

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 48, 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 kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Teknisk rapport

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 48 med organisationsnummer 769607-0056 har registrerats hos Bolagsverket 2001-04-24 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 20 oktober 2020.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under december månad 2020. Inflyttning har redan skett och anskaffningskostnaden är slutlig.

Fastighetstransaktionen genomförs enligt följande. Säljaren överlåter ett aktiebolag, ED 48 AB med organisationsnummer 559046-1744, vars enda tillgång är fastigheten, till bostadsrättsföreningen. D.v.s. samtliga aktier i aktiebolaget förvärvas av bostadsrättsföreningen. Därefter transporteras fastigheten från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse. Därefter sker likvidation av aktiebolaget. När fastigheten är transporterad till bostadsrättsföreningen kommer lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån.

Transaktionen medför att det uppkommer latent skatt i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Bostadsrättsföreningen beräknas blir en s.k. äkta bostadsrättsförening.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Vasastaden 23:8
Kommun	Göteborg
Adress	Erik Dahlbergsgatan 48 och Erik Dahlbergstrappan 3, 411 31 Göteborg
Tomtens areal	528 m ²
Antal byggnader	1 med bostäder

Stadsplan	1912-08-03
Tomtindelning	1912-11-11

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1915
Tillbyggnadsår	2015
Värdeår	1930
Antal bostadslägenheter	12
Bostadsyta	BOA 909 m ²
Byggnadstyp	1 bostadshus i 3 våningar med källare samt vind som delvis är inredd med förråd.
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Trä
Yttertak	Tegelpannor mot gatan och plåt mot gården
Fasad	Trä och tegel (första våningen)
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	Kopplade 2-glas
Balkonger	Några lägenheter har små balkonger
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard och för åldern normalt slitage. Samtliga badrum är renoverade i omgångar sedan år 2005. Klinker på golv och kaklade väggar. WC, tvättställ, duschplats eller badkar. Rummen ekparkett eller laminatgolv. Målade/tapetserade väggar. Kökssnickerier av varierande ålder. Gasspis, kyl/frys. Ytan har inte uppmätts nu utan härrör från tidigare hyresavtal.
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd och sophantering
Servitut	Avtalsservitut last spillvattenledning
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 1 025 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 2 075 000 kronor inklusive moms. I den ekonomiska planen är avsatt 1 025 000 för underhåll.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde 2019

Byggnad	9 600 000 kronor
Mark	21 800 000 kronor
Totalt	31 400 000 kronor

Brf Erik Dahlbergsgatan 48

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	46 000 000	Befintliga pantbrev
Lagfartskostnad	471 825	9 800 000
Uppläggningsavgift bank	15 000	
Pantbrevsuttag	95 000	
Likvidation av aktiebolag	50 000	
Reparationsfond 0-5 år	1 025 000	
Föreningsbildning	718 750	
Totalt	48 375 575	

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader enl ovan	168 000
Avskrivning/amortering**	84 000
Övrig avskrivning***	56 637
Driftskostnader****	
Fastighetsskötsel	14 000
V/A	37 000
Värme	130 000
El	11 000
Avfallshantering	18 000
Försäkring	20 000
Ekonomisk förvaltning	48 750
Kabel TV	16 000
Revisor	10 000
Summa driftskostnader	304 750
Skatter	
Fastighetsavgift	17 148
Yttre underhållsfond:	94 200
0,3 % av taxeringsvärdet	
Kostnader totalt	724 735

6. FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats*	Bindn.tid	Ränta/år
	2 800 000	2,00	3 mån.	56 000
	2 800 000	2,00	3 år	56 000
	2 800 000	2,00	5 år	56 000
Lån totalt	8 400 000			168 000
Insatser	39 975 575			
Finansiering total	48 375 575			

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	668 098
Återföring övrig avskrivning	56 637
Intäkter totalt	724 735

* Räntesats: Räntor för 3 mån till 5 år är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser är följande: 3 mån 0,65 %, 3 år 0,56 % och 5 år 0,71 %.

Överskottet till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi..

** Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

*** Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet om 84 000 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder till ett resultatmässigt negativt belopp men likviditeten påverkas inte. Regelverk för avskrivning är K 2.

**** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden samt underlag från fastighetsägaren för vissa kostnader. Variationer över åren förekommer och värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

9. Lägenhetsförteckning

	Antal	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift*	Årsavgift
Lgh	r o k	kvm			kr	per mån
1001	2	88	9,399	3 757 495	62 798	5 233
1002	3	64	7,311	2 922 496	48 843	4 070
1003	3	62	7,137	2 852 913	47 680	3 973
1004	1	46	5,744	2 296 247	38 376	3 198
1101	3	68	7,659	3 061 663	51 169	4 264
1102	3	67	7,572	3 026 871	50 587	4 216
1103	2	66	7,485	2 992 080	50 006	4 167
1104	4	125	12,620	5 044 785	84 312	7 026
1201	3	68	7,659	3 061 663	51 169	4 264
1202	3	65	7,398	2 957 288	49 424	4 119
1203	2	66	7,485	2 992 080	50 006	4 167
1204	4	124	12,533	5 009 994	83 730	6 978
		909	100,000	39 975 575	668 098	

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel beräknad till ca 50 kronor/kvm/år.

och kostnad för gas till gasspis beräknad till 14 kr/kvm/år.

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang.

BM

2020121004756

Belåning, brf	9 241	Kr/kvm/BOA
Insats	43 978	Kr/kvm/BOA
Driftskostnad	335	Kr/kvm/BOA
Årsavgift	735	Kr/kvm/BOA
Avsättning yttre u-hållsfond	104	Kr/kvm/BOA
Kassaflöde	104	Kr/kvm/BOA

10. EKONOMISK PROGNOZ

Kalkylperiod, år

Ökning av avgifter

1	2	3	4	5	6	11	16
2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	668 098	681 460	695 089	708 991	723 171	737 634	814 408	899 172
S:a intäkter	668 098	681 460	695 089	708 991	723 171	737 634	814 408	899 172
Underhållskostnader								
Drift	-304 750	-310 845	-317 062	-323 403	-329 871	-336 469	-371 489	-410 153
Yttre fond	-94 200	-96 084	-98 006	-99 966	-101 965	-104 004	-114 829	-126 781
S:a underhållskostnader	-398 950	-406 929	-415 068	-423 369	-431 836	-440 473	-486 318	-536 934
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000
Avskrivning/Amortering*	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000
Övrig avskrivning	-56 637	-56 637	-56 637	-56 637	-56 637	-56 637	-56 637	-56 637
S:a kapitalkostnader	-308 637	-308 637	-308 637	-308 637	-308 637	-308 637	-308 637	-308 637
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift**	-17 148	-17 491	-17 841	-18 198	-18 562	-18 933	-20 903	-23 079
Betalnetto efter avs. yttre fond	0	5 040	10 181	15 424	20 773	26 228	55 187	87 159
Bokföringsmässigt årsresultat	-56 637	-51 597	-46 456	-41 213	-35 864	-30 409	-1 450	30 522
Akkumulerat årsresultat	-56 637	-108 234	-154 690	-195 903	-231 767	-262 175	-328 490	-241 091
Ingående fond ***	1 025 000	1 025 000	1 025 000	1 025 000	1 025 000	1 025 000	1 025 000	1 025 000
Akkumul. yttre fond	94 200	190 284	288 290	388 255	490 221	594 225	1 146 293	1 755 821
Avskrivning/Amortering*	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
Likviditet	1 203 200	1 299 284	1 397 290	1 497 255	1 599 221	1 703 225	2 255 293	2 864 821

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggn.värdet.
Den resultatomässiga förlusten påverkar inte likviditeten.

** Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2020 om en avgift om 1 429 kronor per lägenhet och år

*** Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 1 025 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter, höjning 2,5%

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5%	668 098	684 800	701 920	719 468	737 455	755 892	855 222	967 605
S:a intäkter	668 098	684 800	701 920	719 468	737 455	755 892	855 222	967 605

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-304 750	-313 893	-323 309	-333 009	-342 999	-353 289	-409 559	-474 791
Yttre fond	-94 200	-97 026	-99 937	-102 935	-106 023	-109 204	-126 597	-146 761
S:a underhållskostnader	-398 950	-410 919	-423 246	-435 943	-449 022	-462 492	-536 155	-621 551

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000	-168 000
Avskrivning*	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000
S:a kapitalkostnader	-252 000	-252 000	-252 000	-252 000	-252 000	-252 000	-252 000	-252 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

Fastighetsavgift	-17 148	-17 662	-18 192	-18 738	-19 300	-19 879	-23 045	-26 716
Årsresultat	0	4 220	8 482	12 787	17 133	21 520	44 021	67 338

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 3,5 %

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 2 %

Intäkter

Årsavgifter

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	668 098	691 481	715 683	740 732	766 658	793 491	942 418	1 119 297
S:a intäkter	668 098	691 481	715 683	740 732	766 658	793 491	942 418	1 119 297

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-304 750	-310 845	-317 062	-323 403	-329 871	-336 469	-371 489	-410 153
Yttre fond	-94 200	-96 084	-98 006	-99 966	-101 965	-104 004	-114 829	-126 781
S:a underhållskostnader	-398 950	-406 929	-415 068	-423 369	-431 836	-440 473	-486 318	-536 934

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-168 000	-168 000	-168 000	-196 000	-196 000	-224 000	-308 000	-448 000
Avskrivning*	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000
S:a kapitalkostnader	-252 000	-252 000	-252 000	-280 000	-280 000	-308 000	-392 000	-532 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

Fastighetsavgift	-17 148	-17 491	-17 841	-18 198	-18 562	-18 933	-20 903	-23 079
Årsresultat	0	15 061	30 775	19 166	36 260	26 085	43 197	27 284

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 4 %

Kalkylperiod, år

Inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	668 098	694 822	722 615	751 519	781 580	812 843	988 948	1 203 207
S:a intäkter	668 098	694 822	722 615	751 519	781 580	812 843	988 948	1 203 207

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-304 750	-313 893	-323 309	-333 009	-342 999	-353 289	-409 559	-474 791
Yttre fond	-94 200	-97 026	-99 937	-102 935	-106 023	-109 204	-126 597	-146 761
S:a underhållskostnader	-398 950	-410 919	-423 246	-435 943	-449 022	-462 492	-536 155	-621 551

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-168 000	-168 000	-168 000	-196 000	-196 000	-224 000	-308 000	-448 000
Avskrivning*	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000
S:a kapitalkostnader	-252 000	-252 000	-252 000	-280 000	-280 000	-308 000	-392 000	-532 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

Fastighetsavgift	-17 148	-17 662	-18 192	-18 738	-19 300	-19 879	-23 045	-26 716
Årsresultat	0	14 241	29 176	16 838	33 258	22 472	37 747	22 940

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

Den resultatmässiga förlusten påverkar inte likviditeten. Den linjära avskrivning som redovisas är den som omfattas av årsavgifterna.

KRM

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	8 400 000	17%	168 000		
90%	12 397 558	26%	247 951	36 823	43 128
80%	16 395 115	34%	327 902	73 647	86 256
70%	20 392 673	42%	407 853	110 470	129 383
60%	24 390 230	50%	487 805	147 294	172 511
50%	28 387 788	59%	567 756	184 117	215 639

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90% betyder att 90% av hyresrätterna ombildas till bostadsrätt osv.

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än 100 % utgörs av räntekostnader för det ordinarie föreningslånet plus extralån med ränta om 2,0 % för motsvarande uteblivna insatser.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter jämfört med den ökade andelen bostadshyror

Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet 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 lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 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 m.m. 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 bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för gas och hushållsel.

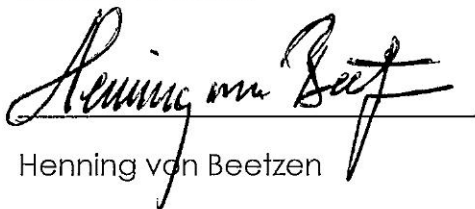
Göteborg den 2/12



Jonas Pettersson



Sten Strömqvist



Henning von Beetzen



TEKNIKA FÖRBYGGNAD

Erik Dahlbergsgatan 48 Göteborg



Huskonsulterna i Göteborg AB

den 18 november 2020

Upprättad av: Hans Bredemark

Handwritten signature

TEKNISK RAPPORT

Erik Dahlbergsgatan 48

Göteborg

Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen samt några lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2020-10-20.

Rapporten uppfyller ett lagkrav i samband med ombildning och avsikten med besiktningen är att visa husets skick. Hyresgästerna i fastigheten skall inför fastighetsförvärv få upplysning om nödvändigt underhålls- och reparationsbehov som kan förutses samt uppskattade kostnader härför.

Notera att kostnader för de olika delarna inte kan garanteras utan kan variera över tiden och konjunkturer. För bedömning av kostnaderna vid varje tillfälle krävs därför fackkunskap om planerad teknisk åtgärd och upphandling. Kostnadsbedömningarna i denna rapport baserar sig på prisuppgifter aktuella vid besiktningen och ligger till grund för de avsättningar som anges i den ekonomiska planen.

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

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	3 plan samt oinredd vind
Byggår	1915
Antal lägenheter	12 st.
Total lägenhetsyta	909 m ²
Adresser	Erik Dahlbergsgatan 48 411 31 Göteborg

vk 130

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor mot gatan och plåt mot gården
Fasader	Trä tegel (första våningen)
Fönster	Kopplade 2 glas
Ventilation	Självdrag
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta

Sammanfattning**Invändigt**

Badrum/wc	Badrummen är i varierande skick och ålder. I de besiktigade lägenheterna har badrummen klinker på golven och kakel på väggarna. Medlemmen ansvar själv för yt- och tätskikten.
El	El-installationerna i lägenheterna är troligtvis från 1970-80 talet och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 15-20 åren.
Trapphus	Första våningen har terrazzo och övriga två planen har trägolv. Väggarna är målade och trapphusen är i bra skick.
Källare	Källare med förråd, undercentral, tvättstuga mm. Det tränger in vatten under trappan. Orsaken bör utredas och åtgärdas.
Tvättstuga	Tvättstuga med klinker på golv och kakel på väggarna. Ytskikten är från 2000 och i bra skick. Tvättstugan är utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp.
Vindar	Husen har en kallvind med lägenhetsförråd. Inga synliga skador från läckage från yttertak. Putsen på rökkanalerna släpper och behöver putsas om.

Erik Dahlbergsgatan 48

Utvändigt

Tak	Yttertak med tegelpannor och plåtklädda huvar, stosar, mm. Mot innergården har taket bandtäckt plåt. Det förekommer färgsläpp på plåtdetaljer som behöver åtgärdas.
Fasader	Fasaderna är klädda med trä från våning 1 och uppåt. Fasaden mot gatan är nymålad och i bra skick. Träfasaden mot gården är målad 2017 och den är också i bra skick. Sedan är målningsintervallet vart 6:e-8:e år: Bottenvåningen är i tegel. Fogarna på teglet bör ses över och delvis fogas om framförallt i portiken.
Balkonger	Det finns några balkonger på fastigheten med stål och trä. Smidesräckena målas tidigast om 10 år.
Dörrar mm	Trapphusdörrar och källardörrar är i målat trä, likaså är porten. Inga åtgärder på 10 år. Lägenhetsdörrarna i trä i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
Fönster	Fönstren är kopplade träfönster som nyligen har målats enbart på utsidan. Färgen mellan bågarna är i behov av målning. Inga ytterligare åtgärder de kommande 10 åren förutom årlig justering och smörjning.
Gård	Gård med betongbeläggning. Det förekommer en del sprickor i betongen som lagas.
Grundlägg- ning	Det finns inga tecken på sättningar.

Installationer

El(fastigh)	Fastighetselen är 1999 enligt fastighetsägaren och bra skick. Inga åtgärder de kommande 20-25 åren.
Rör	Vatten- och avloppsledningarna är bytta i samband med badrumsrenoveringar som utfördes. En köksstam är befintlig. Denna stam relinas inom 2 år. Samlingsledningarna ut till kommunens avlämningspunkt relinas inom 2 år. Det finns rörstråk i källaren som inte är bytta. Dessa ledningar byts inom 2 år. Samtidigt byts alla avstängningsventiler. Efter bytet märk ventilerna upp. Värmeledningar och radiatorer har normal en tekniks livslängd på 70-80 år. Inga åtgärder de kommande 25-30 åren. Termostaterna på radiatorerna byts om ca 15 år.
Ventilation	Lägenheterna har självdrag med frånluft i bad och i kök.

Göteborg 2020-11-18

Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB

MB

Omgående-2 år**tkr**

Relining/byte samlingsledningar till kommunens avlämningspunkt

Relining köksavlopp lgh 1002, 1101 och 1201

Injustering värme, byte avstängningsventiler

Diverse fog lagningar i portik

Målning plåtskorstenar

Undersöka och åtgärda vatteninträngning under trappan i källaren

Diverse putslagning på vinden

Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

Totalt omgående-2 år**975****3-5 år**

Byte resterande ledningar i källarstråk i källare

Diverse oförutsett, mindre reparationer

Totalt 3-5 år**50****6-10 år**

Målning fasader och fönster

Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

Totalt 6-10 år**2075**



Bitvis dåliga fogar



Mellan fönstren behöver målas

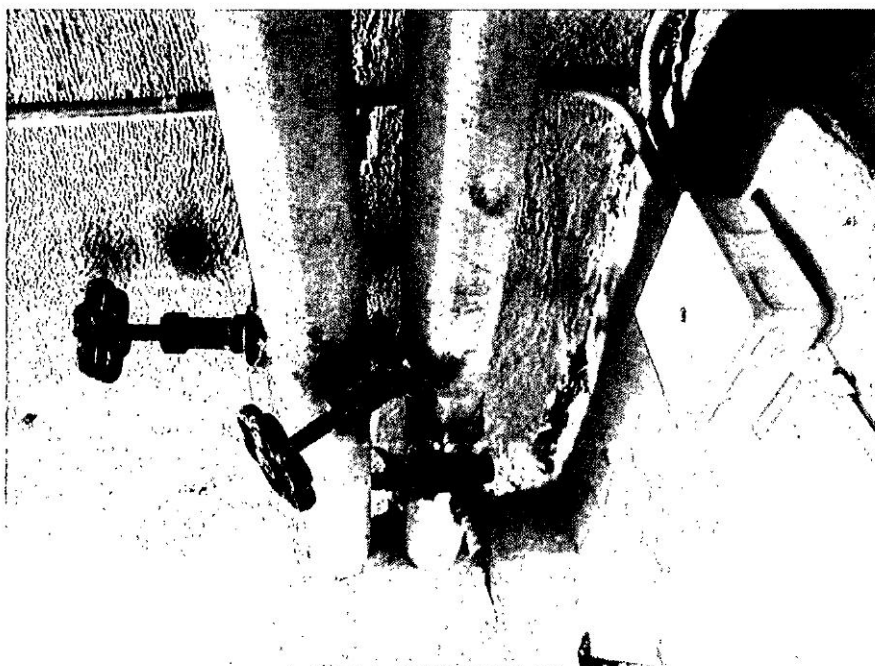
VL 126



Murstocken på vinden



Vatten tränger in under trappan



Gamla ledningar och avstängningsventiler



Färgen flagar på skorstenarna

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 48**, org.nr. 769607-0056, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt med hyresgäster i fastigheten.

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.

Platsbesök har genomförts den 4 december 2020.

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.

Göteborg den 4 december 2020



Björn Sahlin

Advokatfirman Wählin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-12-02
Stadgar	Brf	2020-11-20, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-20
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-12-03
Låneoffert	Handelsbanken	2020-11-12
Värdering lägenheter	Ulf Gråberg Fastighetsvärdering AB	2020-11-20

2020121004771

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 48**, org.nr. 769607-0056, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt med hyresgäster i fastigheten.

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.

Platsbesök har genomförts den 4 december 2020.

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.

Göteborg den 4 december 2020



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-12-02
Stadgar	Brf	2020-11-20, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-20
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-12-03
Låneoffert	Handelsbanken	2020-11-12
Värdering lägenheter	Ulf Gråberg Fastighetsvärdering AB	2020-11-20