

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Davidshalls Hjärta,

**Organisationsnummer 769641-7299
Malmö Kommun**

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Taxeringsvärde**
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal**
- F. Föreningens utgifter**
- G. Föreningens inkomster**
- H. Redovisning av lägenheterna**
- I. Ekonomisk prognos**
- J. Känslighetsanalys**
- K. Känslighetsanalys 2**
- L. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

**Bilagor: Underhållsplan/teknisk besiktning för fastigheten Malmö
Gnagaren 9**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Davidshalls Hjärta, organisationsnummer 769641-7299, i Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2023-01-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Gnagaren 9 i Malmö kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Davidshallsgatan 13, Davidshallstorg 8, A-B och Kärleksgatan 5 A-B, i Malmö nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, denna ekonomiska plan ersätter tidigare upprättad plan och avser ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett aktiebolag (Fastighets AB Gnagaren 9, 559387-1253) vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Ägarna till aktierna i fastighets AB Gnagaren 9 är Ralmans Förvaltning AB, 556542-8017. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Efter föreningens förvärv av aktierna i Fastighets AB Gnagaren 9, 559387-1253 kommer fastigheten genom underprisöverlåtelse, överlätas till Bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens i aktiebolaget, bokförda värde. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i Fastighets AB Gnagaren 9, 559387-1253 i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

Bokfört och Skattemässigt restvärde uppgår till 15 174 740 kr per tillträdesdagen.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheterna. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av CMB 2025-05-15. Den tekniska besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste elva åren, vilket framgår i bilagd underhållsplan/teknisk besiktning, täcks in i det belopp som avsatts till underhållsfond inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till fond för yttre underhåll.

Teknisk besiktning har utförts av CMB Projekt 2025-05-15. Besiktningsprotokollet samt underhållsplanen för de 50 kommande åren är en bilaga till den ekonomiska planen.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde planeras till Q2 år 2026.

Enligt beräkning utifrån taxeringsvärdet samt ytor bedöms Bostadsrättsföreningen vara en äkta bostadsrättsförening.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren och har uppmätts SS 21054:2020. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om slutliga och totala kostnader för fastighetens förvärv bedöms vara den slutliga kostnaden.

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten i Trygg Hansa från och med tillträdesdagen.

B. Beskrivning av fastigheten

En bostadsbyggnad bestående 5 våningsplan med lokaler, förråd och driftsutrymmen.

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning:	Malmö Gnagaren 9
Adresser:	Davidshallsgatan 13, Davidshallstorg 8 A-B och Kärleksgatan 5 A-B
Kommun:	Malmö
Fastigheternas areal:	894 m ²
Antal lägenheter:	17 st
Bostadsarea:	2 072 m ²
Antal lokaler:	9 st
Lokalarea:	739 m ²
Total area:	2 811 m ²
Byggnadsår:	1930, och tillbyggnadsår 2005
Värdeår:	1953

Föreningen ingår inte i någon GA och det finns inga inskrivna servitut för fastigheten.

Plannamn:	Datum:	Akt:
Stadsplan	1924-09-27	1280K-PL67
Tomtindelning:	Gnagaren	1928-06-15 1280K-90G
Ändring av detaljplan	1930-10-16	1280K-PL79
Fornlämningar:	Fornlämning	L1988:4871

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt, stambytt 2006
Värmeförsörjning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag
Sophantering:	Kärl på innergård
Elinstallationer:	Utbytt 2006
Tomt/mark:	Markbeläggning av stenplattor och marktegel
Tvättstugor:	Tvättstuga på vind
Hiss:	En i varje trapphus på Kärleksgatan 5 A och B Davidshallstorg 8 saknar hiss
Energideklaration:	Utförd

Fastighetens skick, Teknisk besiktning

Vid den tekniska besiktningen kom besiktningsmannen från CMB projekt, utförd i maj 2025 fram till att underhållsbehovet för fastigheten uppgår till totalt ca 6 500 000 kr de närmsta elva åren. Detta har tagits hänsyn till i planen genom att föreningen redan från början kommer att ha en underhållsfond på 2 500 000 kr och därefter kommer föreningen att göra en årlig avsättning på 370 000 kr. De större åtgärderna de närmsta åren består av kostnad för byte av värmepump, byte av skiffertak samt år 2037 byte av hissar. Kostnaden för dessa åtgärder tillsammans med mindre åtgärder av löpande karaktär finns det pengar avsatta för i den ekonomiska planen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Källare:	Pannrum, förråd och el-rum
Vind:	Förråd och tvättstuga
Grundläggning/ Stomme:	Murad tegel, bjälklag av betong
Fasader:	Tilläggsisolerad puts mot gata. Tegel mot innergård
Balkonger:	Mot innergård. Gjutna balkonger med armerad överbetong och räcke i smide
Yttertak:	Bandtäckt plåt samt skiffer
Fönster:	3-glas Dreh-kip fönster i plast. Originalfönster i trä i trapphus
Portar/dörrar:	Ekportar mot gatan. Ståldörrar mot gård. Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp
Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade
Invändiga tak:	Målade
Golv:	Parkett/matta. Klinker/matta i badrum
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i de flesta, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av blandade åldrar. Variationer i utförande förekommer
WC/badrum:	Klinker- eller plastmattegolvs, målade väggar och målat tak, wc-stol, tvättställ
El	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel. Föreningen tecknar abonnemang för gemensamma ytor

Brf Davidshalls Hjärta

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (kronor)		kr/kvm BOA
Anskaffningskostnad	105 000 000	50 676
Lagfartskostnad	1 003 620	484
Pantbrevskostnad	676 857	327
Underhållsfond tillträde	2 500 000	1 207
Kassa	50 000	24
Ombildningskostnader	1 201 250	580
TOTALT	110 431 727	53 297

*Pantbrev finns idag uttagna för 9 970 000 kronor

D. Taxeringsvärde 2025

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnadsvärde	27 000 000	6 800 000	33 800 000
varav markvärde	31 000 000	2 053 000	33 053 000
	58 000 000	8 853 000	66 853 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa banklån
Belopp kr	17 529 809	17 529 809	17 529 809	52 589 427
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	3 år	1 år	rörlig	
Räntesats*	3,94%	3,63%	3,32%	3,63%
Amortering	1,43%	1,43%	1,43%	
Belopp amortering per år	250 426	250 426	250 426	751 278
Räntekostnad år 1	690 674	636 332	581 990	1 908 996
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	941 100	886 758	832 416	2 660 274

* Antagen ränta inkl. Påslag

Finansiering	Fördelning	
1. Insatser	57 842 300	52%
2. Vilande insatser	22 320 900	20%
3. Föreningens lån	30 268 527	27%
Summa finansiering	110 431 727	100%

Gäller vid 100% anslutning

Areauppgifter (ca)	
Boarea (BOA)	2 072
Lokalarea (LOA)	739
Totalt	2 811

Nyckeltal/kvm	BOA	BOA+LOA	BOA Hyresrätt
Total förvärvskostnad	53 297	39 286	
Total förvärvskostnad BTA	42 638	31 434	
Belåning per kvm	25 381	18 708	
Genomsnittsinnsats	27 916	20 577	
Driftskostnader inkl. energikostnad	306	226	
Avsättning till underhåll	179	132	
Avsättning till underhåll + amortering	541	399	
Hyresintäkter per kvm bostäder			1 550
Hyresintäkter per kvm lokaler			1 818
Genomsnittsårsavgift kr/kvm	737		
Energi kostnad per kvm	162	119	
Sparande per kvm	580	427	
Positivt kassaflöde per kvm	179	132	

F. Föreningens utgifter

Beräkningarna är gjorda för år 1

kvm totalt area	2 811
kvm BOA	2 072
kvm LOA	739
kvm bostadsrätt	1 482
kvm hyresrätt bostad	591

Kapitalutgifter		kr/kvm BOA	kr/kvm total area
Amorteringar	751 278	363	267
Räntor år 1	1 908 996	921	679
Summa kapitalutgifter:	2 660 274	1 284	947

Driftutgifter		kr/kvm BOA	kr/kvm total area
Värme	185 000	89	66
El	50 000	24	18
Vatten och avlopp	100 000	48	36
Avfallshantering	40 000	19	14
Fastighetsförsäkring	60 000	29	21
Ekonomisk förvaltning och revision inkl eventuellt styrelsearvode	75 000	36	27
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	75 000	36	27
Hyresfond	20 000	10	7
Löpande underhall & ovrigt	30 000	14	11
Summa driftutgifter:	635 000	306	226

*Driftutgifter kan bli högre eller lägre än angivet och är beräknade utifrån historisk förbrukning

Underhållsfondering		kr/kvm BOA	kr/kvm total area
Underhållsfond	370 000	179	132

Skatter och avgifter		kr/kvm BOA	kr/kvm total area
Fastighetsavgift bostäder*	30 328	15	11
Fastighetsskatt lokaler**	88 530	43	31
Summa skatter och avgifter:	118 858	57	42

*Fastighetsavgiften för bostäder är beräknad på 1 784kr / år och lägenhet.

**Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet

		kr/kvm BOA	kr/kvm total area
Summa utgifter inkl. underhållsfond:	3 784 132	1826	1346

G. Föreningens inkomster

Arsavgifter och andra inkomster		kr/kvm BOA	kr/kvm total area
Arsavgifter	1 526 198	737	543
Hyresintäkter	915 132	442	326
Lokalhyra	1 342 802	648	478
Summa inkomster:	3 784 132	1826	1346

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	1 526 198
Insatser	57 842 300

Andelstalen är beräknade med BOA som utgångspunkt.
 Utöver avgiften debiteras TV och bredband med ca 150-200 kr/mån
 Bostadsrättshavare tecknar enskilda avtal avseende hushållsel. Beräknad normalförbrukning innebär en kostnad om ca 250-500 kr/mån
Andelstal, årsavgifter och månadsavgifter är avrundade

Adress	Antal rok	Area kvm (alla)	Andelstal* anslutna	Marknadsvärde	Insatser	Vilande insats	Avgift** kr/år	Avgift kr/månad	årshyra vilande	Avgift kr/kvm
Kärleksgatan 5 A lgh 121/1201	6 rum och kök	164,0	11,0699%	8 856 000	6 199 200		168 948	14 079		1 030
Kärleksgatan 5 A lgh 122/1202	5 rum och kök	130,0		7 020 000		4 914 000			155 556	
Kärleksgatan 5 A lgh 131/1301	6 rum och kök	169,0		9 126 000		6 388 200			257 580	
Kärleksgatan 5 A lgh 132/1302	5 rum och kök	130,5	8,8086%	7 047 000	4 932 900		134 437	11 203		1 030
Kärleksgatan 5 A lgh 141/1401	6 rum och kök	169,0	11,4074%	9 126 000	8 203 200		174 099	14 508		
Kärleksgatan 5 A lgh 142/1402	5 rum och kök	130,5	8,8086%	7 047 000	4 932 900		134 437	11 203		1 030
Kärleksgatan 5 A lgh 151/1501	6 rum och kök	169,0	11,4074%	9 126 000	6 388 200		174 099	14 508		1 030
Kärleksgatan 5 A lgh 152/1502	2 rum och kök	38,0	2,5650%	2 090 000	1 463 000		39 146	3 262		1 030
Kärleksgatan 5 B lgh 221/1201	4 rum och kök	114,0		6 156 000		4 309 200			192 540	
Kärleksgatan 5 B lgh 222/1202	5 rum och kök	146,5	9,8886%	7 911 000	5 537 700		150 920	12 577		1 030
Kärleksgatan 5 B lgh 231/1301	4 rum och kök	114,0	7,6949%	6 156 000	4 309 200		117 439	9 787		1 030
Kärleksgatan 5 B lgh 232/1302	5 rum och kök	146,5	9,8886%	7 911 000	5 537 700		150 920	12 577		1 030
Kärleksgatan 5 B lgh 241/1401	4 rum och kök	114,0		6 156 000		4 309 200			191 376	
Kärleksgatan 5 B lgh 242/1402	5 rum och kök	146,5	9,8886%	7 911 000	5 537 700		150 920	12 577		1 030
Davidhallstorg 8 lgh 321/1201	2 rum och kök	63,5		3 429 000		2 400 300			118 080	
Davidhallstorg 8 lgh 331/1301	2 rum och kök	63,5	4,2862%	3 429 000	2 400 300		65 416	5 451		1 030
Davidhallstorg 8 lgh 341/1401	2 rum och kök	63,5	4,2862%	3 429 000	2 400 300		65 416	5 451		1 030
		2 072,00	100,0000%	111 926 001	57 842 300	22 320 900	1 526 198	127 183	915 132	

Typ	Objektnummer	Storlek	Årshyra
Frisörsalong	157001	135,00	312 207,00
Butik	157002	40,00	60 744,00
Butik	157003	199,00	340 592,00
Kontor	157004	57,00	158 624,00
Skönhetssalong	157006	70,50	169 290,00
Lager	157007	65,00	12 000,00
Kontor	157008	73,00	0,00
Butik	157009	68,00	203 098,00
Butik	157011	31,00	86 247,00
		739	1 342 802

I. Ekonomisk prognos

Prognosförutsättningar

Inflation	2,0%	Linjär avskrivning över förväntade nyttjandeperioder. Redovisning enligt K3.
Kvm totalt	2 811	
Kvm BOA	2 072	

Ar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Genomsnittsränta	3,63%	3,63%	3,63%	3,63%	2,75%	2,75%	3,00%	2,50%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar*	52 589 427	51 838 149	51 086 872	50 335 594	49 584 317	48 833 039	45 827 929	3 500 000

Arliga utgifter

Ränta	1 908 996	1 881 725	1 854 453	1 827 182	1 363 569	1 342 909	1 374 838	87 500
Amorteringar	751 278	751 278	751 278	751 278	751 278	751 278	751 278	1 997 073
Avskrivningar*	1 166 667	1 166 667	1 166 667	1 166 667	1 166 667	1 166 667	1 166 667	1 166 667
Driftkostnader	635 000	647 700	660 654	673 867	687 344	701 091	758 884	925 075
Fastighetsavgift och -skatt	118 858	121 235	123 660	126 133	128 656	131 229	142 046	173 154
Avsättning till kommande underhåll	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	442 184	539 020
Summa utgifter inkl. fondering	3 784 132	3 779 338	3 774 993	3 771 107	3 331 346	3 335 016	3 469 230	3 721 821
Summa kostnader inkl. fondering	4 199 521	4 194 727	4 190 382	4 186 496	3 746 735	3 750 405	3 884 619	2 891 416

* genomsnittlig avskrivningstid på fastighetens komponenter är beräknad till 90 år

Arliga inkomster

Årsavgifter bostadsrätter kr/kvm	737	751	766	782	797	813	880	1 073
Årsavgifter	1 526 198	1 556 722	1 587 856	1 619 614	1 652 006	1 685 046	1 823 948	2 223 382
Hysesintäkter bostäder	915 132	933 435	952 103	971 145	990 568	1 010 380	1 093 667	1 333 175
Hysesintäkter lokaler	1 342 802	1 389 658	1 397 051	1 424 992	1 453 492	1 482 562	1 604 773	1 956 209
Summa inkomster	3 784 132	3 859 815	3 937 011	4 015 751	4 096 066	4 177 988	4 522 388	5 512 766

Årets resultat -årsavgiftspåverkande	0	80 477	162 018	244 644	764 720	842 971	1 053 158	1 790 944
Årets resultat -bokföringsmässigt	-415 389	-334 912	-253 371	-170 745	349 331	427 582	637 769	2 621 350

Akkumulerat kassaflöde

Ingående likviditet	2 500 000	3 538 750	3 340 377	3 743 594	4 380 885	4 046 105	9 395 351	21 526 798
Overskott/underskott	0	80 477	162 018	244 644	764 720	842 971	1 053 158	1 790 944
Avsättning till kommande underhåll	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	442 184	539 020
Planerat uttag ur underhållsfond*	668 750	656 250	143 750	0	1 500 000	0	308 750	175 000
Summa total likviditet	3 538 750	3 340 377	3 743 594	4 380 885	4 046 105	5 297 586	10 581 943	24 031 762

*Uttag enligt underhållsplan

J. Känslighetsanalys för årsavgiften

Dagens inflationsnivå fast, 2 % och	Årsavgift 2026	Årsavgift 2027	Årsavgift 2028	Årsavgift 2029	Årsavgift 2030	Årsavgift 2031	Årsavgift 2035	Årsavgift 2045
Antagen räntenivå (årsavgift enligt ovan)	1 526 198	1 556 722	1 587 856	1 619 614	1 652 006	1 685 046	1 823 948	2 223 382
Antagen räntenivå + 1 %	2 052 092	2 075 103	2 098 725	2 122 970	2 147 849	2 173 376	2 282 227	2 258 382
Antagen räntenivå + 2 %	2 577 987	2 593 485	2 609 594	2 626 325	2 643 892	2 661 707	2 740 507	2 293 382

Antagen räntenivå fast och

Dagens inflationsnivå + 1 %	1 526 198	1 567 960	1 610 894	1 655 035	1 700 417	1 747 074	1 947 212	1 709 990
Dagens inflationsnivå + 2 %	1 526 198	1 579 198	1 634 158	1 691 153	1 750 260	1 811 560	2 080 433	1 709 990

K. Känslighetsanalys 2				
Anslutningsgrad (%)	Föreningens lån	Skuldsättning	Räntekostnad/år (kr)	Mellanskillnad avgifter/hyror
70,60%	53 836 508	49%	1 954 265	546 519
75%	50 309 327	46%	1 826 229	637 140
80%	46 301 167	42%	1 680 732	740 118
85%	42 293 007	38%	1 535 236	843 097
90%	38 284 847	35%	1 389 740	946 075
100%	30 268 527	27%	1 098 748	1 152 032

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader när inte alla lägenheter upplåts. Anslutningsgrad 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90% att 85 % upplåts o s v.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittränta om 3,63 %.

Mellanskillnad avgifter/hyror avser den ökade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än den antagna utgörs av räntekostnader för föreningslån med genomsnittlig räntesats om 3,63 % för motsvarande uteblivna insatser från befintliga hyresrätter. Sammantaget uppgår insatserna för befintliga hyresrätter till 80 163 200 kronor.

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

- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadens bokförda värde enligt K3.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel. Bostadsrättsföreningen har som tillägg till fastighetsförsäkringen tecknat ett bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen.
- E I planen redovisade boareor baseras på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från arean enligt Svensk standard ska ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Ort och datum

Brf Davidshalls Hjärta

Saif Bakir

Patrick Amsellem

Pär Hjalmarsson

Hans Fredrik Nilsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad som för ändamål som avses i kap. 3 § 2 bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Davidshalls Hjärta, org.nr. 769641–7299, får härmed avge följande intyg.

Intyget avser en ny ekonomisk plan och avser en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

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 mig.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Granskningen omfattade en utförlig teknisk rapport av fastigheten, dess status och utformning, och platsbesök har därför inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse förbedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilagan.

Enligt digital signering

Elin Siwers

Jur.kand.

Ekman Juridik AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Underlag till grund för granskningen

Ekonomisk plan, digitalt signerad	Brf	
Beslut instyggivare	Boverket	2026-04-09
Stadgar	Brf	2023-01-10
Registereringsbevis	Infotorg	2026-03-17
Köpebrev	Fastighets AB Gnagaren 9 / Brf	utkast
Aktieöverlåtelseavtal	Ralmans Förvaltning AB / Brf	utkast
Köpekontrakt	Fastighets AB Gnagaren 9 / Brf	utkast
Statusbesiktning	CMB Projekt	2025-05-15
Underhållsplan	CMB Projekt	2025-05-15
Offert för finansiering	Ålandsbanken	2026-03-19
Underlag beräkning vattenkostnad	Brf	okt 2025 - mars 2026
Offert fastighetsförsäkring	Trygghansa	2026-04-07
Utdrag ur fastighetsregistret	Infotorg	2026-03-17
Värdeutlåtande från mäklare	Alexander Jellhede, Croisette	2025-09-12
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Liebling AB	2011-06-20
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Pollyjo AB	2021-03-09
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Estetikspecialisten i Sverige AB	2016-08-24
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Salong MaJolie	2024-03-01
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Antikurmakaren, Per Erik Ekelund	2013-09-02
Hysesavtal	Fastighets AB Gnagaren 9 / Föreningen Lajvet – psykiskt hälsoforum	2022-10-01
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Jane Schön	2020-01-01
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Gjyle Latifi	2012-05-25
Tidigare registrerad ekonomisk plan	Brf	2023-14-11

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Davidshalls Hjärta**, org.nr. 769641–7299, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ny ekonomisk plan och avser en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Då granskningen omfattade en utförlig teknisk rapport av fastigheten, dess status och utformning, har platsbesök inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Datering i enlighet med elektronisk signering.

Björn Sahlin
Wåhlin Advokater AB
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Beslut intygsgivning	Boverket	2026-04-09
Stadgar	Brf	2023-01-10, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2026-03-30
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2026-03-30
Statusbesiktning	CMB Projekt	2025-05-15
Underhållsplan	CMB Projekt	2025-05-15
Underlag beräkning vattenkostnad	Brf	Oktober 2025 – mars 2026
Offert fastighetsförsäkring	Trygghansa	2026-04-07
Tidigare registrerad ekonomisk plan	Brf	2023-04-11, registrerad hos Bolagsverket
Aktieöverlåtelseavtal	Ralmans Förvaltning AB / Brf	utkast
Köpekontrakt	Fastighets AB Gnagaren 9 / Brf	utkast
Köpebrev	Fastighets AB Gnagaren 9 / Brf	utkast
Låneoffert	Ålandsbanken	2026-03-19
Värdeutlåtande från mäklare	Alexander Jellhede, Croisette	2025-09-12
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Liebling AB	2011-06-20
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Pollyjo AB	2021-03-09
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Estetikspecialisten i Sverige AB	2016-08-24
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Salong MaJolie	2024-03-01
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Antikurmakaren, Per Erik Ekelund	2013-09-02
Hysesavtal	Fastighets AB Gnagaren 9 / Föreningen Lajvet – psykiskt hälsoforum	2022-10-01
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Jane Schön	2019-12-12
Hysesavtal	Henning Persson Fastighets AB / Gjyle Latifi	2012-05-25

STATUSBESIKTNING



Upprättad av CMB Projekt AB

Projekt: Malmö Kv. Gnagaren 9
Beställare: Jurideko Fastighetspartner
Utfärdat av: Anders Lood
Datum: 2025-05-15

Innehållsförteckning

Protokoll statusbesiktning av fastighet - Kv. Gnagaren.....	2
Omfattning.....	3
Teknisk beskrivning av fastigheten	3
Utvändigt 3	
1.1 Fasad.....	3
1.1.1 Fönster	6
1.1.2 Entréparti/dörr	7
1.1.3 Balkong	8
1.2 Yttertak.....	8
1.3 Innergård	10
Invändigt	11
1.4 Källare	11
1.4.1 Tvättstuga - Vind.....	12
1.4.2 Torkrum (Vindsutrymme).....	14
1.4.3 Skyddsrum	15
1.5 Trapphus.....	15
1.5.1 Dörrar	16
1.5.2 Hiss.....	17
1.6 Vind	17
1.7 Lägenheter (Endast information, ingår ej i besiktning och underhållskostnad)	18
Installationer.....	20
1.8 Elinstallationer	20
1.9 Ventilation.....	21
1.10 Värmesystem	22
1.11 VA-system.....	23
1.12 Maskinrum – Hiss.....	23
Åtgärdsplan.....	24
Bilaga: Underhållsplan Kv. Gnagaren 9	24

Protokoll statusbesiktning av fastighet - Kv. Gnagaren

På uppdrag av Brf Gnagaren har en okulär besiktning av rubricerad fastighet gjorts Kv. Gnagaren 9.

Rapporten skall användas som underlag för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Rapportens syfte är att identifiera de planerade underhållsåtgärder de närmaste 1-50 åren. En grov kostnadsbedömning av föreslagna åtgärder. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i rapporten eller redovisningen. Endast betydelsefulla åtgärder är upptagna i protokollet, mindre åtgärder och löpande underhåll är utelämnat.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ jordabalken. Besiktningsmannen iklar sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

Närvarande:

Anders Lood CMB Projekt AB

Harald Lidström CMB Projekt AB

Samt representanter från Brf:en och förvaltningen.

Omfattning

Besiktningen utförs utvändigt av tak, fasader, invändigt allmänna utrymmen, teknikrum, trapphus och tvättstuga. Trapphus och tegelfasader mot gård ingår ej i denna besiktning då arbeten med dessa pågick under besiktningstillfället och var täckt med ställningar samt väderskydd.

Enligt uppgift från fastighetsägaren har följande större underhållsåtgärder utförts på fastigheten:

- Yttertaget är renoverat år – Del av yttertaget utbytt 2016 (skiffer) samt 2006 (bandtäckt plåt)
- Fasadputs på gatufasad och fönsterbyten – Ev. någon gång 1980, ingående arbeten tvätt och målning.
- Nya entrédörrar till lägenheter
- Stammar till tappvatten utbytt ca år – 2006
- Nya elledningar ca år – 2006
- Nytt låssystem ca år - 2006
- Ny mangel – Inget nytt
- Ny frånluftsfläkt i tvättstuga/torkrum – Inget nytt
- Fiber indraget i fastigheten – Finns
- Pågående balkongrenovering.

Teknisk beskrivning av fastigheten

Fastigheten är byggd år 1929. Fastigheten är byggd med källare under hela huset. Stommen består av murad tegel med bjälklag av betong.

Adress: Kärleksgatan 5 A & B

Huset består av 17 lägenheter. Hiss finns i respektive trapphus. Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikutrymmen (pannrum och elcentral). Lägenheterna inryms på 5st. våningsplan.

På vindsplanet är ouppvämt utrymme. Hissmaskinrum är placerat i källaren. På gården finns cykelförråd samt källsortering station.

Energideklaration är gjord 2018 för fastigheten, resultatet visar på en energiprestanda på 105 kWh/m² och år.

Utvändigt**1.1 Fasad**

Fasaden mot gata består av puts som är renoverad under 1980 enl. uppgifter från fastighetsägaren. Fasaden mot gården är under pågående renoveringsarbeten under besiktningstillfället gällande fogning tegelfasader samt renovering balkonger, i och med detta så ingår det ej i denna besiktning.

Fasad mot Kärleksgatan

I nedkant fönster är det tydliga missfärgningar på grund ut av fukt. Detta uppstår då fukten inte hinner torka ut och orsakar missfärgning i fasaden, se bilder nedan.



Vid fasaden noterades sprickbildning i anslutning till granitsockeln samt lokala släpp i putsen, främst i de nedre partierna. Skadorna bedöms vara ytliga men bör åtgärdas för att förhindra fuktinträngning och vidare nedbrytning.



Fasad mot Davidshallstorgsgatan

Likt fasad mot Kärleksgatan är det i nedkant fönster tydliga missfärgningar på grund ut av fukt. Detta uppstår då fukten inte hinner torka ut och orsakar missfärgning i fasaden, se bilder nedan.



I fasaden mellan plan 1 och 2 är det viss sprickbildning i putsen. För att förhindra ytterligare sprickbildning bör detta ses över för att motverka potentiella fuktinträngningar.



1.1.1 Fönster

Majoritetens av fastighetens fönster är av plast, 3 glas, typ Dreh Kip. Vid trapphus A och B så är originalfönster i trä kvar. Ca 50 fönster vid fasad mot Kärleksgatan och 6 st burspråk

Missfärgningar har noterats på den putsade fasaden i anslutning till droppbleckets nedkant. Missfärgningarna är troligen orsakade av vattenavrinning från droppblecket i kombination med smuts, luftföroreningar eller oxid från metallen.



1.1.2 Entréparti/dörr

Entré partier är av rostfritt stål samt entrédörrar av trä. Entrédörrar i trä har inspekterats och bedöms vara i gott skick, utan noterbara skador eller funktionsbrister.

Rostangrepp har noterats på vissa metall detaljer i anslutning till entrén. Skadorna är lokaliserade till nedre delar av partierna och indikerar upprepad exponering för vätska.



Urval av entrédörrar till butiker

Entrédörrarna i trä till butikslokalerna har besiktigats och uppvisar ett generellt gott skick. Dörrarna är funktionsmässigt intakta med endast mindre spår av slitage i form av ytliga repor och viss nedmattnig av ytbehandlingen, främst i nederkant och runt handtag.



1.1.3 Balkong

Renoveringsarbeten pågår och ingår ej i besiktningen.

En balkong ut mot Kärleksgatan är inte berörd av den pågående renoveringen.

1.2 Yttertak

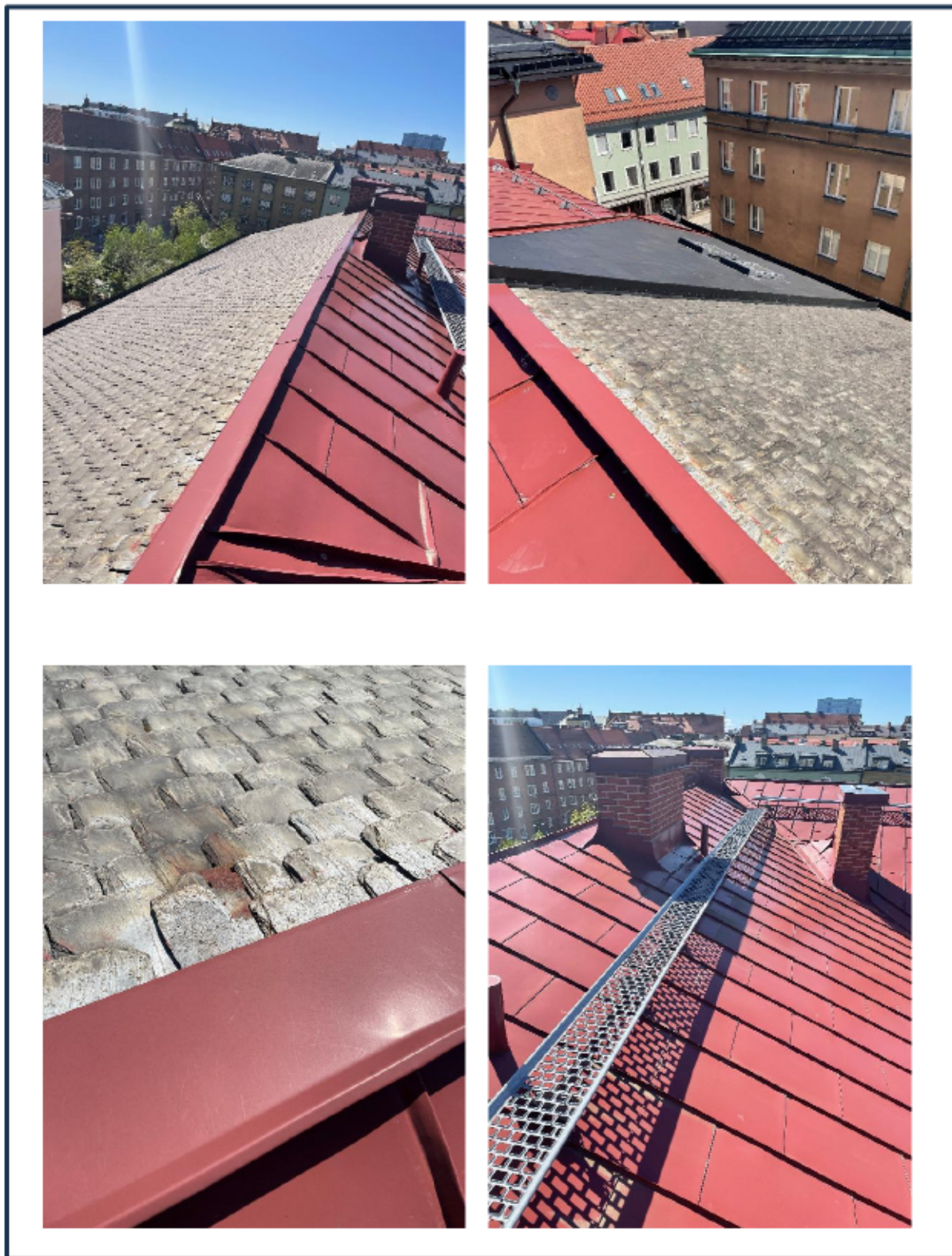
Takkonstruktionen består av två olika material, skiffer mot gatan och bandtäcktplåt mot gårdssidan. En mindre del av taket mot respektive gata är även utförd med bandtäcktplåt. Skiffertaket är uppdelat i två sektioner, en äldre del samt en nyare del som lades om år 2016. År 2006 bytes den bandtäckta plåten ut.

Vid besiktning noterades tydliga skador i skifferbeläggningen på den äldre delen av taket, vilket även framgår av bifogade bilder. Dessa skador bör beaktas i den fortsatta bedömningen av takets skick och eventuella underhållsbehov. Då säkerhetsutrustning inte var medtagen till plats så var det svårt att utföra en grundligare inspektion av taket.

Skorstenarna är murade i tegel och är plåtinklädda med bandtäcktplåt för att skydda konstruktionen mot väderpåverkan.

Tackluckor och takfönster utbytta troligtvis i samband med takbyte.

Uppstigningslucka med utanförliggande plattform finns 1 st.



1.3 Innergård

Innergården består av en plattytta belagd med marksten och marktegel. Inom gårdsutrymmet finns cykelställ, miljöuppställningsplats samt en avgränsad planteringsyta. Gården omges av ett cirka 2 meter högt träplank som avskiljer den från omgivningen.

Vid tidpunkten för statusbesiktningen var delar av innergården belamrade till följd av pågående arbeten, vilket medförde begränsad åtkomst och dokumentation av vissa ytor.



Det fanns även ett antal brunnar placerade inom gården för avledning av regnvatten. Vid besiktning noterades att brunnarna var tillgängliga, men det kan vara nödvändigt att kontrollera deras funktion och renlighet, särskilt i samband med pågående arbeten som kan påverka avloppssystemet.



Invändigt

1.4 Källare

Källarplanet inrymmer lägenhetsförråd samt teknikrum. Väggar och tak är målade, men putssläpp förekommer på både inner- och ytterväggar. Skadorna är spridda och tyder på tidigare fuktpåverkan, rörelser i konstruktionen eller bristande vidhäftning i putsskiktet.

Tilluftsventiler med kanalfläktar är monterade i källarytterväggarna och bidrar till grundläggande luftomsättning i utrymmet.

Det rekommenderas att putsskador dokumenteras och åtgärdas genom borttagning av löst material och omputsning vid behov. Vid fortsatt eller återkommande skador bör bakomliggande orsak, såsom fuktvandring eller otillräcklig ventilation, utredas. Fortsatt tillsyn av ventilationens funktion bör ingå i det löpande underhållet.



I källargolvet har sprickbildning noterats i flera partier. Sprickorna är huvudsakligen hårfina till smala, utan nivåskillnader eller tecken på aktiv rörelse. De kan ha uppkommit till följd av krympning i betongen, sättningar över tid eller normala rörelser i plattan.

I källarkorridoren finns en inspektionslucka till en äldre typ av brunn, samt nyare avloppsbrunnar installerade i golvet. Den äldre brunnen bör kontrolleras med avseende på funktion och täthet, särskilt om den fortsatt är i bruk. De nyare brunnarna bedöms vara av modern standard och bör ingå i det löpande underhållet med regelbunden rensning och funktionskontroll.



1.4.1 Tvättstuga - Vind

Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner och en torktumlare, samtliga av märket Electrolux. Den ena tvättmaskinen är från 2016 och torktumlaren är tillverkad 2014. En luddlåda finns installerad för att samla upp ludd och minska belastningen på avloppssystemet.

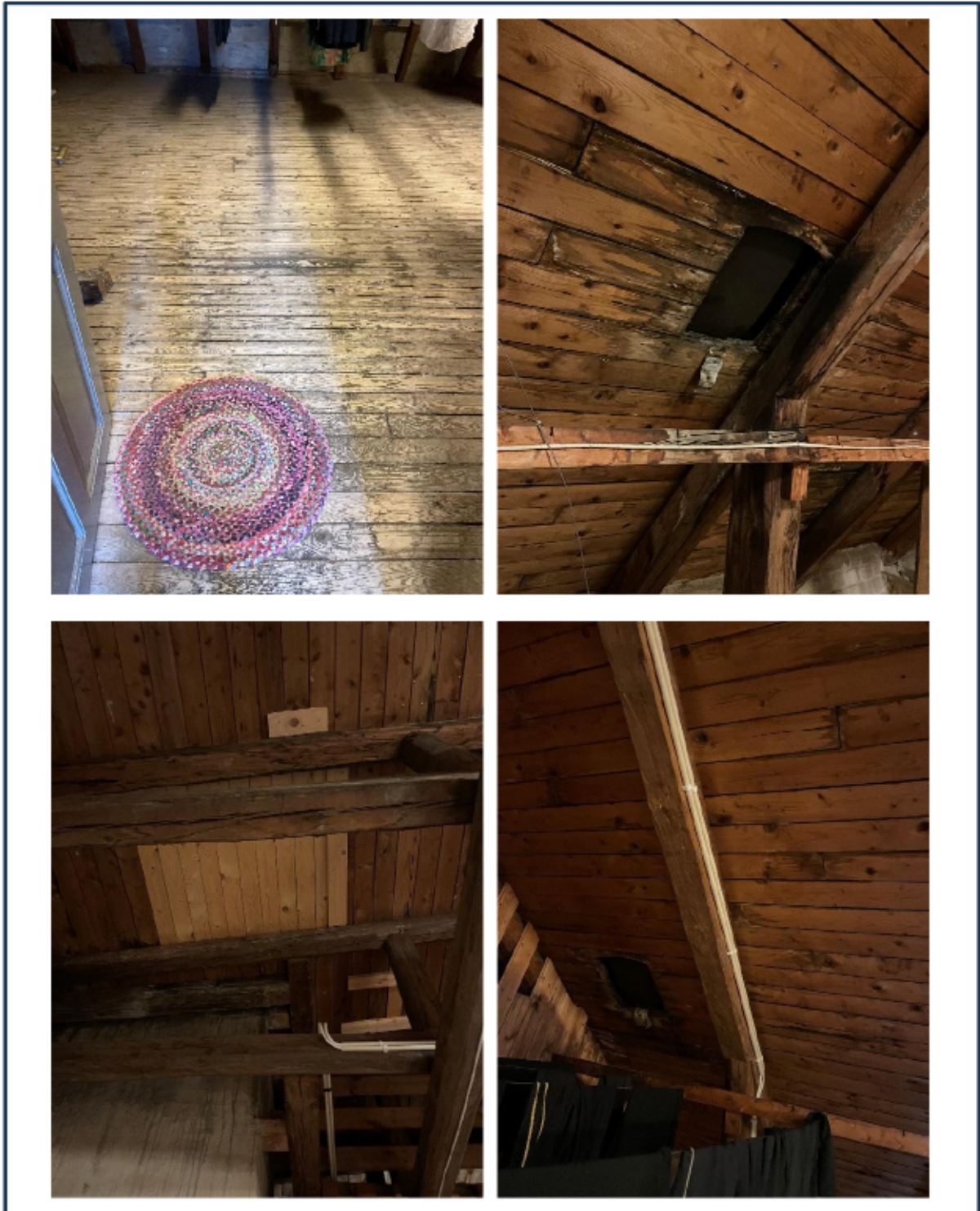
Golvbeläggningen utgörs av klinker och väggarna är målade. Ytskikten bedöms vara i relativt gott skick utan noterbara skador eller behov av omedelbara åtgärder.



1.4.2 Torkrum (Vindsutrymme)

I anslutning till tvättstugan finns ett torkrum beläget i vindsutrymmet. Utrymmet är i dagsläget inte utrustat med något avfuktningssystem, vilket innebär att fuktnivåerna vid torkning av tvätt i huvudsak regleras genom naturlig ventilation.

Vid besiktning noterades att delar av spontbeklädningen visar tecken på rötskador, vilket tyder på tidigare fuktpåverkan. Även golvet, som är av trä, uppvisar lokala rötskador. Vissa partier har nyligen försetts med ny spont.



1.4.3 Skyddsrum

Skyddsrum finns i källaren av äldre karaktär dock ej i bruk.

1.5 Trapphus

Fastigheten är uppdelad i fem trapphus. Trapphus A och B är utrustade med hissar.

Samtliga trapphus är målade i ljusa kulörer och ytskikten bedöms generellt vara i gott skick med en välvärdad helhetsupplevelse. Det förekommer mindre slitage i form av stötmärken och repor, vilket är normalt i trapphusmiljöer med hög daglig trafik.

Trappräcken är utförda i smide med handledare i trä. Handledarna visar vissa mindre skador, exempelvis mindre jock, slitage i lack samt lokala repor. Dessa bedöms inte påverka säkerheten men kan beaktas vid framtida underhållsmålning.

Längs med fönsterkarmarna i trapphusen syns tecken på fuktskador. Dessa skador kan ha uppkommit genom långvarig påverkan av fukt, möjligen på grund av otillräcklig tätning kring fönstren eller kondensbildning vid fönsterbågarna.

Belysning, skyltning och orienterbarhet inom trapphusen bedöms som funktionella. Inga avvikelser noterades gällande tillgänglighet eller framkomlighet vid statusbesiktningstillfället.





Trappor och vilplan är av betong och belagda med terrazzo och kalkstensplattor. Väggar med ytskikt klinker och målad puts. Tak och undersidatrappor är målad betong. Räcke av smide och handledare av trä. Det förekommer en del sprickor i ytskikt i trapphusen.

1.5.1 Dörrar

Dörrar i källare och vindsutrymme uppfyller ej brandklass.

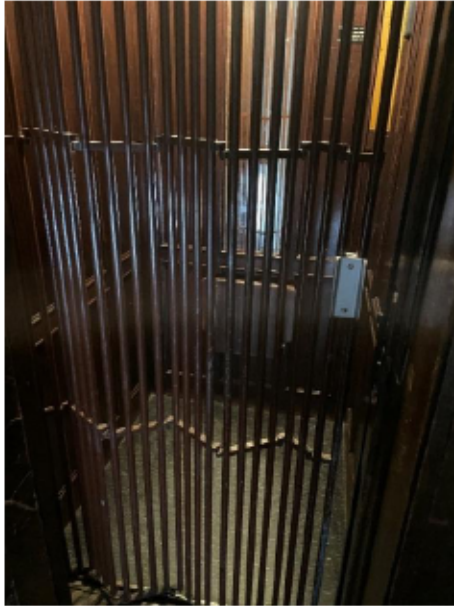
Lägenhetsdörrar till kökstrapporna uppfyller ej brand och säkerhetskraven.

Lägenhetsdörrarna är utbytta 2006.



1.5.2 Hiss

2st. hissar finns i fastigheten från plan 1 till plan 4. Hissautomatik från år 1993.
Hissmaskinrum finns i källaren. Besiktning giltig t.o.m. maj 2025.



1.6 Vind

Vindsutrymmet är ouppvämt och används som bland annat som förrådsutrymmen. En del fuktskadad råspont förekommer framförallt vid genomföringar och vid igensättningar av ett antal rökluckor. Taket är renoverat i omgångar ny skiffer tillkom 2016 och 2006 tillkom det ny bandtäckt plåt och en del råspont är utbytt i samband med renovering.



1.7 Lägenheter (Endast information, ingår ej i besiktning och underhållskostnad)

Fastigheten omfattar totalt 17 lägenheter. I samband med denna statusbesiktning genomfördes ett stickprov i en av lägenheterna för att få en representativ bild av byggnadens tekniska standard på inomhusinstallationer och ytskikt.

Kök

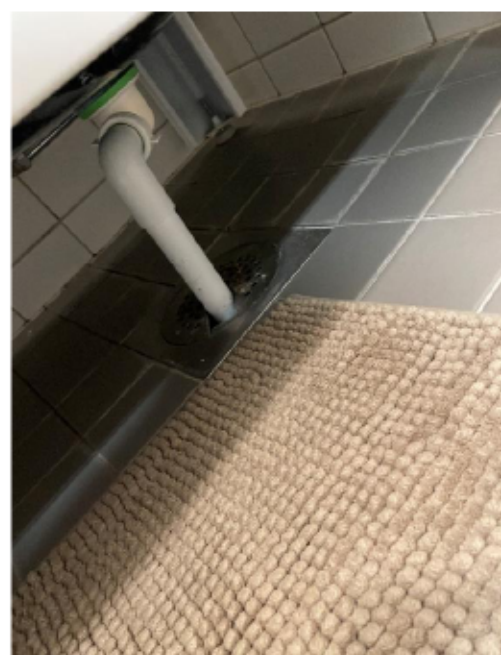
Det noterades att vaskskåpet (under diskbänken) inte uppfyller dagens krav enligt branschreglerna för "Säker Vatteninstallation". Detta är en vanligt förekommande brist i äldre köksmiljöer och bör åtgärdas i samband med framtida renovering.



WC

Samtliga badrum i fastighetens lägenheter uppges ha genomgått fullständig renovering år 2006. Med hänsyn till detta bedöms våtrummen vara av relativt modern standard och bör, under förutsättning att renoveringen utfördes enligt då gällande branschregler, uppfylla kraven för tätskikt och konstruktion enligt gällande normer för våtrum.

Samtliga badrum renoverades 2006 därav bör detta uppfylla dagens krav för våtrum.



Generellt i lägenhet

Fastighetens elinstallationer är utbytta år 2006 och bedöms vara i tillfredsställande skick. Inga synliga brister noterades vid besiktningstillfället. Anläggningen uppfyller gällande krav med avseende på funktion och säkerhet enligt standard vid installationstidpunkten.

I fastigheten finns två eldstäder, vilka är funktionsdugliga. Dessa har använts utan kända problem och uppvisar inga synliga tecken på skador eller otätheter.

Sammantaget bedöms el och eldstäder som i gott och brukbart skick vid tidpunkten för besiktningen.



Installationer

1.8 Elinstallationer

Elanläggningen i fastigheten genomgick ett komplett utbyte år 2006 och är således av modern standard och uppfyller gällande säkerhets- och funktionskrav enligt dagens regelverk.

Varje lägenhet är utrustad med en egen elmätare för individuell mätning och debitering av elförbrukning. Mätarna är placerade centralt i källaren, vilket ger god åtkomst vid service och kontroll. Mätarna är av modern typ med fjärravläsningsfunktion, vilket möjliggör automatisk avläsning utan behov av fysisk åtkomst till respektive lägenhet. Detta system säkerställer korrekt och effektiv förbrukningsregistrering samt minimerar administrativa fel.

Elcentraler i lägenheterna är av nyare modell, och jordfelsbrytare är installerade i enlighet med gällande föreskrifter. Vid tidpunkten för besiktningen noterades inga synliga brister i elanläggningen. Underhållsstatus bedöms som god.



1.9 Ventilation

Fastigheten är försedd med ett ventilationssystem av typen självdrag, vilket är vanligt förekommande i äldre byggnader. Systemet bygger på naturlig luftcirkulation där tilluft tas in genom ventiler i fasad eller fönster och frånluften leds ut via ventilationskanaler placerade i kök och våtutrymmen.

Fläktkanaler finns installerade från trapphus ner till källare samt till tvättstugan, vilket underlättar viss mekanisk frånluftsventilation i dessa utrymmen. Dessa delar av ventilationssystemet utgör ett komplement till självdragsprincipen och bidrar till luftomsättning i gemensamma utrymmen.

Senaste obligatoriska ventilationskontroll (OVK) har enligt tidigare statusutlåtande genomförts år 2017 med godkänt resultat. En ny OVK-besiktning skulle enligt gällande intervall ha genomförts under 2023, men resultatet av denna besiktning saknas och någon dokumentation kunde inte uppvisas vid statusbesiktningstillfället. Tidpunkt för nästa OVK-besiktning 2029.



1.10 Värmesystem

Fastigheten är utrustad med ett vattenburet värmesystem med radiatorer i respektive lägenhet och gemensamma utrymmen. Systemet är anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet, vilket ger en driftssäker och energieffektiv uppvärmningslösning.

Den befintliga fjärrvärmeanläggningen genomgick en större renovering omkring år 2006, då två nya värmeväxlare installerades. Anläggningen har därefter varit i drift utan kända större avbrott.

Vid besiktningstillfället noterades dock att värmeväxlarna nu är i behov av utbyte, vilket är normalt efter cirka 15–20 års drift beroende på belastning, vattnets kvalitet och underhållshistorik. Tecken på nedsatt funktion kan bland annat yttra sig genom ojämn värmefördelning eller försämrade reglering av inomhustemperaturen.

I nuläget fungerar värmesystemet, men ett förestående byte av värmeväxlare bör planeras in inom en snar framtid för att säkerställa fortsatt driftssäkerhet och energieffektivitet.

Rekommenderas även att samtidigt se över övriga komponenter i undercentralen (cirkulationspumpar, reglerventiler, styrsystem m.m.) för att samordna eventuella underhållsåtgärder och minska risken för oplanerade driftstopp.



1.11 VA-system

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, vilket innebär att både dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering sker via kommunal infrastruktur.

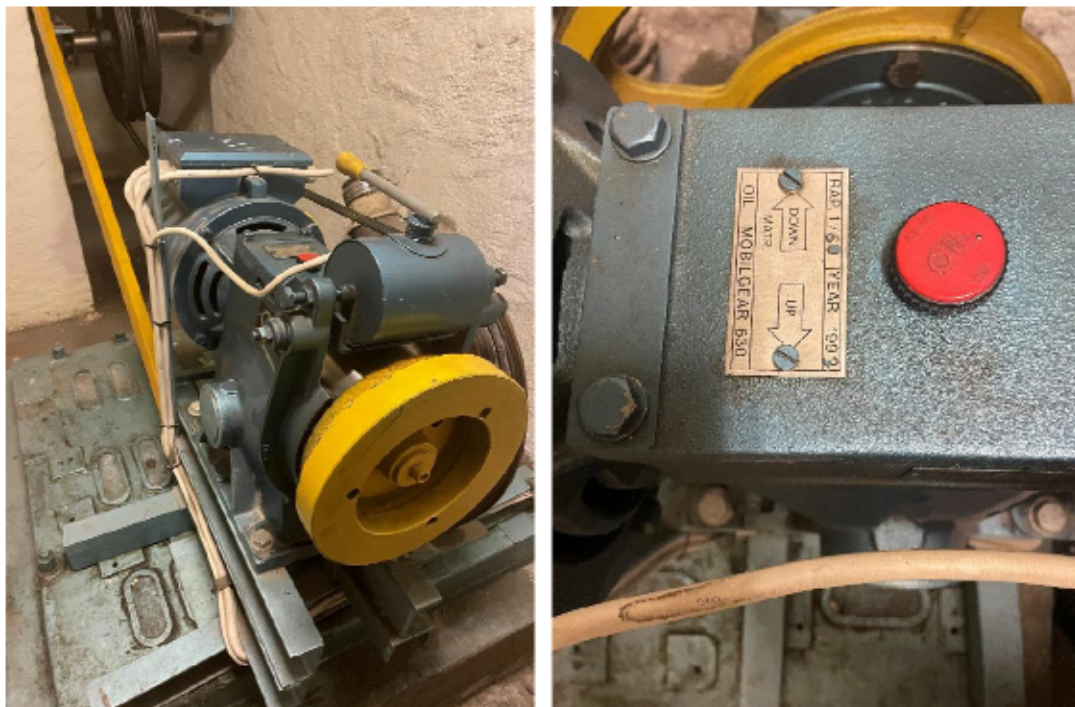
Tappvattenledningar samt avloppsstammar i fastigheten har genomgått ett fullständigt utbyte år 2006, vilket innebär att installationerna är av modern standard och förväntas ha god teknisk livslängd kvar, under förutsättning att normalt underhåll tillämpas. Det föreligger inga kända läckage, stopp eller andra akuta fel vid tidpunkten för besiktningen.

Porslin (toalettstolar, handfat, badkar/duschkar etc.) samt blandare i kök och badrum är av varierande ålder beroende på tidigare renoveringar i respektive lägenhet. Dessa komponenter har inte ingått i denna besiktning.

Den tekniska statusen för VVS-installationerna i fastighetens vertikala stammar och huvudledningar bedöms som god, med hänsyn till ålder och utförande. Inga brister noterades vid okulär besiktning.

1.12 Maskinrum - Hiss

Det noterades att hissmaskineriet är från år 1993, vilket innebär att anläggningen har uppnått en teknisk ålder där regelbundet underhåll och eventuellt framtida modernisering bör beaktas. Äldre hissmaskiner kan vara fullt funktionsdugliga, men driftstörningar, längre stilleståndstider och svårigheter att få tag på reservdelar kan uppstå i takt med ökad ålder.



Åtgärdsplan

Åtgärder nedan är baserade på utförd besiktning och lämnade uppgifter av fastighetsägaren. Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som komplett utförda arbeten inkl. allmänna hjälpmedel som ställning, maskiner mm. Alla kostnader är redovisade exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

Bilaga: Underhållsplan Kv. Gnagaren 9

CMB Projekt AB

Anders Lood

Byggnadsingenjör SBR

Underhållsplan - 50 årsplan del 1/5 Kv. Gnagaren 9 Malmö

Datum: 2025-05-15

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

NR	BYGGDEL	TILLÄGKNING SÄR/UTBYTT/R ENOVERAD	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL
Utvändigt															
	Fasader														0
	Sockel/grund														0
	Lagning skador/sprickor				15 000										15 000
	Fönster														0
	Skrapning och målning av butiksfönster, butiks- samt entrédörrar					115 000									115 000
	Byte av fönster i kökstrappor 18 st				160 000										160 000
	Entrépartier/dörrar														0
	Entréportar, slipning														0
	målning 2 st							20 000							20 000
	Målning entrégångar i smide 2 st							30 000							30 000
	Balkonger														0
	Yttertak														0
	Byte skiffertak								900 000						900 000
	Markförhållanden														0
	Tvättning och justering betongplattor		10 000												10 000
Invändigt															
	Källare														0
	Putslagning källarväggar 50m2			35 000											35 000
	Tvättstuga (10 år)														0
	Byte tvättmaskiner 2 st		70 000												70 000
	Byte torktumlare 1 st		35 000												35 000
	Trapphus 5 st														0
	Målning lagning mindre skador											150 000			150 000
	Dörrar														0
	Byte till säkerhetsdörrar i kökstrappan till LGH 17 st			340 000											340 000
	Byte av källare och vindsdörrar 8 st			160 000											160 000
	Hiss														0
	Vind														0
Installationer															
	El installationer (45 år)														0
	Ventilation														0
	Byte av avlopp o brunnar i källargolv ca 75 m samt 8 brunnar								300 000						300 000
	Värmeinstallationer														0
	Byte av värmeväxlare				350 000										350 000
SUMMA: Beräknad kostnad															2 690 000
OSÄKERHET 10%															269 000
TOTALT EXKL: MOMS															2 959 000

Upprättad
av: Anders
lood

Totalt bedömt underhållsbehov 50 år 23 009 800 kr

Underhållsplanen behöver uppdateras ca vart 5e år med en okulär besiktning och justering av underhållsplanen

Underhållsplan - 50 årsplan del 4/5 Kv. Gnagaren 9 Malmö

Datum: 2025-05-15

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÅR/UTBYTT/R ENOVERAD	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL
Utvändigt															
	Fasader														0
	Sockel/grund														0
	Lägningskador/sprikor				21 000										21 000
	Fönster														0
	Skrapning och målning av butiksfönster och butiks- samt entrédörrar					152 000									152 000
	Entrépartier/dörrar														0
	Entréportar slipning							27 000							27 000
	målning 2 st														0
	Målning entregreindrar i smide 2 st							40 000							40 000
	Balkonger														0
	Yttertak														0
	Byte av plåttak														0
	Markförhållanden														0
	Tvättning och justering betongplattor		14 000												14 000
Invändigt															
	Källare														0
	Putsläggning källarväggar 50m2			47 000											47 000
	Tvättstuga														0
	Byte tvättmaskiner 2 st		93 000												93 000
	Byte torktumlare 1 st		47 000												47 000
	Torkrum														0
	Cykelförråd														0
	Trapphus														0
	Dörrar														0
	Hiss														0
	Vind														0
Installationer															
	El installationer														0
	Ventilation														0
	Vatten & Avlopp			3 000 000											3 000 000
	Värmeinstallationer			1 700 000											1 700 000
															0
															0
SUMMA: Beräknad kostnad														5 141 000	
OSÄKERHET 10%														514 100	
TOTALT EXKL: MOMS														5 655 100	

Underhållsplan - 50 årsplan del 5/5 Kv. Gnagaren 9 Malmö

Datum: 2025-05-15

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÄR/UTBYTT/R ENOVERAD	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	ANTAL /KVM	A-PRIS	TOTAL
Utvändigt															
	Fasader														0
	Sockel/grund														0
	Lagning skador/sprikor				23 000										23 000
	Fönster														0
	Skrapning och målning av butiks-fönster och butiks- samt entrédörrar						168 000								168 000
	Entrépartier/dörrar														0
	Entréportar slipning målning 2 st							30 000							30 000
	Målning entrégrindar i smide 2 st							44 000							44 000
	Balkonger														0
	Yttertak														0
	Markförhållanden														0
	Byte dagvatten ledning (50 m) byte dräneringsledning									750 000					750 000
	Tvättning och justering betongplattor		16 000							450 000					450 000
															0
															16 000
Invändigt															
	Källare														0
	Putslagning källarväggar 50m2			52 000											52 000
	Tvättstuga														0
	Byte tvättmaskiner 2 st		102 000												102 000
	Byte torktumlare 1 st		51 000												51 000
															0
	Torkrum														0
	Cykelförråd														0
															0
	Trapphus														0
	Målning lagning mindre skador											218 000			218 000
	Dörrar														0
															0
	Hiss														0
	Vind														0
															0
	Lägenheter														0
Installationer															
	El Installationer														0
	Ventilation														0
	Vatten & Avlopp														0
															0
	Värmeinstallationer														0
	Byte värmeväxlare				470 000										470 000
															0
															0
SUMMA: Beräknad kostnad															2 374 000
OSÄKERHET 10%															237 400
TOTALT EXKL: MOMS															2 611 400

Verification

Document ID 09222115557575599957

Document

Ekonomisk plan för signering Davidshalls Hjärta
Main document
45 pages
Initiated on 2026-04-16 15:33:41 CEST (+0200) by Anna Karlberg (AK)
Finalised on 2026-04-17 08:19:24 CEST (+0200)

Initiator

Anna Karlberg (AK)
Jurideko Fastighetspartner
anna.karlberg@jurideko.se
+46735320403

Signatories

Saif Bakir (SB)
ID number 19800730-0638
saif@cmmn-swdn.com



The name returned by Swedish BankID was "Saif Bakir"
Signed 2026-04-16 15:41:45 CEST (+0200)

Pär Hjalmarsson (PH)
ID number 7902052930
pahjalmar@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PÄR HJAL MARSSON"
Signed 2026-04-16 18:02:43 CEST (+0200)

Hans Nilsson (HN)
ID number 6703234374
gamlasjon@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS NILSSON"
Signed 2026-04-16 19:49:17 CEST (+0200)

Patrick Amsellem (PA)
ID number 691130-4175
patrick.amsellem@nyu.edu



The name returned by Swedish BankID was "Patrick Amsellem"
Signed 2026-04-16 17:17:33 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575599957

Björn Sahlin (BS)

ID number 5210075031

bjorn.sahlin@wahlinlaw.se



The name returned by Swedish BankID was "Björn Arne Sahlin"

Signed 2026-04-17 08:19:24 CEST (+0200)

Elin Siwers (ES)

ID number 7702250387

elin@ekmanjuridik.se



The name returned by Swedish BankID was "ELIN SIWERS"

Signed 2026-04-16 20:30:31 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Björn Sahlin, Advokatfirman Wåhlin AB, och Elin Siwers, Ekman Juridik AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Davidshalls Hjärta, organisationsnummer 769641-7299.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Davidshalls Hjärta har ansökt om godkännande av intygsgivarna Björn Sahlin och Elin Siwers som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Björn Sahlin och Elin Siwers har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Davidshalls Hjärta om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Mölnhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist