

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GYLLENE TIDEN**

I GÖTEBORGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheterna

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabelle

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden (769609-6564) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av tre flerbostadshus i fyra våningar med vinds- och källarplan . Bostadshusen inrymmer totalt 81 st. bostadslägenheter och 1 butik ett mindre kontor samt 2 lagerutrymmen.

Husen, som är belägna i stadsdelen Majorna i Göteborg är uppförda 1947 och är ROT-renoverade 1987 då bl.a utbyte av stammar, fönster samt komplettering med tegel på fasader utfördes. Även tre st. etagelägenheter byggdes vid denna tidpunkt. Under 1992 byggdes en gavellägenhet på nedre botten i ett av husen.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnadsuppgifter är schabloniserade. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till april 2004.

Fastighetsskatten är beräknad utifrån 2003 års taxeringsvärde då taxeringsvärde för år 2004 saknas vid planens upprättande.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

- Fastighetsbeteckning: Göteborg Majorna 122:11
- Upplåtelseform: Äganderätt
- Adress: Blåsutgatan 9 – 23 Göteborg
- Tomternas areal: 3992 kvm
- Bostadsarea totalt: 4 554 kvm
- Byggnadernas utformning: På tomten finns 3 st. fyrvåningars bostadshus med delvis inredd vind och souterrängvåning som bl.a innehåller 1 lägenhet. Byggnaderna är uppförda 1947 med högt fritt läge på Blåsutgatan i Majorna.
- Servitut/nyttjanderätt: För Majorna 122:11 finns 2 avtalsservitut till last för fastigheten registrerade i fastighetsboken hos Göteborgs Tingsrätt och avser följande:
"Villa", Akt: 14-lm1-47/986.1
"Område Akt: 14-lm1-47/987.1
Dessutom finns en "ledningsrätt" till last för fastigheten. Akt: 1480k-1995f17.1
- Taxeringsvärde 2003: Totalt 37 436 700 Kr som fördelar sig enligt följande:
- | | |
|----------|---------------|
| Bostäder | 36 875 000 Kr |
| Lokaier | 561 700 Kr |
- Typkod: 320
- Försäkring: Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).

Gemensamma anordningar och utrymmen

- Undercentral för fjärrvärme
- Elcentral
- Soprum med delvis källsortering
- Vindsförråd
- 3 st. tvättstugor med tillhörande torkrum
- Porttelefonanläggning
- Tre trapphus med hiss samt 6 trapphus utan hiss
- Cykelrum
- Kabel-TV med höghastighetsinternet
- Samlingslokal med tillhörande bastu

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av grönytor och asfalterade gångytor samt parkeringsplatser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundmurar mot berg
Källarväggar:	Tegel och lättbetong
Bjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Tegel och lättbetong
Tak:	Betongpannor
Fönster:	3-glas (2 + 1)
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft i kök och bad.
Övrigt:	Trappor, vilplan och avstigningsplan av kalksten

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl / frys, fläktkåpa, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med badkar eller dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta.
Invändiga golv	Ekparkett / linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vindar inrymmer 1 lägenhet / huskropp samt lägenhetsförråd.
I källarutrymmet i en huskropp inryms en souterränglägenhet
I resp. huskropp finns tvättstuga med tillhörande torkrum.

Fastighetens skick

Fastighetens skick är generellt gott, dock har det vid framkommit en del brister som skall åtgärdas snarast. Se bilagt protokoll från Primär fastighetsförvaltning AB.

Brf Gyllene tiden

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	36 875 100	98,50
Lokaler	561 700	1,50
Summa taxeringsvärde	37 436 800	100,00

Schablonintäkt 1 123 104

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	80 000 000
Föreningsbildning	506 250
Lagfart	1 200 825
Fondering	1 500 000
Pantbrev	0
Totalt	83 207 075

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		<u>Ränta %</u>	<u>Pantvärde</u>	<u>Arbete</u>
Nytt lån	32 500 000	4,20%	1 365 000	50 000
Totalt Lån	32 500 000		1 365 000	50 000
Tillsatser	50 707 075			
Totalt	83 207 075			

Brf Gyllene tiden

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor (fast ränta i 11 år)	1 365 000	1 362 900	1 360 800	1 358 700	1 356 600	1 354 500	1 341 900
Amorteringar	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Summa Kapitalkostnader	1 415 000	1 412 900	1 410 800	1 408 700	1 406 600	1 404 500	1 391 900
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Vattenförbrukning	95 280	97 186	99 129	101 112	103 134	105 197	116 146
Uppvärmning	476 400	485 928	495 647	505 559	515 671	525 984	580 729
Elförbrukning	66 696	68 030	69 391	70 778	72 194	73 638	81 302
Renhållning	42 876	43 734	44 608	45 500	46 410	47 339	52 266
Försäkringar	47 640	48 593	49 565	50 556	51 567	52 598	58 073
Fastighetsskötsel / reparationer	142 920	145 778	148 694	151 668	154 701	157 795	174 219
Städning	95 280	97 186	99 129	101 112	103 134	105 197	116 146
Summa driftkostnader	1 067 092	1 088 621	1 109 203	1 130 107	1 150 955	1 171 566	1 300 779
Yttre underhållsfond	275 000	280 500	286 110	291 832	297 669	303 622	335 223
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt bostäder byggnad	184 376	188 063	191 824	195 661	199 574	203 565	224 753
Fastighetsskatt lokaler	5 617	5 729	5 844	5 961	6 080	6 202	6 847
Schablonskatt / inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	189 993	193 792	197 668	201 622	205 654	209 767	231 600
Kostnader totalt	2 977 085	2 975 026	2 970 478	2 964 550	2 964 978	2 966 045	3 259 502

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter							
Månadsavgifter	2 755 541	2 780 251	2 805 498	2 831 292	2 857 644	2 884 565	3 026 011
Hyror	191 544	195 375	199 282	203 268	207 333	211 480	233 491
Räntointäkter							
Intäkter totalt	2 947 085	2 975 626	3 004 780	3 034 560	3 064 978	3 096 045	3 259 502
Krämd månadsavgift	512	518	524	531	538	545	662

Brf Gyllene tiden

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,1 % -enheter / år och 2% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	1 415 000	1 445 350	1 475 600	1 505 750	1 535 800	1 565 750	1 714 000
Driftkostnader	1 067 092	1 088 434	1 110 203	1 132 407	1 155 055	1 178 156	1 300 779
Avsättning till fond för yttre underhåll	275 000	280 500	286 110	291 832	297 669	303 622	335 223
Övriga kostnader	189 993	193 792	197 668	201 622	205 654	209 767	231 600
Kostnader totalt	2 947 085	3 008 076	3 069 581	3 131 610	3 194 178	3 257 295	3 581 602
Ettodelförärförskott	2 947 085	3 008 076	3 069 581	3 131 610	3 194 178	3 257 295	3 581 602
Hysesintäkter	191 544	195 375	199 282	203 268	207 333	211 480	233 491
Kontraktssavvitt	603	615	628	640	653	666	732

2. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	1 415 000	1 477 800	1 540 400	1 602 800	1 665 000	1 727 000	2 034 000
Driftkostnader	1 067 092	1 099 105	1 132 078	1 166 040	1 201 021	1 237 052	1 434 082
Avsättning till fond för yttre underhåll	275 000	283 250	291 748	300 500	309 587	309 605	358 917
Övriga kostnader	189 993	195 692	201 563	207 610	213 838	220 253	255 334
Kostnader totalt	2 947 085	3 056 847	3 165 789	3 276 950	3 389 446	3 498 910	4 082 333
Ettodelförärförskott	2 947 085	3 056 847	3 165 789	3 276 950	3 389 446	3 498 910	4 082 333
Hysesintäkter	191 544	197 290	203 209	209 305	215 584	222 052	257 419
Kontraktssavvitt	603	625	648	671	694	715	836

Andelstabell 1(3)

		Brf Gyllene tiden										Lägenheter					Ränta 4,30% bunden 2 år				
Lgh nr	Upp-gång	Vän	Namn	Kum	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm				
101	Bug9a	1	Lennart Packendorff	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368				
102	Bug9a	1	Martin Magnéif	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368				
103	Bug9a	2	Fredrik Hallén	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913				
104	Bug9a	2	Monica Trönberg	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913				
105	Bug9a	3	Anna Wallinder	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
106	Bug9a	3	Erika Palmgren	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
107	Bug9a	4	Anders Johansson	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
108	Bug9a	4	Fredrik Iseborn	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
109	Bug 9b	1	Cecilia Bang	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 723	-922	56 675	10 368				
110	Bug 9b	1	Annikka Sarenstrand	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 723	-922	56 675	10 368				
111	Bug 9b	2	Inger Svenningsson	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 723	-858	56 675	10 913				
112	Bug 9b	2	Claudia Lykova	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 723	-858	56 675	10 913				
113	Bug 9b	3	Therese Petersson	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568				
114	Bug 9b	3	Na Borzadi Baghaei	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568				
115	Bug 9b	4	Josip Strakelj	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568				
116	Bug 9b	4	Jimmy Wängdal	47	2 rok	1,12	1,07	543 701	30 945		2 579	4 527	3 943	4 723	-780	56 675	11 568				
117	Bug 9c	1	Tobias Strand	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368				
118	Bug 9c	1	Caroline Törkvist	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368				
119	Bug 9c	2	Mohamed Taman	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913				
120	Bug 9c	2	Frida Nilsson	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913				
121	Bug 9c	3	Levente Micsik	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
122	Bug 9c	3	Inga-Lill Carlberg	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
123	Bug 9c	4	Ew Andersson	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
124	Bug 9c	4	Jesper Friberg	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
125	Bug 9d	1	Johannes Carlén	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368				
126	Bug 9d	1	Linda Fogel	47	2 rok	1,12	0,96	487 279	30 945		2 579	4 325	3 801	4 560	-759	54 723	10 368				
127	Bug 9d	2	Katarina Bergström	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913				
128	Bug 9d	2	Martin Larsson	47	2 rok	1,12	1,01	512 926	30 945		2 579	4 417	3 865	4 560	-695	54 723	10 913				
129	Bug 9d	3	Hasse Agenfelt	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
130	Bug 9d	3	Jessica Forsberg	47	2 rok	1,12	1,06	538 572	30 945		2 579	4 509	3 930	4 560	-631	54 723	11 459				
131	Bug 9d	4	Mattias Nilsson	47	2 rok	1,12	1,08	548 831	30 945		2 579	4 545	3 955	4 560	-605	54 723	11 677				
132	Bug 9d	4	Cecilia WigströmNilsson	89	5 rok	1,79	2,03	1 029 562	49 324		4 110	7 800	6 693	7 480	-787	89 760	11 568				

Andelstabell 2(3)

Lgh nr		Upp-gång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
133	Bug 11	1	Kenny Karlsson	67	3 rok	1,39	1,37	694 632	38 164			3 180	5 669	4 923	5 765	-843	69 184	10 368
134	Bug 11	1	Yvonne Johansson	54	2 rok	1,18	1,10	559 853	32 598			2 717	4 723	4 121	4 885	-764	58 616	10 368
135	Bug 11	2	Patric Johansson	67	3 rok	1,39	1,44	731 192	38 164			3 180	5 800	5 014	5 765	-751	69 184	10 913
136	Bug 11	2	Irma Andersson	54	2 rok	1,18	1,16	589 319	32 598			2 717	4 828	4 195	4 885	-690	58 616	10 913
137	Bug 11	3	Charotta Sjöstedt	67	3 rok	1,39	1,51	767 752	38 164			3 180	5 931	5 106	5 765	-659	69 184	11 459
138	Bug 11	3	Sonja Martinsson	54	2 rok	1,18	1,22	618 785	32 598			2 717	4 934	4 269	4 885	-616	58 616	11 459
139	Bug 11	4	Pernille Madsen	67	3 rok	1,39	1,54	782 375	38 164			3 180	5 984	5 143	5 765	-623	69 184	11 677
140	Bug 11	4	Per Ligander	114	5 rok	2,23	2,55	1 293 882	61 528			5 127	9 764	8 373	9 333	-960	111 996	11 350
141	Bug 13	1	Daniel Caseryd	54	2 rok	1,18	1,10	559 853	32 598			2 717	4 723	4 121	4 885	-764	58 616	10 368
142	Bug 13	1	Martin Olsson	36	1 rok	0,89	0,74	373 235	24 618			2 051	3 389	2 988	3 733	-746	44 801	10 368
143	Bug 13	2	Thomas Petersson	54	2 rok	1,18	1,16	589 319	32 598			2 717	4 828	4 195	4 885	-690	58 616	10 913
144	Bug 13	2	Rickard Söderström	36	1 rok	0,89	0,77	392 879	24 618			2 051	3 459	3 037	3 733	-696	44 801	10 913
145	Bug 13	3	Wallenstam	54	2 rok	1,18	1,22	618 785	32 598			2 717	4 934	4 269	4 885	-616	58 616	11 459
146	Bug 13	3	Camilla Lökken	36	1 rok	0,89	0,81	412 523	24 618			2 051	3 530	3 086	3 733	-647	44 801	11 459
147	Bug 13	4	Daniel Sandström	54	2 rok	1,18	1,22	618 785	32 598			2 717	4 934	4 269	4 885	-616	58 616	11 459
148	Bug 13	4	Olof Tuilberg	36	1 rok	0,89	0,81	412 523	24 618			2 051	3 530	3 086	3 733	-647	44 801	11 459
149	Bug 15	1	Inge Lindau	54	2 rok	1,18	1,10	559 853	32 598			2 717	4 723	4 121	5 047	-927	60 568	10 368
150	Bug 15	1	Vivvika Nordström	67	3 rok	1,39	1,37	694 632	38 164			3 180	5 669	4 923	5 928	-1 005	71 137	10 368
151	Bug 15	2	Ola Mellberg	54	2 rok	1,18	1,16	589 319	32 598			2 717	4 828	4 195	5 047	-853	60 568	10 913
152	Bug 15	2	Margareta Olsson	67	3 rok	1,39	1,44	731 192	38 164			3 180	5 800	5 014	5 931	-917	71 174	10 913
153	Bug 15	3	Jonas Theng	54	2 rok	1,18	1,23	624 678	32 598			2 717	4 955	4 283	5 047	-764	60 568	11 568
154	Bug 15	3	Eva Krantz	67	3 rok	1,39	1,53	775 064	38 164			3 180	5 958	5 124	5 928	-804	71 137	11 568
155	Bug 15	4	Frida Sundvall	54	2 rok	1,18	1,23	624 678	32 598			2 717	4 955	4 283	5 047	-764	60 568	11 568
156	Bug 15	4	Maria Case	67	3 rok	1,39	1,53	775 064	38 164			3 180	5 958	5 124	5 928	-804	71 137	11 568
157	Bug 17	1	Fredrik Svensson	73	3 rok	1,42	1,49	756 838	39 129			3 261	5 973	5 159	6 201	-1 042	74 408	10 368
158	Bug 17	1	David Stenberg	61	2 rok	1,29	1,25	632 427	35 461			2 955	5 221	4 541	5 319	-777	63 827	10 368
159	Bug 17	2	Djal Hermansen	73	3 rok	1,42	1,57	796 672	39 129			3 261	6 115	5 259	6 201	-942	74 408	10 913
160	Bug 17	2	Bo Hallberg	61	2 rok	1,29	1,31	665 712	35 461			2 955	5 341	4 625	5 319	-694	63 827	10 913
161	Bug 17	3	Mattias Persson	73	3 rok	1,42	1,65	836 505	39 129			3 261	6 258	5 359	6 201	-842	74 408	11 459
162	Bug 17	3	Irene Albrecht	61	2 rok	1,28	1,38	698 998	35 351			2 946	5 451	4 699	5 319	-620	63 827	11 459
163	Bug 17	4	Nils Uggla	73	3 rok	1,42	1,68	852 439	39 129			3 261	6 315	5 399	6 201	-802	74 408	11 677
164	Bug 17	4	Sven Holmér	107	4 rok	2,01	2,42	1 226 111	55 334			4 611	9 005	7 687	8 415	-728	100 976	11 459

Ränta 4,30% bunden 2 år

Ränta 4,30% bunden 2 år																	
Lgh nr	Upp-gång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
165	Bug 19	1	Wallenstam	61	2 rok	1,28	1,25	632 427	35 351		2 946	5 212	4 532	5 482	-949	65 780	10 368
166	Bug 19	1	Marit Wingård	45	1 rok	1,05	0,92	466 544	28 911		2 409	4 081	3 580	4 384	-805	52 611	10 368
167	Bug 19	2	Ellie Albert	61	2 rok	1,28	1,31	665 712	35 351		2 946	5 331	4 616	5 482	-866	65 780	10 913
168	Bug 19	2	Fredric Clembom	45	1 rok	1,05	0,97	491 099	28 911		2 409	4 169	3 641	4 384	-743	52 611	10 913
169	Bug 19	3	Mattias Näslund	61	2 rok	1,28	1,39	705 655	35 351		2 946	5 474	4 716	5 482	-766	65 780	11 568
170	Bug 19	3	Jonas Kündig	45	1 rok	1,05	1,03	520 565	28 911		2 409	4 275	3 715	4 384	-669	52 611	11 568
171	Bug 19	4	Jan Andersson	61	2 rok	1,28	1,39	705 655	35 351		2 946	5 474	4 716	5 482	-766	65 780	11 568
172	Bug 19	4	Mattias Christenson	45	1 rok	1,05	1,03	520 565	28 911		2 409	4 275	3 715	4 384	-669	52 611	11 568
173	Bug 21	1	Malin Andersson	61	2 rok	1,28	1,25	632 427	35 351		2 946	5 212	4 532	5 319	-787	63 827	10 368
174	Bug 21	1	Traude Pettersson	73	3 rok	1,42	1,49	756 838	39 129		3 261	5 973	5 159	6 201	-1 042	74 408	10 368
175	Bug 21	2	Suzanne Andersson	61	2 rok	1,28	1,31	665 712	35 351		2 946	5 331	4 616	5 319	-703	63 827	10 913
176	Bug 21	2	Martin Elovsson	73	3 rok	1,42	1,57	796 672	39 129		3 261	6 115	5 259	6 201	-942	74 408	10 913
177	Bug 21	3	Ann Edvinsson	61	2 rok	1,28	1,38	698 998	35 351		2 946	5 451	4 699	5 319	-620	63 827	11 459
178	Bug 21	3	Wallenstam	73	3 rok	1,42	1,65	836 505	39 129		3 261	6 258	5 359	6 201	-842	74 408	11 459
179	Bug 21	4	Tomas Pettersson	61	2 rok	1,28	1,38	698 998	35 351		2 946	5 451	4 699	5 319	-620	63 827	11 459
180	Bug 21	4	Katarina Engvert	73	3 rok	1,42	1,65	836 505	39 129		3 261	6 258	5 359	6 201	-842	74 408	11 459
181	Bug 23	BV	Heidi Sipiä	97	3 rok	1,81	2,13	1 079 763	49 951		4 163	8 032	6 871	7 592	-721	91 103	11 132


Brf Gyllene tiden Lokaler																	
Lokal nr	Upp-gång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
			Butik, Anna Persson	82						64 296				5 358		64 296	
			Lager, JM-handel	40						19 164				1 597		19 164	
			Lager, S Sundberg	50						12 252				1 021		12 252	
			Kontor, A Andersson	20						14 832				1 236		14 832	
			P-Platser	18						81 000				6 750		81 000	
				210						191 544				15 962		191 544	

Brf Gyllene tiden Totalt																											
Lägenheter och lokaler																											
Totalyta		4783 m ²		4573 m ²		Andels-tal %	100,00	Insats kronor	50 707 075	Årsavg	2 755 541	Hyra	191 544	Månads-avgift	229 628	Boende-kost. br	411 329	Boende-kost. nt	356 819	Hyra nu mån	433 844	Diff	-61 064	Årshyra idag	5 206 131	Kr/kvm	10 602


G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.


Göteborg 2004 - 02-16



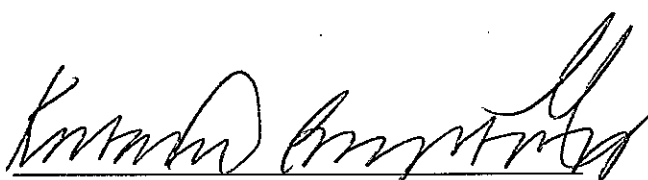
Johannes Carlén




Mattias Nilsson




Annika Sarenstrand tjug supplement



Katarina Bergström



Martin Elovsson



Thomas Petersson

H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden*, org nr 769609-6564, 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 för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan augusti 2004-02-16.

Besiktningsprotokoll från 2003-09-30 (PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB).

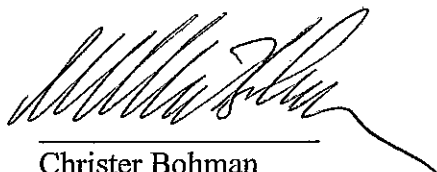
Köpekontrakt (utkast).

Stadgar.

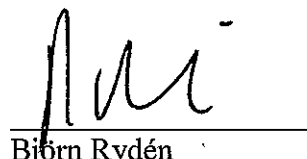
Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2004-02-23



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden i Göteborg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Firma och ändamål	§ 1	Sid. 2.
Medlemskap	§ 2-3	Sid. 2.
Avgifter	§ 4	Sid. 2.
Övergång bostadsrätt	§ 5 - 9	Sid. 3.
Avsägelse av bostadsrätt	§ 10	Sid. 4.
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	§ 11 - 23	Sid. 4 - 6.
Styrelse och revisorer	§ 24 - 29	Sid. 6 - 7.
Föreningsstämma	§ 30 - 35	Sid. 8 - 9.
Fonder	§ 36	Sid. 9.
Upplösning och likvidation	§ 37	Sid. 9.

030527 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Rose-Marie Nyström

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

OK

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden i Göteborg

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen

Gyllene tiden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§5-9 nedan.

Avgifter

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringar av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsvgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt ekonomisk plan.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektriskt ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift motsvarande max. 2,5 % av ett basbelopp kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:



Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarade tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbor med honom/henne.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Avsägelse av bostadsrätt

§ 10.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar (inkl. ev. tätskikt i våtrum, in till byggnadens stomme),

golv (inkl. underliggande tätskikt eller sand) och tak. Inredning i kök, badrum och övriga

utrymmen i lägenheten: glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster: ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer, vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12.

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

[Signature]

§ 15.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket bostadsrättslagen.

§ 16.

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

§17.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1.om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller och bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen.
 - 2.om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
 - 3.om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17.
 - 4.om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
 - 5.om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
 - 6.om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
 - 7.om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20.

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 det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdnad av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 24.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör. Denne skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar,

styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg
Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fodrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1-31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 28.

Revisorerna skall vara minst en jämte högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 29.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 15/4.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Denna skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall tas upp till behandling.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Föreningsstämma § 30.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 31.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlas.

§ 32.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Ärenden enligt § 32
- 18 Stämmans avslutande

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

§ 34.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.



§ 35.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förepliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder
§ 36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.


Upplösning och likvidation
§ 37

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid

föreningsmöte den 2003 05 14.....



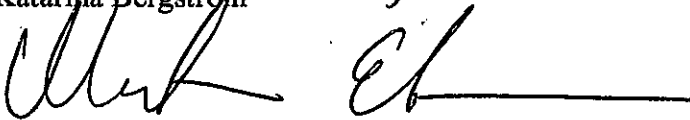
Johannes Carlén



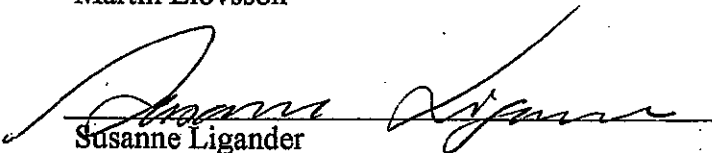
Mattias Nilsson



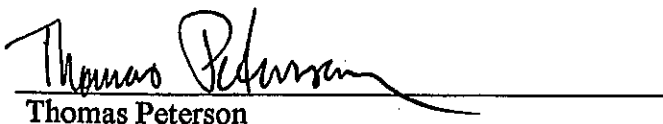
Katarina Bergström



Martin Elovsson



Susanne Ligander



Thomas Peterson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Okulärbesiktning

0. Uppdragsgivare bostadsrättsföreningen Gyllene Tiden

1. Förutsättningar

1.1 Besiktningsobjekt/tidpunkt

- Besiktningen avser fastigheten Göteborg, Majorna 122:11, Blåsutgatan 9-23,. Den är utförd av Arne Gustafsson 2003-09-11, 2003-09-16, 2003-09-18, 2003-09-25 med vissa efterbesiktningar. Claes Salomonsson, Bjurfors och från föreningen Martin Elovsson, Martin Nilsson, Annika Sarenstrand, var närvarande vid besiktningen. Vid besiktningarna har 16 lägenheter, allmänna utrymmen och yttertak avsynats. Fasaderna har avsynats från gatan och från balkonger. Lokaler är ej besiktigade. ,

1.2 Avsikten med besiktningen.

- Att fastställa fastighetens aktuella status inför en kommande ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsfastighet.

1.3 Besiktningens omfattning

- Att okulärt fastställa och dokumentera förekomster av fel.
- Att okulärt för föreningen fastställa samt dokumentera förekomsten av fel. Dock ingår inte besiktning av ytskikt inklusive fuktspärrar, vitvaror, bad- wc- kök- grovköks- inredningar inom bostadslägenheten.
- Att analysera erforderliga behov av underhålls- och ombyggnadsåtgärder. Bedömda åtgärds kostnader är grovt uppskattade och kan komma att avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning mm.

1.4 Besiktningsunderlag

- Plan- och fasadritningar.



I PRIMÄR

2. Fastighetsdata

- Läge:** Besiktigad fastighet har adress Blåsutgatan 9-23, Göteborg.
- Utformning:** Fastigheten består av tre huskroppar som ligger vid Blåsutgatan. I entréplanet finns trapphus. I källaren finns lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum och lokaler. Lägenheter finns i våningsplanen samt på ena vindsgaveln. Lägenhetsförråd finns på vinden.
- Bygg/ombyggnadsår:** Fastigheten uppfördes 1947 och rotenoverades 1972 vindslägenheter 1986 och gavellägenhet 1992.
- Grundläggning:** Grundmurar ned till berg.
- Stomme:** Ytterväggarna är av tegel och lätt betong.
Bjälklaget är av betong.
Yttertakskonstruktionen är av träbjälkar och trätakstolar.
- Tak:** Tegel.
- Fönster:** 2-glas i fasta rutor i öppningsbara 2+1 inåtgående aluminium utvändigt samt bågar av trä.
- Övrigt:** Trappor, vilplan och avstigningsplan är av mosaikbelagd betong.
- Uppvärmning:** Fjärrvärme.
- Ventilation:** Fläktstyrd frånluft.
- Hiss:** Finns i varje huskropp. **Besiktning godkänd till 2003-nov**

3. Besiktning

3.1 Tekniska data/utrymmen

- Värme/avloppssystem:** Injusteringsprotokoll (flödesprotokoll) saknas för värmen.
Instruktioner för drift och skötsel saknas.
- Ventilation:** Frånluftsventilationen från kök och badrum varierar kraftigt. OVK-protokoll saknas. Driftstider skall ändras. Fläktar med för hög ljudnivå skall bytas ut. Ventilationskanalerna skall rensas. Separat fläkt från beredningskök i entréplan, skall kontrolleras beträffande funktion och rengöras i kanaler och på yttertak samt

I PRIMÄR

- takläkt. Dessutom skall den sanitära olägenheten tas bort. Utredning skall ske för att konstatera om komplettering av fläktkapaciteten behöver utföras.
- Apparatrum:** Uppmärkning av ventiler saknas. Instruktioner för drift och skötsel saknas.
- Fönster:** Takfönster i vindslägenheter är punkterade och röta förekommer. Målning skall utföras.
- Radon:** I fastigheten förekommer lättbetong troligen Alunskifferbaserad lättbetong, (s.k. blå lättbetong), tillverkad mellan åren 1929-1975. Radonmätning har ej utförts. Gränsvärdet för sanitär olägenhet går vid överstigande 400 becquerel/m³ luft.
- Trapphus:** I 9 B förekommer stark soprums lukt. Anläggningen skall åtgärdas så att lukt ej uppstår. Plåtklädda fönster smyggar skall ses över. Putssläpp förekommer i trapphus. Räckesstolpe i övre trappsteg löst, skall fästas fast. Mosaik trasig i entré 9 D.
- Soprum/nedkast:** Bristfällig ventilation. Tätningar i luckor skall bytas ut. I samtliga soprum skall ventilationen kontrolleras och rummen städas ut.
- Allmänt** Asbest förekommer i äldre rörisolering, i vissa ventilationstrummor samt i kakelfix. PCB-utredning är ej utförd.
- Lokaler:** Ej besiktigade.

3.2 Allmänna utrymmen

- Vind:** Branddörr till vindslägenhet på nr 11 skall flyttas så att den överensstämmer med ritning. Godkända utrymningsskyltar skall monteras. Brandtätning av yttertak vid vindslägenheter skall kompletteras. Dörrstängare till branddörrar mot trapphus skall kontrolleras beträffande funktion. Belysning på vindar skall ses över. Läckage förekommer vid taklandgångar, räcken samt vid antennrör och takluckor. I krypvindar i vindslägenheter skall kanal från soprumventilationen brandisoleras. Rum vid trapphus ej besiktigat.
- I hus 9 har ej hissmaskinrummet besiktigats.
I hus 9 Hiss rum ej bes.
Branddörr 9B justeras.

Källare: I hus 17 skyddsrum skall kontrolleras om det om är i bruk, i så fall skall inventering av utrustning ske. Trapplan från källaren och ut ä spräckta, troligen på grund av frost. I källargångar finns sprickor. Puts och färg som släppt tyder på att fukt finns i golv och vägg. Vissa förråd är låsta, ej besiktigade. I hus 11 förekommer vatten vår och höst (ca 35 cm), kontroll skall ske för att utröna varifrån vattnet kommer. Är det grundvattenflöde skall grundvattenpump installeras. Puts och färgsläpp förekommer: I wc är blandaren lös i tvättställ, skall fästas fast. Förråd låst ej besiktiga. I hus 9 skyddsrum skall kontrolleras om det om är i bruk, i så fall skall inventering av utrustning ske. Puts och färgsläpp förekommer fukt i väggar.

Tvättstuga: I hus 17 två Wasctor WE 65, en torktumlare Wasctor TT 166
I hus 11 två Wasctor WE 65, en torktumlare Wasctor TT 166
I hus 9 två Wasctor WE 65, en torktumlare Wasctor TT 166
På en av TM skall service utföras omgående. .
Filter skall rengöras på alla TT.

Torkrum: I 17 hus finns avfuktare, alla hål skall tätas och ventilationen bort.
I 11 hus ingen av fläktarna fungerar avfuktaren ur funktion.
Utrymmet i behov av målning.
I hus 9 finns avfuktare, alla hål skall tätas och ventilationen bort.
Anläggningen ur funktion, skall repareras.

Apparatrum: 6 ventiler packas om, läcker. 1 pump bytes
Fukt förekommer väggar.

Allmänt: Lös puts och sprickor förekommer på golv och väggar. Fukt förekommer i golv och väggar. El-rum och soprum städas ut.

3.4 Utvändigt

Fasad: Sprickor och putssläpp förekommer på socklar. På gavel nr 17 har tegelstenar frusit sönder, lösa bitar hänger på fasaden, skall tas ned. Kontroll av fasaden skall ske beträffade sprickor och lösa stenar. Kontroll av simsen och avloppet från balkong till vindslägenhet på nr 11 skall utföras.
I 11 fukt finns i yttervägg, kontroll skall ske varifrån vattnet kommer.

Räcken / trappor: Räcken och staket på stödmurar är sönder, lösa och rostiga, skall bytas och fästas.

Takbalkonger:	Byte av rötskadad panel samt målning. Målning under trall skall kontrolleras.
Balkonger:	Tvättning av skärmplåtar.
Yttertaket:	Plåtdetaljer hängrännor och stuprörskall målas. Plåt smyg till vindsfönster på nr 13 fästas fast. Soprumsventilation skall bradkläs till ovan yttertak. Nockpanna saknas vid nr 11 vindslgh.
Lekplats:	Besiktning skall utföras enligt EU-norm.
Mark:	Reparation av asfalt in området.

4. Åtgärdsförslag

4.1 Bedömda åtgärdskostnader, inkl. moms

Omgående:

• Drift och skötselinstruktion.	5. 000 kr
• Ventilationsåtgärder, byte fläktar, städning, rensning, soprum.	200. 000 kr
• Takfönster, balkong panel.	125. 000 kr
• Rep av trapphus, inkl översyn	150. 000 kr
• Målning fönster i källardelen.	25. 000 kr
• Taktätning, soprumventilationen brandisolerar, plåt takmålning,	70. 000 kr
• Utredning av vägg vid 17, utbyte av tegelsten 17, inkl lift	25. 000 kr
• Tvättning balkonger.	25. 000 kr
• Kontroll av simsen på 11, och avlopp från 9, 11	10. 000 kr
• Sprickor och putssläpp.	155. 000 kr
• Räckan och staket, trappor, murar, asfalt.	155. 000 kr
• Besiktning av lekplats	10. 000 kr
• Kontroll, tätning, rengöring av botten gavellägenhet.	25. 000 kr
• Översyn av ventilgaller i lägenheter samt karnplugg.	25. 000 kr
• Utreda. grundvatten, ny grundvatten pump	50. 000 kr
• Skyddsrumms utrustning, funktion	40. 000 kr
• Service tvättstuga och torkrum.	50. 000 kr
• Tätning torkrum, målning	15. 000 kr
• Ompackning ventiler och byte pump .	<u>65. 000 kr</u>
Summa	1 225.000 kr

I PRIMÄR

Inom fem år:	
• Ny tvättstugeutrustning.	80.000 kr
• Källarväggar, gångar	50.000 kr
• Takfönster,	100.000 kr
• Rep. av väggar och golv i källare.	<u>100.000 kr</u>
Summa	330.000 kr
Inom tio år:	
• Ny tvättstugeutrustning.	160.000 kr
• Källarväggar, gångar	<u>50.000 kr</u>
Summa	210.000 kr
Inom femton år:	
• Papp och läck delvis pannor, ställning	<u>3.300.000 kr</u>
Summa	3.300.000 kr
Totalsumma	<u>5 065.000 kr</u>

2003-09-30 Primär fastighetsförvaltning AB

Arne Gustafsson
Byggnadsingenjör
KARF. och SBR.

3.3 Lägenheterna

- Rum:**
- I 180 mattskarv i sov spricker.
 - I lgh 125 högt flöde i v-rum
 - I 108 mattskarv i sov spricker.
 - I 165 hall är ej skvallerrör i slitsen kopplad, skall kopplas.
- Kök:**
- I lgh 181 förekommer råttor enligt hg i köksskåp och ovan undertak. Frånluftsventilationen skall ses över.
 - I 132 DM saknar underlägg.
 - I 140 spricka i tak ovan dörr.
 - I 164 kakelbom och fogsprickor över diskbänk. Spaltventil i kök skall tätas.
 - I 142 tippskydd skall bytas ut. Golvskivor syns genom mattan
- Bad:**
- I lgh 181 I wc/dusch och wc ovan undertak förekommer äldre rör genomföringar som skall tätas. Kring nydragna rör i slitsar skall brandtätning utföras. Ovan försänkt innertak skall städning ske. Mjukfog vid wc har släppt
 - I lgh 180 mjukfog vid wc släpper. Kakelplatta i underkant slits saknas. Tröskel låg.
 - I 176 wc läcker. Mjukfog mot tröskel saknas. Sprickor förekommer i tak.
 - I 125 sprickor i kakel ovan kar.
 - I 01 matta och tröskel trasig. Spricka i kakelhörn bakom wc. Badrumsskåp trasigt.
 - I 140 golvet vid brunn bakfall.
 - I 157 kakel saknas under slitskant. Ballofix för varmvatten stänger ej.
 - I 164 fog mot wc saknas. I övervåning färsläpp i tak samt kondens vid takfönster.
 - I 140 vind mattan skall svetsas vid rör genomföringar.
 - I 164 vind mattskarv lagas.
 - I 142 fog vid slitslucka ej utförd. Tätning skall utföras vid skvallerrör i mattuppvik.
- Allmänt i bad:**
- I 14 av 16 lägenheter har vi konstaterat mattan släpper från undergolv och runt brunnar samt att bristningar förekommer i svetsskarvar. Troligen förekommer brister i varje badrum av motsvarande art. Detta kan ge en kostad på mellan 15-21 000 kr per badrum beroende på ytskikt.



Vardagsrum: I lgh 181 halva v-rum fönstret ej målat på utsidan.

I

Lokal: Föreningslokal 17 brisfällig ventilation unken lukt. Puts och färgläpp dörrfoder början till rötskador. Spaltventiler skall rengöras och övrig tilluft skall öppnas. Trall i bastun som ligger mot fuktig betong kommer att på sikt ruttna.

Allmänt lägenheter: Ventilrad sockel saknas i botten lägenheten. Knarrande parkettgolv förekommer.

Beräknad summa för samtliga lägenheter är ca 100. 000 kr. Då tillkommer ca 15-20-000kr per badrum för reparation av fuktspärrar och mattor.