre huset. Det syns att man tidigare har lagt upp denna typ av skador på ett flertal tegelbalkar över fönster.
3. Plåtbeslag på yttertaken såsom hängbeslag på gavlar över vindskivor har stora rostskador och bör bytas. Takfots- och nockräcken har färg och rostskador och måste målas om.

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

Brf Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

4. Taktäckningen av bandtäckt plåt över skärmtaken vid trapphusentréer har stora rostskador och bör bytas ut.
5. På skärmtaket av betong vid trapphus 161 finns det flera utsprängningar i framkanten på grund av rostande armeringsjärn.
6. Skorstenen på yttertaket på det högre huset som är den gamla skorstenen från pannrummet har stora skador på den övre delen som måste muras om alternativt helt rivas ned. Tegelfogarna har lossnat och fallit ut så att tegelstenarna i de översta tegelskiftena är helt lösa och håller på att ramla ned.
7. På piskbalkongen på den norra husgaveln på det lägre huset syntes stora sneda skjavsprickor på sidoväggarna ute mot husgaveln som orsakats av lyftkrafter på yttertak och takstolar. Man bör laga upp och förstärka dessa väggar. Man bör även kontrollera om det finns samma typ av skador på piskbalkongen på det högre husets norra husgavel som nu är ombyggt till utrymme för antenner till mobiltelefoner.
8. På yttertak på det lägre huset var en tegeltakpanna trasig vid avloppsluften intill husgaveln mot det högre huset. Det fanns även ett flertal trasiga glasrutor på takfönster till vindar.
9. Det förekommer skadade klinkerplattor vid entréer samt svackor i beläggningen. Det finns större skador på klinkerplattor vid trappnedgång till blomsterbutiken på den norra husgaveln.
10. Hängrännor är dåligt rensade och fulla med skräp.

#### **Invändigt allmänna utrymmen**

11. I garaget finns vattenläckage genom terrassbjälklaget och ytterväggar. Vid regnväder kommer det in fritt vatten på golvet. Det finns saltutfällningar både i taket och på väggar samt begynnande skador på betongen. Det finns stor risk för att skadorna med tiden kan förvärras om inte otätheterna åtgärdas. Man kan då få en urlakning och försvagning av betongen samt utsprängningar i betongen på grund av rostande armeringsjärn. Att åtgärda detta innebär stora kostnader då man måste ta bort nuvarande plattsättning och skyddsbetong på terrassbjälklaget som används för bilparkering. Man måste också gräva upp längs ytterväggarna. Min bedömning är att man måste åtgärda problemet inom en 10-års period.
12. I tvättstuga 2 har man kopplat in frånluftsslangen från torktumlaren på självdragskanalen utan dragavbrott. Det innebär att det nu saknas frånluftsventilation i detta utrymme. Frånluftskanalen bör istället dras ut genom ytterväggen. På grund av den dåliga ventilationen och den stora fuktbelastningen i tvättstugan har det uppstått svarta mikrobiella påväxter (mögelsvampar) på innertaket och väggar.
13. Det saknas luddfilter på avloppsrör från tvättmaskiner vilket ökar risken för stopp i avloppssystemet.
14. WC i källaren är i mycket dåligt skick och ostädad.
15. I skyddsrummet fanns det fullt med kvarlämnat material från en tidigare hyresgäst (bilreparatör).
16. Trapphus 161: En glasruta sprucken i fönster på översta planet.
17. Trapphus 159: En glasruta sprucken i fönster på översta planet.
18. Trapphus 157: Större skada i framkanten på vilplan över bottenvåningen.

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

Brf Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

19. Trapphus 155: Större skada på vägg vid telefonlucka vänster om hissdörr på 6:e våningen som är slarvigt lagad. Omålad lagning på vägg vid källartrappa under varmluftsfläkt.

### **Installationer**

20. Byggnaden har idag en ålder av 54 år vilket innebär att det är dags att utföra ett byte av tappvatten- och avloppsledning. Även om dessa installationsdelar skulle kunna klara sig några år till, dock med risk för återkommande vattenläckor, så bör man byta ut dessa innan man börjar renovera badrummen. Om man renoverar badrummen innan ett stambyte utförs så måste badrummen byggas om igen när stambytet sen utförs. Min rekommendation är därför att man bygger om badrummen samtidigt som ett stambyte utförs på vatten- och avloppsledning. Ytskikten och inredningen i badrummen tillhör normalt bostadsrättshavarens ansvar och skall bekostas av honom men det är oftast mest praktiskt att föreningen svara för en gemensam upphandling av ombyggnaden av alla badrum till en bestämd grundstandard och att bostadsrättshavaren svarar för kostnader utöver denna grundstandard.
21. Elinstallationer är idag av så hög ålder att elledningar bör bytas ut. Normalt är att bostadsrättshavaren har ansvar för ledningarna inne i lägenheterna och föreningen för elstammen upp till lägenheten och oftast också elcentralen i lägenheten. Även här kan man dock välja att föreningen även står för elsaneringen i lägenheterna till en bestämd grundstandard.
22. Enligt uppgift i försäljningsprospektet så har man utfört den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationsanläggningen år 2002. Det har dock inte uppvisats något besiktningsprotokoll från en sådan besiktning. Vid denna besiktning konstaterades att det saknas uteluftsdon för tilluft i sovrum och vardagsrum samt att det felaktigt finns frånluftsventilation från vardagsrummen i det lägre huset. Man bör åtgärda detta snarast möjligt. Man bör också komplettera med att installera injusteringsbara spiskåpor med forceringsmöjlighet i köken över spisar samt att montera injusteringsbara ventilationsdon i badrummen.

### **Lägenheter: generella anmärkningar**

23. De ursprungliga badrummen med inmurade badkar uppfyller inte dagens krav på vattentäta beklädnader på golv och väggar i våtutrymmen. Det finns därför stor risk för att det vid modern användning med duschning mot väggarna uppstår fukt-skador i väggar och golv. Även den gamla golvbrunnen av gjutjärn är otät om det blir stopp och vattnet stiger i brunnen. Man måste därför bygga om samtliga badrum och detta göres lämpligen samtidigt som man byter ut vatten- och avloppsledning i hela fastigheten. Kostnaden för badrumsombyggnaden kan man låta respektive bostadsrättsinnehavare svara för om föreningen beslutar detta.

### **Lägenheter: specifika anmärkningar**

1. Lägenhet nr 42: Pivåfönster är tröga att öppna och stänga. Avloppsstos till tvättstall ligger under golvnivån.
2. Lägenhet nr 32: Stora rötskador nedtill på ytterbåge i vardagsrumsfönster. Forceringsreglage på spiskåpa är ur funktion.

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

Brf Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

3. Lägenhet nr 28: I badrummet saknas det en kakelplatta på vägg nedtill mot golv vid dörrfoder. Stora rötskador på ytterbågar. På balkongen har det lossnat en större bit betong i framkanten på balkongplattan.

#### **Övriga rekommenderade åtgärder**

1. Man bör undersöka möjligheten att ha enbart ett abonnemang mot el-distributören men fördela den individuella elen med egna elmätare. Det finns även idag metoder att enkelt mäta och fördela kostnaden för värme och varmvatten individuellt på respektive bostadsrättsinnehavare.
2. Lägenhetsytterdörrarna har dålig funktion beträffande ljud och inbrottssäkerhet. Ett byte till säkerhetsytterdörr bekostas dock av respektive bostadsrättsinnehavare men anbud kan tas in av föreningen gemensamt.

#### **Kostnader för att åtgärda akuta fel i underhållet**

Angivna kostnader är inklusive moms och byggherrekostnader.

Kostnaden för att avhjälpa akuta fel enligt ovan men exklusive åtgärder som är upptagna i det planerade underhållet nedan bedöms uppgå till ca 140 000 kronor.

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

Brf Pastorn 7 i Helsingborg  
Fastigheten Helsingborg Pastorn 7  
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

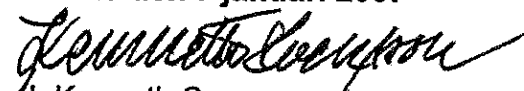
### Framtida underhållsbehov

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:

- År 1. Byte av vatten- och avloppsledningar. Kostnad ca 6 300 000:- kronor.
- År 2. En eventuell relining av avloppsledningar istället för utbyte minskar kostnaden med ca 2 500 000:- kronor. Golvbrunn i badrum måste dock alltid bytas ut.  
Ombyggnad av badrum. Kostnad ca 5 000 000:- kronor.
- År 3. Elsanerering av fastigheten inkl. lägenheterna. Kostnad ca 2 000 000:- kronor.  
Fönster:  
Alternativ 1. Renovering och justering av fönster, byte av rötskadat virke samt montage av spaltventiler i vardagsrum och sovrum. Byte av plåtarbeten på yttertak. Byte av bandtäckt plåt på entréskärmtak. Ommålning av takfots- och nockräcken. Lagning av tegelballkar över fönster. Fasadställningar.  
Kostnad ca 1 150 000:- kronor .  
Alternativ 2. Nya fönster och balkongdörrar av trä-aluminium med trippel isolerglasrutor. Byte av plåtarbeten på yttertak. Byte av bandtäckt plåt på entréskärmtak. Ommålning av takfots- och nockräcken. Lagning av tegelballkar över fönster. Fasadställningar  
Kostnad ca 3 900 000:- kronor.
- År 4. Renovering av tvättstugor. Beklädnad av väggar och golv med kakel och klinker. Byte av två tvättmaskiner och en torktumlare samt en ny torktumlare.  
Kostnad ca 350 000:- kronor.
- År 5. -
- År 6. -
- År 7. -
- År 8. -
- År 9. -
- År 10. -
- År 11. Omläggning av terrassbjälklag på garagetak med ny membranisolering inkl erforderlig uppgrävning runt ytterväggar och tätning av dessa.  
Kostnad ca 700 000:- kronor.

Malmö den 7 januari 2007

  
J. Kenneth Svensson  
JKS Total Consult AB