

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Råå Järn  
Helsingborgs stad**

**Innehållsförteckning**

|                                                      |        |
|------------------------------------------------------|--------|
| A. Allmänna förutsättningar                          | 2      |
| B. Beskrivning av fastigheten                        | 3      |
| C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 4      |
| D. Finansieringsplan                                 | 4      |
| E. Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1   | 5      |
| F. Redovisning av lägenheterna                       | 6      |
| G. Särskilda förhållanden                            | 7      |
| H. Ekonomisk prognos                                 | 8      |
| I. Känslighetsanalys                                 | 9      |
| Teknisk besiktning, underhållsplan                   | Bilaga |
| Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen           | Bilaga |

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen, Råå Järn org nr. 769621-4191, som registrerades hos Bolagsverket 29 april 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Ulf Löwander & Partner Mäklarbyrå Aktiebolag (Säljaren, org nr. 556482-7243), äger samtliga aktier i Kikarenfastigheter På Råå AB (org nr. 556498-4754). Kikarenfastigheter På Råå AB äger fastigheten Helsingborg Kikaren 14. Bostadsrättsföreningen har blivit erbjuden att köpa samtliga aktier i bolaget för att därigenom bli ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen avser sålunda att förvärva aktierna i bolaget och därefter överlåta fastigheten från bolaget till föreningen och likvidera bolaget. Överlåtelse av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på bokförd kostnad, planerat renoveringsbehov mm.

Upplåtelse av tillkommande bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket, och förvärv av fastigheten skett.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Fastigheten har besiktigats av FFB Konsult AB 10-03-10. FFB Konsult AB har också kontrollmätt areorna. Säljaren kommer enligt aktieöverlåtelseavtalet att åtgärda bristerna enligt besiktningen.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån mot säkerhet i fastigheten hos Handelsbanken

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Enligt aktieöverlåtelseavtalet har säljaren rätt att köpa den del av fastigheten som upptas av två förrådsbyggnader/gårdshus för etthundatusen (100.000) kr under förutsättning att bygglov för kontor ed. erhålles samt att avstyckning godkännes. Köptionen gäller tom. 2013-12-31.

201006141822

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsbeteckning            | Kikaren 14                        |
| Kommun                          | Helsingborg                       |
| Adress                          | Rååvägen 26, 28                   |
| Tomtens areal                   | 459 m2                            |
| Lägenheternas totala area (BOA) | 299 m2                            |
| Lokalernas totala area (LOA)    | 169 m2                            |
| Byggår / renoveringssår         | 1930, ombyggnad 2002 översta lgh. |
| Servitut                        | naturgasledning                   |

4 lägenheter och 2 lokaler, fördelade enligt Rubrik F

### Utförande

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Grund           | Betong             |
| Yttervägg       | Betong/Tegel       |
| Bjälklag        | Betong/Trä         |
| Yttertak        | Tegelpannor        |
| Uppvärmning     | Fjärrvärme, gas    |
| Ventilation     | Självdreg          |
| Fönster         | Trä kopplade       |
| Tvättstuga      | 2:a vån i trapphus |
| Lägenhetsförråd | Vind               |
| Sophantering    | Tunnor på gården   |

### Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

| Rum        | Golv          | Väggar       | Tak   |
|------------|---------------|--------------|-------|
| Hall       | Trä           | Tapet/målade | Målat |
| Vardagsrum | Trä           | Tapet/målade | Målat |
| Sovrum     | Trä           | Tapet/målade | Målat |
| Badrum     | Klinker/plast | Kakel/målat  | Målat |
| Kök        | Trä           | Tapet/målade | Målat |

<sup>1</sup> Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.

201006141823

### C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

|                            |                      |                   |              |
|----------------------------|----------------------|-------------------|--------------|
| Köpeskilling               | 12 130 000 kr        | Kr/m <sup>2</sup> | 25 919       |
| Lagfart                    | ingår i ovan         | Bolagsaffär       |              |
| Inteckningskostnad         | ingår i ovan         | Befintliga        |              |
| Kassa, underhåll           | 100 000 kr           | pantbrev          | 5 360 000 kr |
| Ombildningskostnad         | ingår i ovan         |                   |              |
| Övrigt                     | ingår i ovan         |                   |              |
| <b>Anskaffningskostnad</b> | <b>12 230 000 kr</b> |                   |              |
| Taxeringsvärde 2009        | 3 414 000            |                   |              |
| varav lokaler              | 1 256 000            |                   |              |

### D. FINANSIERINGSPLAN

| Finansiering          | Belopp<br>(kr)   | Löptid            | Ränta        | Räntekostnad<br>(kr) |
|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|----------------------|
| Hypotekslån           | 2 470 000        | 3-månades         | 1,73%        | 42 731               |
| Räntereserv           |                  |                   | 2%           | 49 400               |
| <b>Summa lån år 1</b> | <b>2 470 000</b> | <b>Snittränta</b> | <b>3,73%</b> | <b>92 131</b>        |
| Insatser              | 9 760 000        |                   |              |                      |

|                                |                   |                              |               |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|---------------|
| Upplåtelseavgifter             | 0                 | Amortering                   | 0             |
| <b>Summa finansiering år 1</b> | <b>12 230 000</b> | <b>Kapitalkostnader år 1</b> | <b>92 131</b> |

| Nyckeltal år 1        | (kr/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|----------------------|
| Anskaffningskostnad   | 26 132               |
| Belåning              | 5 278                |
| Driftskostnad (år 1)* | 319                  |
| Insats                | 20 855               |
| Årsavgift             | 563                  |

\* Inkluderar ej räntekostnader, avsättning till fond för yttre underhåll samt fastighetsavgift/skatt. Lokalytan inkluderad.

**E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1 (kassaflöde)**

| Kostnadsslag                                                | Belopp            | Kr/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Kapitalkostnader</u>                                     |                   |                   |
| Räntekostnader                                              | 92 131 kr         |                   |
| Amortering                                                  | 0 kr              |                   |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>                               | <b>92 131 kr</b>  | <b>197</b>        |
| <u>Driftkostnader</u>                                       |                   |                   |
| Styrelse / revision                                         | 11 700 kr         | 25                |
| Ekonomisk förvaltning                                       | 12 000 kr         | 26                |
| Värme                                                       | 46 800 kr         | 100               |
| Vatten                                                      | 10 296 kr         | 22                |
| El                                                          | 9 360 kr          | 20                |
| Renhållning                                                 | 11 700 kr         | 25                |
| Kabel-TV                                                    | 5 400 kr          | 12                |
| Fastighetsskötsel                                           | 11 700 kr         | 25                |
| Försäkring                                                  | 7 020 kr          | 15                |
| Löpande underhåll                                           | 23 400 kr         | 50                |
| <b>Summa driftkostnader</b>                                 | <b>149 376 kr</b> | <b>319</b>        |
| <u>Avsättningar yttre fond</u><br>(minst 0,3% av tax.värde) | <b>10 242 kr</b>  | <b>22</b>         |
| <u>Övriga kostnader</u>                                     |                   |                   |
| Fastighetsavgift / skatt                                    | <b>17 668 kr</b>  | <b>38</b>         |
|                                                             |                   | <b>0</b>          |
| <u>Beräknat överskott</u>                                   | <b>4 410 kr</b>   | <b>9</b>          |
| <b>Total summa kostnader</b>                                | <b>273 827 kr</b> | <b>585</b>        |
| <u>Intäkter</u>                                             |                   |                   |
| Momsred (netto)                                             | 10 575 kr         |                   |
| Årsavgifter                                                 | 263 252 kr        |                   |
| <b>Summa intäkter</b>                                       | <b>273 827 kr</b> |                   |

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och uppgifter från säljaren.  
Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.  
Driftskostnaderna beräknas öka i takt med den bedömda inflationen.  
Ränteantagandena är baserade på ränteläget vid planens upprättande.  
Årsavgifter och hyresintäkter beräknas öka med 2 % årligen.  
Lokalytan inkluderad i kr/m<sup>2</sup>.

201006141825

## F. REDOVISNING AV LÄGENHETER OCH LOKALER

| Lgh<br>nr      | Area<br>(m <sup>2</sup> ) | Rum   | Andelstal<br>(%) | Avgift<br>(kr/år) | Avgift<br>(kr/år) | Avgift<br>(kr/mån) | Insats<br>(kr)   |
|----------------|---------------------------|-------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| inkl f skatt * |                           |       |                  |                   |                   |                    |                  |
| 1001           | 90,4                      | lokal | 18,7863%         | 46 778            | 54 401            | 4 533              | 1 790 000        |
| 1002           | 78,6                      | lokal | 16,7692%         | 41 755            | 48 384            | 4 032              | 2 600 000        |
| 2001           | 80                        | 3RoK  | 17,0085%         | 42 351            | 42 351            | 3 529              | 1 250 000        |
| 2002           | 80                        | 3RoK  | 17,0085%         | 42 351            | 42 351            | 3 529              | 1 250 000        |
| 3001           | 73                        | 3RoK  | 15,8120%         | 39 372            | 39 372            | 3 281              | 1 580 000        |
| 3002           | 66                        | 3RoK  | 14,6154%         | 36 392            | 36 392            | 3 033              | 1 390 000        |
| <b>Summa</b>   | <b>468</b>                |       | <b>100,0000%</b> | <b>249 000</b>    | <b>263 2</b>      |                    | <b>9 860 000</b> |

\*Inkluderar fastighetsskatt för lokaler.

Lokal 1002 disponerar 2 st förrådshus/gårdshus samt har även underhållsansvaret för dessa. Lokal 1002 har rätt att sälja gårdshusen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet, under förutsättning att avstyckning medges.

201006141826

## H. EKONOMISK PROGNOIS

|                                              | År 1           | År 2           | År 3           | År 4           | År 5           | År 6           | År 11         |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Arsavgifter</b>                           | 263 252        | 268 517        | 273 887        | 279 365        | 284 952        | 290 651        | 320 90        |
| <b>Arsavgift/m²</b>                          | 563            | 574            | 585            | 597            | 609            | 621            | 68            |
| <b>Övriga intäkter</b>                       |                |                |                |                |                |                |               |
| Moms red                                     | 10 575         | 10 787         | 11 002         | 11 222         | 11 447         | 11 676         | 12 89         |
| <b>Summa intäkter</b>                        | <b>273 827</b> | <b>279 304</b> | <b>284 890</b> | <b>290 587</b> | <b>296 399</b> | <b>302 327</b> | <b>333 79</b> |
| <b>Kapitalkostnader</b>                      |                |                |                |                |                |                |               |
| Räntor                                       | 92 131         | 92 131         | 92 131         | 92 131         | 92 131         | 92 131         | 92 13         |
| Avgår räntebidrag                            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             |
| Avskrivning/amortering                       | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             |
| <b>Driftkostnader inkl löpande underhåll</b> | <b>149 376</b> | <b>152 364</b> | <b>155 411</b> | <b>158 519</b> | <b>161 689</b> | <b>164 923</b> | <b>182 08</b> |
| <b>Avsättning för underhåll (periodiskt)</b> |                |                |                |                |                |                |               |
| Fondavsättningar                             | 10 242         | 10 447         | 10 656         | 10 869         | 11 086         | 11 308         | 12 48         |
| <b>Övriga kostnader</b>                      |                |                |                |                |                |                |               |
| Fastighetsavgift/skatt                       | 17 668         | 18 021         | 18 382         | 18 749         | 19 124         | 19 507         | 21 53         |
| Tomträttsavgäld                              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             |
| Annan kostnad                                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             |
| <b>Årets överskott</b>                       | <b>4 410</b>   | <b>6 341</b>   | <b>8 310</b>   | <b>10 319</b>  | <b>12 368</b>  | <b>14 458</b>  | <b>25 55</b>  |
| (Ackumulerat överskott inkl kassa*)          | 104 410        | 110 751        | 119 061        | 129 380        | 141 748        | 156 206        | 261 33        |
| <b>Summa kostnader</b>                       | <b>273 827</b> | <b>279 304</b> | <b>284 890</b> | <b>290 587</b> | <b>296 399</b> | <b>302 327</b> | <b>333 79</b> |

### Beräkningsunderlag

|                                       | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Taxeringsvärde bostäder               | 2 158 000 | 2 201 160 | 2 245 183 | 2 290 087 | 2 335 889 | 2 382 606 | 2 630 59 |
| Taxeringsvärde lokaler                | 1 256 000 | 1 281 120 | 1 306 742 | 1 332 877 | 1 359 535 | 1 386 725 | 1 531 05 |
| Summa taxvärde                        | 3 414 000 | 3 482 280 | 3 551 926 | 3 622 964 | 3 695 423 | 3 769 332 | 4 161 64 |
| Låneskuld                             | 2 470 000 | 2 470 000 | 2 470 000 | 2 470 000 | 2 470 000 | 2 470 000 | 2 470 00 |
| * Kassabehållning inkl ränta på kassa | 100 000   | 104 410   | 110 751   | 119 061   | 129 380   | 141 748   | 235 78   |
| Ackumulerad underhållsfond            | 10 242    | 20 689    | 31 345    | 42 214    | 53 300    | 64 608    | 124 63   |

Förutsättningar: Antagen inflation: 2,0%  
Genomsnittsränta: 3,73%  
Årlig uppräknings av årsavgifter: 2,0%  
Årlig uppräknings av 2009 års taxeringsvärde: 2,0%

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

|                                                       | Ar 1 | Ar 2 | Ar 3 | Ar 4 | Ar 5 | Ar 6 | Ar 11 |
|-------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| <b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b> |      |      |      |      |      |      |       |
| Antagen inflationsnivå och                            |      |      |      |      |      |      |       |
| 1 Antagen räntenivå                                   | 563  | 574  | 585  | 597  | 609  | 621  | 686   |
| 2 Antagen räntenivå + 1%                              | 563  | 574  | 585  | 597  | 609  | 621  | 686   |
| 3 Antagen räntenivå + 2%                              | 563  | 574  | 585  | 597  | 609  | 621  | 686   |
| Antagen räntenivå och                                 |      |      |      |      |      |      |       |
| 4 Antagen inflationsnivå + 1%                         | 568  | 577  | 588  | 600  | 612  | 624  | 689   |
| 5 Antagen inflationsnivå + 2%                         | 568  | 580  | 591  | 603  | 615  | 627  | 692   |

Årsavgifterna påverkas inte vid en räntehöjning på 2% eftersom det ingår en räntereserv på 2 %

201006141828

## G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

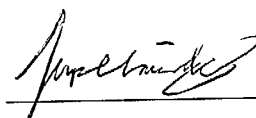
1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman. Lokaler erlägger fastighetsskatt och moms utöver årsavgift.
3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
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 till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Helsingborg, 2010-05-26

Bostadsrättsföreningen Råå Järn



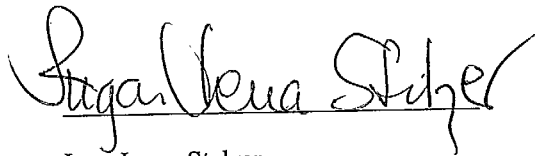
Monica Löwander



Jesper Löwander



Sven Rosenkvist



Inga-Lena Stelzer

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 maj 2010 för bostadsrättsföreningen Råå Järn, org. nr. 769621-4191.

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.

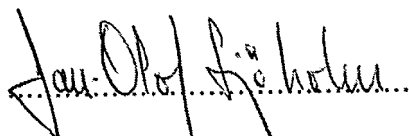
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

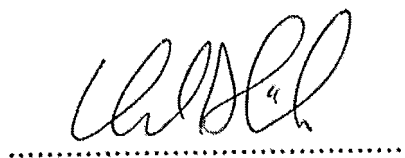


Stockholm den 31 maj 2010

Malmö den 1 juni 2010



Jan-Olof Sjöholm



Urban Blücher

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

EJ ORIGINAL-  
UNDERSKRIFT

EJ ORIGINAL-  
UNDERSKRIFT

**Bilaga till intyg, 2010-05-31 och 2010-06-01 över ekonomisk plan för  
bostadsrättsföreningen Råå Järn**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2010-04-29
  - Stadgar, registrerade 2010-04-29
  - Överlåtelseavtal, utkast
  - Byggteknisk besiktning, 2010-03-10
  - Löfte om kredit, 2010-05-19
- 



**FFB konsult**

201006141829

UTLÅTANDE ÖVER  
BYGGTEKNISK BESIKTNING

AV  
FASTIGHETEN

**Kikaren 14**  
Helsingborg

FFB Konsult AB  
Lars Wernborg  
Civ Ingenjör, SVR, SBR

Trädgårdsgatan 13 260 40 Viken  
E-post: lars.wernborg@telia.com

Tfn 042-200696  
Fax 042-200696  
Mobiltfn 0708-905730

## UTLÅTANDET ÖVER BYGGTEKNISK BESIKTNING.

|                                    |                                     |                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Besiktningdag:</b>              | 2010-03-08                          |                                                     |
| <b>Fastighetsbeteckning:</b>       | Kikaren 14<br>Helsingborg           | Rååvägen 26<br>252 70 Råå                           |
| <b>Säljare</b>                     | Kikarenfastigheter På Råå AB        | Rååvägen 26<br>252 70 Råå                           |
| <b>Beställare:</b>                 | P-O Erbacke                         | Hörnstensgatan 4<br>260 40 Viken                    |
| <b>Besiktningförättare:</b>        | Lars Wernborg<br>Civ. Ing, SVR, SBR | FFB Konsult AB<br>Trädgårdsgatan 13<br>260 40 Viken |
| <b>Närvarande:</b>                 | P-O Erbacke<br>Lars Wernborg        |                                                     |
| <b>Besiktningsförutsättningar:</b> | Väderlek: sol                       | Temperatur: ca -1°C                                 |

### UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningsmannen lämna ett utlåtande rörande fastighetens byggtekniska status samt konstaterade fel och brister på grund av bristande underhåll samt större skador. Vid besiktningen genomfördes syn av anvisade allmänna utrymmen samt av beställaren utvalda lokaler och lägenheter. Besiktning gjordes översiktlig utan att vara heltäckande

Vid besiktningen genomför besiktningsmannen 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 omedelbart förhållande till byggnaderna faller utanför besiktningen. Besiktningen omfattar inte heller installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I besiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

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

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

h

## 1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Tillhandahållna handlingar

--

Information från säljaren

Södra och västra delen av yttertakets är omlagt  
Ny zinkplåt på takkupor åt söder och väster  
Balkonger är ombyggda mot söder och väster  
Lägenheter på översta våningen är ombyggda 2002  
Nya el-, vvs- och ventilationsinstallationer 2002 utom till lägenhet  
Åkerman  
Nya avloppsstammar till lägenheter på översta våningen  
Fönster ommålade 2005

### KORTFATTAD OBJEKTSBESKRIVNING

efter genomgång med fastighetsägaren

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| Hustyp          | 2-planshus med källare och inredd vind |
| Byggår:         | 1930                                   |
| Ombyggnad       | 2002, översta lägenheterna             |
| Grund           | källare                                |
| Källargolv      | betong                                 |
| Källarväggar    | betong                                 |
| Bjälklag, BV    | betong                                 |
| Mellanbjälklag  | trä                                    |
| Vindsbjälklag   | trä                                    |
| Stomme          | tegel                                  |
| Fasad           | tegel                                  |
| Yttertak        | tegelpannor                            |
| Uppvärmning     | fjärrvärme                             |
| Ventilation     | självdreg                              |
| Vatten o avlopp | kommunalt                              |

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Noteringar rörande de delar av fastigheten som besiktats.

### INVÄNDIGT

#### ERA Kontor

Butikslokal --

Passage --

Personalrum --

WC --

#### Blombutik

Butikslokal --

*M*

201006141831

201006141832

|                           |                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lager                     | Fuktskada i nordöstra takvinkeln                                           |
| Passage                   | Fukt i takvinkel                                                           |
| Kontor                    | Ledningshärvor ryms inte i dosor                                           |
| <u>Lägenhet Stelzer</u>   |                                                                            |
| Hall                      | --                                                                         |
| Matrum/Kök                | --                                                                         |
| Sovrum                    | --                                                                         |
| TV-rum                    | --                                                                         |
| Vardagsrum                | --                                                                         |
| Balkong                   | --                                                                         |
| <u>Lägenhet Åkerman</u>   |                                                                            |
| Generellt                 | Solkigt och slitet<br>Eftersatt underhåll                                  |
| Hall                      | Eftersatt underhåll fönster                                                |
| TV-rum                    | --                                                                         |
| Sovrum                    | --                                                                         |
| Vardagsrum                | --                                                                         |
| Vita rummet               | --                                                                         |
| Matsal                    | --                                                                         |
| Sovrum NV                 | --                                                                         |
| Sovrum NO                 | --                                                                         |
| Balkong                   | --                                                                         |
| WC                        | Ej renoverad                                                               |
| Badrum                    | Ej renoverat på 20 år                                                      |
| <u>Lägenhet Blickdahl</u> |                                                                            |
| Hall                      | --                                                                         |
| WC/Dusch                  | Dörr till duschkabin hoppar av gejder<br>WC-stol är inte fullgott monterad |
| Allrum                    | --                                                                         |
| Vardagsrum                | --                                                                         |
| Sovrum                    | Vädringsbeslag saknas                                                      |
| Kök                       | --                                                                         |
| <u>Källare</u>            |                                                                            |
| Kontorsrum                | --                                                                         |
| Arkiv                     | Fuktvandring genom yttervägg                                               |
| Förråd (Bränsle)          |                                                                            |

N

201006141833

Undercentral Fuktvandring genom yttervägg

Förråd - -

Förråd Fuktvandring genom yttervägg

Förråd Fuktvandring genom yttervägg

Trapphus - -

Tvätt

Eftersatt underhåll av dörr

Vind

Fuktskada i takpanel mitt för skorsten

Fuktskada vid provisoriskt tätning av avloppsluftare

Mikrobiell påväxt på Takpanelen i södra hälften av vinden

Takfönster med enkelglas i stålram

#### UTVÄNDIGT

Generellt Eftersatt underhåll av fönster källarplan och plan1 trappa

Fasad Ö Skjuvspricka i tegelfasaden ovanför trapphusfönster

Fasad S - -

Fasad V Eftersatt underhåll entrédörr ERA

Yttertak Lacken släpper på plåten till takkupor mot gården

n

### 3. KORTFATTADE SYNPUNKTER PÅ FASTIGHETEN

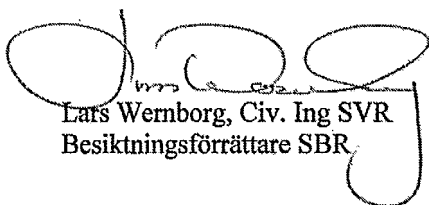
Byggnaden är väl underhållen, utom när det gäller del av källaren och lägenhet 1TR, som framgår av ovanstående besiktning. Fuktvandringen genom källarytterväggarna tyder på dålig utvändig tätning av dessa. Lägenheten 1TR har inte renoverats i enlighet med en överenskommelse med hyresgästen så länge denne bor kvar. Trapphuset har några mindre defekter. Tvättstugan i anslutning till trapphuset bör rustas upp. Vindsutrymmena är väl luftade men med något påväxt på södra delen av yttertakets insida samt några till synes äldre fuktfläckar. Utvändigt är fasaden av robust tegel fönstren på plan 1TR visar tecken eftersatt underhåll.

### 4. FRAMTIDA UNDERHÅLLSBEHOV

Akuta mindre fel enligt ovanstående protokoll bör åtgärdas omgående. Dessutom skall normalt fortlöpande fastighetsunderhåll ske. Då lägenheten 1TR i framtiden skall bli föremål för en totalrenovering och eventuellt delas har den inte medtagits i underhållsplanen. Nödvändiga åtgärder är sanering av vinden. Förslag till underhållsplan Bilaga 1

Ort: Viken Datum: 2010-03-10

FFB KONSULT AB



Lars Wernborg, Civ. Ing SVR  
Besiktningsförrättare SBR

201006141834

## Bilaga 1

**Förslag till underhållsplan****Fastighetsbeteckning:** Kikaren 14, Landskrona

Rååvägen 26, 252 70 Råå

| År | Åtgärd                                                                                             | Bedömd kostnad                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1  | Åtgärder enligt besiktningsprotokoll<br>Renovering tvättstuga exkl. utrustning<br>Målning trapphus | 15.000:-<br>50.000:-<br>25.000:- |
| 2  | Utvändig tätning av källarväggar                                                                   | 175.000:-                        |
| 3  | Upprustning av väggar och tak i källare                                                            | 35.000:-                         |
| 4  | Omläggning av tak i öster<br>Ommålning fönster, utvändigt                                          | 165.000.-<br>120.000:-           |
| 5  |                                                                                                    |                                  |
| 6  |                                                                                                    |                                  |
| 7  |                                                                                                    |                                  |
| 8  | OVK, bostäder                                                                                      | Offert                           |
| 9  |                                                                                                    |                                  |
| 10 | Målning trapphus                                                                                   | 25.000:-                         |
| 11 | Ommålning fönster, utvändigt                                                                       | 120.000:-                        |

Normalt underhållsintervall av övriga byggnadsdelar

**Bilaga till intyg, 2010-05-31 och 2010-06-01 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Råå Järn**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2010-04-29
- Stadgar, registrerade 2010-04-29
- Överlåtelseavtal, utkast
- Byggteknisk besiktning, 2010-03-10
- Löfte om kredit, 2010-05-19

201007053762

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 maj 2010 för bostadsrättsföreningen Råå Järn, org. nr. 769621-4191.

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.

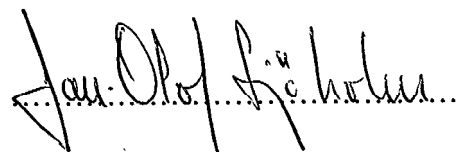
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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.

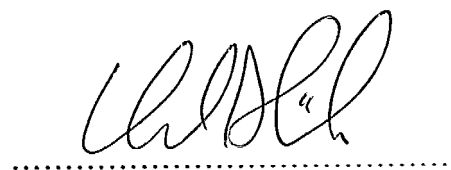
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 31 maj 2010



Jan-Olof Sjöholm

Malmö den 1 juni 2010



Urban Blücher

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