

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. Stadgar
- B. Besiktningsprotokoll
- C. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 3 som har sitt säte i Göteborg 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 sker den 1 mars 2004.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Johanneberg 46:2
Adress	Spaldingsgatan 3, 412 59 Göteborg
Fastighetens areal	891,2 m ²
Bostadsarea	1 482 m ²
Lokal/förrådsarea	<u>0 m²</u>
Total area	1 482 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 7 våningar samt källare och vind.
Byggnadsår	1938
Renoveringår	1989
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1936-03-06
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde år 2004 av 17 600 000 kronor.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Asfalterad gårdsyta med 5 st p-platser, gemensam gräsyta planteringar, träd och sandlåda. Gården vetter mot ett parkområde.
-----------	---

Gemensamma utrymmen och installationer

Mark/källarplan	Lägenhetsförråd, cykelförråd, pannrum, soprum, grovsoprum och tvättstuga (2 tvättmaskiner, torktumlare och mangel)
Vind	Lägenhetsförråd
Gårdshus	Finns ej

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong
Ytterväggar	Puts
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegel
Fönster	2-glas isolerglas, med extraglas
Trapphus	Marmor med målade väggar
Balkonger	23 st balkonger tillhörande lägenheter
Hiss	320 kg, 4 personer
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett/linoleum	Tapet/målat
Kök	Parkett/linoleum	Tapet/målat
Badrum	Plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, fläkt (forcerat självdrag), skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av badkar/dusch, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 23 KB organisations nummer 969646-3760 ska sälja fastigheten Göteborg, Johanneberg 46:2 till Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 3 för en summa om 26.500.000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	26 500 000 kr	17 881 kr
Lagfartskostnad	398 325 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	500 000 kr	
Föreningsbildning	260 000 kr	
Totalt	27 658 325 kr	18 663 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 13.837.000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån	3 500 000 kr	3,50%	122 500 kr	0 kr	Rörlig
Lån	3 500 000 kr	4,00%	140 000 kr	0 kr	2 år
Lån	3 000 000 kr	5,00%	150 000 kr	0 kr	5 år
Summa lån	10 000 000 kr				
Övrig kredit	0 kr	3,75%	0 kr	0 kr	1 år
Upplåtelseavgifter	485 000 kr				
Insatser	17 173 325 kr				
Totalt	27 658 325 kr		412 500 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 272 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsskatten avser fastighetsskatt för år 2004.

Avsättningar till fonder

Årlig avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Kr/kvm är baserad på total fastighetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	412 500 kr	278
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	65 000 kr	44 kr
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr	17 kr
Fastighetsskötsel/städning	38 000 kr	26 kr
Försäkring	20 000 kr	13 kr
Renhållning/sophantering	35 000 kr	24 kr
Vatten/avlopp/el	55 000 kr	37 kr
Värme	135 000 kr	91 kr
Övrigt, kabel Tv mm	30 000 kr	20 kr
Summa	403 000 kr	272 kr
Schablonskatt	32 340 kr	22 kr
Fastighetsskatt	88 000 kr	59 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	52 800 kr	36 kr
Totalt	988 640 kr	667 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

Lägenhetsnummer	Vår plan	Antal rum	Yta	And.tal	Insats	Upplåt- elseavg pris	Totalt	Årsavg	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)	Lgh 1-årig kostn	Brutto- kostn	Avdr	Netto- kostn	Kostn	Nuv. hyra	Diff/ mån	Hyres Intäkt
				(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr/år)	(kr/år)	(kr/år)	(kr/mån)	(kr/mån)	(kr/mån)	(kr)	år
1	1	4 rok	95	6,41%	1100854	0	1100854	61528	5127	648 4,25%	108315	30%	94279	7857	7530	326	0	
2	1	2 rok	54	3,64%	625749	0	625749	34974	2914	648 4,25%	61568	30%	53590	4466	4935	-470	0	
3	1	2 rok	55	3,71%	637337	0	637337	35622	2968	648 4,25%	62708	30%	54582	4549	4989	-440	0	
4	2	1 rok	33	2,23%	382402	20000	402402	21373	1781	648 4,25%	38475	30%	33344	2779	3658	-879	0	
5	2	2 rok	54	3,64%	625749	20000	645749	34974	2914	648 4,25%	62418	30%	54185	4515	5004	-489	0	
6	2	2 rok	55	3,71%	637337	20000	657337	35622	2968	648 4,25%	63558	30%	55177	4598	5057	-459	0	
7	2	2 rok	71	4,79%	822744	20000	842744	45984	3832	648 4,25%	81801	30%	71056	5921	5909	13	0	
8	3	1 rok	33	2,23%	382402	20000	402402	21373	1781	648 4,25%	38475	30%	33344	2779	3657	-879	0	
9	3	2 rok	54	3,64%	625749	20000	645749	34974	2914	648 4,25%	62418	30%	54185	4515	5005	-489	0	
10	3	2 rok	55	3,71%	637337	20000	657337	35622	2968	648 4,25%	63558	30%	55177	4598	5057	-459	0	
11	3	2 rok	71	4,79%	822744	20000	842744	45984	3832	648 4,25%	81801	30%	71056	5921	5909	12	0	
12	4	1 rok	33	2,23%	382402	20000	402402	21373	1781	648 4,25%	38475	30%	33344	2779	3657	-879	0	
13	4	2 rok	54	3,64%	625749	20000	645749	34974	2914	648 4,25%	62418	30%	54185	4515	5005	-489	0	
14	4	2 rok	55	3,71%	637337	20000	657337	35622	2968	648 4,25%	63558	30%	55177	4598	5057	-459	0	
15	4	2 rok	71	4,79%	822744	20000	842744	45984	3832	648 4,25%	81801	30%	71056	5921	5909	13	0	
16	5	1 rok	33	2,23%	382402	20000	402402	21373	1781	648 4,25%	38475	30%	33344	2779	3658	-879	0	
17	5	1 rok	35	2,36%	405578	20000	425578	22668	1889	648 4,25%	40755	30%	35329	2944	3764	-820	0	
18	5	3 rok	74	4,99%	857507	20000	877507	47927	3994	648 4,25%	85221	30%	74033	6169	6298	-128	0	
19	5	2 rok	71	4,79%	822744	20000	842744	45984	3832	648 4,25%	81801	30%	71056	5921	5909	12	0	
20	6	1 rok	33	2,23%	382402	20000	402402	21373	1781	648 4,25%	38475	30%	33344	2779	3657	-879	0	
21	6	2 rok	54	3,64%	625749	20000	645749	34974	2914	648 4,25%	62418	30%	54185	4515	5005	-489	0	
22	6	2 rok	55	3,71%	637337	20000	657337	35622	2968	648 4,25%	63558	30%	55177	4598	5057	-459	0	
23	6	2 rok	71	4,79%	822744	20000	842744	45984	3832	648 4,25%	81801	30%	71056	5921	5909	13	0	
24	7	2 rok	54	3,64%	625749	20000	645749	34974	2914	648 4,25%	62418	30%	54185	4515	5004	-489	0	
25	7	2 rok	55	3,71%	637337	20000	657337	35622	2968	648 4,25%	63558	30%	55177	4598	5057	-459	0	
26	7	4 rok	104	7,02%	1205146	45000	1250146	67357	5613	648 4,25%	120488	30%	104549	8712	8123	589	0	
Totalt lgh																		
			1482	100 %	17173325	485000	17658325	959840	79987	648	1710319		1485175	123765	133778	-10013	0	
Förråd																		
			0							3600								
Garage/p-platser																		
			5 st							25200								
Totalt																		
			1482							28800								

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives 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 insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	959 840 kr
Hysesintäkter	28 800 kr
Räntebidrag	0 kr
Totalt	988 640 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 26 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Antalet lokal är 0 st. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen på följande sida.

Upplåtelseavgift avser: Balkonger 20.000 kr/st
 Öppen spis 5.000 kr/st

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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	959840	979037	998618	1018590	1038962	1059741	1170040
Hysesintäkter	28800	29376	29964	30563	31174	31798	35107
Summa	988640	1008413	1028581	1049153	1070136	1091538	1205147
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	403000	411060	419281	427667	436220	444945	491255
Schablonskatt	32340	32987	33647	34319	35006	35706	39422
Fastighetsskatt	88000	89760	91555	93386	95254	97159	97159
Yttre fond	52800	53856	54933	56032	57152	58295	64363
Summa	576140	587663	599416	611404	623632	636105	692199
Kapitalkostnader							
Låneräntor	412500	412500	412500	412500	412500	412500	412500
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	412500	412500	412500	412500	412500	412500	412500
Årsresultat	0	8250	16665	25248	34003	42933	100448
Likviditet							
Ingående fond	500000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	500000	508250	524915	550163	584167	627100	999728
Ackumulerad yttre fond	0	52800	106656	161589	217621	274773	624546
Likviditet	500000	561050	631571	711752	801787	901873	1624275

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 648 kr per kvm bostadsyta 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.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala bastaxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
Dagens avgiftsnivå	648	0,00%
Rörliga räntor + 2%	47	7,29%
El, vatten och värme +25%	32	4,95%
Hyresintäkt - 30%	6	0,90%
Ökad belåning 10% av basvärde	42	6,42%

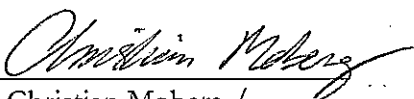
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på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

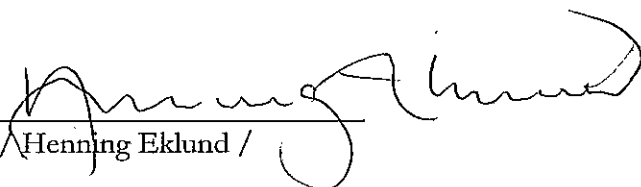
Inflationsprognos (kr/m2)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	272	280	288	297	306	315	365
Övriga kostnader	395	395	395	395	395	395	395
Hyresintäkter	19	20	21	21	22	23	26
Avgift	648	655	663	671	679	688	735

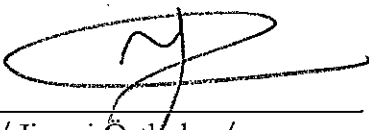
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2004- 02 - 19


/ Christian Moberg /


/ Henning Eklund /


/ Jimmi Östholm /

Bilagor

A. Stadgar

B. Besiktningsprotokoll

C. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Inkom PRV Bolag

2003-08-20

STADGAR

SPALDINGSGATAN 3 • 412 59 • GÖTEBORG

2003-08-29 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Christina Ulmarik

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 3.
Styrelsen har sitt säte i Göteborg.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12 del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut.

Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Väggar, golv och tak samt underliggande skikt så som exempelvis undergolv, fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning: såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, svagströmsanläggningar och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stam-ledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa.
- Balkonger, terrasser, uteplatser, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster samt lägenhetsdörrarnas yttersidor.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä, exempelvis kontrollera om anlitad VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner på gående under dessa vintertid.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättshavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten. Styrelsen skall tillhandahålla avsedd blankett för detta ändamål.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens medgivande.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevinkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

§ 14

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke, detta gäller även om lägenheten hyrs ut delvis. Tillstånd skall lämnas när goda skäl föreligger, dock maximalt för ett år i taget. Uthyrning till juridisk person accepteras inte. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål.

Hävning av upplåtelseavtal

§ 17

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, (lägenhetsförteckning). Bostadsrättshavaren har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange;

1. dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen.
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten

Förverkande, uppsägning

§ 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodag, när det gäller lokal, mer än två vardagar från förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan erforderligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

- 3 om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte, utan oskäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

§ 20

Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Skadestånd

§ 24

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarat för blivit åtgärdade.

§ 26

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

§ 27

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningsstämman för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningen fastighet. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan stämman utse sådan person som statueras av lånevillkoren för sådan subvention.

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning).
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att iaktta god styrelse sed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för i föreningen.

Styrelseprotokoll

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall sättas i nummerföljd.

Beslutförhet

§ 30

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering och firmateckning

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 33

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna före april månads utgång.

Revisorer

§ 34

Revisorerna skall vara en till högst två samt en till högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan dessa utses i enlighet med subventionens statuter.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast den 15 maj efter verksamhetsåret. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilket ärende skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 34.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 43

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Biträde

§ 44

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämma

§ 45

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Stämmoprotokoll

§ 47

Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

- 1 att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut skall föras in samt
- 3 om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 48

Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fond

§ 49

Inom föreningen skall följande fond bildas:

- Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan, dock lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivå för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst

§ 50

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Upplösning och likvidation

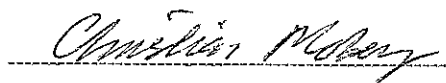
§ 51

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

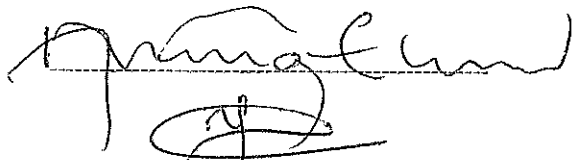
Övrigt

I allt, varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

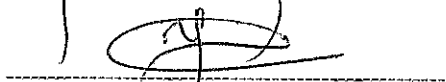
Att ovanstående stadgar blivit å konstituerande stämma 2003-07-29 , av föreningens medlemmar antagna, betygar undertecknade styrelseledamöter.



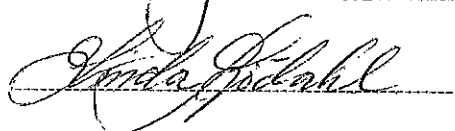
CHRISTIAN MOBERG



HENNING EKLUND



JIMI ÖSTERHOLM



LINDA SJÖDAHL

Teknisk besiktning av fastigheten Johanneberg 46:2

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2004-01-20 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Martin Magnusson, BBC Konsult AB.

Besiktningen är utförd som okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka kommande underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc.

Lägenheter, allmänna utrymmen, vind och källare samt fasader inklusive balkonger och fönster har avsynats. Lägenhet nr. 24, 22, 10, 7 och 6, var ej åtkomliga för besiktning. Yttertak är endast avsynat från takluckor.

Undantaget från besiktningen är el- och vvs-installationer, hiss och rökkanaler. Radonutredning är ej utförd.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Spaldingsgatan nr 3 i stadsdelen Johanneberg i Göteborg.

Byggnaden består av en huskropp längs Spaldingsgatan, är uppförd år 1938 och innehåller 26 st lägenheter samt oinredd vind och källare.

Byggnaden har stomme av betong samt är grundlagd på berg. Fasader består av målad puts. Fönster och fönsterdörrar är huvudsakligen sidohängda, inåtgående trä/aluminiumfönster med kopplade bågar, 2+1 glas. Balkonger av aluminium. Yttertak av målad bandfalsad plåt.

Byggnaden har enligt uppgift genomgått en större renovering år 1989 varvid samtliga lägenheter helrenoverades. Även tilläggsisolering, nya balkonger, omläggning yttertak, nytt mekaniskt frånluftsystem samt inkoppling på kommunens fjärrvärmesystem mm utfördes troligen i samband med denna renovering. Sannolikt utfördes även stambyte, hissrenovering och ny el-installation inkl. kablage. Byggnaden är i gott skick, dock med ett underhållsbehov enligt nedan.

Besiktning

Invändigt, lägenheter

- Badrum:** Badrummen helrenoverades 1989. Golv av plastmatta, vägg-beklädnad av kakel och målat tak är i gott skick.
- Golvplastmatta har släppt runt golvbrunnar i flera badrum, vilket kan tyda på defekta klämringar. Bör utredas/åtgärdas snarast.
- Kök:** Köken helrenoverades 1989. Golv av linoleum alt. plastmatta, tapetserade väggar och målat tak samt skåpsinrede är i gott skick. Spisar, kyl/frys och köksfläkt är från 1989 och behöver sannolikt bytas ut på några års sikt.
- Rum:** Ytskikt i gott till ganska gott skick och med relativt jämn standard mellan lägenheterna.
- Färgsläpp/sprickbildning i mindre omfattning förekommer i tak i flera av lägenheterna.
- Parkettgolv i behov av slipning och lackning i ett par lägenheter.
- Öppen spis finns i en lägenhet dock med defekt rökgasfläkt. Huruvida öppna spisar är godkända för eldning är ej utrett.

Invändigt, övrigt

- Vind:** Normal vindsstandard. Diverse spår av fukt i takpanel, troligen gamla eftersom taket är omlagt 1989.
- Läckage via taklucka förekommer vid ogynnsamma vindförhållanden och regn. Bör åtgärdas ganska omgående.
- Trapphus:** Golv och trapplöp av natursten samt tak och väggar av målad puts är i gott skick. Golvbeläggning av linoleummatta är sliten och bör bytas ut på några års sikt. Putsskador runt dörrkarmar förekommer på några ställen.
- Källare:** Normal källarstandard med viss fuktvandring genom golv och väggar vilket orsakat mindre puts- och färgsläpp. I övrigt är golv, väggar och tak av målad puts/betong är i relativt gott skick.

Golv av klinker och kaklade väggar i tvättstuga i gott skick. I torkrum förekommer målningsskador på väggar. Tvättmaskiner är från 1989 och behöver sannolikt bytas ut inom några år medan tumlare är av nyare modell.

Utvändigt

- Tak:** Tätskikt på yttertak är omlagt 1989 och i gott skick. Mindre färgskador och början till korrosion förekommer dock. Ommålning av takplåten bör utföras inom en 5-10-årsperiod.
- Fasader:** Tilläggsisolering och putsning av fasad utfört 1989. Sprickor och putssläpp förekommer men i liten omfattning. För övrigt är putsen i gott skick.
- Avvattning:** Stuprör och ståndrännor i bra skick, dock saknas renssilar delvis på stuprör. Bör kompletteras.
- Balkonger:** Nya inhängda aluminiumbalkonger monterades 1989. Balkongerna är i bra skick.
- Fönster:** Fönster och fönsterdörrar är utbytta 1989 och i gott skick.
- Dörrar:** Entréparti av aluminium är i bra skick. Plåtdörrar mot baksidan är i behov av ommålning inom en 5-årsperiod.
- Gård:** Asfalt- och gräsytor är i relativt bra skick.

Installationer

- El:** I samband med renovering 1989 installerades troligen ny elanläggning i hela fastigheten.
- Rör:** Vatten- och avloppsledningar är troligen i utbytta i hela fastigheten i samband med renovering 1989.

Värme: Värmesystem är troligen utbytt i hela fastigheten i samband med renovering 1989. då även fastigheten kopplades in på kommunens fjärrvärmesystem.

Fjärrvärmecentral delas med Spaldingsgatan nr. 1.

Vent.: Frånluftsaggregat på tak installerades troligen i samband med renovering 1989. Tilluft via spalt-ventiler i fönsterkarm. Dålig funktion i vissa lägenheter pga brister i tilluften.

OVK- besiktning är utförd år 2003 med godkänt resultat.

Hiss: Hiss är troligen helrenoverad i samband med upprustning 1988.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)

Omgående (inom 0-2 år):

Div mindre reparationer 25 000 kr

Inom ca 5 år:

Nya tvättmaskiner i tvättstuga, upp till 60 000 kr
Ny linoleummatta i trapphus 30 000 kr
Ommålning plåtdörrar 5 000 kr

Totalt ca 95 000 kr

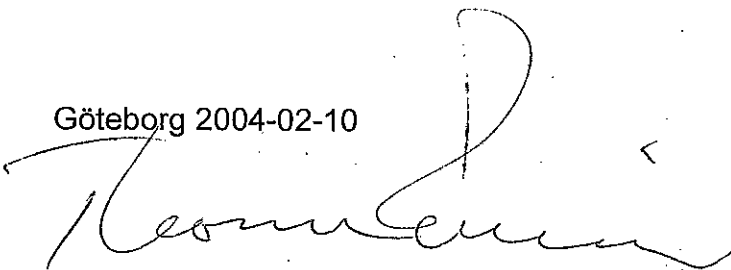
Inom ca 6-10 år:

Ommålning takplåt 150 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Göteborg 2004-02-10



WSP Management
Thomas Ericsson

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 3 i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför 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. Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Köpekontrakt
- Lista över externa avtal för fastigheten
- Kopior på Teliaavtal
- Förhandlingsordning
- Situationsplan
- Foto
- Protokoll, teknisk besiktning, WSP
- Protokoll, fuktinventering lgh 11, WSP
- Protokoll, funktionskontroll av ventilation
- Taxeringsvärdeberäkning, FFT 2004
- Offert belåning, förening respektive medlem
- Fastighetsinformation

Göteborg 2004-02-25

Forum Fastighetsekonomi AB


Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80





GÖTEBORGS
VÄRDERINGS
INSTITUT

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 3** i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

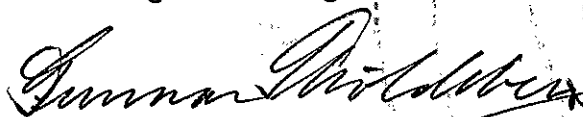
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår 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 2004-02-26

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Fastighetsdatautdrag med taxeringsuppgifter
- Beräkning av nytt fastighetstaxeringsvärde enligt FFT-04
- Köpekontrakt
- Föreningsstadgar
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Fuktinventering
- Protokoll från funktionskontroll av ventilationssystem
- Fastighetsinformation med hyresdebiteringslista för år 2003
- Låneofferter, 3 st
- Registreringsbevis

Byggnaden har besiktigats utvändigt översiktligt

GÖTEBORGS VÄRDERINGSINSTITUT & PARTNER KB
VIKTOR RYDBERGSGATAN 10 • 411 32 GÖTEBORG
TEL 031-13 23 11, 81 97 40 • FAX 031-20 91 44
HEMSIDA www.gvi.se • E-POST info@gvi.se