

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Idet 11

orgnr 769615-4892

..... har denna dag enligt
Bostadsrättslagen (1991:64)
godkänt förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Idet 11

Malmö.....kommun, betygas

Sundsväl 234.20.07

Renata Popovic

Malmö den 15 mars 2007

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Idet 11

orgnr 769615-4892

..... har denna dag enligt
..... Bostadsrättslagen (1991:64)
..... föresatt förestående ekonomiska plan
..... Bostadsrättsföreningen

Idet 11

Malmö.....kommun, betygas

Sundsvall 23.4.2007

Kerstina Popovic

Malmö den 15 mars 2007

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Byggnadsbeskrivning
3. Generell beskrivning av lägenheter
4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
5. Finansieringsplan
6. Drift- och underhållskostnader
7. Fastighetsskatt
8. Årsavgifter och hyresintäkter
9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos
10. Känslighetsanalys
11. Insatser och andelstal
12. Särskilda förhållanden

Bilagor: Syneutlåtande, underhållsplan daterad 2006-12-18
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Idet 11, Malmö kommun, registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2006. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighetsägaren till Malmö Idet 11, Mandamus Fastigheter AB har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde 1 maj 2007.

Överlåtelsen av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Överlåtelsen sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i ett av Aelius nystartat aktiebolag innehållande fastigheten Malmö Idet 11. Därefter säljs fastigheten vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras.

Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen. Uppgifterna i planen grundar sig på anskaffningskostnaden för föreningens förvärv av fastigheten, bedömda drift och underhållskostnader samt bedömning av erforderligt reparationsbehov med utgångspunkt från upprättad underhållsplan.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av Kenneth Svensson på JKS Total Consult AB den 18 december 2006 (Bilaga). Kostnader för bedömda åtgärder finns med i planen under reparationsfond tillsammans med årliga avsättningar till yttre fond.

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

Fastigheten är registrerad för frivillig mervärdesskatt för 841 kvm, vilket motsvarar 24,5 % av fastighetens totala area. Ingående moms har beräknats på föreningens drift och underhållskostnader med 50 000 kr för 2007.

Föreningen har erbjudits lån av Swedbank.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

2. Byggnadsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Idet 11
Kommun	Malmö
Adress	Claesgatan 4A, U1, 2, 2A-2C, 4, 4A-4C, Sofielundsvägen 10, 10A-10B, Ystadgatan 9, 9A-9D
Tomtens areal	1561 kvm
Antal byggnader	2
Byggnadsår	1935 med värdeår 1976
Bostadsyta	2617 kvm
Lokalarea	814 kvm
Antal bostadslägenheter	52 st
Antal lokaler	9 st
Utförande	
Grundläggning	Utbredda betongsulor under bärande källarinnerväggar av tegel.
Stomme	Tegel.
Fasader	Tegel
Bjälklag	Trä med reverterad puts på undersidan.
Tak	2-lags papptäckning på hus och korrugerad plåt.
Fönster	Laserade träfönster.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft. Tilluft sker genom spaltventiler i fönster.
Källare	Obehandlat betonggolv samt målade väggar och tak.
Lägenhetsförråd	Finns på vinden
Sophantering	Sophus på gården

3. Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök	Plastmatta	Tapet	Målade
Badrum	Plastmatta	Kakel/målade	Målade
Hall	Frilagd furu/plast	Tapet	Målade
Vardagsrum	Frilagd furu/plast	Tapet	Målade
Sovrum	Frilagd furu/plast	Tapet	Målade

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande. Avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Inköpspris	50 500 000 kr	14 719 kr/kvm	
Lagfartskostnad	246 825 kr		
Pantbrevskostnad	194 615 kr	Befintliga pantbrev:	21 000 000 kr
Omb. kostn, oförutsett	325 000 kr		
Reparationsfond	3 000 000 kr		
Ingående saldo för. konto	143 349 kr		
Anskaffningskostnad	54 409 789 kr		

5. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Löptid år	Ränta %	Räntekostn kr	Amortering kr	Kapitalkostnad kr
Bottenlån 1	9 419 929	Rörlig	3,46	325 930	36 154	362 083
Bottenlån 2	9 419 929	ca 3 år	4,14	389 985	36 154	426 139
Bottenlån 3	9 419 931	ca 5 år	4,25	400 347	36 154	436 501
Lån vilande insatser	2 454 776	Rörlig	3,00	73 643	9 421	83 065
Extra amortering/räntereserv					94 199	94 199
Summa lån	30 714 565	Snittränta:	3,87	1 189 905	212 082	1 401 987
Insatser:	23 695 224					
Summa finansiering	54 409 789					

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.

6. Drift- och underhållskostnader

Personalkostnader	10 000 kr	3	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	68 250 kr	20	kr/kvm
Vatten	90 000 kr	26	kr/kvm
Värme	450 000 kr	131	kr/kvm
El	85 000 kr	25	kr/kvm
Renhållning	70 000 kr	20	kr/kvm
Fast skötsel	85 000 kr	25	kr/kvm
Försäkring	25 000 kr	7	kr/kvm
Kabel TV	32 000 kr	9	kr/kvm
Löpande underhåll	125 000 kr	36	kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	1 040 250 kr	303	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	100 015 kr	29	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. Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	13 000 000 kr
Fastighetsskatt	52 000 kr
Taxeringsvärde lokaler	4 374 000 kr
Fastighetsskatt	43 740 kr

Taxeringsvärdet för år 2006 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. Enligt beslut av riksdagen i december 2006 skall underlaget för fastighetsskatten avseende bostadsdelen under år 2007 uppgå till 0,4 % av taxeringsvärdet för 2006. För lokaldelen utgör fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

8. Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgift bostäder:	1 336 534 kr	563	kr/kvm
Hyresintäkter bostäder:	227 937 kr	930	kr/kvm
Hyresintäkter lokaler:	1 106 590 kr	1 359	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyre	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. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos

I nedanstående tabell redovisas en prognos över föreningens löpande kostnader och intäkter. Prognosen bygger på redovisade antaganden om utvecklingen av driftkostnader och intäkter samt gällande ränteläge vid planens upprättande.

År	1 2005	2 2006	3 2007	4 2008	5 2009	6 2010	11 2015
Ränta	1 189 905	1 181 689	1 173 288	1 164 695	1 155 903	1 146 903	1 098 479
Amortering/avskrivning	117 883	122 645	127 600	132 755	138 118	143 698	175 167
Extra amortering/räntereserv	94 199	94 199	94 199	94 199	94 199	94 199	94 199
Löpande drift	1 040 250	1 061 055	1 082 276	1 103 922	1 126 000	1 148 520	1 268 059
Fastighetsskatt	95 740	97 655	99 608	101 600	103 632	105 705	116 707
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för yttre underhåll							
Yttre fond	100 015	102 015	104 055	106 136	108 259	110 424	121 917
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	2 637 992	2 659 258	2 681 027	2 703 308	2 726 112	2 749 450	2 874 529
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	563	575	586	598	610	622	687
Årsavgifter bostäder	1 336 534	1 363 264	1 390 530	1 418 340	1 446 707	1 475 641	1 629 227
Hysesintäkter bostäder	227 937	232 495	237 145	241 888	246 726	251 660	277 853
Hysesintäkter lokaler	1 106 590	1 128 722	1 151 296	1 174 322	1 197 808	1 221 764	1 348 927
Ingående moms	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ränteintäkter	1 907	2 757	3 947	5 486	7 384	9 650	26 863
S:a intäkter	2 722 967	2 778 238	2 834 937	2 893 096	2 952 746	3 013 920	3 343 820
Årets saldo	84 975	118 980	153 911	189 788	226 634	264 470	469 291
Ingående saldo	190 714						
Ack saldo inkl avs ekpl	375 704	596 699	854 665	1 150 589	1 485 483	1 860 377	4 372 638
Ack avs enl ek plan	100 015	202 029	306 085	412 221	520 480	630 904	1 217 049

10. Känslighetsanalys

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.

År	1 2007	2 2008	3 2009	4 2010	5 2011	6 2012	11 2017
Antagen inflation och antagen rta enl plan	488	485	482	478	475	471	449
Ant ränta + 1 %	617	614	610	606	602	598	573
Ant ränta + 2 %	747	743	739	734	729	724	696
Ant inflation + 1%	488	490	491	493	495	497	509
Ant inflation + 2%	488	494	501	509	517	525	574

11. Insatser och andelstal

I tabellen nedan redovisas insatser och andelstal för respektive lägenhet. Andelstalen styr lägenhetens årsavgift i förhållande till den totala årsavgiften till föreningen.

Fördelningstalen anger andelstalen när alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Fördeln. tal	Andels tal	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1001	1 ROK	32	1,3484	1,4884	343 442		19 893	
1002	2 ROK	62	2,2891	2,5268	574 077		33 772	
1003	2 ROK	64	2,3519	2,5962	590 130		34 699	
1004	1 ROK	37	1,5054	1,6617	440 301		22 209	
1005	2 ROK	57	2,1324	2,3538	547 125		31 459	
1006	2 ROK	53	2,0069	2,2153	525 623		29 608	
1007	1 ROK	32	1,3484	1,4884	343 442		19 893	
1008	2 ROK	62	2,2893	2,5270	580 115		33 774	
1009	2 ROK	65	2,3829	2,6304	596 671		35 156	
1010	1 ROK	37	1,5050	1,6613	452 818		22 204	
1011	2 ROK	58	2,1636	2,3883	554 784		31 920	
1012	2 ROK	54	2,0381	2,2498	530 925		30 069	
1013	1 ROK	33	1,3799	1,5232	357 701		20 358	
1014	2 ROK	62	2,2893	2,5271	574 136		33 775	
1015	2 ROK	65	2,3829	2,6304	596 675		35 156	
1016	1 ROK	37	1,5050	1,6613	452 818		22 204	
1017	2 ROK	58	2,1636	2,3883	552 427		31 920	
1018	1 ROK	54	2,0381	2,2498	530 925		30 069	
1019	1 ROK	33	1,3796	1,5229	350 712		20 354	
1020	2 ROK	44	1,7247	0,0000		447 862	41 267	
1021	3 ROK	66	2,4143	0,0000		622 088	57 320	
1022	1 ROK	33	1,3800	0,0000		355 081	34 468	
1023	2 ROK	48	1,8503	2,0425	491 161		27 298	
1024	1 ROK	35	1,4426	1,5924	365 431		21 283	
1025	2 ROK	52	1,9754	2,1805	632 641		29 144	
1026	2 ROK	51	1,9444	0,0000				
1027	1 ROK	33	1,3796	1,5229	348 930	514 872	47 441	
1028	2 ROK	49	1,8814	2,0768	504 121		20 354	
1029	1 ROK	35	1,4425	1,5923	365 426		27 757	
1030	2 ROK	53	2,0069	2,2153	525 623		21 282	
1031	2 ROK	52	1,9756	2,1808	520 174		29 608	
1032	1 ROK	33	1,3796	1,5229	348 930		20 354	
1033	2 ROK	49	1,8814	2,0768	504 121		27 757	
1034	1 ROK	35	1,4425	1,5923	365 426		21 282	
1035	2 ROK	53	2,0069	2,2153	525 623		29 608	
1036	2 ROK	52	1,9756	2,1808	520 174		29 147	
1037	1 ROK	33	1,3796	1,5229	348 930		20 354	
1038	3 ROK	71	2,5715	2,8386	648 892		30 354	
1039	2 ROK	42	1,6620	1,8346	516 256		24 521	
1040	2 ROK	60	2,2265	2,4577	576 580		32 848	
1041	3 ROK	74	2,6653	2,9421	665 093		39 322	
1042	2 ROK	43	1,6932	1,8691	456 699		24 981	
1043	2 ROK	62	2,2890	2,5267	587 331		33 770	
1044	3 ROK	74	2,6653	2,9421	665 093		39 322	
1045	2 ROK	43	1,6934	1,8693	450 366		24 984	
1046	2 ROK	62	2,2890	2,5267	587 331		33 770	
1047	2 ROK	51	1,9444	0,0000		514 872	47 441	
1048	2 ROK	56	2,1011	2,3193	541 676		30 998	
1049	2 ROK	52	1,9756	2,1808	520 174		29 147	
1050	2 ROK	57	2,1323	2,3538	620 964		31 459	
1051	2 ROK	52	1,9756	2,1808	520 174		29 147	
1052	2 ROK	57	2,1324	2,3538	547 125		31 459	
		2 617	100,000	100,000	23 695 224	2 454 776	1 336 534	227 937
Lokaler								
2101	Butik	24					80 764	
2102	Butik	112					93 941	
2103	Butik	55					122 223	
2105	Butik	102					66 751	
2106	Butik	192					268 887	
2107	Butik	30					94 955	
2108	Butik	121					157 728	
2110	Butik	144					134 940	
2111	Butik	34					86 400	
		814					1 106 590	
Tot		3 431	100,0000	100,0000	23 695 224	2 454 776	1 336 534	1 334 526

12. Särskilda förhållanden

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlægga insats med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp som angivits 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.
3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
4. Uppgift om lägenheternas areor har lämnats av säljaren. Avvikelser påverkar inte lägenheternas insatser eller andelstal.
5. Några andra avgifter till föreningen än de redovisade utgår inte om lägenheten förvärvas direkt vid ombildningen, vare sig regelbundna eller särskilda beslutade. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten tillsammans med tillhörande utrymmen i gott skick.

Malmö den 15 mars 2007

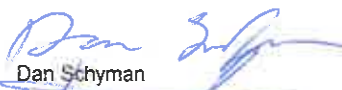
Bostadsrättsföreningen Idet 11



Christian Olsson



Johan Råbrant



Dan Schyman



Alexander Svensson



Katja Wallander

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2007-03-15 för bostadsrättsföreningen Idet 11, Malmö kommun, med org.nr 769615-4892.

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.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

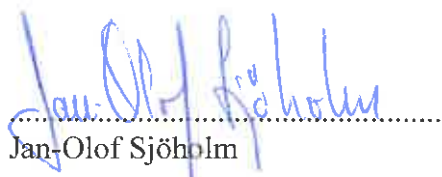
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 22 mars 2007


.....
Björn Olofsson


.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till intyg, 2007-03-22 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Idet 11

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-11-29
- Stadgar, registrerade 2006-11-26
- Köpeavtal, utkast
- Allmän fastighetsinformation, Malmö Idet 11, 2006-10-27
- Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan, 2006-12-18
- Låneoffert, 2007-01-25
- Mail om aktuella räntesatser, 2007-03-16

JKS Total Consult AB

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

Bostadsrättsföreningen Idet 11

Organisationsnr: 749615-4892

Fastigheten Malmö Idet 11

UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

2006-12-18

Antal blad: 8

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 Idet 11
Fastigheten Malmö Idet 11
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

Besiktningens objekt

Fastighetsbeteckning: Malmö Idet 11

Adress: Sofielundsv. 10, Claesg. 2 - 4 och Ystadsg. 9A-B

Ägare: Akelius genom Mandamus Fastigheter AB

Tel: -

Beställare

Namn: Brf Idet 11

Ombud: Olov Lindberg

Adress: Engelsbrectsgatan 6, 211 33 Malmö

Tel: 040-12 60 70

Besiktningensman: Civilingenjör J. Kenneth Svensson

Närvarande: Alexander Svensson, Dan Schyman, Katja Wallander (delvis) och Olov Lindberg (delvis) för Brf, Mikael Ahlborn (delvis) för fastighetsägaren Akelius samt Mikael Stellingar (delvis) för Catella.

Besiktningensdag: Måndagen den 18 december 2006

Klockslag: 08.00 - 12.00

UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningensmanen 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.

De flesta källarutrymmena var uthyrd och låsta och inte åtkomliga för besiktning.

Vid besiktningen genomför besiktningensmanen 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, fuktmätning eller annan mätning. Särskilt avtal om sådan åtgärd kan dock överenskommas.

Besiktningensmanen 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 Catella Corporate Finance.

Hyreslista med ytförteckning.

Utdrag ur fastighetsregistret.

Kopia på intyg att obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem är utförd och godkänd 2002-04-26. Nästa besiktning skall utföras senast 2007-09-01 och därefter vart 6:e år.

Säljarens information:

-

Byggnadsbeskrivning

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

Byggnadsår: Fastigheten är en sammanslagning av två fastigheter som skedde år 1977. På fastigheten är uppfört två byggnader med trolig ålder från ca 1907. Båda byggnaderna har renoverats och byggts om samtidigt år 1975.

Värdeår: 1976

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

Brf Idet 11
Fastigheten Malmö Idet 11
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

- Hustyp:** På fastigheten är uppfört två sammanbyggda flerbostadshus som bildar ett U mot gatorna Sofielundsvägen, Claesgatan och Ystadsgatan. Båda husen har mot gatuhuset vinkelräta gårdshus. Byggnaderna är i fyra våningar med källare och vind. Större delen av bottenvåningarna är inredda med butikslokaler. Även större delen av källarna är uthyrda som lagerlokaler till butikerna. Huset mot Sofielundsvägen och Claesgatan kallas här nedan hus 1 och huset mot Ystadsgatan och Claesgatan kallas för hus 2.
- Källarstomme:** Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källarytterväggar av plattsjuten betong och bärande källarinnerväggar av tegel.
- Stomme ovan mark:** Tegel
- Fasadbeklädnad:** Fasadtegel. Gårdsfasaderna på hus 2 har övermålade tegelfasader.
- Bjälklag över källare:** Träbjälklag med reveterad puts på undersidan.
- Mellanbjälklag:** Träbjälklag med reveterad puts på undersidan. Bjälklagen har i samband med renoveringen 1975 beklätt på undersidan med gipsskivor och i badrum och hall är det monterat nedsänkta undertak av gipsskivor.
- 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 2-lags papptäckning på hus 1 och korrugerad plåt på hus 2.
- Fönster:** Brunlaserade träfönster från ombyggnaden 1975 med sidohängda, utåtgående och kopplade 2-glas bågar. Nästan alla fönster är 2-lufts-fönster med överljus som är glasade med 2-glas isolerglasruta (253 st). Det finns 6 st 3-lufts fönster med överljus samt 6 st 1-lufts fönster. Balkongdörrar enligt nedan.
- Balkonger:** Nej. Det har troligen funnits balkonger som har demonterats i samband med ombyggnaden 1975. Vissa av dessa (21 st) har ersatts med franska balkongdörrar (kopplade 2-glas dörrar) med utvändiga räcken av varmförzinkat stål. Några balkonger har dock byggts om enbart med en fast uppreglad fönsterbrösta och ett fönster.
- Sophantering:** I ett utrymme på bottenvåningen med ingång från porten Ystadsgatan 9B finns sopkärl för källsortering.
- Värmesystem:** Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorsystem. Värmeväxlare är tillverkade ca 1975. Tryckexpansionskärl är från år 2002. Ny cirkulationspump med tryckstyrning. Reglerutrustning från 1975 är kompletterad med uppringningsfunktion via mobiltelefon. I hus 1 är alla radiatorer och värmerör utbytta medan i hus 2 finns det gamla radiatorer och värmerör i sovrum och vardagsrum men nya i kök och badrum. Radiatorer har manuella ventiler.
- Ventilationssystem:** Mekanisk frånluftsventilation. Fläktaggregat på taket suger luft från badrum och kök via spiskåpor med forceringsmöjlighet. Tilluft sker via spaltventiler i fönster. Det finns dock felaktigt även spaltventiler i köksfönster.
- Vatten och avlopp:** Kommunalt vatten och avlopp. Uppvärmning av tappvarmvatten sker med fjärrvärme. Värmeväxlare från 1975. Vattenledningar är utbytta i samband med ombyggnaden 1975. Varmvattencirkulationsledningar (VVC) är installerade i källarstråk och vertikala stammar. Avloppsroren är utbytta år 1975 från rensluckan ovanför källargolv samt upp till avloppsluftare på vind. Golvbrunnar

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

Brf Idet 11
Fastigheten Malmö Idet 11
Utfåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

av gjutjärn i badrummen med fals för klämring. Golvbrunnarna som ligger djupt ned har förhöjningsringar i plast med klämring.

- Elinstallationer:** Elinstallationer är från ombyggnaden 1975. Elcentraler och elmätare i lägenheterna med gångsäkringar. 1-fas 220 V till lägenheter.
- Trapphus:** Trapplopp av betong. Vilplan belagda med cementmosaikplattor i hus 1 och cementmosaik i hus 2. Målade väggar och tak. Det finns 5 trapphus i hus 1 och 5 i hus 2.
- Hiss:** Nej
- Källare:** Källarna har obehandlade betonggolv samt vitmålade väggar och tak. Källarna är inredda med uthyrda förrådslokaler, oanvända rum, elcentraler, 2 tvättstugor och undercentral för fjärrvärme.
- Tvättstuga:** Det finns två tvättstugor i källaren med separata torkrum samt ett rum med en mindre stenmangel. Tvättstugorna har klinkerbeläggning på golv och kakelbeläggning på väggar. Torkrum och mangelrum har klinkerbeläggning på golv och målade väggar. Tvättstuga 1 är utrustad med en stor tvättmaskin (2006) och en liten (1996) samt torktumlare (1996) med väggfilter. Tvättstuga 2 är utrustad med en stor och en liten tvättmaskin (båda från 1995) samt torktumlare med väggfilter (1995). Det finns tvättth i båda tvättstugorna. Torkrummen är utrustade med varmluftsfläkt.
- Vind:** Vinden är inredd med lägenhetsförråd.
- Lägenheter:** Lägenheterna har i huvudsak följande golvbeläggningar:
Frilagda furugolv som ibland är målade alternativt belagda med plasträtter eller plastlaminatgolv.
Badrummen som renoverades 1975 har uppvikta svetsade plasträtter på golv samt svetsade plasträtter på väggar. Det finns några enstaka badrum som har renoverats senare år och är helkaklade. Badrummen är inredda med duschplats samt toalettstol och tvättställ.
Köken är utrustade med elspis, spiskåpa med forcering samt kyl/frys. Köken har skåpsinredning från 1975 förutom diskbänksskåpet som troligen är från ca 1955.
Lägenhetsfördelning: 14 st 1 rum och kök
 34 st 2 rum och kök
 4 st 3 rum och kök
Totalt 52 st lägenheter med en total boarea av 2 617 kvm.
Följande lägenheter var utvalda av Brf för besiktning: Lägenhet nr 19, 35, 44, 50 och 52.
- Lokaler:** Det finns 7 st lokaler på bottenvåningen med tillhörande lagerlokaler i källaren samt en separat uthyrd lagerlokal i källaren. Total lokalarea är 814 kvm.
- Garage:** Nej
- Biluppställning:** Nej
- Gård:** Innergården är belagd med asfalt samt upphöjda planteringsytor dels mitt på gården dels längs husfasaden mot Claesgatan. Uteplats med sittmöbler mitt på gården. Cykelskjul mellan gårdshusens husgavlar.
- Övrigt:** Kabel-TV via ComHem. Kodlås på entrédörrar.

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

Brf Idet 11
Fastigheten Malmö Idet 11
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

Kortfattade synpunkter på fastighetens skick och underhållsstatus

Det allmänna intrycket är att det är en för byggnadstiden normalt byggd fastighet med gängse standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader. Ombyggnad och renovering med ändrad lägenhetsfördelning har skett år 1975 då man även bytte ut det mesta av installationerna.

Standarden i lägenheterna beträffande ytskikt på golv samt beklädnad på golv och väggar i badrummen är låg. Badrummen är i stort behov av ombyggnad. Vitvaror i kök (spisar, kyl/frys och spiskåpa) är av varierande ålder och behöver bytas ut i många lägenheter.

Fastigheten som helhet och lägenheterna är väl underhållna tekniskt sett och i det stora hela i bra skick trots att det finns ett visst eftersatt underhåll och ett behov av en allmän översyn och "uppsnygning".

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. Fönstren som enbart har målningsbehandling med lasyrfärg har dåligt skydd mot rötskador. Alla fönster har begynnande torrsprickor i nederdel på ytterbågar och utsida karmar. Ett större antal fönster i den södra husfasaden mot Sofielundsvägen har stora rötskador på ytterbågar och på karmbotten och karmstolpar. Några fönster är så dåliga att de troligen måste bytas ut helt medan andra kan klara sig med att man byter ut de rötskadade trädelarna. Det finns ca 7 st fönster i fasader mot innergården som inte har blivit ommålade samtidigt med övriga fönster och därför har undermålig målningsbehandling. Det förekommer trasiga fönsterhaspar på ett stort antal fönster. Många fönsterbågar hänger ned och griper i karmen och är i behov av justering.
2. Det finns ett mycket stort antal av isolerglasrutorna (ca 60 st) i överljusen på fönstren som är punkterade med imma och smuts mellan glasrutorna. Dessa bör bytas omgående.
3. Det finns mindre putsskador på grundsocklar både i gatufasader och i gårdsfasader.
4. Det finns putsskador i väggsmyg till butiksentrén i hörnet Sofielundsvägen och Claesgatan samt en större omålad putsplacering ovanför butiksentrén.
5. Det förekommer klotter på entréytterdörrar samt på väggar i de utvändiga trappuppgångarna i gatufasaderna.
6. Entréytterdörrar är i behov av målningsunderhåll (inoljning eller täckmålning).
7. Den utvändiga källaryttertrappan i gårdshuset tillhörande hus 1 är i sämre skick med stora skador på trappväggarna samt på trappstegen. Den andra utvändiga källartrappan i gårdshuset till hus 2 har avslagna trappnosar på ett flertal trappsteg.
8. Man bör rensola och filma dagvattenledningarna både på innergården och ut mot gatorna. Det är stopp eller brott i minst två av dagvattenanslutningarna till stupröret. Detta kunde observeras dels till höger om Claesgatan 2 samt till vänster om Ystadsgatan 9B. Stupröret till vänster om Claesgatan 2 är trasigt och går inte ända ned i dagvattenanslutningen så att regnvattnet rinner ut mot husfasaden och ned vid grundmuren.

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

Brf Idet 11
Fastigheten Malmö Idet 11
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

9. Den korrugerade takplåten på hus 2 har rostskador och är i stort behov av om-målning. Nockracket på hus 1 har färg- och rostskador och bör målas samtidigt med takplåten. Det finns färgavflagningar på plåtbeslag i taknockar, ståndplåtar vid takfot samt på uppstickande husgavel mellan hus 1 och 2.
10. Taktäckningen av plåt på taktornet i hörnet av Sofielundsvägen och Claesgatan är av hög ålder och bör bytas ut inom några år.
11. Det finns svackor i taktäckningen uppe vidnockplåten på gårdshuset till hus 1. Man bör kontrollera så att det inte förekommer regnläckage vid dessa ställen. Se även nedan under punkt 17.
12. Taktäckningen med takpapp på hus 1 har idag en ålder av ca 30 år. Det finns inga synliga brister på takpappen idag men man bör räkna med att man måste göra en takomläggning med ny takpapp (eller annan taktäckning) inom en 10-års period.
13. På de båda brandgavlarna på gårdshuset finns det urfallna bruksfogar i tegelfasaden som bör åtgärdas. Jag rekommenderar att man även tilläggsisolerar och putsar dessa husgavlar.
14. I hörnet mot Möllevångstorget (Ystadsgatan och Claesgatan) finns det en frontespis upp vid taket med ett vindsrum innanför. Denna tegelvägg är i mycket dåligt skick och tegelstenarna håller på att falla ned på gatan på en större yta. Måste åtgärdas omgående. Stor risk för personskador.
15. På innergården i den bakre delen av cykelskjulet finns det en äldre källardel (troligen det gamla brygghuset) där det fanns ett källarfönster men inte någon synlig nedgång. Detta bör undersökas.

Invändigt allmänna utrymmen

16. Källarna är i sämre skick. Betonggolven är skrovliga med vittringar, sprickor, krackeleringar och utsprängningar. Det finns en stor skada i golvet runt rensbrunnsluckan utanför fjärrvärmecentralen. Källarna är belamrade med material och bråte i ett stort antal rum som inte används. Det finns mycket skador i källaren på grund av skadegörelse på dörrar, mm. Det är i hål i dörrblad till WC vid tvättstugor. Ett stort antal glödlampor var trasiga.
Det finns normalt förekommande putsskador nedtill på källarväggar på grund av fuktvandring genom källarväggar och upp genom källargolv och innerväggar. Det finns större utsprängningar i källaryttervägg vid elcentral i källare intill trapphus 9A. Det fanns en större vattenskada med stora pölar av vatten på källargolvet i källaren ut mot Ystadsgatan till vänster om port 9B. Vatteninträngningen i källaren orsakas troligen av att det är stopp eller brott i dagvattenledningen som stupröret till vänster om port 9B är ansluten. Det sprutar ut vatten vid trottoaren från dagvattenanslutningen (se ovan under punkt 8).
17. På vinden finns det större ytor med rötskadade takbrädor. I störst utsträckning på gårdshuset till hus 1. Det är troligen orsakat av gamla regnläckage som nu är åtgärdade. Det är dock viktigt att man kontrollerar vindarna och yttertaken i samband med regnväder så att man i tid upptäcker och åtgärdar eventuella otätheter i taktäckningen. På vinden mot Sofielundsvägen i det sydöstra hörnet finns det springor mellan murverk och igensatt fönster som bör tätas samt finns det skador och springor i tegelmurverket nere vid takfoten i ytterhörnet där takstolsbenen vilar som bör åtgärdas. Här finns också ett misstänkt regnläckage som bör undersökas och åtgärdas.
18. På vinden i det nordvästra hushörnet mot Möllevångstorget finns det ett inrett rum som har stora skador på den murade frontespisväggen (se ovan punkt 14). I detta

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

Brf Idet 11
Fastigheten Malmö Idet 11
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

rum finns en radiator som troligen inte längre är inkopplad på radiatorsystemet. Man bör kontrollera så att radiatorvattnet är urtappat så att sönderfrysning inte kan ske.

Installationer

19. Det fanns ett större vattenläckage på en tappvarmvattenledning invid värmeväxlaren vid en termostat som inte längre är i bruk. Åtgärdades medan besiktningen pågick.
20. Fläktaggregatet på yttertaket vid trapphus 4A har större missljud som bör kontrolleras.

Lägenheter: generella anmärkningar

21. Badrummen är i sämre skick och i behov av renovering. Plastmattor på väggar och golv är starkt slitna. Plastmattor på vägg lossnar nedtill i överlappningen mot den uppvikta plastmattan på golv. Plastmattorna på golv är oftast otäta i anslutningen mot golvbrunnen, lösa klämringar samt har mattan lossnat från golvet med stor risk för fuktinträngning i golvet. Golvbjälklaget är ett träbjälklag och därför mycket fuktkänsligt. Vid en renovering av badrummen måste golvbrunnarna bytas ut till godkända golvbrunnar.
22. Många hyresgäster klagar på att det är avloppslukt i badrummen. Detta beror oftast på att proppen saknas i golvbrunnens vattenlås eller på grund av dålig rengöring av golvbrunnen eller tvättställets vattenlås.

Lägenheter: specifika anmärkningar

1. Lägenhet nr 35: Stora rötskador på fönster i vardagsrum och sovrum i söderfasad mot Sofielundsvägen. Badrummet är renoverat och helkaklat utan att man har bytt ut golvbrunnen. Det är därför inte utfört enligt branschreglerna med stor risk för att försäkringsbolagen inte svarar för eventuella uppkomna fuktskador. Det saknas propp i golvbrunnens vattenlås. Det finns felaktigt spaltventil i köksfönster. Nyare elspis och ny spiskåpa samt äldre kyl/frys.
2. Lägenhet nr 44: I denna lägenhet fick man en fuktskada i taket i sovrum 2 på grund av regnläckage genom yttertaket år 2002. Det är troligen glappkontakt i belysningsarmatur i badrummet som måste åtgärdas. Klämring i golvbrunn är lös. Det saknas propp i vattenlåset. Nyare elspis, gammal spiskåpa. Större torrspäckor på ytterbågar i köksfönster.
3. Lägenhet nr 52: Ursprungliga radiatorer i vardagsrum och sovrum som inte är placerade under fönster (ger större kallras och kallt i rummet). Klämring i golvbrunn är helt lös samt har plastmattan lossnat från golvet runt golvbrunnen. Det har därför trängt in vatten under plastmattan. Dålig ventilation i badrummet, ventil igensatt? Äldre elspis och spiskåpa i kök. Dåligt drag i spiskåpan.
4. Lägenhet nr 50: Säkerhetsytterdörr. Ursprungliga radiatorer i vardagsrum och sovrum som inte är placerade under fönster (ger större kallras och kallt i rummet). Iso-lerglasrutor är punkterade i vardagsrum och kök. Badrummet är nyrenoverat och helkaklat med ny godkänd golvbrunn. Äldre elspis och spiskåpa och nyare kyl/frys. Nya skåpsluckor i kök.
5. Lägenhet nr 19: Denna lägenhet är hårt nedsliten och i behov av totalrenovering. Plastmattan i duschplatsen är lagad med infälld bit ny plastmatta. Plastmatta på vägg lossnar nedtill på väggen. Ventilationsdon i badrum är helt igensatt samt är det inget injusterbart don. Nyare kyl/frys. Spiskåpan är demonterad och borttagen.

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

Brf Idet 11
Fastigheten Malmö Idet 11
Utlåtande över underhållsbesiktning och förslag till underhållsplan

Frånluftskanalen slutar utan don. belysningsramp under köksöverskåp har lossnat och hänger ned.

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 350 000 kronor.

Framtida underhållsbehov

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

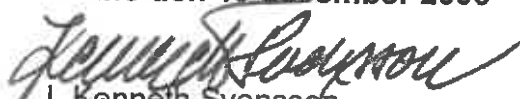
Min bedömning är att den årliga kostnaden för periodiskt underhåll de närmaste 11 åren, uppgår i snitt till ca 330 000 kronor.

Kostnaden för ytskikt (även i badrum), 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. Översyn av samtliga fönster, byte av rötskadat virke, ca 30 st fönster bytes ut helt, målningsbehandling och justering av bågar samt byte av punkterade isolerglasrutor.
Kostnad ca 1 300 000:- kronor
- År 2. Föreningens kostnader för att byta ut golvbrunnar i samband med att bostadsrättshavaren renoverar badrummet.
Kostnad ca 200 000:- kronor
- År 3. Upprustning och ommålning av källare.
Kostnad ca 250 000:- kronor
- År 4. Byte av värmeväxlare, montage av termostatstyrda ventiler på radiatorer, nya trim- och avstängningsventiler samt injustering av värmesystemet.
Kostnad ca 600 000:- kronor
- År 5. Byte av de äldre maskinerna i tvättstugor.
Kostnad ca 120 000:- kronor
- År 6. Ommålning av plåttak och plåtbeslag på yttertak samt omläggning av papp-tak på yttertak. Omläggning av plåt på taktornet.
Kostnad ca 800 000:- kronor
- År 7. Tilläggsisolering och putsning av brandgavlar på gårdshusen.
Kostnad ca 350 000:- kronor
- År 8. -
- År 9. -
- År 10. -
- År 11. -

Malmö den 19 december 2006


J. Kenneth Svensson
JKS Total Consult AB