

2014100100605

husjuristerna<sup>ab</sup>  
ekonomi & juridik

Brf Ejdern i Göteborg  
Org.nr 769627-5473

Upprättad i augusti 2014

**Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg, 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:**

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

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg med organisationsnummer 769627-5473 har registrerats hos Bolagsverket 2014-01-30 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 3 mars 2014.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske den 1 oktober 2014 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Fastighetstransaktionen genomförs enligt följande. Säljaren överlåter ett aktiebolag, vars enda tillgång är fastigheten, till bostadsrättsföreningen, d.v.s. samtliga aktier i aktiebolaget förvärvas av bostadsrättsföreningen. Därefter transporteras fastigheten från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. Köpeskillingen för fastigheten är fastighetens skattemässiga restvärde. När fastigheten är transporterad till bostadsrättsföreningen kommer lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån. Därefter sker likvidation av aktiebolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Olskroken 15:6
Kommun	Göteborg
Församling	Sankt Pauli
Adress	Ejdergatan 2 A-H, Riddaregatan 16
Tomtens areal	1 071,1 m <sup>2</sup>
Antal byggnader	1
Detaljplan	Stadsplan (1880-08-13); Tomtindel. (1883-07-17)

### 3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1929
Värdeår	1984
Antal bostadslägenheter	42
Antal lokaler	-
Bostadsyta	1 817 m <sup>2</sup>
Totalyta	1 817 m <sup>2</sup>
Byggnadstyp	Flerbostadshus i tre våningar, med åtta trapphus, källare och vind
Grundläggning	Betongplatta/grundmurar av betong
Stomme	Trä
Yttertak	Plåttak mot gården, tegelpannor mot gatan
Fasad	Träpanel
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	2-glas, kopplade träfönster
Balkonger	6 st lägenheter har balkonger.
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard, till stora delar originalutförandet kvar och för åldern normalt slitage. Blandade badrum; några halvkaklade och några med målade väggar och blandat klinkers-, plast- eller betonggolv, med främst duschkabiner. Gamla trägolv i vardagsrum, i övrigt blandat med trägolv, plastmattor eller laminatgolv. Kök från 70-talet med utrustning från den tiden.
Gemensamma anordningar	8 trapphus, lägenhetsförråd, tvättstuga med 2 TM och 1 TT, kabel-TV och sophantering.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 11 975 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 500 000 kronor inklusive moms.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten.

### 4. Taxeringsvärde 2013

Byggnad	13 800 000 kronor
Mark	10 200 000 kronor
Totalt	24 000 000 kronor

**5. ANSKAFFINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVÄR**

Köpeskilling	35 000 000	
Lagfartskostnad	525 875	Befinliga pantbrev
Pantbrevskostnader	136 000	2 200 000
Extra pantbrev- och räntekostnadsreserv	550 000	
Likvidation	50 000	
Reparationsfond 0-5 år	11 975 000	
Föreningsbildning	537 500	
<b>Totalt</b>	<b>48 774 375</b>	

**6. FINANSIERINGSPLAN**

Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
	3 000 000	3,00	3 månader	90 000
	3 000 000	3,25	3 år	97 500
	3 000 000	3,75	5 år	112 500
<b>Lån totalt</b>	<b>9 000 000</b>	<b>3,33</b>		<b>300 000</b>
Insatser	39 774 375			
<b>Finansiering total</b>	<b>48 774 375</b>			

**7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Räntekostnader enl ovan	300 000
Avskrivning*	106 718
<b>Driftskostnader:</b>	
Summa driftskostnader	598 282
<b>Skatter</b>	
Fastighetsavgift/skatt	51 114
Yttre underhållsfond:	72 000
0,3 % av taxeringsvärdet	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>1 128 114</b>

**8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	1 128 114
<b>Intäkter totalt</b>	<b>1 128 114</b>

\*Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande 50 % av byggnadsvärdet.

9. Lägenhetsförteckning Ejdern i Göteborg

2014100100610

Lgh- nr	Ejdergatan 2	Antal rum	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr
112	A	1	48	2,6001	1 034 165	29 332	2 444
121	A	2	57	3,0195	1 200 989	34 063	2 839
122	A	1	55	2,9249	1 163 343	32 996	2 750
131	A	2	57	3,0195	1 200 989	34 063	2 839
132	A	1	55	2,9249	1 163 343	32 996	2 750
211	B	2	53	2,8339	1 127 173	31 970	2 664
221	B	1	34	1,9505	775 808	22 004	1 834
222	B	2	56	2,9731	1 182 535	33 540	2 795
231	B	1	34	1,9505	775 808	22 004	1 834
232	B	2	56	2,9731	1 182 535	33 540	2 795
311	C	2	52	2,7875	1 108 719	31 446	2 621
312	C	1	33	1,9041	757 354	21 481	1 790
321	C	2	58	3,0659	1 219 443	34 587	2 882
322	C	1	36	2,0433	812 716	23 051	1 921
331	C	2	58	3,0659	1 219 443	34 587	2 882
332	C	1	36	2,0433	812 716	23 051	1 921

2014100100611

Lgh-	Ejdergatan	Antal	Yta	Andelstal	Insats,	Årsavgift,	Årsavgift/
nr	2	rum		%	kr	kr	mån, kr
411	D	1	32	1,8577	738 900	20 957	1 746
412	D	1	32	1,8577	738 900	20 957	1 746
421	D	1	36	2,0433	812 716	23 051	1 921
422	D	1	36	2,0433	812 716	23 051	1 921
431	D	1	36	2,0433	812 716	23 051	1 921
432	D	1	36	2,0433	812 716	23 051	1 921
511	E	1	32	1,8577	738 900	20 957	1 746
512	E	1	32	1,8577	738 900	20 957	1 746
521	E	3	74	3,8101	1 515 446	42 982	3 582
531	E	3	74	3,8101	1 515 446	42 982	3 582
611	F	1	29	1,7185	683 538	19 387	1 616
612	F	1	29	1,7185	683 538	19 387	1 616
621	F	1	30	1,7649	701 992	19 910	1 659
622	F	1	30	1,7649	701 992	19 910	1 659
631	F	1	30	1,7649	701 992	19 910	1 659
632	F	1	30	1,7649	701 992	19 910	1 659
711	G	1	39	2,1825	868 078	24 621	2 052
712	G	1	33	1,9041	757 354	21 481	1 790

2014100100612

Lgh-	Ejdergatan	Antal	Yfa	Andelstal	Insats,	Årsavgift,	Årsavgift/
nr	2	rum		%	kr	kr	mån, kr
721	G	1	42	2,3217	923 440	26 191	2 183
722	G	1	36	2,0433	812 716	23 051	1 921
731	G	1	42	2,3217	923 440	26 191	2 183
732	G	1	37	2,0897	831 170	23 574	1 965
811	H	1	33	1,9041	757 354	21 481	1 790
812	H	1	33	1,9041	757 354	21 481	1 790
821	H	3	73	3,7637	1 496 992	42 459	3 538
831	H	3	73	3,7637	1 496 992	42 459	3 538
			1 817	100	39 774 375	1 128 114	

Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel.  
 Genomsnittlig lgh i fastigheten har en förbrukning om  
 c:a 5 000 kWh/år, motsvarande c:a 5 000 kr/år.



## 10. EKONOMISK PROGNOIS

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 128 114	1 150 676	1 173 690	1 197 164	1 221 107	1 245 529	1 375 165
Lokaler, p-plats, lager	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	1 128 114	1 150 676	1 173 690	1 197 164	1 221 107	1 245 529	1 375 165
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-598 282	-610 248	-622 453	-634 902	-647 600	-660 552	-729 302
Yttre fond	-72 000	-73 440	-74 909	-76 407	-77 935	-79 494	-87 768
<b>S:a underhållskostnader</b>	-670 282	-683 688	-697 361	-711 309	-725 535	-740 045	-817 070
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivning*	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift **	-51 114	-52 136	-53 179	-54 243	-55 327	-56 434	-62 308
<b>Årsresultat</b>	0	8 134	16 431	24 894	33 527	42 332	89 069
<b>Ingående fond ***</b>	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000
<b>Ackumul. yttre fond</b>	72 000	145 440	220 349	296 756	374 691	454 185	876 148
<b>Likviditet</b>	12 047 000	12 235 293	12 433 351	12 641 371	12 859 550	13 088 094	14 393 667

\* = Linjär avskrivning har tillämpats på ett belopp motsvarande 50 % av byggnadsvärdet.

Görs avskrivning med ett högre belopp kan det medföra en resultatmässig men inte likviditetsmässig förlust.

\*\* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2014 om en avgift om 1 217 kronor per lägenhet och år.

\*\*\* = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 11 975 000 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%

Lokal, p-plats, lager

## S:a intäkter

## Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

## S:a underhållskostnader

## Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning\*

## S:a kapitalkostnader

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift

## Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
Kalkylperiod, år	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Bedömd inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5%	1 128 114	1 156 317	1 185 225	1 214 856	1 245 227	1 276 358	1 444 082
Lokal, p-plats, lager	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	1 128 114	1 156 317	1 185 225	1 214 856	1 245 227	1 276 358	1 444 082
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-598 282	-616 230	-634 717	-653 759	-673 372	-693 573	-804 041
Yttre fond	-72 000	-74 160	-76 385	-78 676	-81 037	-83 468	-96 762
<b>S:a underhållskostnader</b>	-670 282	-690 390	-711 102	-732 435	-754 408	-777 041	-900 803
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivning*	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	-51 114	-52 647	-54 227	-55 854	-57 529	-59 255	-68 693
<b>Årsresultat</b>	0	6 561	13 178	19 849	26 571	33 344	67 867

## Ökad räntekostnad med 0,75% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 3,50 %

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 2 %

## Intäkter

Årsavgifter

Lokal, p-plats, lager

## S:a intäkter

## Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

## S:a underhållskostnader

## Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning\*

## S:a kapitalkostnader

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift

## Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
Kalkylperiod, år	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Bedömd inflation, 2 %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 128 114	1 167 598	1 208 464	1 250 760	1 294 537	1 339 846	1 591 316
Lokal, p-plats, lager	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	1 128 114	1 167 598	1 208 464	1 250 760	1 294 537	1 339 846	1 591 316
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-598 282	-610 248	-622 453	-634 902	-647 600	-660 552	-729 302
Yttre fond	-72 000	-73 440	-74 909	-76 407	-77 935	-79 494	-87 768
<b>S:a underhållskostnader</b>	-670 282	-683 688	-697 361	-711 309	-725 535	-740 045	-817 070
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-345 000	-345 000	-390 000	-525 000
Avskrivning*	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-406 718	-406 718	-406 718	-451 718	-451 718	-496 718	-631 718
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	-51 114	-52 136	-53 179	-54 243	-55 327	-56 434	-62 308
<b>Årsresultat</b>	0	25 056	51 206	33 491	61 957	46 648	80 221

## Ökad räntekostnad med 0,75% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 3,95 %

Kalkylperiod, år

Inflation, 3 %

## Intäkter

Årsavgifter

Lokal, p-plats, lager

## S:a intäkter

## Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

## S:a underhållskostnader

## Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning\*

## S:a kapitalkostnader

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift

## Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
Kalkylperiod, år	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 128 114	1 172 675	1 218 995	1 267 146	1 317 198	1 369 227	1 661 874
Lokal, p-plats, lager	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	1 128 114	1 172 675	1 218 995	1 267 146	1 317 198	1 369 227	1 661 874
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-598 282	-616 230	-634 717	-653 759	-673 372	-693 573	-804 041
Yttre fond	-72 000	-74 160	-76 385	-78 676	-81 037	-83 468	-96 762
<b>S:a underhållskostnader</b>	-670 282	-690 390	-711 102	-732 435	-754 408	-777 041	-900 803
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-345 000	-345 000	-390 000	-525 000
Avskrivning*	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-406 718	-406 718	-406 718	-451 718	-451 718	-496 718	-631 718
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	-51 114	-52 647	-54 227	-55 854	-57 529	-59 255	-68 693
<b>Årsresultat</b>	0	22 919	46 948	27 139	53 542	36 213	60 660

\* = Linjär avskrivning har tillämpats på ett belopp motsvarande 50 % av byggnadsvärdet.

Görs avskrivning med ett högre belopp kan det medföra en resultatmässig men inte likviditetsmässig förlust.

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	9 000 000	18%	300 000		
90%	12 977 438	27%	432 449	67 365	65 083
80%	16 954 875	35%	564 897	134 731	130 167
70%	20 932 313	43%	697 346	202 096	195 250
60%	24 909 750	51%	829 795	269 462	260 333
50%	28 887 188	59%	962 243	336 827	325 416

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Anslutningsgrad 100% innebär att samliga 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 3,33 % för motsvarande uteblivna insatser.

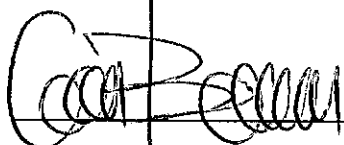
Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter jämfört med den ökade andelen bostadshyror

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

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

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter 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 hushållsel.

Göteborg den <sup>22/9</sup>.....2014



Göran Börjesson



Tomas Jacksson



Joakim Hansson

# Sköldeberg FastighetsVärdering

2014100100617

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Ejdern (769627-5473)** 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 2014-09-23



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsprotokoll
- Aktieöverlåtelseavtal
- Låneoffert
- Faktiska driftkostnader
- Hyressammanställning
- Värdelista

**INTYG EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg (org nr 769627-5473).

Stadgar  
Registreringsbevis  
Fastighets Fakta  
Besiktningsutlåtande  
Finansieringsoffert Swedbank  
Fastighets fakta  
Värdeutlåtande bostadsrätter  
Aktieöverlåtelseavtal (ej undertecknat)

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 25 september 2014



Björn Sahlin  
Advokatfirman Wählin  
Av Boverket förordnad intygsgivare

# TEKNISK RAPPORT



**Bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg**

Olskroken 15:6  
Ejdergatan 2A-H

**Göteborg**

## Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen och lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2014-03-03.

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	Olskroken 15:6
Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	3 våningsplan
Byggår	1929
Antal lägenheter	42 st.
Total lägenhetsyta	1817 kvm
Adress	Ejdergatan 2 A-H, Riddargatan 16 Göteborg

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bjälklag	Trä
Yttertak	Bandtäckt plåt, tegelpannor
Fasader	Trä
Fönster	Kopplade trä fönster
Ventilation	Självdrag
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta/grundmurar av betong
Gård / Mark	Asfalt och planteringar

Upprättad	2014-08-26 av Hans Bredemark Huskonsulterna i Göteborg AB Vasagatan 34 Göteborg
-----------	---



## Sammanfattning

### Invändigt

- Badrum/wc** Badrummen är renoverade i slutet av 70-talet med plastmatta på golv och väggar. Problem med krympande och otäta mattskarvar. Badrummen uppfyller inte dagens krav på täthet. Badrummen bör åtgärdas inom ett par år för att undvika framtida vattenskador. Medlemmen ansvarar själv för yt- och tätskikten i sitt badrum.
- EI** Elen är troligtvis från 70-talet. Elen har normalt en livslängd på ca 50-60 år och bör dras om i lägenheterna om ca 10-15 år. Ny central med automatsäkringar och jordfelsbrytare installeras. Alla gamla kablar byts samtidigt. Elen i lägenheten är medlemmens eget ansvar.
- Trapphus** Trappuppgångar med målade väggar och tak med normalt slitage. Målas om 6-10 år. Lägenhetsdörrar av trä är i dåligt skick. Vissa dörrar har glipor mellan karm och dörrblad. Dörrarna byts inom 2 år.
- Tvättstuga** Gemensam tvättstuga med plastmatta på golv och målade väggar. Tvättstugan är utrustad med 2 st. tvättmaskiner och 1 st. torktumlare. Dessutom finns 1 st. mangel. Tvättmaskinerna är 2-3 år och har lång livslängd kvar. Torktummlaren är gammal och byts inom några år. Hela tvättstugan renoveras om 4-5 år.
- Källare** Källaren har i stort sätt jordgolv. Det är knappt ståhöjd i stora delar av källaren. Golven åtgärdas genom att de rensas ut från jord och annat organiskt material. Eventuellt gjuts nya golv. Tillse att alla frånlufts don är öppna för god ventilation.
- Vind** Det förekommer läckage från yttertaket på flera ställen. Se "Tak". På flera ställen har fogar och puts på skorstensmurar släppt. Detta åtgärdas inom 2 år.
- Övrigt** Diverse slitage och småskador förekommer i lägenheterna på mattor, tapeter, snickerier och köksinredning. Underhållsansvaret av det invändiga i lägenheterna ligger på respektive bostadsrättsinnehavare.

### Utvändigt

- Tak** Tak med bandtäckt plåt mot gården, och tegelpannor mot gatan. Flera läckage förkommer på vinden. Hela taket renoveras inom 2 år. Då med ny plåtbeklädnad mot gården och nya pannor inklusive papp och läkt mot gatan. Samtidigt åtgärdas samtliga plåttäckta skorstenar, taksäkerhet med bl.a. snörasskydd mm.
- Fasader/  
portar/dörrar** Fasaderna består av stående träpanel mot gatan och liggande panel mot gården. Första våningen är putsad. Delar av träfasaden vid uppgång F visar på fuktskador. Orsaken utreds innan denna del målas om. Övrig fasader mot gården är i bra skick och målas tidigast om ca 10 år. Då målas även fönster och entrédörrar. Falsarna på stuprören är vända med skarven in mot fasaden. Dessa rör vänds så att skarven pekar ut från fasaden.
- Fönster/  
Fönsterdörrar** Fönstren mot gatan är enligt uppgift bytta 2011-12 och i bra skick. Fönstren mot gården är troligtvis från 70-80-talet. Gårdsfönstren målas utvändigt i samband med gårdsfasaden. Det är viktigt att smörja spånjoletter och justera fönstren med jämna mellanrum. Det förlänger livslängden avsevärt.

Gård	Gården är asfalterad med en del planteringsytor. Inga åtgärder utöver eventuella trivselåtgärder.
Grundläggning	Delar av huset är grundförstärkt. Delar mot Ejdergatan och Riddargatan är inte förstärkta och görs inom 2 år. Projektering genom analyser av tidigare avvägningar, provtagning av grundvattnet, provgropar mm bör påbörjas omgående efter ett eventuellt förvärv av fastigheten. I samband med grundåtgärderna tätas bjälklaget mot lägenheter.
<b>Installationer</b>	
El(fastigh)	Fastighetselen är troligtvis från 70-talet och byts om 10-15 år.
Rör	Allt tyder på att avlopps och vattenledningar i fastigheten är bytta på 70-talet samtidigt som badrummen renoverades. Inga åtgärder de kommande 15-20 åren. Värmesystemet har ofta lång livslängd Inga åtgärder de kommande 15-20 åren. Dock bör en justering göras och i samband med det görs även en märkning av samtliga rör. En injustering av värmesystemet bör omgående göras och dåliga ventiler byts. En märkning av alla ledningar görs i samband med injustering.
Ventilation	Fastigheten har ett sk. självdrag vilket innebär att det tas in luft från ventiler i yttervägg och sedan transporterar ut gammal luft via frånluftkanal i kök och badrum.
Notering	Innan starten av kommande projekt bör en konsult handlas upp som hjälper föreningen upprätta en beskrivning och ta in anbud.  För ca 25 år sedan sanerades <u>andra</u> fastigheter i kvarteret för svamp. Det finns idag inga synliga tecken på att denna fastighet är angripen, men kombinationen av cellulosa, fukt och kalk utgör en potentiell risk för svamp. I samband med åtgärder i källaren (enligt p. 3 i åtgärdsförslaget) bör en undersökning göras.

**Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inkl moms)**

	<u>tkr</u>
<b><u>Omgående- 2 år</u></b>	
1) Renovering badrum , ytskikt och tätskikt (Medlemmens ansvar)	0
2) Omläggning tak (plåt och pannor) inkl. taksäkerhet. Ställning se pkt 6	1000
3) Ordningställande av källare. Ta bort allt organiskt material gjuta golv	1000
4) Nya lägenhetsdörrar (ej ok ur brandsynpunkt)	750
5) Omfogning och slamning skorstenar på vindar	150
6) Målning fasader mot gatan inkl ställning anpassad för omläggning tak	500
7) <b><u>Grundförstärkning</u></b>	
- Gräva provgropar samt utredning inför en projektering	400
- Grundförstärkning	6000
- Diverse åtgärder efterlagningar, renväggar i vissa lägenheter, justeringar mm	500
8) <b>Diverse mindre åtgärder bl.a:</b>	
a) Åtgärda fuktskador på gårdsfasad Ställning se pkt 6	75
b) Vända alla stuprör så "sömmen" kommer ut från fasaden. Ev byte.	50
c) Injustering värme och uppmärkning samtliga ledningar	150
d) Tätning bjälklag mellan källare och våning 1	50
e) Småreparationer och oförutsett	100
9) konsultkost. i samband med projekt	1000
<b>Totalt omgående-2 år</b>	<b>ca 11725</b>
<b><u>3-5 år</u></b>	
10) Nya ytskikt i tvättstugan	150
11) Nya maskiner i tvättstuga	100
<b>Totalt 3-5 år</b>	<b>ca 250</b>
<b><u>6-10 år</u></b>	
12) Måla trapphusen	500
<b>Totalt 6-10 år</b>	<b>ca 500</b>

**Kvar att reda ut**

- Energideklaration?
- Protokoll från senaste OVK:n

  
Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB