

ORIGINAL

Ekonomisk Plan

för

Bostadsrättsföreningen

Ljungbacken i Hölbyviken

(769614-4042)

Upprättad i maj 2006

SEBR-Svensk Bostadsrättsbildning

D. Ingemar Bjerkborn

Magdalena Ripa

Innehållsförteckning

201006082747

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Besiktningssprotokoll
4. Beräkning av kostnader för förvärv & finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
6. Fördelningsgrunder avseende insatser
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomiskt prognos & Känslighetsanalys
9. Stadgar
10. Särskilda förhållanden
11. Intyg
12. Bilagor

Kontaktuppgifter

Föreningens ordförande:

Bertil Nord

Domkyrkovägen 13

236 37 Höllviken, Tel 040 45 11 68, 0705 33 33 70

Planen upprättad av:

D.Ingemar Bjerkborn & Magdalena Ripa

SBR-SvenskBostadsrättsbildning

Köpenhamnsvägen 15 E

217 43 Malmö, 040 611 99 60, 070 741 30 60

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ljungbacken i Höllviken (769614-4042) som har registrerats hos Bolagsverket (Se reg. bevis under rubriken Bilagor) har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen utgöres av fastigheten Vellinge Höllviken 8:224 med adress Gamleväg 23 & 25 och Möllevägen 1A & 1B, 236 31 Höllviken. Fastigheten innehåller 32 bostadslägenheter. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1991-1992.

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

Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapital och driftskostnader. Kapitalkostnaderna grundas på en kalkylränta som väl överstiger offererade räntesatser och övriga finansieringsvillkor. Driftskostnaderna är baserade på en analys av nuvarande fastighetsägares faktiska kostnader, intagna offerter samt vad som kan anses marknadsmässigt framgent.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutgiltigt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker under juni 2006 eller direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning :	Vellinge Höllviken 8:224
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Gamleväg 23, 25, Möllevägen 1A, 1B
Tomareal:	7994 kvm
Bostadsarea:	2748 kvm
Byggandsutformning:	På tomten finns 4 st punkthus i 2 våningar med 4 lägenheter på varje plan – totalt 32 lägenheter.
Servitut/nyttjanderätt:	Se bilagda utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor. Gemensamhetsanläggning avseende parkeringsplatser.
Försäkringar:	Länsförsäkringar
Taxeringsvärde:	20.800 kkr varav markvärde 7.000 kkr
Typkod:	320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Sop- och pappersavfallsrum
Cykelförråd
Elcentral
Förråd
2 st tvättstugor
Trapphus
Handikapphiss i 3 av husen
Kabel-TV

Kortfattat byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Grus
Grundmurar:	Platta på mark
Stomme:	Regelstomme/betong
Bjälklag:	Betong
Fasad:	Tegel/träpanel
Tak:	Tegel/plåt
Fönster:	3-glas
Trapphus:	Målat
Uppvärmning:	Luftvärmväxlare i varje lägenhet
Ventilation:	Mekanisk ventilation

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök:	Elspis, kyl, frys, fläkt, målade köksluckor. Målade/vävspännda väggar och målade tak
Badrum:	Kaklade/PVC-klädda med badkar eller dusch, tvättställ och wc-stol. Golv av klinkers eller PVC.
Invändigt golv:	Parkett eller PVC.
Invändiga tak:	Målade
Invändiga väggar:	Målade/vävspännda

Fastighetens skick

Fastigheten byggdes 1991-1992. Därefter har fastigheten kontinuerligt under åren genomgått löpande underhåll. Det nuvarande skicket måste anses som gott.

Fastigheten har 2006-05-17 besiktigats avseende fastighetens övergripande skick och särskilt vad avser el och VVS. Huvudansvarig för besiktningarna har varit Projektledare Jan Johansson, Midroc Engineering AB. Se bilagda protokoll under rubriken Besiktningsprotokoll.

Av dessa framgår att det finns ett totalt reparationsbehov understigande ca 600.000:- vilket särskilt avsatts och torde väl täcka behovet. Behovet avser upp till 10 år. Det finnas m.a.o. god marginal i det upptagna reparationsbehovet. Därutöver finns en årlig schablonmässig avsättning om 0,3% av taxeringsvärdet samt dispositionsfond om 500.000:-.

Varje lägenhet har egen värmekälla genom en luftvärmväxlare. De tillsynes låga allmänna driftkostnaderna beror i huvudsak på detta förhållande. Ett totalt utbyte under den närmaste 10 åren skulle enligt besiktningen uppgå till ca 50.000:- per enhet. Flertalet av värmväxlarna har under senare ersatts med nya. Skälet till den tidigare korta livslängden av dioderna har varit den dåliga vattenkvalitén i Höllviken. Kommunen har numera avsevärt förbättrat vattenkvalitén. För att skapa ekonomisk likvärdighet mellan lägenheterna har dock en särskild avskrivningsplan upplagts för att täcka byte av de resterande värmväxlarna under den närmaste 10-års perioden. Beloppet uppgår årligen till 90.000:-.

KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV AV LJUNGBACKEN SAMT DESS FINANSIERING

Anskaffningskostnad

201006082765

Köpeskilling	44 000 000
Föreningsbildning	312 500 inkl.moms
Lagfart 1,5 %	661 000
Dispositionsfond	500 000
Reparationsbehov	600 000
Pantbrev	
Totalt	46 073 500

FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta	Ränta kr	Amort
Bottenlån	<u>15 000 000</u>	<u>5,00%</u>	<u>750 000</u>	<u>0</u>
	15 000 000		750 000	0

Insatser 31 073 500

Totalt 46 073 500

Beräknat taxeringsvärde

		%	Mark	Byggnad		Skatt
Bostäder	<u>20 800 000</u>	100,0	<u>7 000 000</u>	<u>13 800 000</u>	0,5%	<u>104 000</u>
Summa taxeringsvärde	20 800 000	100,0	7 000 000	13 800 000		104 000

BERÄKNING AV ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

INTÄKTER

		2006	
		Bostäder	Hela Huset
Hyror lägenheter			
Fastighetsskatt lokaler			
Månadsavgift lägenheter	restpost	1 297 343	1 297 343
Ränteintäkter		10 000	10 000
Hyror p-platser		45 000	45 000
Intäkter totalt		1 352 343	1 352 343

Driftkostnader inkl moms

Uppvärmning		0	0
Elförbrukning		73 084	73 084
Vattenförbrukning		69 949	69 949
Renhållning		37 310	37 310
Försäkringar		15 600	15 600
Förvaltning/Fastighetsskötsel		100 000	100 000
<u>Underhållskostnader</u>			
Löpande underhåll	Se nedan		0
Tekniskt underhåll		50 000	50 000
Periodiskt underhåll			
Planerat underhåll: minst avsättning till			
Yttre underhållsfond = 0,3% av taxvärde		62 400	62 400
Särskild avskrivningsplan värmeväxlare		90 000	90 000
Summa driftkostnader		498 343	498 343

Kvar till kapitalet och skatter 854 000 854 000

Kapitalkostnader

Räntekostnader fastighetslån		750 000	750 000
Amorteringar		0	0
Summa kapitalkostnader		750 000	750 000

Vinst före skatter 104 000 104 000

Fastighetsskatt (om tax.värde åsatts)

Fastighetsskatt bostäder / lokaler		104 000	104 000
Summa fastighetsskatt		104 000	104 000

Inkomstskatt äkta förening:

Intäkt 3% av tax.värdet		624 000	624 000
+ ev.ränteintäkt			10 000
- erlagda räntekostnader		-750 000	<u>-750 000</u>
Att beskatta med 28%			-116 000
Inkomstskatt			0

Kostnader totalt 1 352 343 1 352 343

Intäkter ./ Kostnader = vinst 0 0

Ränteintäkt: $(1.100.000kr - 230.000kr \text{ (år 1)}) = 870.000kr * 1\%$

Särskild avskr. Värmeväxl.(900.000kr / 10 år = 90.000kr/år)

201006082767

Ekonomisk prognos

Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Kapitalkostnader							
Räntekostnader	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader	295 943	295 943	295 943	295 943	295 943	295 943	295 943
Underhållskostnader							
Teknikst underhåll	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Yttreunderhållsfond = 0,3% av taxvärde	62400	62400	62400	62400	62400	62400	62400
Särskild avskrivning värmeväxlare	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000
Övriga kostnader							
Fastighetskatt	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000
Summa kostnader	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343
Intäkter							
Årsavgifter	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343
Övriga intäkter							
Hysesintäkter, lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Fastighetskatt, lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Hyror p-platser	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
Summa Intäkter	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343	1 352 343

Ränteantagande: 5%

Inflationsantagande: Dagens inflation, 1,5%

Källa: www.riksbanken.se 2006-05-27

Prognosen beräknas på helår, 1/1-31/12

Föreningen upptar amorteringsfria lån.

Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer.

Känslighetsanalys

Årsavgift	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
Dagens räntenivå (5%)	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343	1 297 343
Dagens räntenivå +1% (6%)	1 447 343	1 447 343	1 447 343	1 447 343	1 447 343	1 447 343	1 447 343
Dagens räntenivå +2% (7%)	1 597 343	1 597 343	1 597 343	1 597 343	1 597 343	1 597 343	1 597 343
Dagens räntenivå +3% (8%)	1 747 343	1 747 343	1 747 343	1 747 343	1 747 343	1 747 343	1 747 343
Dagens räntenivå -1% (4%)	1 156 863	1 156 863	1 156 863	1 156 863	1 156 863	1 156 863	1 156 863
Dagens räntenivå -2% (3%)	1 048 863	1 048 863	1 048 863	1 048 863	1 048 863	1 048 863	1 048 863
Dagens räntenivå -3% (2%)	940 863	940 863	940 863	940 863	940 863	940 863	940 863
Dagens räntenivå och							
Dagens inflationsnivå +1%	1 300 302	1 300 302	1 300 302	1 300 302	1 300 302	1 300 302	1 300 302
Dagens inflationsnivå -1%	1 294 384	1 294 384	1 294 384	1 294 384	1 294 384	1 294 384	1 294 384
Dagens inflationsnivå +2%	1 358 262	1 358 262	1 358 262	1 358 262	1 358 262	1 358 262	1 358 262
Dagens inflationsnivå -2%	1 291 424	1 291 424	1 291 424	1 291 424	1 291 424	1 291 424	1 291 424

Räntebärande: 5%

Dagensinflationsnivå år 1,5%

Källa: www.riksbanken.se 2006-05-27


Särskilda förhållanden


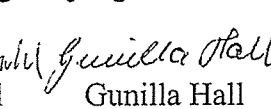
201006082781

- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i planen utvisande andelstabell eller som styrelsen annorledes beslutar.
- Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen skall följande fonder bildas:
 - Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- I enlighet med bifogad besiktningsprotokoll finns ett totalt kort- och långsiktigt behov av reparationer understigande ca 600.000:-. Avsättning av detta belopp har skett. Det åligger styrelsen att besluta när dessa arbeten skall utföras.
- Varje lägenhet har egen värmekälla genom en luftvärmeväxlare. De tillsynes låga allmänna driftkostnaderna beror i huvudsak på detta förhållande. Vissa av värmeväxlarna har bytts under årens lopp. För att skapa ekonomisk likvärdighet mellan lägenheterna har en särskild avskrivningsplan upplagts för att täcka byte av de resterande värmeväxlarna under den närmaste 10-års perioden. Beloppet uppgår årligen till 90.000:-
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor och av vilka det framgår bl.a. vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.

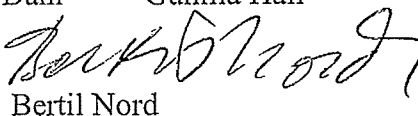
Höllviken den 30 maj 2006

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljungbacken


Helen Björneskog

 
Karin Dahl Gunilla Hall

Linda Nyman


Bertil Nord



INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ljungbacken i Höllviken*, org nr 769614-4042, i Vellinge kommun får härmed avge följande intyg.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

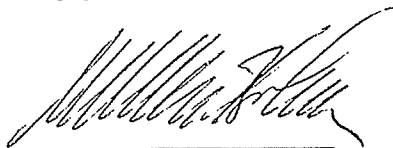
Vi noterar att avskrivning inte behandlas i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget formellt fel men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftuttaget.

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

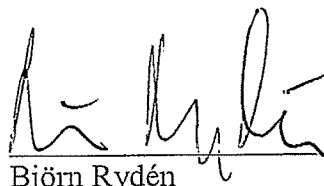
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2006-05-30.
Besiktningssprotokoll från 2006-05-17 (Midroc Engineering).
Statusbesiktning från 2006-05-17 (Örestads VVS-byrå AB).
Besiktningssutlåtande från 2006-05-17 (Elprojekt i Malmö AB).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2006-06-07



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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

Utlåtande

över utförd statusbesiktning Vellinge Höllviken 8:224 inför ekonomisk plan.

Beställare

Brf Jungbacken
C/o K Dahl
Möllevägen 1 B
236 31 Höllviken

Förvaltare

Lifra L & B i Malmö AB
Föreningsgatan 22
211 52 Malmö

Fastighetsägare

Morkullan AB
Föreningsgatan 22
211 52 Malmö

Statusbesiktning bygg

Jan Johansson
Midroc Engineering AB
Stora Varvsgatan 19
Malmö

Datum för besiktning

Besiktning har påbörjats 2006-05-17 och avslutats samma dag.

Närvarande vid syn

Jan Johansson, Midroc Engineering.
Kay-Åke Ohlsson, VVS besiktningsman
Bert Andersson, EI besiktningsman
Ingemar Bjerkborn,
Ingemar Wikman. Lifra
Helen Björneskog

Omfattning

Okulärbesiktning av fastigheten ut och invändigt. Någon provtagning har ej utförts.
Trädgårdsanläggningens standard och kvalitet har ej bedömts

201006082754

Handlingar

Vid besiktning föreligger följande handlingar:

- a) Planritningar.
- b) Drift och underhålls pärm vvs.
- c) Relationshandlingar el.

Fel och brister

Fel och brister antecknas

Kostnader för att åtgärda dessa till godtagbar standard har värderats.

Viss standard på fastigheten har ej beaktats ekonomiskt då det kan anses vara normalt för en byggnad med motsvarande ålder eller läge.

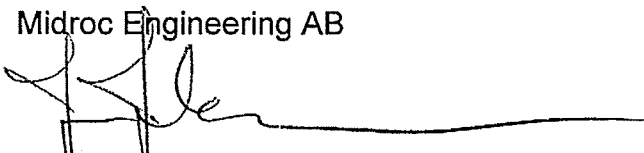
Övrigt

Distribution

Besiktningsutlåtandet kommer att tillställas parterna enligt nedan.

Beställare	1 org
Besiktningsmän	1 kop

Malmö
Midroc Engineering AB



Jan Johansson
Besiktningsman

201006082756

Bilaga nr 1 till utförd statusbesiktning Vellinge Höllviken 8:224 inför ekonomisk plan.

Noteringar vid besiktning 2006-05-17

Beställare

Brf Jungbacken
C/o K Dahl
Möllevägen 1 B
236 31 Höllviken

Förvaltare

Lifra L & B i Malmö AB
Föreningsgatan 22
211 52 Malmö

Fastighetsägare

Morkullan AB
Föreningsgatan 22
211 52 Malmö

Statusbesiktning bygg

Jan Johansson
Midroc Engineering AB
Stora Varvgatan 19
211 19 Malmö

Biträdande besiktningsmän

Kay-Åke Ohlsson, Örestads VVS-Byrå, VVS
Bert Andersson, Elprojekt i Malmö, El

Datum för besiktning

Besiktning har påbörjats 2006-05-17 och avslutats samma dag.

Närvarande vid syn

Jan Johansson, Midroc Engineering.
Kay-Åke Ohlsson, VVS besiktningsman
Bert Andersson, El besiktningsman
Ingemar Bjerkborn,
Ingemar Wikman. Lifra
Helen Björneskog

201006082757

Status lägenheter

Några lägenheter nr 2324, 2313, 2523 och 1211 valdes ut av Helen Björneskog som typiska lägenheter för att bestämma status på standard ytskikt och installationer.

Golv: Parkett i vardagsrum och plastmatta i övriga utrymmen
 Väggar: Tapeter, målade tapeter, målad väv, målat eller kakel
 Tak: Målad betong eller gipsskiva
 Inredning: Målad köksskåp och luckor

Alla lägenheterna uppvisade lika standard

Status lokaler

Tvättstugor hade kakel på vägg och klinkers på golv samt målat tak

Övriga utrymmen

Förråd, cykelförråd, soprum, fastighetsförråd och elcentral har betonggolv, obehandlade skivor och synliga takstolar

Byggnadens standard och kvalitet

Byggnadernas stomme och yttre skal är av god standard och väl genomtänkta tekniska och arkitektoniska lösningar.

Takpannor, tegelfasad och fönster med nästan inget underhållsbehov.

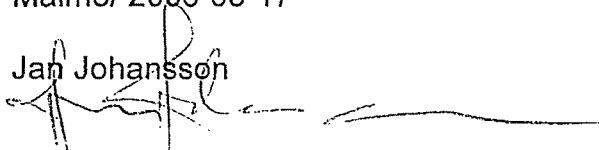
Invändig standard i lägenheterna är normal nivå.

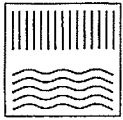
Visst materialval kräver underhåll såsom träpaneler, träskivor och stål/smide

Åtgärdsbehov inom	1 år	5 år	10 år
Notering	kr	kr	kr
Rostangrepp på smide vid balkonger	20 000		
Utbyte av plywood på balkonskärmar		80 000	
Ommålning av taktäckningsplåt	32 000		
Träsarg vid takljuskopol angripen av röta	12 000		
Tillrättande av mindre fel i vissa lägenheter	30 000		
Stänkskydd vid ränna/tegelvägg	10 000		
Utbyte av plank runt balkonger/uteplats plan 1		40 000	
Ommålning av trä på fasad, takfot och taksprång	30 000	60 000	90 000
Ommålning av plåtar med färgsläpp	10 000		
SUMMA	144 000	180 000	90 000

Malmö/ 2006-05-17

Jan Johansson





201006082758

Fastigheten Vellinge, Höllviken 8:224

STATUSBESIKTNING

Tid för syn 2006-05-17.

Omfattning Besiktningen avser att fastställa konditionen på fastighetens VVS-system. Uppdraget omfattar även en grov kostnadsbedömning för att uppdatera systemen till godtagbar standard.

Beställare Brf. Ljungbacken
c/o Karin Dahl
Möllevägen 1B
236 31 HÖLLVIKEN

Syneförrättare Kay-Åke Ohlsson
Örestads VVS-byrå AB
Rosenlundsgatan 5
214 30 MALMÖ

Övriga närvarande Enligt utlåtande bygg.

Syneförrättningskostnad Ersättning till syneförrättare betalas av beställare.

Bilaga VVS Fastigheten Vellinge, Höllviken 8:224.

Distribution Detta dokument med bilaga har 2006-05-23 distribuerats till:

Mailkopia Jan Johansson
Midroc Engineering AB

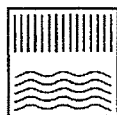
Detta dokument med bilaga har 2006-05-30 distribuerats till:

Originalkopia med post Jan Johansson
Midroc Engineering AB
St. Varvsg. 19
211 19 MALMÖ

Malmö 2006-05-17

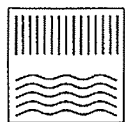
Örestads VVS-byrå AB

Kay-Åke Ohlsson



201006082759

- Allmänt** Byggnadsår 1991-92.
Fastigheten innehåller ca 2.750 m² yta fördelat på 32 lägenheter och biutrymmen.
- Relationshandlingar** Ingen uppfattning om ritningsunderlag, DU-pärmar från Wickmans rör kontrollerades. Injusteringsprotokoll för värme saknades i pärmar. Kan finnas förinställningsvärden angivna på ritningar då varje lgh är en egen värmeenhet.
Gällande byggnorm vid byggnadsåret är SBN80.
- OVK-besiktning** Protokoll ej tillgängligt.
Varje lgh är en enhet.
- Vatten- och avloppssystem** Från byggnadsåret i de lägenheter som besöktes.
Byte av blandare etc. tas ej upp i kostnadskalkyl, räknas som normalt underhåll.
Några blandare var utbytta i lgh som besöktes.
Vattenmätare 3 x 2,5 m³ är placerade i fastighetsskötarrum.
Huvudavstängningar för lgh finns i lgh på plan 2 och i städförråd.
- Värmesystem** Respektive lägenhet uppvärms av en egen värmepump/elpanna placerad i badrum med ett vattenburet värmesystem med radiatorer. Biutrymmen, trapphus etc. uppvärms av elradiatorer. Värmepumpar av fabrikat Electro Standard Aquaes 380/480A numera IVT Värmeprodukter.
- Fläktsystem** Fresch luftintag i ytterväggar. Frånluftvärmepump ombesörjer luftväxling i lägenheter. Separat spisfläkt i varje lägenhet.
- Lägenheter** I stort sett i skick från byggåret.
- Tvättstugor** Tvättstugor på bottenplan i två hus. Maskinutrustning från byggåret. Varmvatten erhålles från VVB placerad i städtrum på bottenplan i resp. hus. Tvättstugor ventileras med frånluftsfläktar på yttertak. Luftintag via fasad och trapphus. För en av tvättstugorna finns ett WC bredvid tvättstugan. Har även funnits i andra huset men har gjorts om till förråd.



201006082760

Kostnader

Inom 0 – 2 år

Vacuumventil saknades på kallvattenledning i en tvättstuga. Kostar ca 1.500:- att åtgärda.

Avstängningsventil saknade spak i ena städförrådet. Åtgärd ca 500:-.
I övrigt normalt underhåll.

Inom 5 - 10 år

Utbyte av värmepumpar bör läggas in på en 10-års underhållsplan.
Utbyte kostar ca 50.000:- per lgh exkl. mervärdeskatt.

Malmö den 17 maj 2006

Örestads VVS-byrå AB

Kay-Åke Ohlsson

ELPROJEKT I MALMÖ AB

Höllviken 8:224, EL, Tele, Hiss

2258050 Sid 1(3)

201006082761

BESIKTNINGSOBJEKT

Höllviken 8:224
Vellinge kommun

Beställare

Brf Ljungbacken
Höllviken

ANTECKNING VID BESIKTNING 2006-05-17

Okulär kontroll utförd.

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Byggnadsår 1991-92.
Relationshandlingar finnes.
Antal lägenheter 32 st.

Nätägare

El E.on
Kabel TV Kanal-Digital

Nätstation

Nätstation placerad inom fastigheten.
Eventuellt servitut var ej tillgängligt.

Antenner

Antenner och parabol är placerade på tak.
Förstärkarutrustning placerade i elnisch på byggnad 1a.
Eventuellt servitut var ej tillgängligt.

Kortfattad beskrivning av installationerna:

4 st lägenheter samt allmänna utrymmen besökta.

Elinstallationer.

Elservis indragen i elrum i byggnad A1.
Fastighetens elenergi mätes över en 3-fasmätare.
Lägenheternas elenergi mätes över en 3-fasmätare för varje lägenhet placerad i elnisch vid entré till respektive hus.
Fastighetens gruppcentral är placerad i elrum respektive i elnischer.
Central för respektive lägenhet plac i hall.
Huvudledningar till lägenheter förlagda i rör.

Adress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Vinstorpsvägen 74 234 41 Lomma	040-41 13 40	040-41 13 62	5783-7817	413 8778-8	556441-4869

ELPROJEKT I MALMÖ AB

Höllviken 8:224, EL, Tele, Hiss

2258050 Sid 2(3)

Installation i fastigheten är plastisolerade ledningar.

Allmänna utrymmen

Installationer i god ordning och utan anmärkning.

Lägenheter

I lägenheter är installationerna 3-fasigt anslutna.

Elstandarden i lägenheterna är god, i nivå med ombyggnadsperioden.

Elcentral med gångsäkringar.

Ej jordfelsbrytare.

Ojordad installation i bostadsrum.

Teleinstallationer

Telejack indraget i hall.

Porttelefon med kodtastatur.

Centralantenn, kabel TV.

Elektriskt portlås.

Bredband saknas.

Trappliftar

Personlift i två av byggnaderna.

Oklart om de ingår i bostadsanpassning och äges av annan part.

Båda fungerade utan anmärkning.

Förslag till underhåll

Tvättstugor

Uttag för strykning bytes till timeruttag och förses med jordfelsbrytare.

Ytterbelysning

Armatyr på befintlig stolpe bytes.

Lägenheter

Standarden höjes med jordfelsbrytare och uttag i badrum.

Allmänna utrymmen

Elradiatorer i behov av byte.

Adress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Vinstorpsvägen 74 234 41 Lomma	040-41 13 40	040-41 13 62	5783-7817	413 8778-8	556441-4869

201006082762

ELPROJEKT I MALMÖ AB

Höllviken 8:224, EL, Tele, Hiss

2258050 Sid 3(3)

201006082763

Kostnadsbedömning, underhåll:

Eventuella byggnadsarbeten är ej inräknade.

Omgående

Jordfelsbrytare samt uttag i badrum installeras i lägenheter kr 90 000:-

Underhållsbehov inom 5 år:

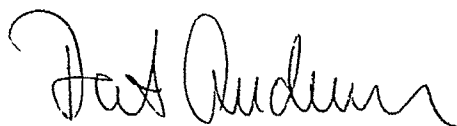
Nya elradiatorer i allmänna utrymmen kr 30 000:-

Underhållsbehov inom 10 år:

Ytterarmaturer kr 60 000:-

Höllviken och Lomma 2006-05-17

ELPROJEKT I MALMÖ AB



Bert Andersson

Adress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Vinstorpsvägen 74 234 41 Lomma	040-41 13 40	040-41 13 62	5783-7817	413 8778-8	556441-4869

Fördelningsgrunder avseende insatser

Frågan om differentiering av insatser och andelstal har varit föremål för diskussion beroende på dels respektive lägenhets storlek och dels belägenhet på bottenplan respektive 1 trappa. Utöver dessa kriterier har frågan om lägenheterna har haft utbytt luftvärmväxlare och i så fall av vilken ålder.

Normalt svarar respektive bostadsrättsinnehavare för det inre i lägenheten. I detta fall skulle det innebära att i standard likvärdiga lägenheter trots allt har en betydande avvikelse. Det skulle över tiden strida mot likhetsprincipen att av denna anledning ändra insatser respektive andelstal. Av nämnda skäl har därför beslutats att ansvaret för luftvärmväxlarna åligger föreningen.

Efter noga övervägande av samtliga kriterier beslutades att ingen differentiering av insatser och andelstal skulle ske.