

2013050807819

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av Fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Teknisk besiktning**
- C. Offert, SEB, Långfristig finansiering av flerbostadshus**

Registrerad av Bolagsverket 2013-05-20

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 61, org nr 769623-7226, som har sitt säte i Göteborg och registrerades hos Bolagsverket den 7 oktober 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna ska ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten den 1 juni 2013.

Fastigheten har tidigare ägts av Fastighets AB Linnégatan 61 sedan 1929 i vilket bolag samtliga blivande bostadsrättsinnehavare tidigare varit aktieägare. Fastighetens ekonomi och status är sålunda känd av de blivande bostadsrättsinnehavarna sedan en längre tid.

2. Beskrivning av fastigheten

2013050807821

Fastighetsbeteckning	Göteborg Olivedal 11:4
Adress	Linnégatan 61, Olivedalsgatan 10
Fastighetens areal	1 179 m ²
Bostadsarea	2 724 m ²
Lokal/förrådsarea	310 m ²
Total area	3 034 m ²
Byggnadernas utformning	5-våningar samt källare och vind
Gemensamma utrymmen	Trapphus, källare, tvättstuga och sophus
Byggnadsår	ca 1930
Tillbyggnadsår	2008
Värdeår	1946
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 1480-11-4712 från 2005-10-27
Taxeringsvärden	Fastigheternas taxeringsvärde är 39 907 000 kronor (år 2010)
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Det finns en inskriven nyttjanderätt avseende en tidigare fastighetsskötarbostad. Denna nyttjanderätt har upphört.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplaner	Gårdsbeläggning är uppbyggd av asfalt och stenplattor typ otumblad sten.
Balkonger	Nya balkonger monterades på innergårdsfasaden 2012

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning	Källarvåningen innehåller tvättstuga med torkrum, apparatrum, värmecentral, , lägenhetsförråd och
Vindsvåning	Vindsvåningen innehåller endast vindsförråd tillhöriga lägenheterna

2013050807822

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Lera på granit. Stålpålar nedslagna till berget
Stomme	Trä/ betong
Fasader	Tegel mot gatan, tegel och puts mot innergård
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegel mot gatan och plåt mot innergård
Fönster	2-glas rutor
Trapphus	Sten och puts
Sophus	Hantering via kärl
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag med frånluft via bad och kök och tilluft via spaltventiler; mekanisk ventilation
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV / Bredband	Kabel-TV finns via Com Hem. Bredband har installerats separat av respektive lägenhetsinnehavare som tidigare ägt lägenheterna via aktier i Fastighets AB Linnégatan 61.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Sovrum	Parkett/linoleum/trä	Tapet/Målat
Vardagsrum	Parkett/linoleum/trä	Tapet
Kök	Trä/ linoleum	Tapet/Målat
Badrum	Klinker/våtrumsmatta	Kakel
Utrustning i kök	Elspis/gasspis, kyl/frys, diskmaskin, golv i trä eller linoleum, målade/tapetförsedda väggar och målade tak	
Utrustning i badrum	Kakel/våtrumstapet, badkar eller dusch samt tvättställ och toalettstol, golvbeklädnad är klinker eller våtrumsmatta, väggbeklädnad är kakel. Tvättmaskin finns i vissa lägenheter. Väggarna är kaklade.	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 61 förvärvar fastigheten Göteborg Olivedal 11:4 för en summa om 14 199 055 kronor. Lagfartskostnaden enligt nedan är baserad på köpeskillingen/ taxeringsvärdet. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning *	14 199 055 kr	4 680 kr
Lagfartskostnad **	598 605 kr	
Pantbrevskostnader	62 981 kr	
Banklån (lånelöfte/offert bilaga C)	3 500 000 kr	
Föreningsbildning	250 000 kr	
Aktieägares insatser	47 031 836 kr	
Totalt	65 642 477 kr	21 636 kr

* Skattemässiga bokförda värdet.

** Baseras på taxeringsvärdet (1,5%).

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på befintliga lån som tagits tidigare då fastigheten bedrevs i aktiebolagsform. Befintliga pantbrev uppgår till 14 550 000 kr.

Källa	Belopp	Ränta	Ränta	Amortering	Bindningstid
	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(år)
Lån	2 645 055 kr	2,35 %	62 159 kr	0 kr	Stibor 3 mån
Lån	3 350 925 kr	2,35 %	78 746 kr	0 kr	Stibor 3 mån
Lån	2 000 000 kr	2,35 %	47 000 kr	0 kr	Stibor 3 mån
Lån	2 475 000 kr	2,35 %	58 162 kr	0 kr	Stibor 3 mån
Lån	1 768 075 kr	2,35 %	41 550 kr	0 kr	Stibor 3 mån
Lån	1 960 000 kr	2,35 %	46 060 kr	0 kr	Stibor 3 mån
Lån (Offert, se bilaga C)	3 500 000 kr	2,40 %	84 000 kr	0 kr	Stibor 3 mån
Summa lån	17 699 055 kr		417 677 kr		
Fond *	911 586 kr				
Insatser	47 031 836 kr				
Totalt	65 642 477 kr		417 677 kr	0 kr	

* Fonden uppgår till 5 325 000 kr på 10 års sikt (900 000 kr + 3 500 000 kr + årlig avsättning. Föreningen har likvider i kassa/bank som räcker underhållet de närmaste 10 åren utan behov av ytterligare upplåning.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader samt avsättningar till fonder och avskrivningar

Föreningens årliga drift/underhållskostnader bygger på historiska uppgifter från Fastighets AB Linnégatan 61 som tidigare ägde fastigheten varför uppgifterna måste anses vara exakta och tillförlitliga. Det är samma personer som är medlemmar i föreningen och aktieägare i bolaget.

Det faktiska värdet för enstaka poster kan avvika från beräknat värde beroende på kostnadsutvecklingen. Drift- och underhållskostnader antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det uppskattade underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar vilket innebär att avsättning till underhållsfonden skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

I tabellen nedan visas endast föreningens likviditetspåverkande kostnader, som då skall täckas av årsavgifterna. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Föreningens driftskostnader är budgeterade till ca 244 kr/kvm/år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 210 kr/ lägenhet. Fastighetsskatt gällande butik/ lokal beräknas med 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	417 677 kr	138 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	50 000 kr	16 kr
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr	19 kr
Fastighetsskötsel/städning	95 000 kr	31 kr
Försäkring	18 000 kr	7 kr
Renhållning/sophantering	40 000 kr	13 kr
Vatten/avlopp/el	80 000 kr	26 kr
Värme bostäder/lokaler	300 000 kr	99 kr
Kabel TV	40 000 kr	13 kr
Övrigt	57 000 kr	19 kr
Summa	740 000 kr	244 kr
Fastighetsskatt	42 140 kr	14 kr
Kommunal fastighetsavgift, 31 st bostäder	37 510 kr	12 kr
Yttre fond samt avskrivning och amortering, 150 000/år, med ökning 5 000 kr årligen	150 000 kr	50 kr
Totalt	1 387 327 kr	457 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas yttorlek. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	861 336 kr
Hysesintäkter lokal samt utdebiterad fastighetsskatt	553 702 kr
Hysesintäkter hyresrätt	78 000 kr
Totalt	1 493 038 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 31 stycken till antalet. En av bostadslägenheterna är upplåten som hyresrätt. Antalet lokaler är 3 st. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lägenhet nummer	Vån plan	Yta ca (kvm)	And.tal i föreningen (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m ² /år)*
111	1	84	3,07%	835 000	26 412	2 201	314
112	1	53	1,73%	1 100 000	14 880	1 240	280
113	1	120	4,42%	3 620 000	38 100	3 175	318
121	2	84	3,29%	3 050 000	28 344	2 362	337
122	2	53	1,85%	90 000	15 948	1 329	301
123	2	120	4,74%	340 000	40 812	3 401	340
131	3	84	3,29%	1 220 000	28 344	2 362	337
132	3	53	1,85%	1 575 000	15 948	1 329	301
133	3	120	4,74%	765 000	40 812	3 401	340
141	4	84	3,29%	500 000	28 344	2 362	337
142	4	53	1,85%	1 950 000	15 948	1 329	301
143	4	120	4,74%	1 000 000	40 812	3 401	340
151	5	84	3,29%	640 000	28 344	2 362	337
152	5	53	1,85%	1 170 000	15 948	1 329	301
153	5	120	4,74%	700 000	40 812	3 401	340
211	1	113	3,85%	254 340	33 168	2 764	294
212	1	74	2,76%	2 950 000	23 808	1 984	322
213	1	84	3,07%	3 150 000	26 412	2 201	314
221	2	113	4,12%	1 250 000	35 448	2 954	314
222	2	74	2,99%	500 000	25 728	2 144	347
223	2	84	3,29%	2 770 000	28 344	2 362	337
231	3	113	4,12%	3 109 996	35 448	2 954	314
232	3	74	2,99%	2 380 000	25 728	2 144	348
233	3	84	3,29%	765 000	28 344	2 362	337
241	4	138	4,81%	850 000	41 436	3 453	300
242	4	48	2,30%	2 050 000	19 800	1 650	413
243	4	84	3,29%	2 500 000	28 344	2 362	337
251	4	113	4,12%	792 500	35 448	2 954	314
252	5	74	2,99%	2 350 000	25 728	2 144	348
253	5	84	3,29%	2 805 000	28 344	2 362	337
Totalt		2 639	100,00 %	47 031 836	861 336	71 778	9 800**
B-rätt		2 639					326 kr
Lokaler		310					1 786 kr
H-rätt		85					918 kr
Totalt		3 034					492 kr

*Avrundade belopp; ** Summering av avrundade belopp

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	861 336	878 563	896 134	914 057	932 337	950 985	1 049 964
Hysesintäkter lokal samt utdebiterad fastighetsskatt	553 702	564 776	576 072	587 593	599 345	611 332	674 960
Hysesintäkter hyresrätt	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	95 082
Summa	1 493 038	1 522 899	1 553 357	1 584 424	1 616 112	1 648 435	1 820 006
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	740 000	754 800	769 896	785 294	801 000	817 020	902 056
Kommunal fastighetsavgift	37 510	38 260	39 025	39 806	40 602	41 414	45 724
Fastighetsskatt	42 140	42 983	43 842	44 719	45 614	46 526	51 368
Yttre fond samt avskrivning och amortering	150 000	155 000	160 000	165 000	170 000	175 000	200 000
Summa	969 650	991 043	1 012 763	1 034 819	1 057 216	1 079 960	1 199 148
Kapitalkostnader							
Låneräntor	417 677	417 677	417 677	417 677	417 677	417 677	417 677
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	417 677	417 677	417 677	417 677	417 677	417 677	417 677
Årsresultat	105 711	114 179	122 917	131 928	141 219	150 798	203 181

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 336 kr per justerad kvm yta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2 % från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys 1		
	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	326 kr	0,00 %
Rörliga räntor + 2 %	134 kr	39,88 %
El, vatten och värme +25 %	36 kr	10,71 %
Hyresintäkt – 30 %	72 kr	21,37 %

Anslutningsgraden kommer initialt att vara 97 % m.a.o. är det 1 st. lägenhet som tidigare och även tillsvidare upplåts som hyresrätt.

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	280	288	297	306	315	324	376
Räntekostnad inkl. amortering	158	158	158	158	158	158	158
Övriga kostnader	30	31	32	33	34	35	40
Hyresintäkter och debiterad fastighetsskatt	239	246	254	261	269	277	321
Avgift	326	336	346	356	367	378	438

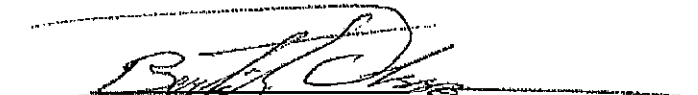
2013050807829

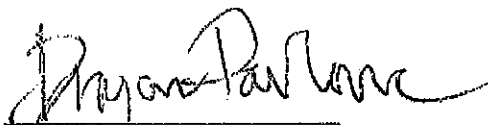
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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

Göteborg 2013-04-11


Kristina Lindholm


Bertil Olsson


Dragan Pavlovic



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Linnégatan 61** (769623-7226) i Göteborg 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 2013-04-29

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB

Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Utdrag ur näringslivsregistret
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Underhållsplan
- Låneoffert

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 61 (org nr 769623-7226).

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsfakta
Teknisk besiktning
Finansieringserbjudande SEB
Fastighets AB Linnégatan 61

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 april 2013



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Göteborg 2013-03-23

Fastighets AB Linnégatan 61
Att; Fredrik Hill
Frejas väg 8
434 34 KUNGSBACKA

Teknisk besiktning Linnégatan 61, Olivedalsgatan 10, Göteborg

Fastighetsbeteckning:	Kv Bäckebron
Registerad beteckning:	Olivedal 11:4
Adress:	Linnégatan 61 samt Olivedalsgatan 10
Tomtarea:	1 180m ²

Allmän Information

Byggnaden uppfördes 1929. Huset är en fem våningars murverksbyggnad med vind och källare. Källarväggar och källartak är av betong. Bjälklagen är uppbyggda av trä. Fastigheten är grundlagd på fyra rader träpålar längs alla fasadväggar. Pålarna är kohesionspålar ingjutna i triangulära betongsulor med c/c 75 cm. Det finns c:a 930 st träpålar med längden 18 m.

Undergrunden består av lera och djupet till fast botten är c:a 25-35 m.

Grundförstärkning är utförd av PÅLAB och utförd under 2007 och klar i januari 2008. Pålarna är cementfyllda stålrör som skall vara slagna till fast botten.

Garantibesiktningar är utförda med intervaller och ny besiktning är inplanerad den 25 april 2013.

Rundvandring för besiktning i fastigheten genomfördes den 29 januari 2013 av Christer Stovell, Tellstedt tillsammans med Bertil Olsson från fastighetsbolaget Linnégatan 61.

Uppdraget var att besiktiga fastighetens allmänna utrymmen, lägenheter har således lämnats utan genomgång och kontroll.

Innergårdsplan

Gårdsbeläggningen är uppbyggd av asfalt och stenplattor typ otumlad marksten. Stenbeläggningen behöver justeras då fallet ska gå från huset. Många platser med gropar och ansamling av vatten.

Gårdshus innergård

Huset är utsatt för mögel och frågan är om det är värt kostnaden med reparation. Alternativet är att riva befintlig byggnad och bygga upp en ny byggnad vilket på sikt kommer att vara en bättre investering.

Fasader innergård

Fasaden har varit och är hårt ansatt av vatten och vind.
Framförallt så har det runnit mycket vatten ner på fasaden från de "inbyggda" balkongerna i trapphusen, se noteringar från rubriken balkonger.
Fasaden är tilläggsisolerad och isolering har klarat sig bra.
Putsen har varit hårt ansatt och behöver åtgärdas med tvättning och lagning samt ommålning.

Fönster innergård

Fönster i markplan är i behov av byte omgående.
Med vindens hjälp trycks vatten in mot fönster som är i dåligt skick, fönster inklusive karmar absorberar vatten istället för att hålla vattnet borta.
Övriga fönster på fasaden är i bättre skick, de klarar sig under några år till men behöver åtgärdas med målning.
Konsekvens av byte, se fasadfönster.

Balkonger innergård

Nya balkonger på fasad som monterades under 2012.
Balkongerna behöver kontrolleras med överstrykningen av det färglösa medel som använts, noterat på besiktningsprotokoll.
Balkongerna behöver kontrolleras först om kanske 20 år.
Vid byggandet av balkongerna gavs direktiv till att hålkärl skulle byggas för att få ut vattnet från fasaden.

Befintliga balkonger behöver åtgärdas med hålkärl och fogning vid dörrar.
Idag trycks vatten mot fasaden och rinner ner längs väggen utefter kanten på balkongerna. Med tiden kommer vattenskador att bli kostsamma.
Vid stark vind kommer vatten att tryckas mot fasaden trots hålkärnen och lutningen på balkongen. Det kommer att bli betydligt bättre än tidigare med att låta en "kant" ta ut vattnet från balkongerna och fasaden.

Balkonger inbyggda i hörnet av fastigheten är ganska hårt utsatta av vind som trycks in mot fastigheten.
Balkongernas hålkärl är nästan helt utnötta och behöver åtgärdas för att förhindra vidare vatteninträngning som redan har börjat.
Svag antydning till sprickor finns i framkant av balkongerna men inget allvarligt ännu så länge.

Dörrar innergård

Klarar sig i många år med normalt underhåll då de är bra skyddade.

Inomhuspassage Linnégatan

Det finns antydningar till sprickor men i liten omfattning, för övrigt ser passagen mycket bra ut.

Gårdspassage Olivedalsgatan

Slitage förekommer då väggar har blivit "kantstötta", men själva konstruktionen är helt i sin ordning.

Fuktskador på vägg behöver åtgärdas med att skrapa ner puts, kontrollera bakomliggande tegel och putsa upp nytt.

Fasader Linnégatan

Sättningar i mark framför fasad.

Fuktanvisningar finns i källarytterväggar, se text källarplan.

Orsaken är att lutningen på marken är idag riktad mot fastigheten och från brunn. I området finns även anslutningen av stuprör.

Tegelfasaden är i ganska bra skick, det finns små antydningar till gropar och en början till släpp av fogar.

Ytan är ganska hård och klarar sig i några år framöver utan åtgärd. Risk för att ytan bakom är porös är hög och rekommendation att inom en 5 års period utföra en omfogning av hela fasaden.

Större sprickor som finns eller uppkommer framöver behöver tätas omgående. Det är fullt tillräckligt med provisoriska lagningar tills det är dags för en total omfogning.

Fasader Olivedalsgatan

Tegelfasaden är i ett betydligt bättre skick än fasaden på Linnégatan, mest beroende på att den är bättre skyddad mot regn, vind och sol.

Fasaden på gatuplan är ganska hårt utsatt av olika orsaker, håltagning för skyltar, ansatt av tillhyggen etc.

Det finns inget större behov av reparationer i dagsläget förutom att laga alla hål. Först om ca: 10 kommer en fullständig reparation att bli nödvändig.

Fönster Linnégatan

Dessa fönster inklusive karmar har tjänat ut och är i behov av byte inom en 2 års period.

Fönster sitter dessutom snett och har därigenom svårt att fylla rätt funktion med täthet mot vatteninträngning.

Fönster Olivedalsgatan

Dessa fönster är liksom fasaden bättre skyddade men tiden har en förmåga att även här slita på materialet.

Dessa fönster kan behållas om kontinuerliga underhåll med rengöring och målning utförs.

Nästa ommålning bör utföras inom 2 år.

Vid ett komplett fönsterbyte kommer en betydligt bättre ekonomi att erhållas då värdet för att behålla värmen inomhus är mycket bättre med nya fönster.

Det blir också en tystare miljö med nya fönster.

Port entréer

Portarna klarar sig under några år till då de är tillverkade av ett bra material, men slitaget är stort och ett byte bör utföras inom en 5-10 års period. Tiden beror på hur ofta och bra underhåll som utförs.

Källarplan

Det finns fuktanvisningar på ytterväggar mot Linnégatan.

Framför allt är det mot den del på utsidan där sättningar har framträtt. Se punkten om fasader Linnégatan.

Skadat tak i passagen utanför tvättstugan, tidigare skada som behöver putsas upp.

Spricka på vägg och tak utanför tvättstuga, tidigare spricka före grundförstärkning.

Det finns även en fuktanvisning med "bubblor" i tvättstugans vägg mot grannfastigheten? Har svårt att se orsaken mer än att det kan vara en tidigare fuktskada som utgör orsak till "släppet". Inget allvarligt mer än utseendet.

Trapphus Linnégatan

Besiktningen är gjord med utgångsläge från entré och med trappan rakt fram. Stora sprickbildningar finns speciellt på vänster sida i trapphuset, detta är genomgående i hela trapphuset. Orsaken är beroende på sättningar i fastigheten.

Trapphus Olivedalsgatan

Besiktningen är gjord med utgångsläge från entré och med trappan rakt fram. Mindre sprickbildningar förekommer i trapphuset jämfört med trapphuset på Linnégatan. Orsaken är beroende på sättningar i fastigheten. Här finns sprickorna mer utspridda än i motsvarande trapphus. Många sprickor finns mot gårdsfasad ovan dörrar. Fukt tränger in från utsidan där balkonger finns, lagning av puts är nödvändig ganska så omgående. Anslutning mellan dörrar och vägg har på många platser fått sprickor som bör åtgärdas med fogning framför allt på utsidan men även på insidan. Risk för att fukten som trycks in av vinden fastnar i utrymmen och ganska snart bryter ner både trä och puts. Trappan har många sprickor på undersidan vilket är genomgående för hela trappan.

Vindsutrymme, förråd

Taket är i bra skick. Det finns antydningar till "släpp" mellan tegelfasad och trätak mot Olivedalsgatan. Svårt att avgöra när detta har uppträtt, men då sprickan är mycket liten och begränsad i omfattning har den ingen större betydelse för fastigheten. Det som har släppt är själva fogen mellan tak och vägg.

Yttertak

Taket är helt torrt på insidan vilket är ett bra tecken. Yttertaket har plåt på vissa delar och enkupigt tegel på andra delar. Plåttaket är i behov av rengöring och målning. Det finns mycket stora områden med flagnande färg och åtgärdande behövs inom 2 år. Tegeltaket är i ganska bra kondition, men med tiden kommer även detta tak att tjäna ut, funktionstid mellan 40-70 år beroende på hur utsatt det är.

Takpannorna har en bra egenskap med räfflor för bra passform och de ligger bra på de flesta platser.

Tyvärr har det förekommit enstaka reparationer och då har passformen blivit lidande. Det är viktigt att så snart som möjligt utföra en åtgärd med komplettering där trasiga pannor och saknade pannor ersätts med nya samt att rätta till takpannor som ligger snett för att få ett bra skydd.

Med vänlig hälsning

Christer Stovell

SEB Göteborg
Bostadsrättsgruppen

Göteborg 2013-04-15

OFFERT LÅNGFRISTIG FINANSIERING AV FLERBOSTADSHUS

Åberopande Er förfrågan har vi härmed nöjet att lämna följande:

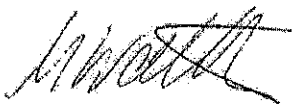
Indikativ ränta per 2013-04-15	Räntebindning	Räntesats i %
(Vi ber Er observera att den indikativa räntan avser ränteläget vid denna tidpunkt, det är marknadsräntan i anslutning till utbetalningsdagen som avgör den exakta räntesatsen.)	3 mån (löptid 2 år)	2,40%
	1 år	2,45%
	2 år	2,63%
	3 år	2,71%
	4 år	2,86%
	5 år	3,02%
Samtliga räntor enligt ovan är beräknade inkl påslag		

Långgivare	SEB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), org.nr: 502032-9081
Låntagare	Brf Linnégatan 61, 556027-3327
Objekt/ ändamål	Göteborg Olivedal 11:4 /Ny finansiering
Belopp	Kr 3.500.000,-
Lånets löptid/ slutbetaln. dag	Löptid för lån med 3 månaders ränta 2 år. Slutbetalningsdag fastställs till 2 år efter lånets utbetalningsdag. Löptid för fasträntelån 1-5 år. Slutbetalningsdag fastställs till 1-5 år efter lånets utbetalningsdag.
Räntebas 3 mån ränta	Räntan beräknas utifrån SEB:s vid var tillfälle gällande upplåningskostnad (365/360) för motsvarande bindningstid.
Räntebas Fast ränta	Räntan beräknas utifrån SEB:s vid var tillfälle gällande upplåningskostnad (360/360) för motsvarande bindningstid.
Betalning av ränta/amortering	Kvartalsvis i efterskott.

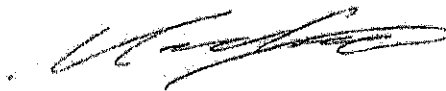
Amorteringsplan	Enligt överenskommelse
Säkerhet i form av	Pantbrev med bästa förmånsrätt motsvarande lånebeloppet i fastigheten med ett högsta inomläge om 70 % av SEB godkänt uppskattningsvärde.
Avgifter	Aviseringsavgift för närvarande kr 40:-. Om betalning sker via <i>Autogiro</i> är aviseringen avgiftsfri. Ev. kostnader för inteckningsåtgärder tillkommer.
Giltighetstid	Denna offert är giltig till 2013-07-31
Förebåll	<i>Vår offert är villkorad av beviljning i SEBs beslutande instanser för krediter.</i>

Vänliga hälsningar

SEB



Marlene Wallenstein
031-62 15 38



Martin Karlsson