

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Arkivet, Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens årliga kostnader
8. Redovisning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Besiktningsprotokoll

Registrerades av Bolagsverket 2012-04-18

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Arkivet med organisationsnummer 716445-0277 har registrerats hos Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar. Köpeskillingen är avtalad mellan säljaren och föreningen genom köpekontrakt.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna, den 6 mars 2012.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under maj månad 2012 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen Arkivet har erhållit ett hembud som skall antas senast den 15 maj 2012 eller begära förlängning 3 månader till den 15 augusti 2012.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Lorensberg 6:8
Kommun	Göteborg
Församling	Vasa
Adress	Arkivgatan 6
Tomtens areal	680.2 m ²
Antal byggnader	1
Rättigheter	Villa, avtalsservitut: Last 14-IM1-33/2464.1 In- och utfartsväg, avtalsservitut: Förmån 14-IM1-97/55575.1
Planbestämmelser	Tomtindelning 1932-05-14 Stadsplan 1938-11-11

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1934
Värdeår	1934
Antal bostadslägenheter	22
Antal lokaler	2 varav 1 outhyrd + lager
Bostadsyta	1 313 m ²
Lokalyta	171 m ²

Bostadsyta	1 313 m ²
Lokalyta	171 m ²
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningar och vind.
Grundläggning	Grundlagt med pålar
Stomme	Betong
Yttertak	Skiffer
Fasad	Tegel
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
El/VA	Kommunalt el- resp VA-nät
Fönster	Träfönster
Balkonger	Samtliga lägenheter har balkong, förutom lägenheterna 1001, 1002, 1102 och 1103.
Öppen spis	Samtliga lägenheter om 2,5 rum och kök har öppen spis
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard, småskador och för åldern normalt slitage
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd, kabel-TV, sophantering.
Förråd	Lägenheterna har förråd eller förråd på vinden eller i källaren.

Underhållsbehov
Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 3 620 000 kronor inklusive moms de första 5 åren.

Därefter, år 5-10, föreligger planerat underhållsbehov om 250 000 kronor.

Medel för de första 5 åren finns avsatt i reparationsfond.

Försäkringar
Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Beskrivning av lägenheterna: Lägenheterna varierar från relativt små till relativt stora och är i huvudsak av originalkaraktär. 1 respektive 2,5 rum och kök från 42 kvm till 77 kvm. Kökssnickerier från byggåret. Elspis eller gasspis samt kyl/frys. Plastmattor golv samt målade väggar. Badrum med wc, tvättställ. Plastmatta golv samt kakel väggar eller tapeter till viss del. Vardagsrum med ekparkett, sovrum plastmattor golv, tapetserade alternativt målade väggar.

4. Taxeringsvärde (2010)

Byggnad	11 570 000 kronor, varav lokaler 1 570 000 kronor
Mark	11 582 000 kronor, varav lokaler 982 000 kronor
Totalt	23 152 000 kronor

Brt Arkivet

5. ANSKAFFINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVARV			
Köpeskilling	34 000 000		
Lagförtecknad	510 875	Beräknliga pantbrev	6 239 380
Pantbrevskostnader	0		
Extra pantbrev- och räntekostnadsreserv	400 000		
Reparationsfond 0-5 år	3 620 000		
Föreningsbidrag	406 250		
Totalt	38 937 125		

6. FINANSIERINGSPLAN					
Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år	
	1 900 000	4,00	3 månader	76 000	
	1 950 000	3,80	3 år	74 100	
	1 950 000	4,00	5 år	78 000	
Lån totalt	5 800 000			228 100	
Insatser	33 137 125				
Finansiering total	38 937 125				

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	
Räntekostnader enligt ovan	228 100
Avskrivning	50 000
Driftkostnader:	
Summa driftkostnader	447 000
	327
Skatter	
Fastighetsavgift	55 550
Yttre underhållsfond:	69 456
enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	
Kostnader totalt	850 106

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	
Årsavgifter	705 606
Lokalhyror	108 400
P-Platser*	20 100
Förråd	16 000
Intäkter totalt	850 106
*Det finns 7 p-platser varav 3 är uthyrda idag.	

9. Lägenhetsförteckning

Lgh-			Antal	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift/
nr	Namn	Våning	rum & kök		%	kr	kr	mån. kr
1001	Annika Julander	bv	1	42	3,363	1 114 397	23 728	1 977
1002	Ingrid Von Bahr	bv	2,5	75	5,277	1 748 524	37 232	3 103
1101	Anders Sylvan	1	2,5	76	5,481	1 816 263	38 675	3 223
1102	Anastasha Reinholdsson	1	1	43	3,455	1 144 843	24 378	2 031
1103	Anders Collin	1	1	43	3,455	1 144 843	24 378	2 031
1104	OUTHYRD	1	2,5	76	5,481	1 816 263	38 675	3 223
1201	Cecilia Rollsgöter Kämbera	2	2,5	76	5,481	1 816 263	38 675	3 223
1202	Eva Frejagöter Diesen, fd Simonsson	2	1	43	3,548	1 175 660	25 034	2 086
1203	Kristian Svensson	2	1	43	3,548	1 175 660	25 034	2 086
1204	Anna Olbers	2	2,5	76	5,481	1 816 263	38 675	3 223
1301	Els Raai	3	2,5	77	5,595	1 853 879	39 476	3 290
1302	Johannes Hjørth	3	1	43	3,583	1 187 416	25 284	2 107
1303	Michael Prüssner	3	1	43	3,583	1 187 416	25 284	2 107
1304	Slawomir Budzich	3	2,5	77	5,595	1 853 879	39 476	3 290
1401	Sven-Erik Eirevik	4	2,5	77	5,650	1 872 234	39 866	3 322
1402	Louise Stålund	4	1	43	3,619	1 199 173	25 535	2 128
1403	Annika Janzén Stålgren	4	1	43	3,619	1 199 173	25 535	2 128
1404	Björn Kleibom	4	2,5	77	5,650	1 872 234	39 866	3 322
1501	Birgill Nordvall	5	2,5	77	5,650	1 872 234	39 866	3 322
1502	Åsa Söderholm-Fager	5	1	43	3,619	1 199 173	25 535	2 128
1503	Dödsboet efter Marie Brodén	5	1	43	3,619	1 199 173	25 535	2 128
1504	Claes Jönsson c/o Tomas Andrén	5	2,5	77	5,650	1 872 234	39 866	3 322
				1 313	100,000	33 137 125	705 606	
	Lokaler			yta		Hyra		
	Boutique Fantasia			55		108 400		
	Lager: F&A Grillköket			0		16 000		
	En lokal outhyrd							
	P-platser	3 st				20 100		
				1 368				

10. EKONOMISK PROGNOSE BRF ARKIVET

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	705 606	719 718	734 112	748 795	763 771	779 046	860 130
Lokaler, p-plats, lager	144 500	147 390	150 338	153 345	156 411	159 540	176 145
S:a intäkter	850 106	867 108	884 450	902 139	920 182	938 586	1 036 274
Underhållskostnader							
Drift	447 000	455 940	465 059	474 360	483 847	493 524	544 891
Yttre fond	-69 456	-70 845	-72 262	-73 707	-75 181	-76 685	-84 666
S:a underhållskostnader	516 456	526 785	537 321	548 067	559 029	570 209	629 557
Kapitalkostnader							
Låneräntor	228 100	228 100	228 100	228 100	228 100	228 100	228 100
Avskrivning	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
S:a kapitalkostnader	278 100	279 100	280 120	281 160	282 222	283 304	289 050
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift *	-55 550	-56 661	-57 794	-58 950	-60 129	-61 332	-67 715
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Slattlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	4 562	9 215	13 962	18 803	23 741	49 953
Ingående fond **	3 620 000	3 620 000	3 620 000	3 620 000	3 620 000	3 620 000	3 620 000
Akkumul. yttre fond	-69 456	140 301	212 563	286 270	361 452	438 137	845 190
Likviditet	3 739 456	3 865 863	3 999 360	4 140 090	4 288 195	4 443 825	5 340 210

* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 1 365 kronor per lägenhet och år och fastighetskostnaden utgår med 1 % av lokaldelen av taxeringsvärdet

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 3 620 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS BRF ARKIVET

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3%	705 606	726 774	748 577	771 035	794 166	817 991	948 275
Lokal, p-plats, lager	144 500	148 835	153 300	157 899	162 636	167 515	194 196
S:a intäkter	850 106	875 609	901 877	928 934	956 802	985 506	1 142 471
Underhållskostnader							
Drift	447 000	460 410	474 222	488 449	503 102	518 196	600 731
Yttre fond	69 456	71 540	73 686	75 896	78 173	80 519	93 343
S:a underhållskostnader	516 456	531 950	547 908	564 345	581 276	598 714	694 074
Kapitalkostnader							
Låneränlor	228 100	228 100	228 100	228 100	228 100	228 100	228 100
Avskrivning (2% höjning)	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
S:a kapitalkostnader	278 100	279 100	280 120	281 160	282 222	283 304	289 050
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	55 550	57 217	58 933	60 701	62 522	64 398	74 655
Ställig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	7 343	14 916	22 727	30 782	39 090	84 693

Ökad räntekostnad med 0,8% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 2 %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,4%	705 606	729 597	754 403	780 053	806 574	833 998	985 752
Lokal, p-plats, lager	144 500	147 390	150 338	153 345	156 411	159 540	176 145
S:a intäkter	850 106	876 987	904 741	933 397	962 986	993 538	1 161 897
Drift	447 000	455 940	465 059	474 360	483 847	493 524	544 891
Yttre fond	69 456	70 845	72 262	73 707	75 181	76 685	84 666
S:a underhållskostnader	516 456	526 785	537 321	548 067	559 029	570 209	629 557
Kapitalkostnader							
Låneränlor	228 100	228 100	228 100	228 900	228 900	229 700	382 100
Avskrivning (2 % höjning)	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
S:a kapitalkostnader	278 100	279 100	280 120	311 960	313 022	344 904	443 050
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	55 550	56 661	57 794	58 950	60 129	61 332	67 715
Ställig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	14 440	29 506	14 419	30 807	17 093	21 575

Ökad räntekostnad med 0,8% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,8%	705 606	732 419	760 251	789 140	819 128	850 255	1 024 556
Lokal, p-plats, lager	144 500	148 835	153 300	157 899	162 636	167 515	194 196
S:a intäkter	850 106	881 254	913 551	947 040	981 764	1 017 770	1 218 752
Underhållskostnader							
Drift	447 000	460 410	474 222	488 449	503 102	518 196	600 731
Yttre fond	69 456	71 540	73 686	75 896	78 173	80 519	93 343
S:a underhållskostnader	516 456	531 950	547 908	564 345	581 276	598 714	694 074
Kapitalkostnader							
Låneränlor	228 100	228 100	228 100	228 900	228 900	229 700	382 100
Avskrivning (2 % höjning)	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
S:a kapitalkostnader	278 100	279 100	280 120	311 960	313 022	344 904	443 050
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	55 550	57 217	58 933	60 701	62 522	64 398	74 655
Ställig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	12 988	26 590	10 033	24 944	9 754	6 974

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2 BRP ARKIVET

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	5 800 000	15%	228 100		
90%	9 113 713	23%	353 992	42 420	88 472
80%	12 427 425	32%	489 883	84 839	176 944
70%	15 741 138	40%	620 775	127 259	265 416
60%	19 054 850	49%	751 667	169 678	353 888
50%	22 368 563	57%	882 558	212 098	442 360

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte alla lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av bostadsrättsföreningens totala insatser ombildas till bostadsrätt osv.

Anslutningsgrad 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90 % att 90 % upplåts o s.v.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittrenta om 3,95 %.

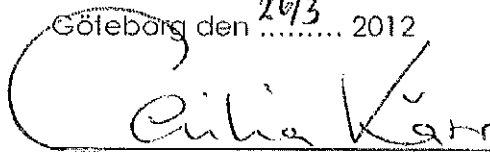
Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

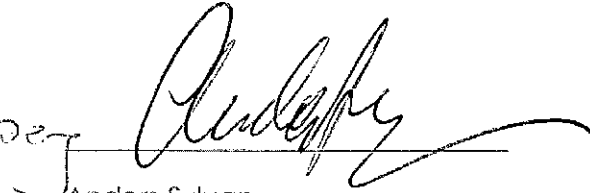
Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och årsavgifter.

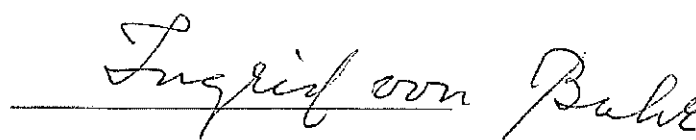
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens insats. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. 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. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättsillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Göteborg den ^{26/3}..... 2012


Cecilia Kärrberg


Anders Sylvan


Ingrid von Bahr



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Arkivet** (716445-0277) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Göteborg 2012-03-29

Göteborgs VärderingsInstitut & Partner KB

Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Hembudsunderrättelse med köpeavtal
- Låneoffert
- Värdelista över lägenheter
- Hyresgästsammanställning



ADVOKATFIRMAN WÅHLIN

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Arkivet (org nr 716445-0277).

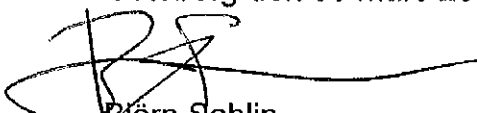
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighets Fakta
Värdelista lägenheter
Finansieringserbjudande (Swedbank)
Teknisk rapport
Hyreslista
Köpekontrakt (Hembud från Hyresnämnden i Göteborg)

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.

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 förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 30 mars 2012



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Postadress:
Box 11909, 404 39 Göteborg
Besöksadress:
Östra Hamngatan 19, Göteborg

Telefon: vx 031-743 73 00 Bankgiro 501-2927
Telefax 031-743 73 20
e-mail: wahl@advwahl.se Org nr. 969684-2492
G:\BSn\Intygsgivning\Arkivet\Intyg ekonomisk plan, .doc

TEKNISK RAPPORT



Bostadsrättsföreningen Arkivet

Lorensberg 6:8
Arkivgatan 6

GÖTEBORG

Förutsättningar

Teknisk statusbesiktning (okulär) in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2012-03-06. Denna rapport ingår i underlaget för beslut om förvärv vid en extrastämma.

Denna rapport ger ingen fullständig garanti om att fastigheten som besiktigats inte har några tekniska risker annat än vad som anges i denna rapport.

Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för fastigheten. De beräknade kostnaderna ligger därefter till grund för att bestämma de avsättningar till fastighetsunderhåll som finns med i den ekonomiska planen.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	Lorensberg 6:8
Hustyp:	Flerbostadshus
Antal våningar:	5 våningsplan
Byggår:	1934
Antal lägenheter:	22 st.
Total lägenhetsyta:	1313 m ²
Antal lokaler:	2 st

Adress:	Arkivgatan 6 Göteborg
---------	--------------------------

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Grundlagt med pålar
Bjälklag	Betong
Yttertak	Skiffer
Fasader	Tegel
Balkong	Betongplatta med balkongräcke i järnsmide
Fönster	Träfönster
Trapphus	Plan och steg i terrazzo
Ventilation	Sjävdrag
Uppvärmning	Fjärrvärme: Vattenburen värme genom radiatorer
Gård / Mark	Asfalt

Upprättad

2011-03-21
av Hans Bredemark
Huskonsulterna i Göteborg AB
Vasagatan 34
Göteborg

Sammanfattning

Invändigt

- Badrum/wc** Klinker alternativt plastmatta på golv och kakel/målning på väggar. Samtliga badrum är 10 år eller äldre vilket innebär att de inte uppfyller dagens krav på fuktsäkerhet. Åtgärdas med nya yt- och tätskikt inom ett par år. Underhållsansvaret ligger på respektive bostadsrättsinnehavare.
- El:** Elen i lägenheterna har byts ut i omgångar. En uppgradering görs. Nya stigare dras till lägenheterna om ca 10 år. Övriga elinstallationer i lägenheten ansvarar respektive medlem för.
- Vind:** S.k. råvind med lägenhetsförråd i bra skick. Lokalt kan något enstaka läckage förekomma enligt uppgift. En översyn av hela yttertakets bör göras. SE "Tak" under pkt "Utvändigt". Tvättstugan är i dag belägen på vinden. Det är en potentiell risk att ha vattenledningar och avlopp på en vind. Se "Tvättstuga"
- Trapphus:** Trappuppgång har målade väggar. Normalt slitage. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
- Hiss:** Hissen har renoverats i omgångar. I samband med renoveringen skall hissen anpassas till Boverkets nya föreskrifter. Ny godkänd grind monteras inom några år.
- Tvättstuga:** Tvättstuga på vinden utgör alltid en risk för läckage till underliggande lägenheter. Plastmatta på golv och målade väggar. Blandad ålder på maskinerna. När en maskin går sönder bör kostnadsförslag tas fram för reparationen. Vid en kostsam reparation bör övervägas om maskinen skall bytas ut. När nästa renovering görs flyttas tvättstugan till lämplig plats i källaren. Inga kostnader är medtagna för detta i "Åtgärdsförslaget".
- Källare:** Källaren har normal "källarstandard". Inga åtgärder de kommande 10 åren.
- Övrigt:** Diverse slitage och småskador förekommer i lägenheterna på mattor, tapeter, snickerier och köksinredning. Underhållsansvaret av det invändiga i lägenheterna ligger på respektive bostadsrättsinnehavare.

Utvändigt

- Tak:** Skiffertak som är original. Pappen under tak- beläggningen är dålig och byts. Skifferplattorna återmonteras och trasiga kompletteras. Gesimsrännan mot gatan är bytt för ca 2 år sedan och i bra skick. Övrig plåt målas/byts i samband med omläggning av pappen.
- Fasader:** Fastigheten har fasader av tegel som är i bra skick. I samband med omläggningen av taken anpassas ställning så en översyn av fogarna kan göras. Fasaderna är i övrigt i bra skick.
- Balkonger:** Gjutna balkonger med synbara skador på balkongernas undersida (balkonger mot gatan) innebär att skador på armering kan misstänkas. Smidet är rostangripet och rostskyddas/alt bytes i samband med renoveringen av betongen. Ett prov på betongen bör göras för att få besked om hur stora skadorna är. Balkongerna inom 2 år måste åtgärdas. Balkonger mot gården är relativt nygjorda. Smidet rostskyddas inom 2 år.

Fönster/ dörrar:	Gamla träfönster som omgående är i behov av renovering och målning. Renoveras inom 2 år. Eventuellt kan en extra isolerruta monteras som energisparåtgärd. Dörr och fönsterpartier i bottenvåningen mot gården renoveras.
Gård:	Gården är asfalterad och i godtagbart skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
Grundlägg- ning:	Inga synbara skador som tyder på rörelser i fastigheten.
Installationer	
El(fastigh):	Gamla stigare bör bytas om ca 10 år. Samtidigt dras ny el i samtliga allmänna utrymmen.
Rör:	Vatten - och avloppsledningar samt element är gamla. Avloppsledningar i källaren visar tydliga tecken på läckagerisk. Alla avloppsledningar i fastigheten renoveras inom 2 år. Samtidigt dras nya vattenledningar till lägenheterna. Värmesystemet har lång livslängd kvar. En injustering av värmesystemet bör göras för att uppnå optimala värmekostnader. Eventuellt byts gamla avstängningar ut.
Ventilation:	Bostäderna har s.k. självdrag med tilluft från ventiler i yttervägg. En s.k. <u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll (OVK) utförs omgående och eventuella anmärkningar åtgärdas. OVK-kontroll för bostäderna utförs vart 6:e år
Övrigt:	Några lägenheter har eldstäder. Enligt uppgift skall dessa vara provtryckta och godkända för att brukas.

Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inkl moms)

Omgående- 2 år

tkr

1) Renovering av badrum med avseende på tät- och ytskikt	0
2) Renovering fönster A13 eller liknande	800
3) Renovering balkonger gatsida	500
4) Omläggning takpapp återläggning skiffer	800
5) Infodring avlopp	500
6) Diverse mindre åtgärder bl.a:	
a) OVK-bes, samt åtgärder	100
b) injustering värme och varmvatten, nya avstängningsventiler uppmärkning	100
c) renovering partier i bv, gård	50
d) genomgång och uppgradering el i lgh 22 lgh x 10 000	220
e) Rostskydd balkongräcke gård	25
f) Konsultkost. i samband med projekt, oförutsett, mm	400

Totalt omgående-2 år

ca 3495

3-5 år

7) Ny grind till hiss	125
Totalt 3-5 år	ca 125

6-10 år

8) Balkonger gårdsida	250
Totalt 6-10 år	ca 250

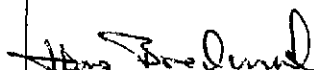
Kvar att utreda

Protokoll från senaste OVK
Energideklaration
Sotarintyg

Att notera:

Samtliga badrum saknar fungerande tätskikt. Ansvar ligger på respektive lägenhetsinnehavare.

Göteborg 2012-03-21



Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB