

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Valpen

MALMÖ KOMMUN

Orgnr 769611-9838

Antal sidor: 9

Malmö den 16 maj 2007

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

JKS Total Consult AB

KRONBORGSVÄGEN 10 C

217 42 MALMÖ

TEL. 040-263 283

Civilingenjör J. Kenneth Svensson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sidan

1 1.	Innehållsförteckning	2
2 2.	Allmänna förutsättningar	3
1 3 3.	Byggnadsbeskrivning	3 - 4
2 4 4.	Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
3 5 5.	Finansieringsplan	5
4 6 6.	Drift- och underhållskostnader	5
5 7 7.	Fastighetsskatt	5 - 6
6 8 8.	Årsavgifter och hyresintäkter	6
7 9 9.	Föreningens årliga kostnader och intäkter samt prognos	6
8 10 10.	Känslighetsanalys	7
9 11 11.	Insatser, andelstal och hyror	8
10 12 12.	Särskilda förhållanden	9

Bilagor: Bilaga 1. Teknisk besiktning och underhållsplan daterad 2006-12-10
 Bilaga 2. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Valpen med org.nr 769611-9838 som har sitt säte i Malmö kommun, registrerades hos bolagsverket den 17 januari 2005. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Ägaren till fastigheterna Malmö Hunden 2, 3 och 4, Akelius Fastigheter AB, har erbjudit föreningen att förvärva de tre fastigheterna med planerat tillträde 2007-07-01. Fastigheterna kommer av Akelius att läggas in i ett nybildat aktiebolag som försäljes till föreningen. Fastigheterna kommer därefter att genom ett transportköp överföras till föreningen. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett.

Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i enlighet med vad som stadgas i kapitel 3 § 1 bostadsrättslagen. Uppgifterna i planen grundar sig på anskaffningskostnaden för föreningens förvärv av fastigheterna jämte köpeskillingen för aktier, fastighetssammanslagning och övriga ombildningskostnader, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömning av reparationsbehovet med utgångspunkt från upprättad underhållsplan.

Samtliga lägenheter är idag upplåtna med hyresrätt. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske andra kvartalet 2007 när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. När lägenheterna upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett.

De lägenheter som innehas av personer som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

Alla lokalerna i fastigheterna är registrerade för frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler. Skattskyldigheten kommer att bestå efter föreningens förvärv av fastigheten. Lokalerna kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

I denna ekonomiska plan är kalkylerna gjorda utifrån bedömningen att föreningen blir ett oäkta bostadsföretag. Föreningens inkomstskatt har beräknats med hänsyn till detta. Förutsättningarna för att undvika uttagsbeskattning bedöms vara uppfyllda. Föreningens målsättning är att göra sådana förändringar som krävs för att föreningen skall bli ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag).

Underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av J. Kenneth Svensson på JKS Total Consult AB den 10 december 2006 (Bilaga 1). Kostnader för bedömda åtgärder finns med i planen under reparationsfond tillsammans med årliga avsättningar till yttre fond.

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

Föreningen har erbjudits lån av SBAB, Swedbank, Handelsbanken och Sparbanken Finn.
Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

1. BYGGNADSBESKRIVNING

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Hunden 2, 3 och 4
Kommun	Malmö
Adress	Davidshallstorg 3, 5 och 7
Tomtens areal	3 x 494 = 1 482 kvm
Antal byggnader	3 st flerbostadshus med butikslokaler i bottenvåningen
Byggår	1930, 1931 och 1931
Gemensamhetsanläggning	Nej
Servitut	Nej
Bostadsyta	2 693 kvm
Antal bostadslägenheter	40
Lokalyta	892 kvm
Antal lokaler	10
Totalyta	3 585 kvm

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källarstomme. Utbredda betongsulor under bärande källarväggar.
Stomme	Tegelmurverk
Fasader	Fasadputs och fasadtegel.
Bjälklag	Träbjälklag
Tak	Bandtäckat plåt

Fönster	Träfönster med kopplade 2-glas bågar. Fastigheten Hunden 2 har trä-aluminium fönster med kopplade 2+1 glas bågar i fasad mot torget.
Balkonger	12 st franska balkonger i fasad mot torget och 12 st i fasad mot innergård samt 6 st utanpåliggande balkonger i fasad mot innergård.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
Ventilation	Självdagsventilation. De år 2005 inredda vindslägenheterna har egen mekanisk frånluftsventilation. Restauranglokaler har egen mekanisk ventilation.
Hiss	En hiss i fastigheten Hunden 3 (Davidshallstorg 5).
Källare	Betonggolv. Väggar är putsade och vitmålade.
Tvättstuga	Det finns 3 st tvättstugor i källaren. Tvättstugorna har modern utrustning. Klinkerbelagda golv och kakelbeklädnad på väggar till höjden 1,2 meter.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns i källaren.
Sophantering	Sopkärl för källsortering finns på innergården.
Gård	Innergården är belagd med asfalt samt finns det gräs- och planteringsytor.

Lägenhetsbeskrivning

Lägenhetsfördelning	3 st 1 rum och kök
	3 st 2 rum och kokvrå
	6 st 2 rum och kök
	6 st 3 rum och kokvrå
	17 st 3 rum och kök
	4 st 4 rum och kök
	1 st 6 rum och kök
	Totalt 40 st lägenheter med en total boarea av 2 693 kvm.

Golv	Ekparkett i vardagsrum. Ekparkett eller slipade furugolv i sovrum. Parkett, slipade furugolv, plastmatta eller klinker i kök.
Väggar	Tapet
Tak	Målade
Kök	Skåpsinredning i huvudsak från ca 1950-60. EI- eller gasspis samt kyl/frys.
Badrum	De flesta lägenheter har ursprungliga badrum med inmurade badkar, klinkergolv och kakel på väggar till höjden 1,5 meter och däröver målade puts. De nyinredda vindslägenheterna är helkaklade med badkar eller duschplats.

Vindslägenheter inreddes år 2005.

I övriga lägenheter har målning och tapetsering samt byte av vitvaror skett löpande varför avvikelser förekommer mellan lägenheterna.

2. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Inköpspris*	90 700 000 kr	25 300 kr/kvm
Lagfartskostnad**	375 000 kr	
Pantbrevskostnad	669 785 kr	
Ombildn. kostnader, oförutsett	500 000 kr	
Reparationsfond***	0 kr	
Ingående saldo för konto	55 215 kr	
Anskaffningskostnad	92 300 000 kr	25 746 kr/kvm

Befintliga pantbrev	17 770 500 kr	
Nya pantbrev	33 470 500 kr	Inkl kostnad för pantbrev framtida lån till underhåll (5 mkr).

* Inköpspris är en summering av priset för aktiebolaget (= överenskommet marknadsvärde på fastigheten - bokfört värde på fastigheten + aktiekapitalet)+ kostnad för transportköp till bokfört värde - bolagsförsäljning (=aktiekapitalet).

** Säljaren svarar för lagfartskostnader överstigande 375 000 kr

*** Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen finansieras genom avsättning till den yttre fonden samt genom upptagande av nya lån efterhand som behovet föreligger. Föreningen har lånelöfte från bank för dessa lån. Underhållsåtgärderna påbörjas först år 2 och de upptagna lånen för underhållsåtgärderna bedöms räntemässigt få halvränteeffekt det första året.

3. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta %	Räntekostnad kr	Amortering kr	Kapitalkostnad kr
Bottenlån 1	10 240 990	Rörlig	3,5	358 435	150 000	508 435
Bottenlån 2	12 000 000	3	4,44	532 800	0	532 800
Bottenlån 3	12 000 000	6	4,59	550 800	0	550 800
Bottenlån 4	12 000 000	10	4,63	555 600	0	555 600
Summa lån	46 240 990	Snittränta	4,5533%	1 997 635	140 000	2 137 635
Insatser	46 059 010					
Summa finansiering	92 300 000					

Amortering kommer att ske på det rörliga lånet med 140 000 kronor år 1. Därefter sker en uppräknig av amorteringen i princip enligt en serieamorteringsplan.

4. DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Personalkostnader	20 000 kr	5,58 kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	102 000 kr	28,45 kr/kvm
Vatten	101 000 kr	28,17 kr/kvm
Värme	388 000 kr	108,23 kr/kvm
Fastighetsel	90 000 kr	25,10 kr/kvm
Renhållning	27 000 kr	10,02 kr/kvm bostadsyta
Fastighetsskötsel inkl. löpande reparationer, hisservice, OVK, mm	245 000 kr	90,97 kr/kvm bostadsyta
Försäkring	26 000 kr	7,25 kr/kvm
Kabel-TV	20 000 kr	7,42 kr/kvm bostadsyta

Löpande driftskostnad år 1 1 019 000 kr 284,24 kr/kvm

Avsättning till yttre fond 104 000 kr 38,62 kr/kvm bostadsyta

Årlig höjning av drift- och underhållskostnad 2 %

Bedömningen av de löpande driftskostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

5. FASTIGHETSSKATT

Taxeringsvärde enligt fastighetstaxering 2005

Taxeringsvärde bostäder	15 471 000 kr
Taxeringsvärde lokaler	6 985 000 kr
Totalt	22 456 000 kr

Beräknat taxeringsvärde enligt fastighetstaxering 2007

Taxeringsvärde bostäder	33 471 000 kr
Taxeringsvärde lokaler	13 950 000 kr
Totalt	47 421 000 kr

Ökat taxeringsvärde bostäder = 33 471 000 - 15 471 000 = 18 000 000 kr

Ökat taxeringsvärde lokaler = 13 950 000 - 6 985 000 = 6 965 000 kr

Ökade taxeringsvärden för bostäder vid fastighetsdeklaration 2007 skall inte användas vid deklarationerna 2008 och 2009 d v s för skatt 2007 och 2008.

År 2008 kommer fastighetsskatten för bostäderna att vara 900 kr per lgh.

Beräknad fastighetsskatt år 2007 = år 1

Skatt bostäder = 0,4 % av 15 471 000 kr =	61 884 kr
Skatt lokaler = 1 % av 13 950 000 kr =	139 500 kr
Totalt	201 384 kr

Beräknad fastighetsskatt år 2008 = år 2

Skatt bostäder = 40 x 900 kr =	36 000 kr
Skatt lokaler = 1 % av 13 950 000 kr =	139 500 kr
Totalt	175 500 kr

Efterföljande år beräknas fastighetsskatten öka med inflationen.

Här har förutsatts att regeringens förslag till nya regler för fastighetsskatt kommer att antas av riksdagen. Om inte detta sker blir totala fastighetsskatten för år 2 = 201 384 kr

6. ÅRSavgIFTER OCH HYRESINTÄKTER

Årsavgift bostäder	1 463 349 kr	543,39 kr/kvm
Hyresintäkter bostäder	65 287 kr	906,76 kr/kvm
Hyresintäkter lokaler	1 950 731 kr	2 186,92 kr/kvm

Årlig höjning av avgifter och hyror 2 %

Årsavgiften antas öka med antagen inflation = 2 % per år vilket ger ett stigande överskott i kalkylen.

Om kostnader och hyresintäkter utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften om några år alternativt öka amorteringen på lånen.

7. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT PROGNOSEN

I nedanstående tabell redovisas en prognos över föreningens löpande kostnader och intäkter. Prognosen bygger på redovisade antaganden om utvecklingen av driftskostnader och intäkter samt gällande ränteläge vid planens upprättande. Hänsyn är inte taget till att föreningen kommer att få vissa ränteintäkter.

Amortering samt avsättning för yttre underhåll men inte bokföringsmässig avskrivning är resultatpåverkande i denna ekonomiska plan. Vid beräkning av inkomstskatten har som "fiktiv" intäkt tagits upp 90 % av genomsnittshyror enligt skatteverkets sammanställning vid allmän fastighetstaxering 2007 istället för årsavgiften och som kostnad har tagits upp underhållskostnader och avskrivning på byggnadsvärdet förutom övriga drifts- och räntekostnader. Avskrivning sker med högst 2 % av det bokförda byggnadsvärdet (19 271 751 kr) = 385 435 kr.

Ar	1 2007	2 2008	3 2009	4 2010	5 2011	6 2012	11 2017
IB lån inkl nya lån	46 240 990	46 800 990	46 865 990	47 775 990	47 875 990	48 535 990	47 235 990
Nya lån för underhållskostn.	700 000	245 000	1 100 000	340 000	890 000	0	0
Underhållskostnader	800 000	350 000	1 200 000	450 000	1 000 000	100 000	0
Ränta	2 009 885	2 021 522	2 038 760	2 056 610	2 070 435	2 077 960	2 069 560
Amortering	140 000	180 000	210 000	220 000	230 000	240 000	290 000
Avskrivning av byggn.värdet	0	0	0	0	0	385 435	385 435
Löpande driftskostnader	1 019 000	1 039 380	1 060 168	1 081 371	1 102 998	1 125 058	1 242 155
Fastighetsskatt	201 384	175 500	179 010	182 590	186 242	189 967	209 739
Inkomstskatt	0	54 203	0	0	0	55 645	190 074
Avsättning för yttre underhåll							
Yttre fond	104 000	106 080	108 202	110 366	112 573	114 824	126 775
Summa kostnader inkl avsättning till yttre fond	3 474 269	3 576 685	3 596 139	3 650 936	3 702 248	3 803 455	4 091 203
Intäkter							
Årsavgift/kvm bostäder	543	554	565	577	588	600	662
Årsavgifter bostäder	1 463 349	1 492 616	1 522 468	1 552 918	1 583 976	1 615 656	1 783 814
Hyresintäkter bostäder	65 287	66 593	67 294	69 283	70 669	72 082	79 584
Hyresintäkter lokaler	1 950 731	1 989 746	2 029 541	2 070 131	2 111 534	2 153 765	2 377 930
Ränteintäkter							
Summa intäkter	3 479 367	3 548 954	3 619 933	3 692 332	3 766 179	3 841 502	4 241 329
Årets saldo	5 098	-27 731	23 795	41 396	63 931	38 048	150 126
Ingående saldo	55 215						
Ack yttre fond efter underhåll	4 000	5 080	13 282	13 647	16 220	31 045	540 546
Ack saldo inkl kvarst. yttre fond	64 313	37 663	69 659	111 420	177 924	230 796	648 396

8. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringen 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.

Vid beräkningen av avgiftsförändringen vid förändrad räntenivå har hänsyn tagits till de olika lånens löptider.

Hänsyn har också tagits till förändrad inkomstskatt.

År	1 2007	2 2008	3 2009	4 2010	5 2011	6 2012	11 2017
Årsavgift enligt plan	543	554	565	577	588	600	662
Årsavgift vid antagen inflation och antagen ränta enligt plan vid 0-resultat	541	565	557	561	564	586	607
Antagen ränta +1%	581	594	599	650	655	651	723
Antagen ränta + 2%	620	623	641	739	745	717	859
Antagen inflation + 1%	534	559	548	553	556	580	601
Antagen inflation + 2%	526	553	540	544	547	574	596
Antagen inflation - 1%	549	570	565	569	573	592	612
Antagen inflation - 2%	557	576	573	578	581	597	617

9. INSATSER, ANDELSTAL OCH HYROR

I tabellen nedan redovisas insatser och andelar för respektive lägenhet. Andelstalen styr lägenhetens årsavgift i förhållande till den totala årsavgiften för föreningen.
Fördelningstalen anger andelstalen när alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Fördelningstal %	Andelstal	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
3-1011	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 266 590		40 008	
3-1012	2 rok	43	1,65893	1,70428	732 550		24 940	
3-1013	4 rok	80	2,93729	3,01759	1 362 880		44 158	
3-1014	1 rok	35	1,38756	1,42549	596 260		20 860	
3-1021	3rok	72	2,66123	2,73399	1 240 990		40 008	
3-1022	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 240 990		40 008	
3-1023	2 rok	43	1,65893	1,70428	741 150		24 940	
3-1024	2 rok	43	1,65893	1,70428	741 150		24 940	
3-1031	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 240 990		40 008	
3-1032	2 rok	43	1,65893	1,70428	741 150		24 940	
3-1033	3 rok	72	2,66123	0	0	1 240 990	0	65 287
3-1034	2 rok	43	1,65893	1,70428	741 150		24 940	
3-1041	3 rok	103	3,73055	3,83255	1 950 410		56 084	
3-1042	2 rok	84	3,07538	3,15947	1 590 620		46 234	
3-1043	1 rok	36	1,41984	1,45866	681 700		21 345	
5-1011	4 rok	99	3,59279	3,69102	1 686 560		54 012	
5-1012	2 rkv	37	1,45536	1,49515	630 330		21 879	
5-1013	3 rok	97	3,52337	3,61970	1 652 490		52 969	
5-1021	4 rok	100	3,62750	3,72668	1 743 600		54 534	
5-1022	2 rkv	37	1,45536	1,49515	645 130		21 879	
5-1023	3 rok	95	3,45557	3,55005	1 656 420		51 950	
5-1031	4 rok	95	3,45557	3,55005	1 656 420		51 950	
5-1032	2 rkv	40	1,55872	1,60134	697 440		23 433	
5-1033	6 rok	182	6,44802	6,62430	3 173 350		96 937	
5-1041	3 rok	101	3,66221	3,76233	1 932 740		55 056	
7-1011	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 226 590		40 008	
7-1012	2 rkv	44	1,69671	1,74310	749 580		25 508	
7-1013	2 rkv	44	1,69671	1,74310	749 580		25 508	
7-1014	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 226 590		40 008	
7-1021	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 240 990		40 008	
7-1022	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 240 990		40 008	
7-1023	2 rkv	44	1,69671	1,74310	758 380		25 508	
7-1024	2 rkv	44	1,69671	1,74310	758 380		25 508	
7-1031	2 rkv	44	1,69671	1,74310	758 380		25 508	
7-1032	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 240 990		40 008	
7-1033	3 rok	72	2,66123	2,73399	1 240 990		40 008	
7-1034	2 rkv	44	1,69671	1,74310	758 380		25 508	
7-1041	3 rok	103	3,24732	3,33610	1 685 300		48 819	
7-1042	2 rok	84	2,83404	2,91152	1 458 070		42 606	
7-1043	1 rok	36	1,38513	1,42300	662 760		20 824	
SUMMA		2 693	1,00	1,00	46 059 010	1 240 990	1 463 349	65 287

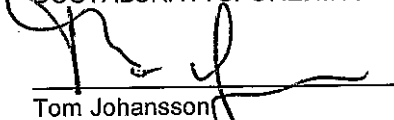
Lokal nr	Yta	Yta i källarvåning	Hyrestid	Hyra
3-2201	51		2009-03-02	64 484
3-2202	50	15	2009-12-31	183 646
3-2204	14		2007-09-30	45 952
3-2205	50		2008-12-31	144 883
3-2206	25	40	2008-12-31	123 878
5-2201	121	74	2010-09-30	389 096
5-2208	75	75	2009-12-31	249 298
7-2201	80	34	2012-12-31	281 997
7-2202	113	55	2012-12-31	467 497
7-2203		20	vakant	
SUMMA		579	313	1 950 731

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits ovan samt årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell bredbandsuppkoppling samt tilläggsutbud för Kabel-TV.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär bl a att kostnad för ytskikt i badrum och WC/Dusch inte ligger på föreningen utan bekostas av bostadsrättshavaren.
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. Uppgift om lägenheternas areor har lämnats av säljaren. Vid kontrollmätning av dessa areor har avvikelser som är större än 1 kvm justerats.
7. Delägare i oäkta bostadsföretag är skattskyldig för vad han uppbär eller åtnjuter på grund av sitt delägarskap. Se vidare 3§ 1 mom. lagen om statlig inkomstskatt och Skatteverkets broschyr SKV 378 utgåva 3, Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö den 16 / 5 2007

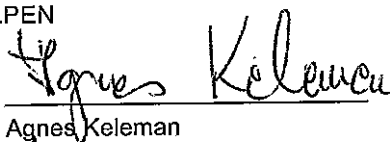
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALPEN



Tom Johansson



Maud Pettersson



Agnes Keleman



Ann Wedborn

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan daterad 2007-05-16 för bostadsrättsföreningen Valpen, org nr: 769611-9838.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som har 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.

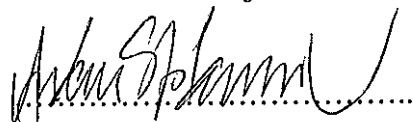
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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 bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

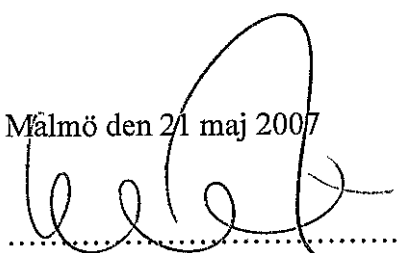
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 21 maj 2007



Anders Stålbom
Forum Fastighetsekonomi AB
Engelbrektsgatan 6
211 33 Malmö

Malmö den 21 maj 2007



Olov Lindberg
Forum Fastighetsekonomi AB
Engelbrektsgatan 6
211 33 Malmö

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Valpen

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis dat. 2007-03-21
- Stadgar inklusive ändringsförslag
- Köpeavtal/aktieöverlåtelseavtal
- Kreditoffert Swedbank
- Allmän fastighetsinformation dat 2007-05-21

Bilagor och upplysningar

Bilagor som ska följa med anmälan:

- Vid stadgeändring, ska föreningsstämmoprotokollet (bestyrkt kopia) skickas med. Har beslut om ändring fattats på två föreningsstämmor ska protokoll (bestyrkt kopia) från båda stämmorna skickas med. De nya stadgarna (2 bestyrkta kopior) ska också skickas med.
- Om de nyvalda styrelseledamöterna, styrelsesuppleanterna, verkställande direktörers, vice verkställande direktörers och de externa firmatecknarnas namnteckningar och bevittningar som ska lämnas inte finns på blanketten (i själva anmälan) måste du skicka med en bilaga med dessa.
- Om föreningen saknar i Sverige bosatt behörig ställföreträdare ska en särskild delgivningsmottagare anmälas. Den särskilda delgivningsmottagaren ska vara bosatt i Sverige. Anmälan kan göras på blankett 918 Särskild delgivningsmottagare för ekonomisk förening och bostadsrättsförening, som finns på www.bolagsverket.se.
- Om verkställande direktör, vice verkställande direktör eller flera än hälften av styrelseledamöterna eller styrelsesuppleanterna (räknade var för sig) är bosatta utom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) kan föreningen ansöka om dispens hos Bolagsverket, se 6 kap. 4 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Då ska föreningen med ändringsanmälan skicka in dispensbeslutet eller hänvisa till det inskickade dispensärendet.

Revisor

Kvalificerad revisor krävs och ska anmälas för registrering om föreningen uppfyller kraven på att vara ett större företag. Se vidare 8 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar.

Kopia av pass eller annan ID-handling för person som inte är folkbokförd i Sverige

För varje nyvald person som inte är folkbokförd i Sverige ska pass eller annan ID-handling (bestyrkt kopia) skickas in. Detta gäller styrelseledamot, styrelsesuppleant, verkställande direktör, vice verkställande direktör och firmatecknare.

JKS Total Consult AB

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

**Brf Hunden 2, Brf Hunden 3 och Brf Valpen
under ombildning till en enda bostadsrättsförening**

Fastigheterna Malmö Hunden 2, 3 och 4

UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

2006-11-30

Antal blad: 11

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 HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Besiktningens objekt

Fastighetsbeteckning: Malmö Hunden 2, 3 och 4
Adress: Davidshallstorg 3, 5 och 7
Ägare: Akelius Fastigheter AB
Tel: -

Beställare

Namn: Brf Hunden 2, Brf Hunden 3 och Brf Valpen
Ombud: Anders Adielsson
Adress: Davidshallstorg 7, 211 45 Malmö
Tel: 040-631 31 16

Besiktningensman: Civilingenjör J. Kenneth Svensson

Närvarande: Mikael Ahlborn och Mikael Stelling som representanter för fastighetsägaren samt Eva Johnsson, Tobias Bellander och Jörgen Svanlind som representanter för Brf. Alla var endast delvis närvarande under besiktningen.

Besiktningensdag: Torsdagen den 30 november 2006

Klockslag: 07.50 - 13.30

UPPDRAGETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningensmannen lämna ett utlåtande rörande fastighetens underhållsstatus.

Utlåtandet skall omfatta konstaterade fel och brister på grund av bristande underhåll samt skador förorsakade av hyresgäster eller utomstående.

Vid besiktningen genomfördes syn av allmänna utrymmen såsom trapphus, källare, garage, vind och de utrymmen som var åtkomliga samt av bostadsrättsföreningen utvalda lokaler och lägenheter.

Vid besiktningen genomför besiktningensmannen en byggtknisk okulär undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Besiktningen är en byggtknisk 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.

Besiktningensmannen 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:

Försäljnings-PM upprättat av Catella Corporate Finance.

Kopior på godkända protokoll från obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) för lägenheterna som är daterade 2005-09-09 resp. 2005-09-12. Nästa besiktning skall utföras senast i september år 2014.

Kopior på godkänd funktionskontroll av ventilationssystem för restaurangen i Hunden 3, TA1/FF1 och TA2/FA2, daterade 2006-10-18. Nästa besiktning skall utföras senast 2009-07-01.

Kopia på protokoll från godkänd funktionskontroll av ventilationssystem (TA1/FF1) för restaurang i Hunden 4, daterat 2005-11-12. Nästa besiktning skall utföras senast i november 2008.

Sotningsrapport avseende öppna spisar i lägenheterna nr 21, 32, 12, 14 och 4 i fastigheten Hunden 2, daterat 2006-12-06. Sotningen utfördes 2004-10-27.

Sotningsrapport avseende öppna spisar i fastigheten Hunden 3, daterat 2006-12-07. Sotning utfördes i lägenheterna 6 och 11 2004-10-27. Öppna spisar i lägenhet nr 2 och 5 används ej men kontrollerades. Öppen spis i lägenhet nr 10 var ej tillgänglig. Öppen spis i lägenhet nr 1 har eldningsförbud.

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Sotningsrapport avseende imkanaler och öppna spisar i fastigheten Hundén 4, daterat 2003-02-06. Sotningen utfördes 2003-01-28. Samtliga imkanaler rensades utan anmärkning och öppna spisar sotades i följande lägenheter: vån 1 till vänster och höger; vån 2 till vänster och höger; vån 3 till vänster.

Säljarens information:

Säljarens information har varit underlag vid framtagandet av ovanstående försäljningsprospekt.

Byggnadsbeskrivning

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

- Byggnadsår:** 1930 - 1931. Byggnaderna ritades av Malmöarkitekten Yngve Herrströms (1884 - 1930) arkitektkontor. Arkitekt var troligen Birger Linderöth (1891 - 1971) som var anställd på arkitektkontoret men övertog detta vid Herrströms död 1930.
Byggnaderna renoverades år 2004 - 2005 då man bytte ut VA-stammar samt inredde vindarna med nya lägenheter. En takomläggning utfördes samtidigt.
- Hustyp:** På fastigheterna är uppfört tre flerbostadshus i fyra våningar och källare samt en med lägenheter inredd vindsvåning. Bottenvåningen är inredd med restauranger och butiker.
- Källarstomme:** Grundläggning har skett på utbredda betongsulor under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar.
Källarytterväggar av platsgjuten betong och bärande källarinnerväggar av tegel.
- Stomme ovan mark:** Tegelmurverk
- Fasadbeklädnad:** Hundén 2 och 4 har fasadputs på gatufasader medan Hundén 3 har fasadtegel på gatufasaden. Gårdsfasaderna är slammade och målade tegelfasader.
- Bjälklag över källare:** Stålbjälklag med plastgjutna betongplattor mellan stålbalkarna samt ett uppreglat träövergolv.
- Mellanbjälklag:** Träbjälklag med putsrevetering på undersidan.
- Taktyp och taktäckning:** I samband med inredning av vindar med lägenheter år 2005 byggdes taken upp med nya takkupor mot både gatu- och gårdsfasader. Taken är utformade som sadeltak med ca 45° taklutning. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagstakpapp. Taktäckning av bandtäck lackerad och varmförzinkad plåt från år 2005.
- Fönster:** Hundén 2 har nya fönster från 1990 av trä-aluminium i gatufasaden. Sidohängda och inåtgående kopplade bågar med enkelglas i ytterbågen och 2-glas isolerglasruta i innerbågen. Utsida karm är klädd med aluminium. Ytterbåge av aluminium.
Hundén 3 och 4 samt gårdsfasaden på Hundén 2 har kvar de ursprungliga fönstren och balkongdörrarna från byggtiden 1930. Träfönster med sidohängda och inåtgående kopplade 2-glas bågar. 2-lufts-fönster har mötesbågar.
Fönster i takkupor är från ombyggnaden år 2005. Dessa fönster är trä-aluminium fönster med sidohängda och inåtgående bågar som är glasade

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

med trippel isolerglasrutor. Takfönster av fabrikat Velux med 2-glas isolerglasruta och vädringslucka.

- Balkonger:** Hundén 2 och 4 har vardera 4st franska balkonger i gatufasaden och 6 st i gårdsfasaden.
Hunden 3 har 4st franska balkonger i gatufasaden och 6 st utanpåliggande balkonger i gårdsfasaden. Balkongerna har bärning på en i ytterväggen och bjälklaget inspänd ram av stålbalkar. Betongplatta mellan stålbalkarna. Balkongräcke av smide.
- Sophantering:** På innergården till Hundén 3 finns ett inplankat utrymme med skärmtak där det finns sopkärl för sopsortering (hushållssopor, tidningar, kartonger, glas, metall, hårdplast och batterier). Restauranger har egna soprum i "friggebodar" på innergården.
- Värmesystem:** Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorsystem. Värmesystemet med värmestammar och radiatorer är från byggtiden 1930. Radiatorer har manuella ventiler men har i ett okänt antal lägenheter försetts med termostatstyrda ventiler. Vindslägenheter har nya värmestammar och nya radiatorer.
Varje fastighet har sin egen undercentral för fjärrvärme. Värmeväxlare är från ca 1975. Ny reglerutrustning, nya expansionskärl samt nya cirkulationspumpar för värmesystemet i alla fastigheter från år 2004.
- Ventilationssystem:** Självdragsventilation. Det saknas dock uteluftsdon för tilluft i lägenheterna med några få undantag. I några kök finns installerat kolfilterfläktar.
I de nyinredda vindslägenheterna finns det installerat ett separat reglerbart fläktaggregat i varje lägenhet i skåpet ovanför spisen som suger luft från en spiskåpa i köket samt från badrummet.
- Vatten och avlopp:** Kommunalt vatten och avlopp. Nya vertikala vattenstammar och horisontella ledningar i källarstråk samt nya vattenledningar i lägenheterna från ombyggnaden 2005. Varmvattencirkulation (VVC) är installerat. Nya vertikala avloppsstammar från ombyggnaden 2005 som betjänar de nya vindslägenheterna samt är de förberedda med stick för att ansluta badrum och kök efterhand som dessa byggs om.
- Gasinstallation:** Fastigheterna är anslutna till naturgas från Eon. Många av lägenheterna i Hundén 2 och 3 har gasspisar.
- Elinstallationer:** I huvudsak ursprunglig elinstallation från byggtiden 1930. Vindslägenheterna har ny elinstallation med jordfelsbrytare och automatsäkringar och elmätarna placerade i elcentraler i källaren. Den besiktigade vindslägenheten hade enbart 1-fas/220 Volt.
Övriga lägenheter har elcentraler med gängsäkringar och elmätare som ibland kompletterats med jordfelsbrytare för inkoppling av tvättmaskin eller dylikt. I samma fastighet har vissa lägenheter 1-fas/220 Volt medan andra har 3-fas/220-380 Volt.
Nya elinstallationer i trapphus.
- Trapphus:** Vilplan och trapplopp av cementmosaik. Målade väggar och tak.
Trapphusen i Hundén 2 och 3 är ommålade år 2004 medan Hundén 4 har kvar den ursprungliga trapphusmålningen från byggtiden 1930.
- Hiss:** Det finns en hiss i Hundén 3. Hydraulhiss för 5 personer. Hissen är säkerhetsbesiktigad år 2006.
- Källare:** Källarna har i huvudsak målade betonggolv samt vitmålade väggar och tak.

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Hunden 3 har klinkerbeläggning på källargolven i korridorer och lägenhetsförråd. Källarna har låg takhöjd.

Källarna är inredda med undercentraler för fjärrvärme, lägenhetsförråd, elcentraler, uthyrda källarförråd, fläktrum för restauranger samt tvättstugor. Ett av de uthyrda källarförråden som tillhör restaurang HAI har egen invändig källartrappa från restaurangen på bottenvåningen. Denna källarlokal är även inredd med restaurangkök. Tvättstugorna är tillgängliga via utvändiga källartrappor från innergårdarna.

Tvättstuga:

Tvättstugorna är belägna i källarna och nås via utvändiga källartrappor från innergårdar. Det finns tre tvättstugor.

Tvättstugorna har kakelbeläggning på golv och kakelbeklädnad på väggar till höjden ca 1,2 meter och däröver målad puts.

Tvättstugorna har följande inredning och utrustning:

Hunden 2: 1 st tvättmaskin, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp (60 cm) samt elmangel och tvättho.

Hunden 3: 2 st tvättmaskiner (en liten + en stor), 1 st torktumlare, elmangel och tvättho samt separat torkrum med varmluftsfläkt.

Hunden 4: 1 st tvättmaskin, 1 st torktumlare, 1 st centrifug, 1 st torkskåp (60 cm) samt arbetsbänk, elmangel och tvättho.

Vind:

Vinden är inredd med lägenheter. Kryp vinden ovanför lägenheterna eller störrummen är inte åtkomliga för besiktning. Det finns inga inspektionsluckor från yttertakets eller lägenheterna.

Lägenheter:

Lägenheterna har i huvudsak följande golvbeläggningar:

Ursprunglig fiskbensmönstrad ekparkett i hall, vardagsrum och sovrum. Några lägenheter har frilagda slipade furugolv i sovrum och ibland även i vardagsrum. Köken har plastmatta, frilagda furugolv, parkett eller klinker på golv. De nya vindslägenheterna har klinkerbeläggning på golv i hall och kök samt ekparkettgolv i sovrum och vardagsrum.

De flesta badrummen är i ursprungligt skick med inmurade badkar, klinkerbeläggning på golv och kakelbeklädnad i 10 skift på väggar och däröver målad puts. Golvbrunn av gjutjärn. Inspektionslucka finns i badkarsfronten vid golvbrunn.

Ett okänt antal badrum har renoverats med fristående badkar och ny kakelbeklädnad på vägg till höjden 1,5 - 2,0 meter och däröver målad väv. De flesta av dessa ombyggda badrum har inte ny golvbrunn och inte tätskikt på väggar som uppfyller dagens branschregler för vattentäta beklädnader på golv och vägg i våtutrymmen.

Vindslägenheter har helkaklade badrum med badkar eller duschplats. Det finns även 2 st av de ursprungliga lägenheterna som har nyrenoverade badrum från 2005 som är helkaklade med duschplats, ny golvbrunn samt nya avloppsrör anslutna till de nya avloppsstammarna. Man har där installerat de nya avloppsrören ovanför ett nytt underlag i underliggande lägenhet.

Köken är utrustade med elspis eller gasspis och kyl/frys. Köken har i huvudsak skåpsinredning från ca 1950 - 60-talet. Ibland finns på ena sidan av köket liksom i serveringsgångar kvar det ursprungliga bänkskåpet och väggskåpen från byggtiden 1930. Vindslägenheterna har ny köksinredning från 2005. Vissa lägenheter har egen diskmaskin.

Alla lägenheter har nya säkerhetsytterdörrar från 2004.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kokvrå
6 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kokvrå
17 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Totalt 40 st lägenheter med en total boarea av 2 728 kvm.

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Följande lägenheter var utvalda och åtkomliga för besiktning:

Hunden 2: Lägenhet nr 1023 (Tobias Bellander) och lägenhet nr 1021 (Siv Mårtensson).

Hunden 3: 1022 (Karolina Johnsson) och lägenhet nr 1021 (Mia Kolak)

Hunden 4: Lägenhet nr 1042 (Lenny Olsson), lägenhet nr 1022 (Eva Johnsson) och lägenhet nr 1031 (Anders Adielsson)

Lokaler:

Hunden 2: 4 st lokaler (café, massage och zonterapi, kläder och smycken, kläder och frisör). Totalt 245 kvm.

Hunden 3: 2 st lokaler (restaurang och kläder). Totalt 345 kvm.

Hunden 4: 2 st lokaler (restaurang och café/lunch) samt ett källarförråd. Totalt 302 kvm.

Sammanlagt har alla 3 fastigheter en total lokalarea av 892 kvm.

Garage:

Nej

Biluppställning:

Nej

Gård:

Innergårdar är sammanhängande utan hela plank mellan gårdarna. Gårdarna har asfaltbeläggning samt gräsmattor med träd och buskar. Gårdarna är utrustade med inplankat utrymme för sopkärl, soprum till restauranger, cykelparkering med skärmtak, cykelställ och piskställning.

Övrigt:

Porttelefon och kodlås vid entrétytterdörrar.
Kabel-TV via Canal Digital.

Kortfattade synpunkter på fastighetens skick och underhållsstatus

Det allmänna intrycket är att det är för byggnadstiden välbyggda fastigheter med gängse standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader.

Inredningen av nya lägenheter på vindar samt ombyggnader av yttertak är väl utförda.

Fastigheten som helhet och lägenheterna är väl underhållna och i det stora hela i bra skick med undantag för följande:

De flesta ursprungliga fönstren är i sämre skick och i stort behov av totalrenovering eller utbyte mot nya fönster.

Till största delen ursprungliga gamla elinstallationer i lägenheter och källare.

Endast 2 st badrum i de gamla lägenheterna är ombyggda med idag godkända tätskikt på väggar och golv, ny godkänd golvbrunn samt anslutna till de nya avloppsstammarna.

Konstaterade fel och brister som besiktningsmannen anser vara eftersatt underhåll och där det krävs omgående åtgärder alternativt begynnande fel där det krävs åtgärder inom en 11-års period.

Utvändigt

1. De ursprungliga fönstren och balkongdörrarna är i sämre skick med stora färg- och kittskador på utsida fönster, undermåliga tätningslister samt rötskador i större omfattning på karmbottnar och utsida ytterbågar samt nedtill på utsida karmstolpar. Många fönsterbågar och balkongdörrar är skeva och svåra att öppna och stänga och mycket otäta. Koppelbeslagen på fönsterbågar är dåliga och lossnar. De gamla ursprungliga fönsterblecken har färg och rostskador med undantag för fönsterbleck i gatufasaden på Hunden 4 är av kopparplåt.

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

2. Den putsade gatufasaden på Hundén 2 har vertikala ränder och borrhål efter en fasadskylt mellan våning 2 och 3. I övrigt på Hundén 2 finns enstaka mindre puts-skador samt några borrhål från skyltar på bottenvåningen.
3. Hundén 2 gårdsfasad: Det finns putsskador på bottenvåningen. Det finns en lös tegelsten i takfrisen på vänster sida. Missfärgningar uppe vid takfoten under häng-rännan. Putsskada på bottenvåningen till höger om källartrappan orsakat av en ti-digare infästning av plank.
4. Hundén 2: Stora mögel- och algpåväxter på baksidan av cykelskjulet mot Hundén 3. Även planket mot Hundén 3 har stora rötskador nedtill samt även en lös plank.
5. Hundén 2: Ett stuprör på gårdsfasaden är inte anslutet till dagvattenledningen utan slutar en bit ovanför asfaltbeläggningen invid grundsockeln. Det har uppstått stora påväxter av alger samt putsskador på grundsockeln som är nedfuktad.
6. Hundén 2: Färg- och rostskador på trappräcke till källartrappa. Sättning i asfaltbe-läggningen framför det översta trappsteget på källartrappan.
7. Asfaltbeläggningen på innergårdar till Hundén 2 och 3 är i sämre skick med myck-et stora sprickor och svackor i ytan.
8. Hundén 3: Det vänstra stupröret i gårdsfasad av kopparplåt är inte ansluten till markavloppsrör utan går rakt ned i marken samt har det en mycket ful sidodrag-ning nere vid grundsockeln. Även det nyare mellersta stupröret i brunlackerad plåt har en ful och konstig dragning. Ett grenrör går ned i taket på restaurangens sop-hus!
9. Hundén 3: Putsskador på grundsockel i gårdsfasad.
10. Hundén 3: Utvändig källartrappa har skador på trappsteg samt ett större hål i trappväggen samt färg- och rostskador på trappräcket.
11. Hundén 3: Det finns färgavflagnings och en mindre utsprängning på undersidan av balkongplattorna.
12. Hundén 3: Det finns större sprickor samt ett hål i restaurangens soprumsvägg.
13. Hundén 4: Mindre skador på fasadputs ovanför bottenvåningen i gatufasad.
14. Hundén 4: På den vänstra sidan av gatufasaden mot grannfastigheten finns det missfärgningar på våning 2 som troligen orsakats av vattenläckage från stupröret. Bör kontrolleras att detta är åtgärdat.
15. Hundén 4: Utvändig källartrappa har skador på trappsteg samt på övre delen av trappväggen samt färg- och rostskador på trappräcket.

Invändigt allmänna utrymmen

16. Hundén 2: Färgskador på vägg vid den högra trappuppgången i port.
17. Hundén 2, 3 och 4: Putsskador på väggar i portgången vid öppning mot innergård.
18. I trapphusen finns det enstaka färg- och putsskador på väggar. Utan åtgärd.
19. Hisskorgen i Hundén 3 är i sämre skick med mycket skador på väggarna.
20. Tvättstuga i Hundén 2: Trasig strömbrytare på vägg. Det saknas uteluftsdon för tilluft. Det finns inget hålkål på utsidan vid ytterdörrens som förhindrar att regnvat-ten kan rinna in från källartrappan.
21. Tvättstuga i Hundén 3: Luddfilter på avloppsrör från tvättmaskiner är inte rensade. Dålig lukt i tvättstugan.
22. Hundén 4: Brytskador på dörr till källare från trapphus.
23. Källarna i Hundén 2 och 3 har normalt förekommande färg- och putsskador nedtill på källarväggar medan källaren i Hundén 4 har synlig fukt i golvvinklar. I källaren i Hundén 4 finns det påväxter av mögel- och rötsvampar nedtill på träväggar med beklädnad av spånskivor. Dessa bör bytas ut mot mindre fuktkänsliga väggar.

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

24. Tvättstuga i Hundén 4: Det saknas ventilationsdon på frånluftskanal. Det saknas uteluftsdon för tilluft.
25. Hundén 4: Det finns stora tvärgående sprickor i snedtak mot yttertak högst upp i trapphuset samt missfärgningar efter gamla regnläckage före takomläggningen. Fönster i trapphus är i behov av ommålning även på insidan.

Installationer

26. De nya avloppsstammarna av plaströr som är uppdragna genom lägenheterna i en klädkammare saknar brandinklädnad alternativt brandstrykning. Detta måste åtgärdas omgående.
27. Man bör utreda hur brandkraven skall uppfyllas när man ansluter lägenheternas badrum och kök till de nya avloppsstammarna. Sticken som finns på avloppsstammarna för att ansluta lägenheterna förefaller felmonterade. Bör utredas och eventuellt reklameras till den entreprenör som har utfört arbetet.
28. Vattenserviser är de ursprungliga av galvade stålrör som bör bytas ut för att inte riskera vattenläckage.
29. Det saknas uteluftsdon för tilluft (väggventiler) i sovrummen och vardagsrum. Bör åtgärdas.
30. De flesta radiatorer har ursprungliga manuella ventiler som är otäta. Bör åtgärdas.
31. De flesta lägenheter har kvar helt eller delvis den gamla ursprungliga elinstallationen från byggtiden 1930. Ansvar för att åtgärda detta åvilar bostadsrättshavaren men föreningen kan om den så beslutar bekosta elsaneringen i lägenheterna.

Lägenheter: generella anmärkningar

32. Fönster i sämre skick. Se ovan.
33. De badrum som inte är ombyggda eller nybyggda år 2005 bör byggas om eftersom tätskikten på väggar och golv inte uppfyller dagens krav på vattentäta beklädnader i våtutrymmen. Det finns risk för att det finns eller kommer att uppstå fuktskador i golv och väggar i dessa badrum.

Lägenheter: specifika anmärkningar

1. Lägenhet nr 1023 i Hundén 2: Elcentral med 1-fas gängsäkringar. Ursprungligt badrum med inmurat badkar och gammal golvbrunn av gjutjärn. Ursprunglig toalettstol och tvättställ. Gasspis i kök. Ursprungligt avloppsrör av gjutjärn i kök och badrum. Det saknas uteluftsdon för tilluft i sovrum och vardagsrum.
2. Lägenhet nr 1021 i Hundén 2: Elcentral med 1-fas gängsäkringar. Gasspis i kök. Fönster i kök: Bågar griper hårt i karm. Gamla torra yllelister. Rötskador. Fönster i pigkammare: Rötskador. Balkongdörr i sovrum: Dörrblad griper mycket hårt i karm och går inte att stänga. Dörrbladet är skevt. Stora rötskador även på ektröskeln. Skador på remaljerat badkar. Mögelpåväxter på mjukfogar mellan badkar och vägg. Trasigt ventilgaller i badrum. Rostskador på radiator i badrum. Det saknas uteluftsdon för tilluft i sovrum, pigkammare och vardagsrum.
3. Lägenhet nr 1022 i Hundén 3: Elcentral med 3-fas gängsäkringar. Ursprungligt badrum med inbyggt badkar. Plastinsats i badkaret. Ny toalettstol och tvättställ. Fuktskada i vägg runt badkar. Trasigt ventilgaller. Det saknas uteluftsdon för tilluft i sovrum och vardagsrum. Sprickor och färgavflagningar i takfriser i vardagsrum och sovrum. Nyare köksinredning i pentry med kokplatta och kyl.
4. Lägenhet nr 1021 i Hundén 3: Delvis ny elinstallation. Ursprunglig elcentral med 1-fasgängsäkringar är kompletterad med automatsäkringar och jordfelsbrytare för

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

nya elinstallationer i tvätt och badrum. Lägenheten är renoverad år 2005 och ansluten till den nya avloppsstammen. Nytt tvätttrum med tvättmaskin, torktumlare och tvättho. Nyrenoverat helkaklat badrum med duschplats. Elhanddukstork. Det saknas uteluftsdon för tilluft i sovrummen och vardagsrum. Gammal manuell ventil på radiator i sovrum 1. Fönster och balkongdörrar i sämre skick med färg-, kitt- och rötskador och dåliga tätningslister. Ett låsvred saknas på balkongdörr. Gas-spis i kök. Kolfilterfläkt. Egen diskmaskin

5. Lägenhet nr 1042 i Hundén 4: Ny vindslägenhet från 2005 med hög standard. Stort helkaklat badrum med duschplats, tvättpelare och handdukstork. Keramikhåll i kök. Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare , 1-fas 220 Volt. Ute-luftsdon för tilluft finns i sovrum och vardagsrum.
6. Lägenhet nr 1022 i Hundén 4: Elcentral med 3-fas och gängsäkringar. Fönster i sämre skick med färg-, kitt- och rötskador samt dåliga tätningslister. Fönsterbågar griper i karm. Det finns uteluftsdon för tilluft i sovrum men saknas i vardagsrum. Ursprungliga manuella ventiler på radiatorer. Knarr och svikt i parkettgolv i hall och vardagsrum. elspis i kök och kolfilterfläkt. Mindre sprickor i tak i vardagsrum. Öp-pen spis som används är troligen inte besiktigad. Badrum med fristående badkar men med ursprunglig gammal golvbrunn av gjutjärn. Spruckna klinkerplattor på golv invid golvbrunn. Fuktskada i vägg.
7. Lägenhet nr 1031 i Hundén 4: Gamla manuella radiatorventiler. Ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare för 3-fas. Delvis nya eltrådar. Kraftig matos i klädkammaren från underliggande café. Badrummet är renoverat med kakel på golv och kakel på vägg till höjden ca 2,0 meter. Duschplats, ny toalettstol och tvättställ samt ny golvbrunn. Handdukstork inkopplad på radiatorsystemet. Det är okänt om denna lägenhet har anslutits till den nya avloppsstammen. Elspis och kolfilterfläkt i pentry. Fönster i sämre skick med färg-, kitt- och rötskador samt dåli-ga tätningslister. Det saknas uteluftsdon för tilluft i sovrum och vardagsrum.

Övriga rekommenderade åtgärder

1. Man bör kontrollera att öppna spisar i lägenheter är besiktigade och utan eldnings-förbud innan de används. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för detta.

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 450 000 kronor.

Framtida underhållsbehov

En rullande 11-årig underhållsplan, för periodiskt planerat underhåll, bör upprättas. För-slag till sådan är upprättad nedan.

Kostnaden för ytskikt, inredning, vitvaror och sanitetsgods i lägenheterna ansvarar re-spektive bostadsrättshavare för vid en ombildning till bostadsrätt varför sådana kostnader inte är upptagna i detta utlåtande. Det har även förutsatts att bostadsrättshavarna själva ansvar för elsanering av den egna lägenheten samt för ombyggnaden av badrummen men att föreningen svarar för kostnaden av anslutning till den nya avloppsstammen med nya grenrör och ny golvbrunn samt nya undertak. Om någon lägenhet skall kvarstå som hyresrätt bör man dock ta upp framtida kostnader för detta.

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

BRF HUNDEN 2, BRF HUNDEN 3 OCH BRF VALPEN
MALMÖ HUNDEN 2, 3 OCH 4
UTLÅTANDE ÖVER UNDERHÅLLSBESIKTNING
OCH FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPÅN

Förslag till underhållsplan:

- År 1. Alternativ 1: Totalrenovering av fönster inkl. målning av fönsterbleck.
Kostnad ca 700 000:- kronor. Montage spaltventiler. Kostnad ca 100 000:- kronor.
Alternativ 2: Utbyte av ej tidigare utbytta fönster mot nya i trä-aluminium.
Kostnad ca 2500 000:- kronor. Montage av spaltventiler i tidigare utbytta fönster. Kostnad ca 15 000:- kronor.
- År 2. Montage av termostatventiler på radiatorer som saknar sådana, översyn av trim- och avstängningsventiler på värmesystemet samt injustering av värmesystemet. Kostnad ca 350 000:- kronor.
Eventuell ombyggnad av fjärrvärmeanläggning till endast en undercentral. Kostnad ca 300 000:- kronor.
- År 3. Föreningens kostnader i samband med ombyggnad av badrum och kök för nya horisontella avloppsrör som ansluts till ny avloppsstam samt nya undertak. Kostnad ca 1 200 000:- kronor.
- År 4. Renovering av källare och tvättstugor samt ny vattenservis.
Kostnad ca 450 000:- kronor.
- År 5. Upprustning av innergårdar med ny stenbeläggning istället för asfalt. Renovering av källaryttertrappor. Nya dagvattenledningar för stuprör och gårdsbrunnar samt omdränering och isolering av källaryttervägg mot innergård. Kostnad ca 1 000 000:- kronor.
- År 6. Ommålning av stålbalkar och smidesräcken på balkonger och franska balkonger samt upplagning och ommålning av undersida balkongplattor. Kostnad ca 100 000:- kronor.
- År 7. Elsanering av källare. Kostnad ca 100 000:- kronor (Elsanering av hela fastigheten inkl. de gamla lägenheterna kostar ca 1 000 000:- kronor).
- År 8. -
- År 9. -
- År 10. -
- År 11. -

Malmö den 10 december 2006

J. Kenneth Svensson
JKS Total Consult AB