

EKONOMISK PLAN

BRF DAVIDHALLSHUS

769605-5842

april 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	5
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	6
5.1	<i>Anskaffningskostnad efter upplåtelse av råvind.....</i>	6
6	Finansiering.....	7
7	Föreningens utgifter	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.1.1	<i>Drift- och underhållskostnad efter ombyggnation av råvind</i>	8
7.3	<i>Fastighetskatt/avgift.....</i>	8
8	Föreningens inkomster.....	9
8.1	<i>Föreningens inkomster efter ombyggnation av råvind.....</i>	9
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	10
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	11
9.1.1	<i>Prognos efter ombyggnation av råvind</i>	12
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	13
9.2.1	<i>Känslighetsanalys I efter ombyggnation av råvind</i>	14
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	15
9.3.1	<i>Känslighetsanalys II efter ombyggnation av råvind</i>	16
10	Lägenhetsredovisning.....	17
10.1	<i>Lägenhetsredovisning efter ombyggnation av råvind</i>	17
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	18

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF DAVIDHALLSHUS

1 Allmänt

Brf Davidhallshus med org.nr. 769605-5842 har registrerats hos Bolagsverket 2000-04-05. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till Startplattan 862742 AB (556770-4423). Bolagets enda tillgång är fastigheten Haren 5. Brf Davidhallshus förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från Startplattan 862742 AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Startplattan 862742 AB kommer därefter att likvideras.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

Föreningen kommer att upplåta råvinden på ca 200 kvadratmeter till Malmöborg Privata Bostäder AB med bostadsrätt på tillträdet men upplåtelsen fullbordas först om och när kommunen beviljar byggrätt för ombyggnation av råvinden till bostadslägenhet. Om byggrätten beviljas ska föreningen betala 1 000 000 kr i tilläggsköpeskilling för aktierna i Startplattan 862742 AB, motsvarande den insats som köparen av råvinden ska betala till föreningen.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning

Haren 5

Församling	Sankt Petri
Adress/belägenhet	Erik Dahlbergsgatan 8
Tomtarea	467 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1980-01-31
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1929
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	799 m ² .
Bostadslägenheter	11 lägenheter om sammanlagt 799 m ² .
Lokaler	0 lokal om sammanlagt 0 m ² .
Gemensamma utrymmen	Gård, port och trapphus
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Grundläggning	Betong
Stomme	Tegel
Bjälklag	Betong och trä
Yttertak	Tegelpannor
Fasader	Tegel

Fönster	2 glas fönster i trä
Trapphus, entré	Glasad träport, klinker och målade väggar
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, torktumlare samt torkrum
Sophantering	Sopkärl på gård
Övrigt	Källare med förråd

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Anders Granlund, den 2008-01-17. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 002 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 700 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 är 9 471 000, fördelat på bostäder 9 432 000 kr och lokaler 39 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2006. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2009.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	16 950 000	kr	21 227	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	142 890	kr		
Pantbrevskostnad	47 875	kr	Befintliga pantbrev:	7 425 000
Ombildningskostnad	375 000	kr		
Reparationsfond	1 700 000	kr		
Ing saldo och oforutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	19 315 765	kr		

5.1 Anskaffningskostnad efter upplåtelse av råvind

Om upplåtelsen av råvinden fullbordas (se kapitel 1) ska föreningen betala en tilläggsköpeskillning för aktierna på 1 000 000 kr och anskaffningsvärdet för fastigheten att förändras då enligt följande tabell.

Totalt inköpspris	17 950 000	kr	17 799	kr/kvm
Lagfartskostnad	142 890	kr		
Pantbrevskostnad	47 875	kr	Befintliga pantbrev:	7 425 000
Ombildningskostnad	375 000	kr		
Reparationsfond	1 700 000	kr		
Ing saldo och oforutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	20 315 765	kr		

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	1 250 000	Rörlig	2,10	26 250	2 179	28 429	3,50
Bottenlån 2	1 250 000	ca 2 år	2,50	31 250	2 179	33 429	4,00
Bottenlån 3	1 250 000	ca 3 år	3,25	40 625	2 179	42 804	4,25
Bottenlån 4	1 250 000	ca 4 år	3,80	47 500	2 179	49 679	4,50
Bottenlån 5	1 250 000	ca 5 år	4,25	53 125	2 179	55 304	4,50
Lån vilande insatser 1	3 348 403	0	2,10	70 316	5 836	76 152	3,50
Summa lån år 1	9 598 403	Snittränta:	2,80	269 066	16 729	285 795	
Insatser:	9 717 362						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	19 315 765						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

Om bygglov för ombyggnation av råvinden till bostadslägenhet beviljas kommer insatserna enligt ovan att öka med 1 000 000 kr.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	15 000	kr	19	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	25 000	kr	31	kr/kvm
Vatten	20 000	kr	25	kr/kvm
Värme	90 000	kr	113	kr/kvm
El	20 000	kr	25	kr/kvm
Renhållning	20 000	kr	25	kr/kvm
Trappstädning & skötsel	15 000	kr	19	kr/kvm
Forsäkring	10 000	kr	13	kr/kvm
Kabel TV	10 000	kr	13	kr/kvm
Löpande underhåll	10 000	kr	13	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	235 000	kr	294	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	28 413	kr	36	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad		2	%	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden 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.

7.1.1 Drift- och underhållskostnad efter ombyggnation av råvind

Om upplåtelse och ombyggnation av råvind till bostadslägenheter sker (se kapitel 1) kommer föreningens drift- och underhållskostnader att öka. Den totala drift- och underhållskostnaden beräknas öka lika mycket som den totala boarean i fastigheten ökar i och med att råvinden byggs om till bostadslägenhet.

Styrelse/revision	19 000	kr	19	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	31 000	kr	31	kr/kvm
Vatten	25 000	kr	25	kr/kvm
Värme	112 000	kr	111	kr/kvm
El	25 000	kr	25	kr/kvm
Renhållning	25 000	kr	25	kr/kvm
Trappstädning & skötsel	19 000	kr	19	kr/kvm
Försäkring	12 000	kr	12	kr/kvm
Kabel TV	12 000	kr	12	kr/kvm
Löpande underhåll	12 000	kr	12	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	292 000	kr	290	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	28 413	kr	28	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	9 432 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	13 992	kr
Taxeringsvärde lokaler	39 000	kr
Fastighetsskatt	390	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Efter ombyggnationen av råvinden till bostäder (se kapitel 1) kommer den kommunala fastighetsavgiften att öka med 1 272 kronor per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	360 108	kr	612	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	226 632	kr	1 079	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2,21	%		

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.

8.1 Föreningens inkomster efter ombyggnation av råvind

Om råvinden byggs om till lägenheter (se kapitel 1) beräknas föreningens inkomster att öka enligt tabellen nedan. Årsavgiften i kronor per kvadratmeter beräknas kunna sänkas med ca 10 % som en följd av att vindslägenheten upplåts med bostadsrätt.

Årsavgift bostäder:	430 130	kr	546	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	226 632	kr	1 079	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2,32	%		

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2 002 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 700 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställt och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 74% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta	269 066	286 067	304 210	316 018	324 002	326 320	321 367
Avskrivningar	18 213	19 670	21 243	22 943	24 778	26 760	39 320
Drift	235 000	239 700	244 494	249 384	254 372	259 459	286 464
Fastighetsskatt/avgift	14 382	14 670	14 963	15 262	15 568	15 879	17 532
S:a kostnader	536 661	560 106	584 910	603 607	618 719	628 419	664 683
Årsavgift/kvm (bostäder)	612	624	637	649	662	676	746
Årsavgifter bostäder	360 108	367 310	374 656	382 149	389 792	397 588	438 969
Hysesintakter bostäder	226 632	233 613	240 782	245 597	250 509	255 520	282 114
Ränteintäkter	1 000	1 241	1 388	1 429	1 402	1 345	1 775
S:a intäkter	587 740	602 164	616 826	629 176	641 704	654 452	722 858
Årets resultat	51 079	42 058	31 916	25 569	22 985	26 034	58 176
Kassafödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	51 079	42 058	31 916	25 569	22 985	26 034	58 176
Återföring avskrivningar	18 213	19 670	21 243	22 943	24 778	26 760	39 320
Amorteringar	-16 729	-18 067	-19 512	-21 073	-22 759	-24 580	-36 116
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,38
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	52 563	43 661	33 648	27 439	25 004	28 214	61 380
Avsättning till yttre underhåll	-28 413	-28 981	-29 561	-30 152	-30 755	-31 370	-34 635
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	24 150	14 679	4 087	-2 714	-5 751	-3 156	26 745
Ingående saldo kassa	100 000						
Ackumulerat saldo kassa	152 563	196 224	229 871	257 310	282 314	310 528	549 958
Ack avs underhåll enl ek plan	28 413	57 394	86 955	117 107	147 862	179 233	345 750

9.1.1 Prognos efter ombyggnation av råvind

Prognosen är baserad på att 79% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta	269 066	286 067	304 210	316 018	324 002	326 320	321 367
Avskrivningar	19 287	20 830	22 497	24 296	26 240	28 339	41 640
Drift	292 000	297 840	303 797	309 873	316 070	322 392	355 946
Fastighetsskatt/avgift	15 654	15 967	16 286	16 612	16 944	17 283	19 082
S:a kostnader	596 008	620 704	646 789	666 799	683 256	694 335	738 036
Årsavgift/kvm (bostäder)	546	556	568	579	590	602	665
Årsavgifter bostäder	430 130	438 732	447 507	456 457	465 586	474 898	524 326
Hysesintäkter bostäder	226 632	234 837	243 279	248 144	253 107	258 169	285 040
Ränteintäkter	1 000	1 359	1 639	1 830	1 957	2 058	3 353
S:a intäkter	657 762	674 928	692 425	706 431	720 650	735 125	812 719
Årets resultat	61 754	54 224	45 635	39 632	37 394	40 791	74 684
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	61 754	54 224	45 635	39 632	37 394	40 791	74 684
Återföring avskrivningar	19 287	20 830	22 497	24 296	26 240	28 339	41 640
Amorteringar	-16 729	-18 067	-19 512	-21 073	-22 759	-24 580	-36 116
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,38
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	64 313	56 987	48 620	42 855	40 875	44 550	80 208
Avsättning till yttre underhåll	-28 413	-28 981	-29 561	-30 152	-30 755	-31 370	-34 635
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	35 900	28 006	19 059	12 703	10 120	13 180	45 572
Ingående saldo kassa	100 000						
Ackumulerat saldo kassa	164 313	221 300	269 920	312 775	353 650	398 200	726 671
Ack avs underhåll enl ek plan	28 413	57 394	86 955	117 107	147 862	179 233	345 750

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,3%	3,5%	3,5%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Rantekostnader	269 066	281 076	293 000	304 832	316 561	328 176	323 195
Avskrivningar	18 213	19 670	21 243	22 943	24 778	26 760	39 320
Drift- och underhållskostnader	235 000	242 097	249 408	256 940	264 700	272 694	316 434
Fastighetsskatt/avgift	14 382	14 816	15 264	15 725	16 200	16 689	19 366
Summa kostnader	536 661	557 659	578 916	600 440	622 239	644 320	698 315
Återföring avskrivningar	-18 213	-19 670	-21 243	-22 943	-24 778	-26 760	-39 320
Amorteringar	16 729	18 067	19 512	21 073	22 759	24 580	36 116
Fond för yttre underhåll	28 413	29 271	30 155	31 066	32 004	32 970	38 259
Summa utgifter och avsättningar	563 590	585 327	607 340	629 636	652 223	675 110	733 370
Hysesintakter mm	226 632	233 431	240 434	247 647	255 076	262 729	304 574
Avgifter	336 958	351 896	366 906	381 989	397 147	412 381	428 795
- förändring mot prognos	-6,4%	-4,2%	-2,1%	0,0%	1,9%	3,7%	-2,3%
Summa intäkter	563 590	585 327	607 340	629 636	652 223	675 110	733 370

9.2.1 Känslighetsanalys I efter ombyggnation av råvind

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,3%	3,5%	3,5%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	269 066	281 076	293 000	304 832	316 561	328 176	323 195
Avskrivningar	19 287	20 830	22 497	24 296	26 240	28 339	41 640
Drift- och underhållskostnader	292 000	300 818	309 903	319 262	328 904	338 837	393 186
Fastighetsskatt/avgift	15 654	16 127	16 614	17 116	17 632	18 165	21 079
Summa kostnader	596 008	618 851	642 014	665 506	689 337	713 517	779 099
Återföring avskrivningar	-19 287	-20 830	-22 497	-24 296	-26 240	-28 339	-41 640
Amorteringar	16 729	18 067	19 512	21 073	22 759	24 580	36 116
Fond för yttre underhåll	28 413	29 271	30 155	31 066	32 004	32 970	38 259
Summa utgifter och avsättningar	621 862	645 359	669 185	693 349	717 860	742 728	811 835
Hysesintäkter mm	226 632	233 431	240 434	247 647	255 076	262 729	304 574
Avgifter	395 230	411 928	428 751	445 702	462 784	480 000	507 260
- förändring mot prognos	-8,1%	-6,1%	-4,2%	-2,4%	-0,6%	1,1%	-3,3%
Summa intäkter	621 862	645 359	669 185	693 349	717 860	742 728	811 835

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Rantekostnader	198 750	226 188	253 626	281 064	308 502	335 941
Avskrivningar	18 213	18 213	18 213	18 213	18 213	18 213
Drift- och underhållskostnader	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000
Fastighetskatt/avgift	14 382	14 382	14 382	14 382	14 382	14 382
Summa kostnader	466 345	493 783	521 221	548 659	576 097	603 535
Återföring avskrivningar	-18 213	-18 213	-18 213	-18 213	-18 213	-18 213
Amorteringar	10 893	13 170	15 447	17 724	20 002	22 279
Fond för yttre underhåll	28 413	28 413	28 413	28 413	28 413	28 413
Summa utgifter och avsättningar	487 438	517 153	546 868	576 584	606 299	636 014
Hysesintäkter m.m.	1 000	89 801	178 602	267 404	356 205	445 006
Årsavgifter år 1	486 438	427 352	368 266	309 180	250 094	191 008
Summa inkomster	487 438	517 153	546 868	576 584	606 299	636 014
Årsavgifter år 1 kr/kvm	609	595	576	553	522	478
- erforderlig förändring / år 1	-0,4%	-2,8%	-5,8%	-9,6%	-14,7%	-21,8%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

9.3.1 Känslighetsanalys II efter ombyggnation av råvind

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	198 750	228 288	257 826	287 364	316 902	346 441
Avskrivningar	19 287	19 287	19 287	19 287	19 287	19 287
Drift- och underhållskostnader	292 000	292 000	292 000	292 000	292 000	292 000
Fastighetsskatt/avgift	15 654	15 654	15 654	15 654	15 654	15 654
Summa kostnader	525 691	555 229	584 767	614 306	643 844	673 382
Återföring avskrivningar	-19 287	-19 287	-19 287	-19 287	-19 287	-19 287
Amorteringar	10 893	13 344	15 796	18 247	20 699	23 150
Fond för yttre underhåll	28 413	28 413	28 413	28 413	28 413	28 413
Summa utgifter och avsättningar	545 710	577 699	609 689	641 679	673 668	705 658
Hysesintäkter m.m.	1 000	96 598	192 195	287 793	383 391	478 989
Årsavgifter år 1	544 710	481 102	417 494	353 885	290 277	226 669
Summa inkomster	545 710	577 699	609 689	641 679	673 668	705 658
Årsavgifter år 1 kr/kvm	546	535	523	506	485	454
- erforderlig förändring / år 1	0,0%	-1,9%	-4,2%	-7,2%	-11,2%	-16,8%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1		4 rok	97	10,9426	14,9224	1 359 708		53 737	
2		3 rok	77	9,4426	12,8768	1 203 736		46 370	
3		2 rok	75	9,2847	12,6615	1 187 154		45 595	
4		2 rok	50	7,3110	9,9700	883 340		35 903	
5		3 rok	80	9,6794	13,1998	1 563 435		47 534	
6		3 rok	80	9,6794			1 183 327		77 928
7		2 rok	50	7,3110	9,9700	913 900		35 903	
8		2 rok	80	9,6794	13,1998	1 289 378		47 534	
9		3 rok	80	9,6794	13,1998	1 316 711		47 534	
10		2 rok	50	7,3110			859 844		62 748
11		3 rok	80	9,6794			1 305 231		85 956
Tot:			799	100,0000	100,0000	9 717 362	3 348 403	360 108	226 632

Andelstalen är baserade på en linjär anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea. Insatserna är baserade på lägenheternas nuvarande hyror.

Av den totala boarean är 589 kvm upplåten med bostadsrätt och 210 kvm upplåten med hyresrätt.

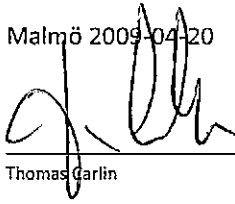
10.1 Lägenhetsredovisning efter ombyggnation av råvind

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1		4 rok	97	9,1836	11,8319	1 359 708		50 892	
2		3 rok	77	7,9247	10,2100	1 203 736		43 916	
3		2 rok	75	7,7922	10,0392	1 187 154		43 182	
4		2 rok	50	6,1358	7,9051	883 340		34 002	
5		3 rok	80	8,1235	10,4661	1 563 435		45 018	
6		3 rok	80	8,1235			1 183 327		77 928
7		2 rok	50	6,1358	7,9051	913 900		34 002	
8		2 rok	80	8,1235	10,4661	1 289 378		45 018	
9		3 rok	80	8,1235	10,4661	1 316 711		45 018	
10		2 rok	50	6,1358			859 844		62 748
11		3 rok	80	8,1235			1 305 231		85 956
12			200	16,0749	20,7104	1 000 000		89 082	
Tot:			999	100,0000	100,0000	10 717 362	3 348 403	430 130	226 632

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

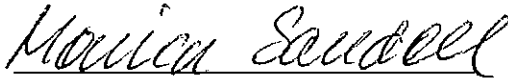
Malmö 2009-04-20



Thomas Garlin



Mikael Mann



Monica Sandell

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 april 2009 för bostadsrättsföreningen Davidhallshus, org. nr. 769605-5842.

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.

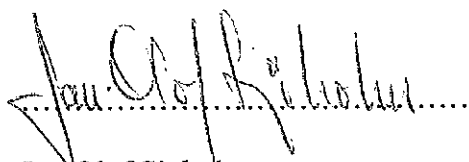
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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.

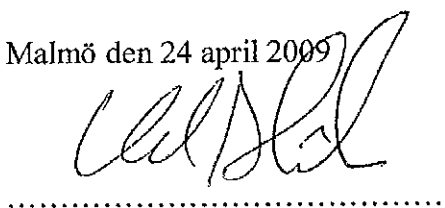
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 23 april 2009



Jan-Olof Sjöholm

Malmö den 24 april 2009



Urban Blücher

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

Bilaga till intyg, 2009-04-23 och 2009-04-24, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Davidhallshus

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2009-04-23
- Stadgar, daterade 2009-04-23
- Allmän fastighetsinformation för Malmö Haren 5, daterad 2009-04-19
- Offert finansieringfrån SBAB, daterad 2009-03-12 samt uppdatering 09-04-15
- Underhållsplan, daterad 2008-01-17
- Protokoll extra föreningsstämma den 11 mars 2009-04-27
- Ändringsanmälan till Bolagsverket
- Utkast Upplåtelseavtal
- Utkast Transportköp
- Utkast Köpebrev
- Utkast Köpekontrakt
- Utkast till aktieöverlåtelseavtal

Brf Haren 5 i Malmö

Underhållsplan 2008



SAMMANFATTNING

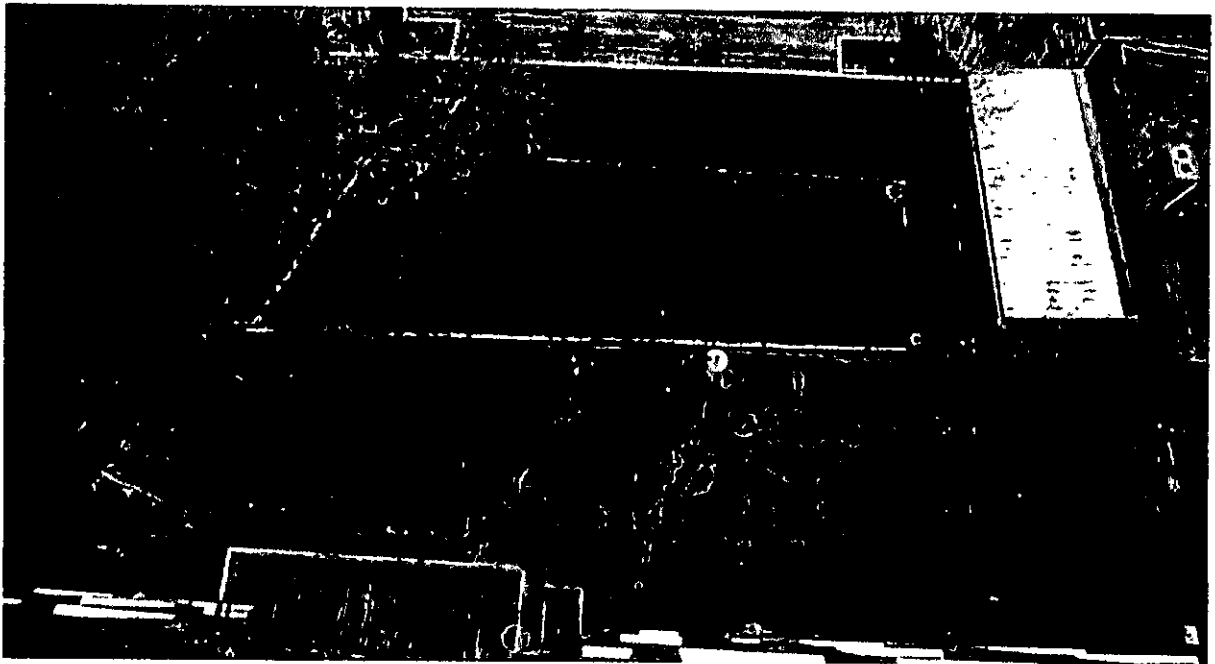
Brf Haren 5 har ett fint läge och är en småtrevlig och förhållandevis välskött fastighet som bör ha goda framtidsutsikter.

Men för att klara av framtiden på ett hyggligt sätt krävs framförhållning och framför allt när det gäller tappvatten- och avloppsledningarna.

Här ger Underhållsplanen en fingervisning hur framtiden kan gestalta sig och kan fungera som ett hjälpmedel i styrelsearbetet.

Situationen är kanske inte akut men den kan snabbt bli det om det vill sig illa.

01 Mark



Asfalten skulle med fördel kunna ersättas med typ Byasten, eller vad tycker Ni ser fint ut – hur "fint" får det lov att vara en förening? Söderläget gör att gården skulle kunna bli en liten oas i Malmö.

02 Fasader

Fasaden bra ut och enligt uppgift har man plockat ner murgrönan och fogat om fogarna mot söder som är den hårt utsatta sidan för sol och vind.



03 Balkonger

Balkongerna har fått ett tätskikt som gör att de bör hålla många år till, räcket kan dock få en målningbehandling och lite Malmögrönt eller NCS 8010G10Y-S som fackmannen uttrycker sig.

04 Fönster och Dörrar

Gamla fönster har sin charm även om de kanske lämnar en del att önska när man ska prata täthet, värmeisolering och funktionen typ öppna och stänga.

Otätheten är dock nödvändig när det inte finns tilluft på något annat sätt. Här bilden så är ytterväggsventilen öppen – så är det inte i alla lägenheter.



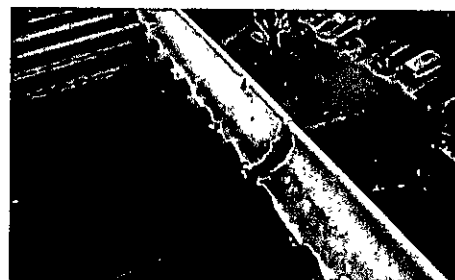
Låt en skicklig snickare se över beslagen och tätningslisterna.

05 Yttertaket

Yttertaket har tydligen blivit omlagt mot gården i alla fall. Oklart om motsvarande gäller mot gatan. Bortsett från några trasiga takpannor så såg det bra ut.



På längre sikt bör föreningen bygga upp en fond för att åtminstone byta hängrännor och att kanske satsa på taksäkerhet enligt gällande bestämmelser. Vem vet, en dag blir kraven retroaktiva.



06 Trapphus

Trapphusen är väl helt OK?

Nästa gång trollar Ni kanske bort glasfiberväven så att den inte syns?



08 Lägenheterna

Lägenheterna ska var och en underhållas i enlighet med stadgarna. Styrelsen kan dock utöva tillsyn i samband med t.ex. överlåtelserna.

Principen ovan är också den stora fördelen med en bostadsrätt. Var och bestämmer själv när det är tid för nya tapeter, köksutrustning m.m.

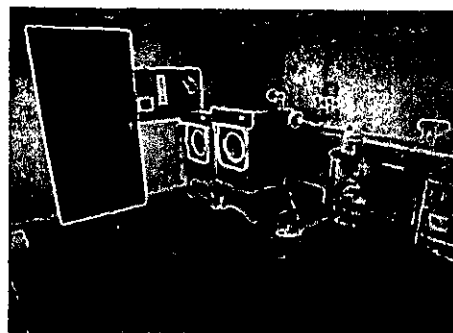
Ni kan förstås göra gemensamma upphandlingar och åtgärder som alla vill få gjort.



09 Gemensamheter

Tvättstugan är väl OK och på sikt kan det finnas skäl att satsa på klinker och kakel, inte sant?

Hur fin får en förening vara? Ni avgör.



Torkrummet fungerar inte som det borde, komplettera med en evakueringsfläkt som känner av luftfuktigheten som blåser ut den fuktiga luften i det fria typ en hygrotork.



Sopkärnen på gården kan väl få ett litet tak och lite väggar?



Styrelserum? Finns det plats för ett sådant eller ett ställe att förvara alla pärmar m.m. Det bli nästan lika mycket pärmar för en liten förening som för en stor och allt ska arkiveras tryggt.

Lite pengar för ovan finns i underhållsplanen.



10 Installationer

Uppgift om värme- (MWh), vatten- (m³) och el-förbrukningen (kWh) saknas för närvarande och kommer att analyseras och kommenteras separat.

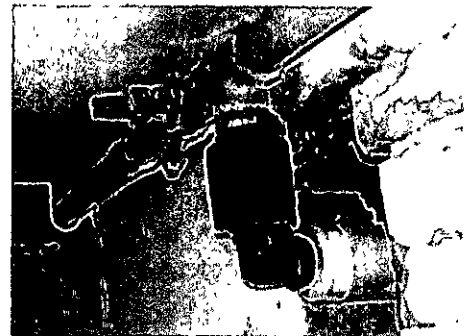
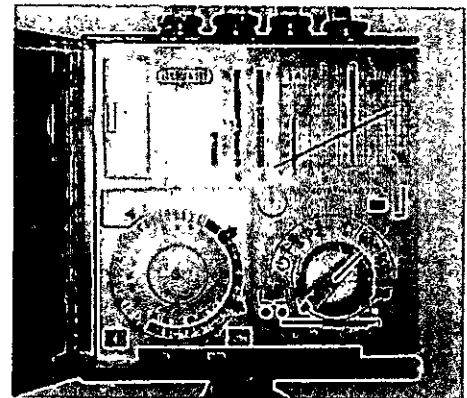
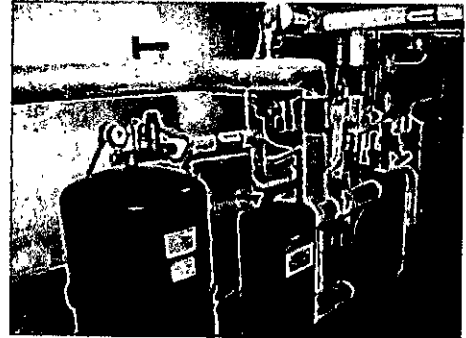
Värmecentralen är från 1994 och snart börjar saker och ting att hända nu när det har gått ca 14 år. Men byten sker inte enligt en plan utan när sakerna går sönder typ pumpar och ventiler.

Glöm inte att kolla förtrycket i expansionskärlet då och då typ sommaren 2008.

Regercentralen kan Ni med fördel byta ut till en typ TAC 2222 för att få ännu bättre (lägre) värmeförbrukning.

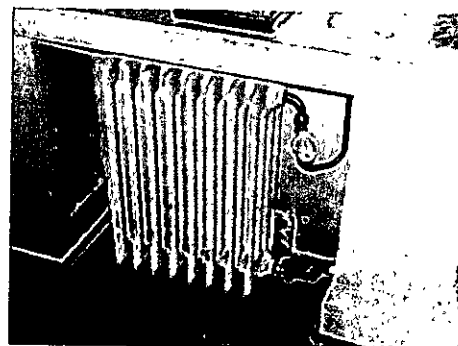
Tappvattensystemet bör bytas ut innan något riktigt otrevligt inträffar och som kostar mycket med pengar. Och om VVC-pumpen stannar när det är riktigt kallt så kan den oisolerade VVC-ledningen på vinden frysa sönder med allt vad det innebär.

Värmesystemet har försetts med nya radiatorer i flera lägenheter men alla radiatorer är inte utbytta. Hur länge värmeledningarna håller är svårt att avgöra. Men ingenting varar för evigt och 80 år är en imponerande ålder. På Kärleksgatan 5 i Malmö valde man att byta ut värmeledningarna för några år sedan – det säger en del i alla fall.



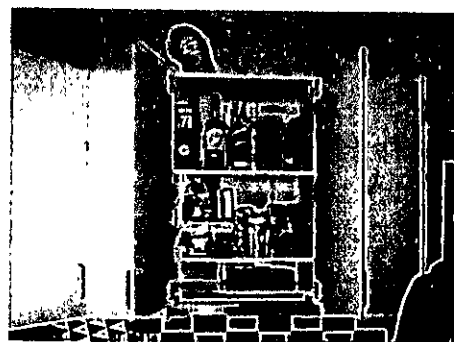
Värmeledningar i ytterväggar har visat sig medföra en merförbrukning runt 10-15% vilket man slipper om man drar nya ledningar. Värmelementen sitter indragna vilket de inte ska göra – luften får inte samma chans att cirkulera vilket reducerar effekten.

Vid ett byte kan man kanske ändra på saken?



I flera lägenheter finner man spisfläktar anslutna till självdragskanaler vilket kan leda till problem om kanalerna är otäta och/eller om de försörjer mer än en lägenhet/rum. Matos m.m. kan åka in grannlägenheten.

Skicket på ovan bör kontrolleras vid nästa OVK.



Kanaler behöver rengöras i samband med OVKn (Obligatorisk VentilationsKontroll). Möjligtvis kan det även vara på plats att tätta kanalerna, vilket dock inte är med i underhållsplanen (räkna med att det kostar minst 400 kr/meter kanal).

Avloppsledningarna måste beaktas och här uppstår en kollision med nyrenoverade badrum. I underhållsplanen finns trots allt pengar till det man kallar en relining, se www.prolineab.se har att erbjuda. En relining kostar hälften av ett ledningsbyte beroende på vad man lägger in i begreppet typ återställning av badrum m.m. Ledningarna klarade dock en stamrensning.



Dag- (och ev. dräneringsledningarna) kan behöva spolas rena och samtidigt blir det någon form av kontroll att de fungerar som de ska. Annars blir det onödiga stopp som i sin tur leder till otrevliga problem.

El-ledningarna ser ut att vara utbytta och ska inte behöva innebära några större kostnader för föreningen. Ledningarna i lägenheterna får var och en ansvara för.

Anders Granlund
anders.granlund@evu.se

Brf Haren 5

Underhållsplan för perioden

2008

2027

Upprättad: 2008-01-17

Konsumterprisindex (KPI): 295,75

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	
							Utfört	Utföras		
10	INSTALLATIONER Värmeväxlare Pump för VVC Pump för värme Reglercentraler värme/varmvatten Stålldon och ventiler Expansionskärl Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar Ventiler till d:o Värmeledningar Ventiler till d:o Värmelement Ventiler till d:o Ventilationssystem Ventilationssystem Avloppsledningar Dagvattenledningar Elinstallationer, lägenheter	Byte Byte Byte Byte Byte Byte Byte Byte/injustering Byte Byte/injustering Byte resterande Byte/injustering Rengöring m.m. OVK m.m. Byte (relining) Rensning m.m. Byte	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 25 100 100 100 100 100	3 1 1 1 2 1 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	st st st st st st lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh lgh	35 000 4 000 10 000 30 000 8 000 10 000 35 000 1 200 30 000 3 000 30 000 5 000 1 000 1 000 30 000 1 200 20 000	105 000 4 000 10 000 30 000 16 000 10 000 420 000 14 000 360 000 36 000 90 000 60 000 12 000 12 000 360 000 14 000 0	1994 1994 1994 1994 1994 1994 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929 1929	2014 2009 2009 2009 2009 2024 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009	20 år 10 år 15 år 15 år 15 år 30 år 80 år 30 år 80 år 30 år 80 år 30 år 9 år 9 år 80 år 20 år 50 år

Brf Haren 5

Underhållsplan

5-årsplan

Nr	BYGGDEL	ATGÄRD	2008	2009	2010	2011	2012
1	MARK Asfalt gård Trivsel och fritid	Omläggning Förnyelse		84 12			
2	FASADER						
3	BALKONGER/LOFTGÅNGAR Balkongfronter Balkongplattor	Målning Renovering			5		
4	FÖNSTER/DÖRRAR Källarfönster Port	Glasblock lika övriga Målning m.m.			11 5		
5	YTERTAK						
6	TRAPPHUS/ENTRÉ						
7	VAKANT						
8	LÄGENHETER Badrum	Ingår inte					
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner, Cylinda Torktumlare, TT 120 Evakueringsfläkt Styrelserum Sophantering	Byte m.m. Byte m.m Montering Ospecificerat Tak o väggar etc	20 20 15		15		
10	INSTALLATIONER Pump för värme Reglercentraler värme/varmvatten Ställdon och ventiler Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar Ventiler till d:o Värmeledningar Ventiler till d:o Värmeelement Ventiler till d:o Ventilationssystem Ventilationssystem Avloppsledningar Dagvattenledningar	Byte Byte Byte Byte Byte/injustering Byte Byte/injustering Byte resterande Byte/injustering Rengöring m.m. OVK m.m. Byte (relining) Rensning m.m.		10 30 16 420 14 360 36 90 60 12 12 360 14			
	SUMMA: Beräknad kostnad		(55)	(1 534)	(36)	0	0
	AVSÄTTNING: Sparande enligt 20-årsplanen		140	140	140	140	140
	FOND: Behållning vid årets slut		85	-1 309	-1 205	-1 065	-925

Brf Haren 5

Underhållsplan

11-årsplan

Nr	BYGGDEL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
1	MARK		96										96
2	FASADER												0
3	BALKONGER etc			5									5
4	FÖNSTER			16			50		56				122
5	YTTERTAK												0
6	TRAPPHUS												0
7	Vakant												0
8	LÄGENHETER												0
9	GEMENSAMHETER	55		15					15		107	20	212
10	INSTALLATIONER		1 438					105					1 567
Σ	TOTALT	55	1 534	36	0	0	50	105	71	0	107	44	2 002

INGÅENDE SALDO:	0	125	(1 229)	(1 085)	(905)	(725)	(595)	(520)	(411)	(231)	(158)	
AVSÄTTNING:	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(55)	(1 534)	(36)	0	0	(50)	(105)	(71)	0	(107)	(44)	
UTGÅENDE SALDO:	125	(1 229)	(1 085)	(905)	(725)	(595)	(520)	(411)	(231)	(158)	(22)	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

2 002 000 kr inkl moms

Index: 295,75

GENOMSnitt (AVSÄTTNING PER ÅR)**180 000 kr/år 217 kr/m² och år**

Brf Haren 5 i Malmö

Underhållsplan 2008



SAMMANFATTNING

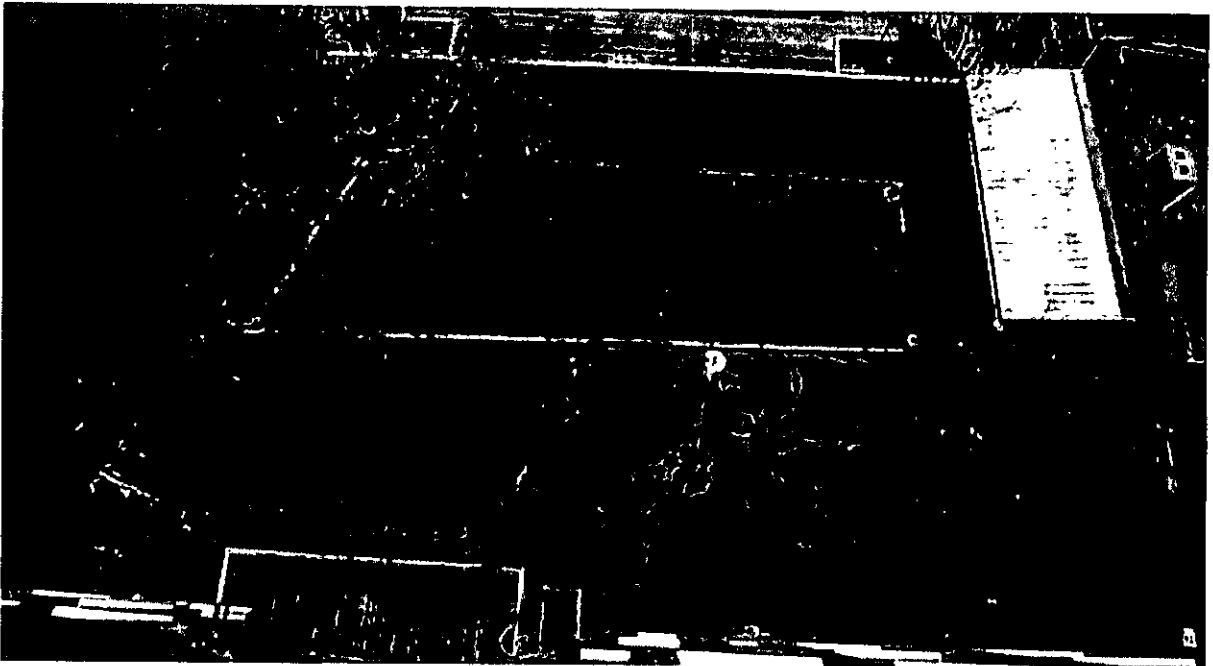
Brf Haren 5 har ett fint läge och är en småtrevlig och förhållandevis välskött fastighet som bör ha goda framtidsutsikter.

Men för att klara av framtiden på ett hyggligt sätt krävs framförhållning och framför allt när det gäller tappvatten- och avloppsledningarna.

Här ger Underhållsplanen en fingervisning hur framtiden kan gestalta sig och kan fungera som ett hjälpmedel i styrelsearbetet.

Situationen är kanske inte akut men den kan snabbt bli det om det vill sig illa.

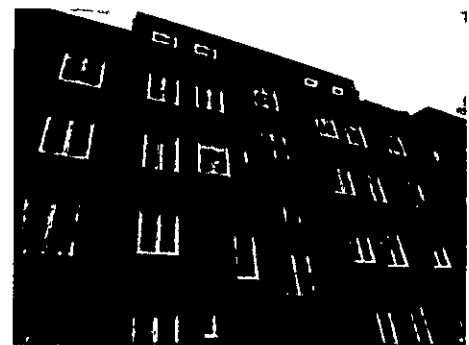
01 Mark



Asfalten skulle med fördel kunna ersättas med typ Byasten, eller vad tycker Ni ser fint ut – hur "fint" får det lov att vara en förening? Söderläget gör att gården skulle kunna bli en liten oas i Malmö.

02 Fasader

Fasaden bra ut och enligt uppgift har man plockat ner murgrönan och fogat om fogarna mot söder som är den hårt utsatta sidan för sol och vind.



03 Balkonger

Balkongerna har fått ett tätskikt som gör att de bör hålla många år till, räcket kan dock få en målningbehandling och lite Malmögrönt eller NCS 8010G10Y-S som fackmannen uttrycker sig.

04 Fönster och Dörrar

Gamla fönster har sin charm även om de kanske lämnar en del att önska när man ska prata täthet, värmeisolering och funktionen typ öppna och stänga.

Otätheten är dock nödvändig när det inte finns tilluft på något annat sätt. Här bilden så är ytterväggsventilen öppen – så är det inte i alla lägenheter.



Låt en skicklig snickare se över beslagen och tätningslisterna.

05 Yttertaket

Yttertaket har tydligen blivit omlagt mot gården i alla fall. Oklart om motsvarande gäller mot gatan. Bortsett från några trasiga takpannor så såg det bra ut.



På längre sikt bör föreningen bygga upp en fond för att åtminstone byta hängrännor och att kanske satsa på taksäkerhet enligt gällande bestämmelser. Vem vet, en dag blir kraven retroaktiva.



06 Trapphus

Trapphusen är väl helt OK?

Nästa gång trollar Ni kanske bort glasfiberväven så att den inte syns?

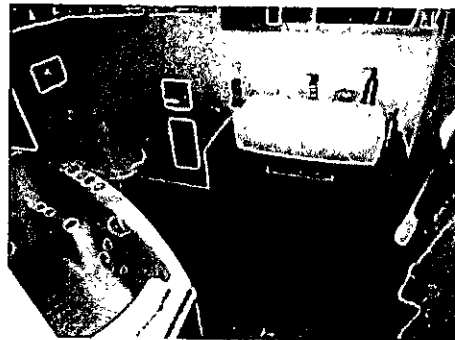


08 Lägenheterna

Lägenheterna ska var och en underhållas i enlighet med stadgarna. Styrelsen kan dock utöva tillsyn i samband med t.ex. överlåtelseerna.

Principen ovan är också den stora fördelen med en bostadsrätt. Var och bestämmer själv när det är tid för nya tapeter, köksutrustning m.m.

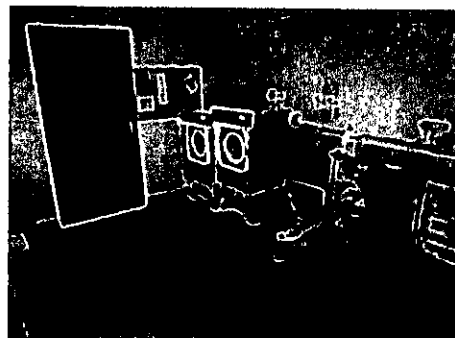
Ni kan förstås göra gemensamma upphandlingar och åtgärder som alla vill få gjort.



09 Gemensamheter

Tvättstugan är väl OK och på sikt kan det finnas skäl att satsa på klinker och kakel, inte sant?

Hur fin får en förening vara? Ni avgör.



Torkrummet fungerar inte som det borde, komplettera med en evakueringsfläkt som känner av luftfuktigheten som blåser ut den fuktiga luften i det fria typ en hygrotork.



Fukligt värre - imma på linsen!!

Sopkärnen på gården kan väl få ett litet tak och lite väggar?



Styrelserum? Finns det plats för ett sådant eller ett ställe att förvara alla pärmar m.m. Det bli nästan lika mycket pärmar för en liten förening som för en stor och allt ska arkiveras tryggt.

Lite pengar för ovan finns i underhållsplanen.



10 Installationer

Uppgift om värme- (MWh), vatten- (m³) och el-förbrukningen (kWh) saknas för närvarande och kommer att analyseras och kommenteras separat.

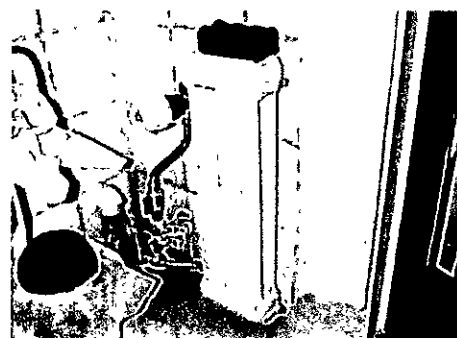
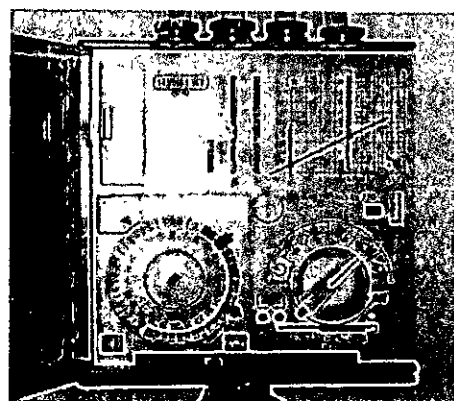
Värmecentralen är från 1994 och snart börjar saker och ting att hända nu när det har gått ca 14 år. Men byten sker inte enligt en plan utan när sakerna går sönder typ pumpar och ventiler.

Glöm inte att kolla förtrycket i expansionskärlet då och då typ sommaren 2008.

Regercentralen kan Ni med fördel byta ut till en typ TAC 2222 för att få ännu bättre (lägre) värmeförbrukning.

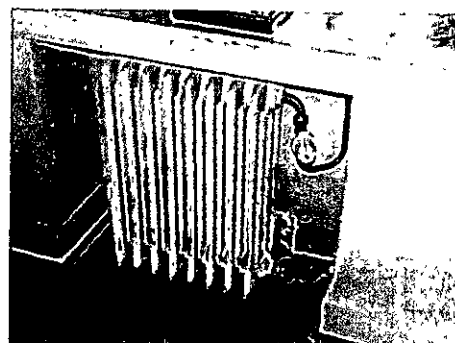
Tappvattensystemet bör bytas ut innan något riktigt otrevligt inträffar och som kostar mycket med pengar. Och om VVC-pumpen stannar när det är riktigt kallt så kan den oisolerade VVC-ledningen på vinden frysa sönder med allt vad det innebär.

Värmesystemet har försetts med nya radiatorer i flera lägenheter men alla radiatorer är inte utbytta. Hur länge värmeledningarna håller är svårt att avgöra. Men ingenting varar för evigt och 80 år är en imponerande ålder. På Kärleksgatan 5 i Malmö valde man att byte ut värmeledningarna för några år sedan – det säger en del i alla fall.



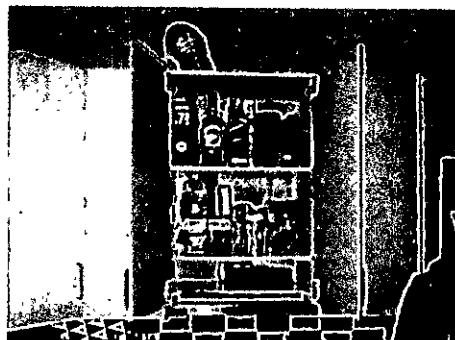
Värmeledningar i ytterväggar har visat sig medföra en merförbrukning runt 10-15% vilket man slipper om man drar nya ledningar. Värmelementen sitter indragna vilket de inte ska göra – luften får inte samma chans att cirkulera vilket reducerar effekten.

Vid ett byte kan man kanske ändra på saken?



I flera lägenheter finner man spisfläktar anslutna till självdragskanaler vilket kan leda till problem om kanalerna är otäta och/eller om de försörjer mer än en lägenhet/rum. Matos m.m. kan åka in grannlägenheten.

Skicket på ovan bör kontrolleras vid nästa OVK.



Kanaler behöver rengöras i samband med OVKn (Obligatorisk VentilationsKontroll). Möjligtvis kan det även vara på plats att täta kanalerna, vilket dock inte är med i underhållsplanen (räkna med att det kostar minst 400 kr/meter kanal).

Avloppsledningarna måste beaktas och här uppstår en kollision med nyrenoverade badrum. I underhållsplanen finns trots allt pengar till det man kallar en relining, se www.prolineab.se har att erbjuda. En relining kostar hälften av ett ledningsbyte beroende på vad man lägger in i begreppet typ återställning av badrum m.m. Ledningarna klarade dock en stamrensning.



Dag- (och ev. dräneringsledningarna) kan behöva spolats rena och samtidigt blir det någon form av kontroll att de fungerar som de ska. Annars blir det onödiga stopp som i sin tur leder till otrevliga problem.

Ei-ledningarna ser ut att vara utbytta och ska inte behöva innebära några större kostnader för föreningen. Ledningarna i lägenheterna får var och en ansvara för.

Anders Granlund
anders.granlund.@evu.se