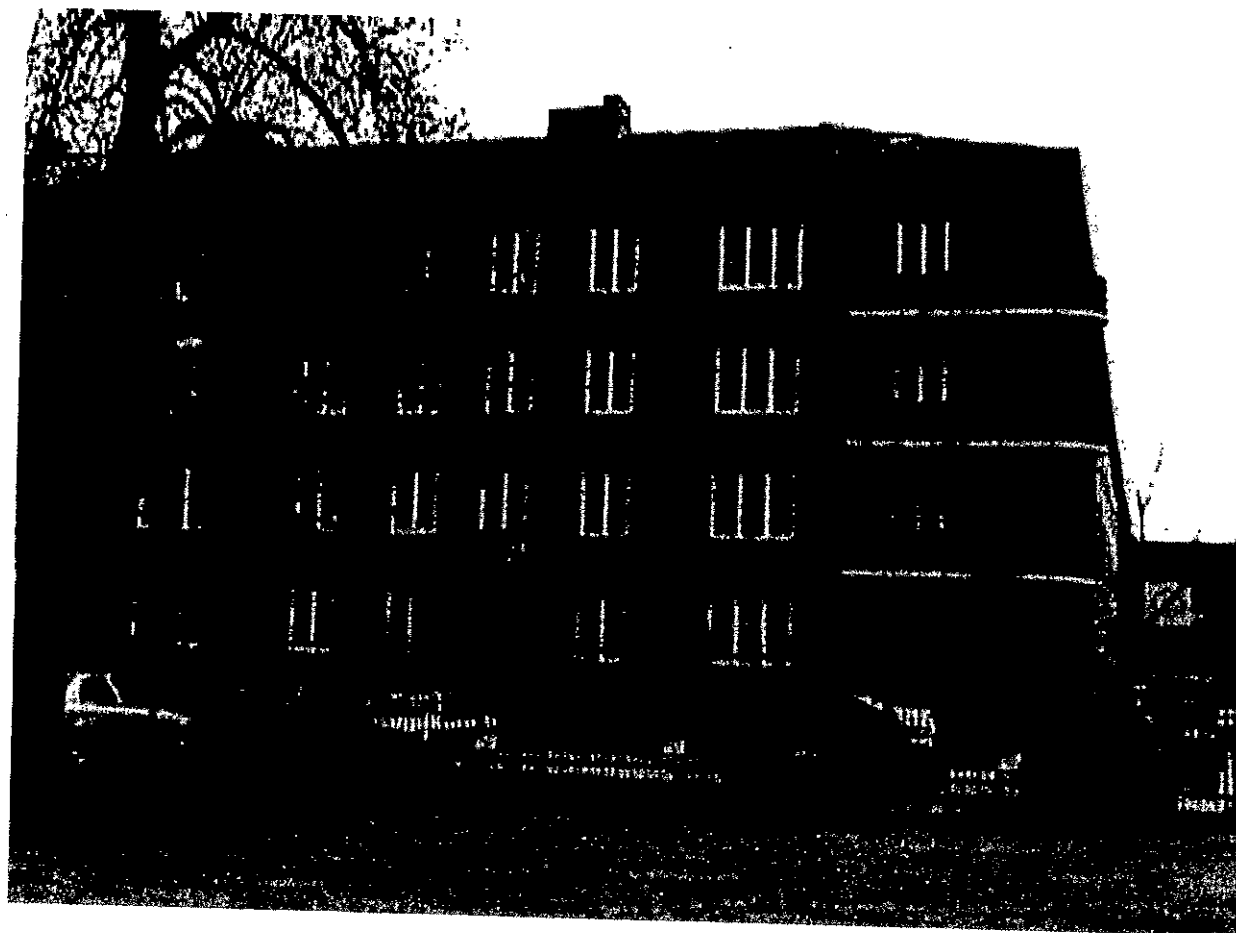
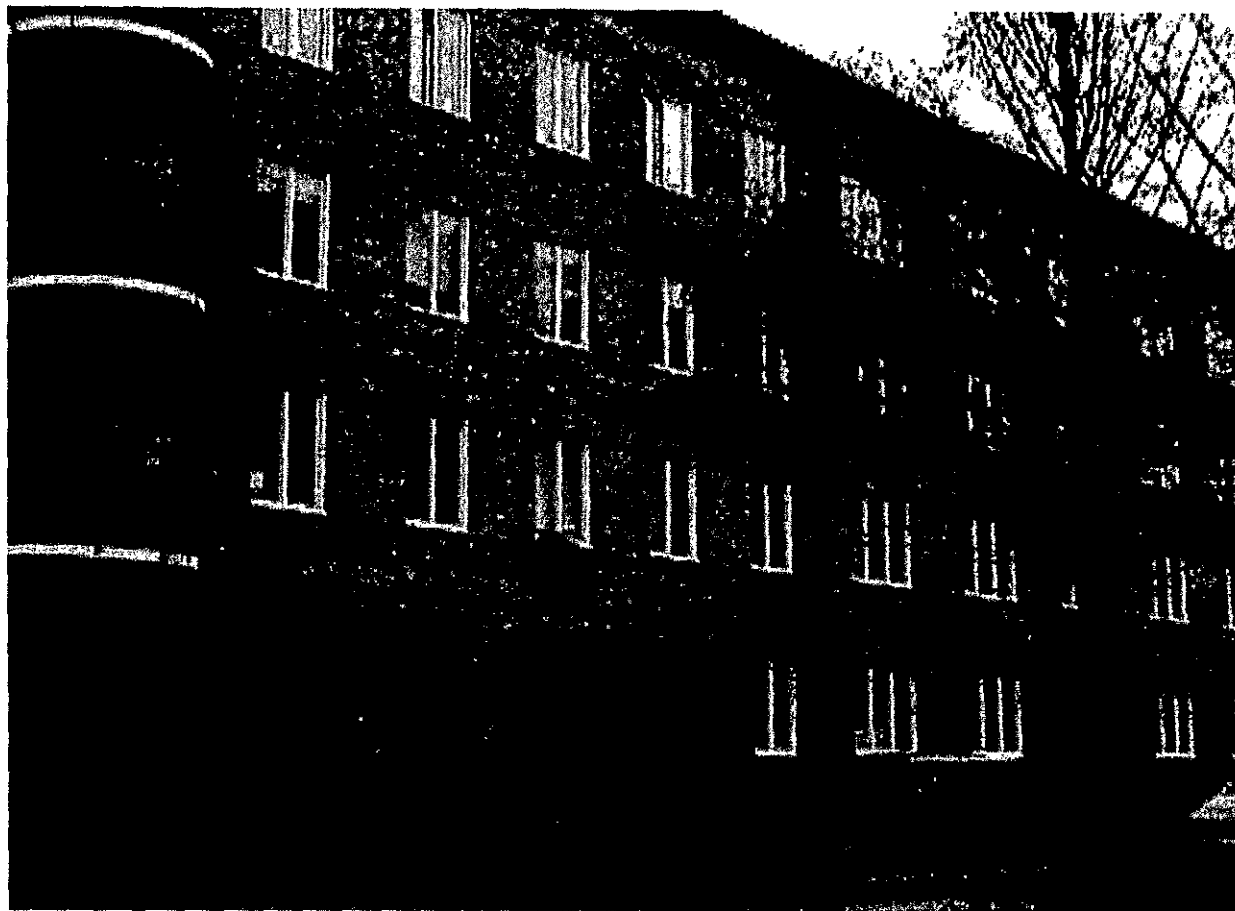


FASTIGHETSBSIKTNING
Brf. Fyndet 10

Adress: Falsterbogatan 20 och Sölvesborgsgatan 2
Malmö





Besiktningens utlåtande och kostnadsberäkning
upprättade av

Johnny Möller

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Malmö 2005-04-29

Innehållsförteckning

Besiktningssrapport består av delarna:

- 1 **Besiktningssuppdraget**
- 2 **Teknisk byggnadsbeskrivning**
- 3 **Protokoll från besiktning**
- 4 **Kostnadsuppskattning**

1.6 Besiktningsförutsättningar

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

~~1.7 Bestämning av fastighetens och besiktningsmannens omfattning~~

1 Besiktningsuppdraget

1.1 Uppdragsgivare:

Brf. Fyndet 10

1.2 Orts uppgifter:

Fastighetsbeteckning:

Fyndet 10

Adress:

Falsterbogatan 20 och Sölvesborgsgatan 2

Församling:

Möllevången-Sofielund

Kommun:

Malmö

2. BYGGNADSBESKRIVNING

Tomt:

Tomt yta om 886 kvm

Byggnad:

Flerbostadshus i vinkel med 4 våningar och källarplan samt med inneliggande gård

Bruks area:

Bostäder 30 st lägenheter med en lägenhetsyta av ca 1658 kvm

Lokal 1 st 50 kvm + 30 kvm i källare.

Källare:

Källaren innehåller 1 st tvättstuga, lägenhetsförråd, el-central, fjärrvärmecentral, källaren har full ståhöjd samt betonggolv.

Vind:

Vindsförråd av trä.

Grundläggning: Huset är grundlagt med tegel.

Bärande stomme: Tegel

Fasader: Gult fasadtegel.

Våningsbjälklag över bottenvåning:

Träbjälklag som är putsat

Ej bärande innerväggar:

Tegel och kloasongväggar

Vindsbjälklag:

Träbjälklag samt puts.

Yttertak:

Takstolar av trä med spontad träpanel, underlagspapp samt eternitplattor, tak åt gårdsidan mot Falsterbogatan har takpapp lagd år 2002.

Utvändig plåtbeslagning:

Hängrännor/stuprör av målad galvaniserad plåt. Nya hängrännor gårdsida mot Falsterbogatan.

Balkonger: Tre stora åt gata. Fyra stora och 2 små trapphusbalkonger åt gård.

Fönster:

Trä fönster med 1+1 glas kopplade bågar.

Dörrar: Entrédörrar/portar av trä och glas.

Trapphus :

Trapplop och planer i cementterazzo. Trapphusväggar vävade samt målade ca 1996.
Klinker i portgång Sölvesborgsgatan.

Gård: Asfaltbeläggning och cykelförråd under tak.

El:

El i fastigheten original från 1936, dock har 25 lägenheter fått ny standard men har 1 fas 10 Amp, det återstår att dra om el i 5 st lägenheter samt i lokalen. Lägenheterna har gasspisar. Ingående servis 80 Amp denna skall enligt fastighetsägaren säkras upp till 100 Amp. Kabel Tv Sol finns i fastigheten.

Tvättstuga:

Fastigheten innehåller 1st tvättstuga i källaren.

Tvättstugan har betonggolv, väggkachel samt målning på väggens övre del.

Tvättutrustningen enligt nedanstående tabell

Utrustning	Fabrikat typ	Tillverknings år	Antal
Tvättmaskin	Cylinda TMC 1000	Ca 2000	1 st
Tvättmaskin	Cylinda	Ca 1996	1 st
Torktumlare	Cylinda TK 111 s	Ca 2003	1 st
Torkskåp	Cylinda TS 65	Ca 1997	1 st
Torkskåp	Osby	Äldre	1 st
Kallmangel	UPO M 730	Ca 2003	1 st

Sophantering: Plastkärl på gård.

Uppvärmning:

Fastigheten har fjärrvärmecentral i källaren, plattvärmeväxlare äldre, expansionskärl 2002, varmvattenberedare från 1982.

Inga läckage kunde konstateras. Lägenheterna saknar termostatventiler.

Ventilation:

Fastigheten har självdragsventilation.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kontroll har ej beaktats i denna besiktning.

Stamledningar för avlopp:

Avloppsstammar är de ursprungliga och rostangripna utbyte föreligger.

Stamledningar vatten:

Tappvattenstammar på köks och badrumssidan är nya 1999.

Lägenheter:

Vardagsrum och hall har stavparkett. Sovrum har trägolv. Kök har plastmatta eller klinker. Badrum har klinkergolv, kachel på väggar 6 st över badkarskant och vävmålning överst. Lägenheterna har huvudsakligen äldre köksinredning.

Generellt i lägenheter:

- Ytskikt är slitna i varierande grad i bostadslägenheter
- Inredningar i kök av äldre modell.
- Badrum saknar dagens krav på våtrumsskikt.

3 PROTOKOLL FRÅN BESIKTNING

Bygghet:

Noteringar:

- Källare:** Källarlokal har fukt i väggarna samt putssläpp, mätningar med fuktmätare gav fullt utslag utmed ytterväggar. En spolning av dräneringsledningar i första hand, annars återstår bara att gräva upp trottoaren och lägga ny dräneringsledning samt att applicera ett fuktskydd på ytterväggars utsida. Putssläpp förekommer i källaren. Källartrappor betong sprucken samt räckesmålning.
- Vind:** Läckage från tak på flertal ställen på vind. Då taket visar på läckage kan skador framöver uppstå på vind och övre lägenheter och kostnader kan därför inte beräknas.
- Tak:** Vattenläckage på ett flertal ställen och byte av tak med ny taksäkerhet samt omfogning av skorstenar bör göras omgående. Taket består av eternit och det innebär miljökrav på asbestdeponering.
- Fasad:** Gatufasad: Spricker i tegelfogar under fönstren åt Falsterbogatan. Omfogning av fasader görs ihop med takbyte då ställningar är på plats. Målningsklotter förekommer på fasad. Trappan till lokal sprucken.
- Balkonger:** Gata: Tre balkonger renoveringsbehov av platta samt bytesbehov av balkongfrontplåtar samt räcke. Se bild 1.
Gård: Sex trapphusbalkonger plattbehandling samt räckesmålning. Se bild 2.
- Fönster:** Fönster åt gatu- samt gårdssida, tätningslister, målningsbehov, mindre renoveringsbehov samt omkittning.
- Dörrar:** Målning av dörrar samt port och lokalinklädnaderna för fönstren.
- Trapphus:** U.A
- Gård:** Ny beläggning av asfalt eller gårdssten. Cykelförråd under tak i mycket dåligt skick. Se bild 3.
- El:** El i fastigheten är från 1936, dock har 25 lägenheter ny standard, men lägenheterna har 1- fas 10 Amp, det återstår att dra om el i 5 st lägenheter. Lägenheterna har gasspisar och vid ny elinstallation bör man ändra till 3- fas. Lokalen saknar tillfredställande elinstallationer och var ur funktion vid besiktningen. Elcentralen i källaren har troligen blivit överhettad, då ingående sevis på 80 Amp visar småfläckage, enligt fastighetsägaren skall centralen säkras upp till 100 Amp. Se bild 4. De allmänna utrymmena i källare och vind har gamla tjärledningar och dessa

bör omdragas till dagens standard omgående, tvättstugan har omdragen el.

- Tvättstuga:** Byte av 1st tvättmaskin och torkskåp år 2007.
- Sophantering:** Plastkäril på gård.
- Uppvärmning:** Plattvärmeväxlare och varmvattenberedare byte beräknad till år 2008. Termostatventiler bör monteras på radiatorer för att få ner värmekostnaden.
- Ventilation:** Fastigheten har självdragsventilation. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kontroll har ej beaktats i denna besiktning.
- Stamledningar för avlopp.** Vid källarförråd nr 28 rostangripet rör, vid frd nr 9 rör tätat med troligen asbest. Avloppsstammar är de ursprungliga från 1936 och rostangripna, ett utbyte bör göras snarast och då med våtrumsklassade badrum med klinker samt kakel.
- Stamledningar för vatten:** Tappvattenstammar på köks och badrumssidan är nya 1999. Tappvattenstammar i trapphus ej inklädda och saknar brandtätningar.

4 Kostnadsbedömning

Byggnads del	Kostnad	Tidsperiod	Anmärkning
Källare*	25.000 kr	Inom 1 år	Källartrappa lagning, räckesmålning, putslag
Tak**	323.000 kr	Inom 1 år	Takbyte, skorstenar
Fasader	380.000 kr	Inom 1 år	Omfogning
Balkonger	204.000 kr	Inom 1 år	Lagning, fronter o räcke, målning
Fönster	283.000 kr	Inom 1 år	Målning, renovering
Dörrar	20.000 kr	Inom 2 år	Dörrar, port, lokalinkl
Trapphus	0 kr		
Gård	126.000 kr	Inom 2 år	Ny beläggning
El	410.000 kr	Inom 1 år	Byte
Tvättstuga	38.000 kr	Inom 3 år	Byte
Uppvärmning	140.000 kr	Inom 3 år	Plattväxl, varmvattenb. Termostatventiler
Ventilation***	9.000 kr	Ingen uppgift	Ingen uppgift på OVK
Stamledningar VA	2.100.000 kr	Inom 3 år	Byte
Tappvattenstammar	18.000 kr	Inom 1 år	Inkläddning, brandtät.

Samtliga priser är exklusive moms.

Renoveringsåtgärderna fördelar sig de närmaste 3 åren enligt följande:

Summa år 1:	1.643.000 kr
år 2:	146.000 kr
år 3:	<u>2.278.000 kr</u>
Summa Totalt	4.067.000 kr

* Erfordras ny dränering vid källarlokal blir kostnaden ca 4.000 kr/ löpmeter.

** Då taket visar på läckage kan skador framöver uppstå på vind och övre lägenheter och kostnader kan därför inte beräknas.

***Ingen uppgift på när OVK kontroll utfördes beräkna 9.000 kr när det skall utföras.

I ovanstående priser är ej upptagna lägenhetsinnehavarnas kostnader och synpunkter.

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FYNDET 10

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
Axelsson Fastighetsjuridik AB
Adelgatan 21, 211 22 Malmö



Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos
8. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror.
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga:

Besiktningssprotokoll

WS

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fyndet 10, som har sitt säte i Malmö, och som registrerats 2004-06-18 hos Patent- och registreringsverket med organisationsnummer 769611-0563, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i denna ekonomiska plan.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten i mars 2006. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i samband med att föreningen tillträder fastigheten. De lägenheter som bebos av personer som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen vara upplåtna med hyresrätt.

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av jur.kand. Krister Axelsson, Axelsson Fastighetsjuridik AB. Besiktning av fastigheten Malmö Fyndet 10 har den 15 april 2005 gjorts av Johnny Möller, SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Malmö Fyndet 10
Adress	Falsterbogatan 20 och Sölvesborgsgatan 2
Församling	Möllevången-Sofielund
Tomt	886 kvm, äganderätt
Bostadslägenheter	30 st om totalt ca 1658 kvm
Lokaler	2 st om totalt 58 kvm plus 30 kvm i källare
Byggnadernas antal	En byggnad i vinkel med fyra våningsplan samt källarplan
Byggår	Huset är uppfört 1936

Gemensamma anordningar

Elcentral och fjärrvärmecentral i källaren.

Gemensamma utrymmen

Vindsförråd av trä. Tvättstuga och lägenhetsförråd i källaren. Trapphus.

Parkering

Finns ej.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheten.

Servitut

Fastigheten saknar kända servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källare	Full ståhöjd samt betonggolv
Vind	Vindsförråd av trä
Antal våningar	Fyra våningar
Grund	Tegel
Fasad	Gult fasadtegel
Bjälklag	Våningsbjälklag över bottenvåning har träbjälklag som är putsat. Ej bärande innerväggar är tegel och kloasongväggar. Vindsbjälklag är trä samt puts
Stomme	Bärande stomme av tegel
Yttertak	Takstolar av trä samt spontad träpanel, underlagspapp samt eternitplattor, tak åt gårdssidan mot Falsterbogatan har takpapp lagd år 2002

W

Utvändig plåtbeslagning	Hängrännor/stuprör av målad galvaniserad plåt. Nya hängrännor gårdsida mot Falsterbogatan
Fönster	Träfönster med kopplade bågar 1 plus 1 glas
Dörrar	Entrédörrar/portar av trä och glas
Balkonger	Tre stora åt gata, fyra stora och två små trapphusbalkonger åt gård
Uppvärmning	Fastigheten har fjärrvärmecentral i källaren, plattvärmeväxlare äldre, expansionskärl 2002, varmvattenberedare från 1982
Ventilation	Fastigheten har självdragsventilation
Vatten och avlopp	Avloppsstammar är de ursprungliga och rostangipna. Tappvattenstammar på köks- och badrumssidan är nya 1999
Elinstallation	El i fastigheten är original från 1936, dock har 25 lägenheter fått ny standard men har 1 fas 10 Amp, det återstår att dra om el i 5 st lägenheter samt i lokalen. Lägenheterna har gasspisar Kabel TV Sol finns i fastigheten
Trapphus	Trapplöp och planer i cementterazzo. Trapphusväggar vävade samt målade ca 1996. Klinker i portgång Sölvesborgsgatan
Tvättstuga	Tvättstuga finns i källaren. Tvättstugan har betonggolv, väggkachel samt målning på väggens övre del
Sophantering	Plastkärl på gård
Gård	Asfaltbeläggning och cykelförråd under tak
Lägenhetsbeskrivning	16 st 1:or 14 st 2:or Vardagsrum och hall har stavparkett. Sovrum har trägolv. Kök har plastmatta eller klinker. Ytskikt är slitna i varierande grad i bostadslägenheter. Inredningar i kök av äldre modell.

W

Badrum har klinkergolv, kakel på väggar 6 st
över badkarskant och vävmålning överst.
Badrum saknar dagens krav på våtrumsskikt.

Bostädernas biutrymmen

Till varje bostadslägenhet hör ett
lägenhetsförråd.

3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

Bostadsrättshavare rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

kw

4. Fastighetens taxeringsvärde 2006

Byggnad	3 773 000
Mark	<u>3 464 000</u>
Summa	7 237 000

<u>Bostad</u>	<u>Lokal</u>
3 672 000	101 000
<u>3 334 000</u>	<u>130 000</u>
7 006 000	231 000

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	16 000 000
Lagfart	240 825
Inteckning och ombildni	399 600
Reparationsfond	5 085 000
Vakansfond	<u>100 000</u>
Summa	21 825 425

Pantbrev idag	5 600 000
Nya pantbrev	<u>6 230 000</u>
	11 830 000

6. Finansieringsplan

	<u>Lånebelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Amortering</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Ränta kronor</u>
Nytt lån	4 825 425	2,50%	0	Rörlig	120 636
Nytt lån	3 500 000	3,30%	25 000	2 år	115 500
Nytt lån	<u>3 500 000</u>	<u>4,00%</u>	<u>25 000</u>	<u>5år</u>	<u>140 000</u>
	11 825 425		50 000		376 136
Insatser	<u>10 000 000</u>				
Summa	21 825 425				

W

7. Beräkning av årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen avser fasta priser i 2006 års prisnivå och utgår från en årlig inflationsnivå om 2 %.

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	376 136	374 311	372 486	370 661	368 836	367 011	357 886
Amorteringar	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
<i>Driftskostnader</i>							
Fastighetsskötsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Städning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Fjärrvärme	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
El	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Vatten	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Sopor	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Försäkring	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Kabel-TV	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Revision	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Ek förvaltning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Löpande underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
<i>Avsättning underhåll</i>							
Fondavsättning enligt stadgar	21 711	22 145	22 588	23 040	23 501	23 971	26 466
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt	37 340	38 087	38 849	39 626	40 418	41 226	45 517
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<i>Summa kostnader</i>	1 010 187	1 020 043	1 030 132	1 040 460	1 051 031	1 061 850	1 119 841
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	807 503	813 305	819 260	825 370	831 640	838 071	872 770
Bostadshyror	162 684	165 938	169 256	172 642	176 094	179 616	198 311
Lokalhyror	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
<i>Summa intäkter</i>	1 010 187	1 020 043	1 030 132	1 040 460	1 051 031	1 061 850	1 119 841

W

8. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Rum	Yta	Insats år 2006	Insats alla	Andelstal år 2006	Andelstal alla	Årsavgift	Hyra 2006
1001	1	1 rok	46	315 934	315 934	3,236	2,840	26 128	0
1002	1	2 rok	64	439 560	439 560	4,306	3,779	34 770	0
1003	1	1 rok	46	315 934	315 934	3,315	2,910	26 773	0
1005	3	1 rok	46	315 934	315 934	3,315	2,910	26 773	0
1006	1	1 rok	46	0	315 934	0,000	2,840	0	38 448
1007	1	1 rok	46	315 934	315 934	3,236	2,840	26 128	0
1009	2	2 rok	64	0	439 560	0,000	3,729	0	47 892
1010	2	1 rok	46	315 934	315 934	3,323	2,917	26 834	0
1011	2	1 rok	46	315 934	315 934	3,362	2,951	27 145	0
1012	2	2 rok	78	535 714	535 714	5,163	4,532	41 691	0
1013	2	1 rok	46	0	315 934	0,000	2,840	0	38 448
1014	2	2 rok	64	439 560	439 560	4,252	3,732	34 336	0
1015	3	2 rok	64	439 560	439 560	4,272	3,750	34 498	0
1016	3	1 rok	46	315 934	315 934	3,315	2,910	26 773	0
1017	3	2 rok	78	535 714	535 714	5,013	4,400	40 481	0
1018	3	1 rok	46	0	315 934	0,000	2,818	0	37 896
1019	3	2 rok	64	439 560	439 560	4,252	3,732	34 336	0
1020	4	2 rok	64	439 560	439 560	4,259	3,738	34 388	0
1021	4	1 rok	46	315 934	315 934	3,204	2,812	25 874	0
1022	4	2 rok	78	535 714	535 714	5,054	4,436	40 814	0
1023	4	1 rok	46	315 934	315 934	3,257	2,859	26 303	0
1024	4	2 rok	64	439 560	439 560	4,272	3,750	34 498	0
1025	4	1 rok	46	315 934	315 934	3,236	2,840	26 128	0
1026	1	2 rok	60	412 088	412 088	4,097	3,596	33 084	0
1027	2	1 rok	46	315 934	315 934	3,292	2,889	26 580	0
1028	2	2 rok	60	412 088	412 088	4,097	3,596	33 084	0
1029	3	1 rok	46	315 934	315 934	3,362	2,951	27 145	0
1030	3	2 rok	60	412 088	412 088	4,097	3,596	33 084	0
1031	4	2 rok	60	412 088	412 088	4,097	3,596	33 084	0
1032	4	1 rok	46	315 934	315 934	3,315	2,910	26 773	0
			1 658	10 000 000	11 387 363	100,00	100,00	807 503	162 684
1004	1		50		30 kv				40 000
1008	1		8						0
			58		30				40 000

W

9. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna (2%). Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens inflationsnivå	2%	807 503	813 305	819 260	825 370	831 640	838 071	872 770
dagens inflationsnivå	+1%	807 503	817 123	826 859	836 937	847 367	858 161	917 963
dagens inflationsnivå	+2%	807 503	820 932	834 972	849 647	864 981	881 002	972 402
dagens inflationsnivå	-1%	807 503	809 491	811 518	813 583	815 688	817 831	829 152
dagens inflationsnivå	-2%	807 503	805 678	803 853	802 028	800 203	798 378	789 253

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad (2%).

Dagens inflationsnivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens räntenivå		807 503	813 305	819 260	825 370	831 640	838 071	872 770
dagens räntenivå	+ 1%	925 757	931 059	936 514	942 125	947 894	953 825	986 024
dagens räntenivå	+ 2%	1 044 011	1 048 813	1 053 768	1 058 879	1 064 148	1 069 579	1 099 278
dagens räntenivå	+ 3%	1 162 265	1 166 568	1 171 023	1 175 633	1 180 402	1 185 333	1 212 533
dagens räntenivå	- 1%	689 248	695 551	702 006	708 616	715 385	722 316	759 516
dagens räntenivå	- 2%	570 994	577 796	584 751	591 862	599 131	606 562	646 261
dagens räntenivå	- 3%	452 740	460 042	467 497	475 108	482 877	490 808	533 007

ud

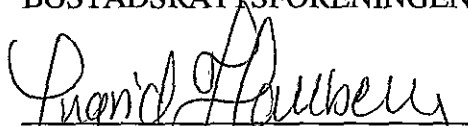
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser


1. Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.
2. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för abonnemang för gas och hushållsel.
4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar 5 §.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
6. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av reparationsfond, fond för yttre underhåll och genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

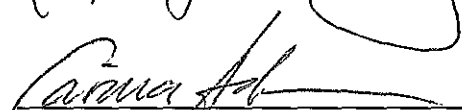
W

Malmö 2006-01-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYNDET 10


Ingrid Hallberg


Kristina Törnqvist


Carina Adamsson
(tjänstgörande i stället för Erika Gustavsson)

WS

11. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fyndet 10, org. nr 769611-0563, får härmed avge följande intyg.

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 och den framstår som hållbar.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats: registreringsbevis för bostadsrättsföreningen,

stadgar,

utkast till köpekontrakt

FDS-utdrag (InfoTorg),

taxeringsuppgifter,

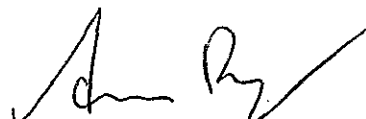
hyresgästförteckning

protokoll över genomförd besiktning.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2006 -01-16



Fastighetsjurist Anders Berg

Berg Fastighetsjuridik AB
Grev Turegatan 7
114 46 Stockholm

Malmö 2006 -01-17



Jur.kand. Martin Nilsson

Advokatfirman Nova
Stortorget 29
211 34 Malmö

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