

2014012101698

## Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

### Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll Teknisk besiktning

Registrerades av Bolagsverket 2014-01-22

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lagman 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. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker den 1 mars 2014 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Källtorp 27:4
Adresser	Lagmansgatan 17 A-F, 416 53, Göteborg
Fastighetens areal	1 277 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	1 052 m <sup>2</sup>
Lokal/övrigt	10 m <sup>2</sup>
Total area	1 062 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 3 våningar och källare
Byggnadsår	1936
Renoveringsår	Löpande
Värdeår	1970
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1928-10-12 (akt 1480K-II-1221)
Taxeringsvärde	Fastighetens taxeringsvärde är 11.829.000 kronor (2013)
Typkod	Fastigheten är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt:	Fastigheten är friköpt

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gårdsplan	Gård med stenlagda/asfalterade gångtytor samt gräsytor. Gemensamt soprum på gårdsplan
-----------	--

### **Gemensamma utrymmen och installationer**

Källarvåning	Källarvåning innehållande lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum, lokal, toalett och apparat-/pannrum
--------------	---

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grund	Källargrund av betong
Stomme	Trä
Fasader	Plåt
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor / Plåtdetaljer
Fönster	3-glas isolerglas samt 2-glas kopplade fönster
Trapphus	6 st, trapplop av sten/trä, målade träväggar.
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet radiatorsystem. (Leasad anl.)
Ventilation	Självdrag
Balkong	2 st
Öppen spis	-
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Comhem. ( eget abonnemang krävs)

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett/Trägolv/Linoleum	Tapet/målat
Kök	Linoleum/Trägolv	Tapet/målat
Badrum	Klinker/mosaik	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, köksfläkt och skåpinredning	
Utrustning i badrum	Dusch/Bad, tvättställ och wc-stol	

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Lagman förvärvar fastigheten Göteborg Kålltorp 27:4 för en summa om 22 500 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskillning	22 500 000 kr	21 186 kr
Lagfartskostnad	338 325 kr	
Pantbrevskostnader	53 100 kr	
Fond	1 000 000 kr	
Föreningsbildning	275 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>24 166 425 kr</b>	<b>22 756 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 3.445.000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 000 000 kr	3,60%	72 000 kr	30 000 kr	3-mån
Lån	2 000 000 kr	3,60%	72 000 kr	0 kr	2 år
Lån	2 000 000 kr	4,00%	80 000 kr	0 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>6 000 000 kr</b>				
Insatser	18 166 425 kr				
<b>Totalt</b>	<b>24 166 425 kr</b>		<b>224 000 kr</b>	<b>30 000 kr</b>	

\* Rak amortering 0,5%

## 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 315 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift uppgår 2013 till 1210 kr/lägenhet/år och 1 % av taxeringsvärdet lokaler

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	254 000 kr	239
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	25 000 kr	24 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	28 kr
Fastighetsskötsel/städning	40 000 kr	38 kr
Försäkring	20 000 kr	19 kr
Renhållning/sophantering	25 000 kr	24 kr
Vatten/avlopp/el	50 000 kr	47 kr
Värme bostäder/lokaler	130 000 kr	122 kr
Övrigt	15 000 kr	14 kr
<b>Summa</b>	<b>335 000 kr</b>	<b>315 kr</b>
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	20 640 kr	19 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	35 487 kr	33 kr
<b>Totalt</b>	<b>645 127 kr</b>	<b>607 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter kapital	254 000 kr
Årsavgifter drift	383 027 kr
Hysesintäkter	8 100 kr
<b>Totalt</b>	<b>645 127 kr</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 15 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 1 st lokal och 1 st P-plats. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m <sup>2</sup> )	And.tal*1 (%)	And.tal*2 (%)	Insats (kr)	Årsavgift kapital (kr)	Årsavgift drift (kr)	Årsavg totalt (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m <sup>2</sup> /år)	Lgh snitt (%)	Brutto kostn (kr/år)	Avdr (%)	Netto kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)
A-1001*3	1	4	rok	96,0	9,59%	8,06%	1893437	24347	30882	55230	4602	575	3,65%	124340	30%	103607	8634
A-1101*4	2	4	rok	96,0	9,59%	11,42%	1893437	24347	43750	68097	5675	709	3,65%	137208	30%	116475	9706
A-1201	3	2	rok	47,0	4,69%	5,10%	829078	11920	19516	31436	2620	669	3,65%	61697	30%	52619	4385
B-1001	1	2	rok	61,0	6,09%	5,88%	1076038	15471	22518	37989	3166	623	3,65%	77265	30%	65482	5457
B-1101	2	2	rok	61,0	6,09%	5,88%	1076038	15471	22518	37989	3166	623	3,65%	77265	30%	65482	5457
C-1001	1	2	rok	48,0	4,79%	5,15%	846718	12174	19730	31904	2659	665	3,65%	62809	30%	53538	4461
C-1002	1	4	rok	98,0	9,79%	7,95%	1728717	24855	30453	55308	4609	564	3,65%	118406	30%	99477	8290
C-1101	2	2	rok	48,0	4,79%	5,15%	846718	12174	19730	31904	2659	665	3,65%	62809	30%	53538	4461
C-1102	2	4	rok	98,0	9,79%	7,95%	1728717	24855	30453	55308	4609	564	3,65%	118406	30%	99477	8290
C-1201*5	3	2	rok	50,0	4,89%	5,60%	964358	12427	21446	33873	2823	677	3,65%	69073	30%	58513	4876
D-1001*6	1+kv	4	rok	120,0	10,48%	9,18%	1852196	26630	35172	61802	5150	515	3,65%	129407	30%	109125	9094
D-1101	2	3	rok	70,0	6,99%	6,38%	1234798	17753	24449	42202	3517	603	3,65%	87272	30%	73751	6146
D-1201	3	2	rok	44,0	4,39%	4,93%	776158	11159	18873	30032	2503	683	3,65%	58362	30%	49863	4155
E-0901	kv	2	rok	50,0	3,49%	5,26%	617399	8877	20159	29036	2420	581	3,65%	51571	30%	44811	3734
F-0901	kv	2	rok	65,0	4,54%	6,10%	802618	11540	23376	34916	2910	537	3,65%	64211	30%	55423	4619
<b>Totalt lgh</b>				<b>1052,0</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>	<b>18166425</b>	<b>254000</b>	<b>383027</b>	<b>637027</b>	<b>53086</b>	<b>606</b>		<b>1300102</b>		<b>1101179</b>	<b>91765</b>

\*1 Andelstal beräknat på yta där BOA värderas till 100% och BIA värderas till 0,7

\*2 Andelstal beräknat på en basfaktor om 44 kvm med en marginaliseringseffekt om 0,5, hänsyn taget till underhåll balkong och driftskostnad garage/lokal

\*3 Uteplats

\*4 Balkong och garage/lokal

\*5 Takterrass

\*6 Parkeringsplats



2014012101706

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAGMAN  
c/o Wallberg, Legmansgatan 17A, 416 53 Göteborg  
Organisations nr 769625-4361

Lokal	10	6600	
P-plats	1 st	1500	
<b>Totalt</b>	<b>1062</b>	<b>8100</b>	

## 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	637027	649768	662763	676018	689539	703329	776532
Hysesintäkter	8100	8262	8427	8596	8768	8943	9874
<b>Summa</b>	<b>645127</b>	<b>658030</b>	<b>671190</b>	<b>684614</b>	<b>698306</b>	<b>712272</b>	<b>786406</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	335000	341700	348534	355505	362615	369867	408363
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	20640	21053	21474	21903	22341	22788	25160
Yttre fond	35487	36197	36921	37659	38412	39181	43258
<b>Summa</b>	<b>391127</b>	<b>398950</b>	<b>406929</b>	<b>415067</b>	<b>423368</b>	<b>431836</b>	<b>476782</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	224000	222920	221840	220760	219680	218600	213200
Amorteringar	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
<b>Summa</b>	<b>254000</b>	<b>252920</b>	<b>251840</b>	<b>250760</b>	<b>249680</b>	<b>248600</b>	<b>243200</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>6160</b>	<b>12422</b>	<b>18787</b>	<b>25258</b>	<b>31837</b>	<b>66425</b>
<b>Ingående fond</b>							
Accumulerat förvaltningsnetto	1000000	1006160	1018582	1037368	1062626	1094463	1354658
Accumulerad yttre fond	0	35487	71684	108604	146264	184676	419759
<b>Likviditet</b>	<b>1000000</b>	<b>1041647</b>	<b>1090265</b>	<b>1145973</b>	<b>1208890</b>	<b>1279138</b>	<b>1774417</b>

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 606 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta 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.

Punkt 6-8 visar hur avgiften förändras beroende på hur hög anslutningsgraden är vid ombildningstillfället. Dvs hur många lägenheter som förvärvas som bostadsrätter.

Känslighetsanalys	(Boarea) (kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	606 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	38 kr	6,28%
El, vatten och värme +25%	43 kr	7,06%
Hyresintäkt - 30%	2 kr	0,38%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	40 kr	6,68%
70 % anslutning	26 kr	4,28%
80 % anslutning	17 kr	2,85%
90 % anslutning	9 kr	1,43%

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

Inflationsprognos (kr/m <sup>2</sup> )	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	315	325	335	345	355	366	424
Räntekostnad	211	210	209	208	207	206	201
Övriga kostnader	87	89	92	95	98	101	104
Hyresintäkter	8	8	8	8	9	9	10
Avgift	606	616	628	639	651	663	718

## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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 andelstal.
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, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
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 2014-01-10

  
/ Therese Appelqvist /

  
/ Lennart Fredén /

  
/ Lina Wallberg /

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lagman, org.nr. 769625-4361, i Göteborgs kommun, undertecknad 2014-01-10, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas femton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

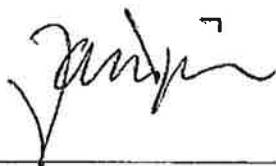
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, besiktningsprotokoll med underhållsplan, köpekontrakt, hyresavtal, garanti osålda lägenheter, finansieringsoffert, energideklaration, fastighetstaxering, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

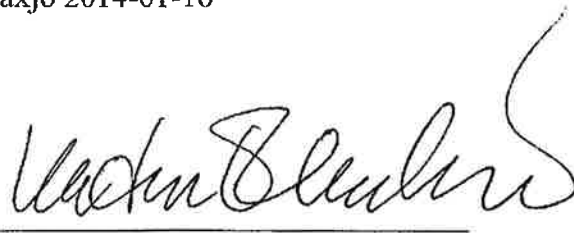
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-01-16

Växjö 2014-01-16



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

2014012101710

Westlundsbyggkonsult

Teknisk besiktning av fastigheten: Källtorp 27:4. Lagmansgatan 17 A-F  
Slutrapport

Kungsbacka den 3 maj 2013

Projektnummer: 13-111

## Bakgrund

Westlundsbyggkonsult har på uppdrag av BBC, Bra Boende Centralt AB, Utfört en teknisk besiktning av rubricerad fastighet med anledning av planerad ombildning av hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet

## Fastighetsdata

Fastigheten består av en sammanbygg huskropp i vinkel bestående av 13 st lägenheter samt 2 st lokaler med en total area på 873 kvm. Byggnaderna är i 3 bostadsvåningsplan plus källare och vind, lägenhetsförråd på vindsbjälklag. Tre vindslägenheter finns.

Fastigheten är uppförd 1936. Tidtypisk byggnation som uppfördes under 30-talet. Fastigheterna är relativt väl underhållen. De flesta kök är från nybyggnadsåret men vitvaror från 1990-2000 talet. Dock förekommer det vitvaror från 1980-talet. De flesta badrum har plastmatta på golv samt kakel på vägg i våtzone. Större delen är från 80-talet. Det förekommer dålig lukt i badrum och kök och i dess närhet. Detta kan bero på otäta röranslutningar till avloppsluftare, torkat rörkitt och undermålig ventilation. Gården fick ny asfaltsbeläggning 2003.

## Uppdragets omfattning:

Den tekniska besiktningen är av okulär art inkl inventering och bedömningar av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark. Besiktningen är av sådan art att den inte uppfyller enligt Jordabalken 4 kap 19§. Några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som redovisats i denna rapport har inte utförts.

Syftet med besiktningen är att utreda vilket underhåll och reparationer som fastigheten är i behov av, samt där till hörande kostnader, som kan tänkas uppstå inom en 10- års period. De slutsatser, rekommendationer och kostnadsberäkningar som presenteras är relaterade till tidpunkten för när besiktningen genomfördes. Avvikelse kan förekomma i framtiden beroende på t.ex. Vilken arbetsmetodik som kommer att användas, marknadsläge samt tekniska föreskrifter och normer.

Tekniska och miljömässiga ämnesområden och dokument som har inventerats är ventilation, värme, vatten och avlopp. Förekomst av asbest i kakelfogar och rörisoleringar förekomma. Kvicksilver i termometrar förekommer.

Inga kända faktorer om förekomst av föroreningar i mark kan påvisas.

## Allmänt

För att på ett överskådligt sätt lyfta fram de brister och fel som finns i fastigheten presenteras rapporten i tabellform.

## Uppdragets omfattning

Westlundsbyggkonsult har endast utfört en teknisk och miljömässig granskning, varvid andra frågor såsom exempelvis legala, finansiella och affärsmässiga frågor inte beaktats.

Granskningen inom ramen för detta uppdrag är begränsad till en sk. Fas 1 utredning, dvs. några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som är redovisade i denna rapport har inte utförts.

Resultatet av granskningen, såsom det presenteras i denna rapport, baserar sig på den fackkunskap och expertis som finns inom Westlundsbyggkonsult med hänsyn till den tekniska kunskap och de svenska tekniska föreskrifter och normer som gäller per december 2012.

Denna rapport utgör ingen garanti om att egendomen som granskats inte har några tekniska, eller miljömässiga brister eller risker annat än vad som framgår i denna rapport.

Denna rapport och dess innehåll är avsedd för Bra Boende Centralt AB och omfattningen av deras uppdrag, vid överlåtelse av ovan angivna fastighet, och får inte användas på annat sätt utan Westlundsbyggkonsults godkännande.

De slutsatser, rekommendationer, kostnadsuppskattningar och beräkningar som redogörs för i denna rapport relaterar till den granskade fastighetens status vid den tidpunkt som granskningen genomfördes. De metoder eller rekommendationer som presenteras i denna rapport skall inte anses vara uttömmande. Ytterligare alternativa metoder eller rekommendationer och därmed kostnadsuppskattningar och beräkningar kan inte uteslutas.



Område	Beskrivning	Anmärkning	Prio
Port		Alla entrédörrblad behöver justeras.	1
Tak		Taken är i ganska gott skick. Lerteglet börjar bli tunt vilket signalerar om ett kommande byte dock inte inom tio år. Takhuvar är relativt nymålade. Dock finns det fukt fläckar på råsponten på vinden. Ett mindre antal pannor ligger fel eller är spruckna.	2-5
Fasad		Fasad av plåt (1995). Fönster i fastigheten är från 80-talet och har dåliga tätningar, dessa behöver justeras och kompletteras då flertalet av hyresgästerna klagar på drag från fönstren. Fönster i trapphus A behöver målas. Spruckna rutor förekommer.	1
Dokumentation		A ritningar överlämnade vid besiktningen. K, El och VVS ritningar är ej redovisade dessa bör upprättas som relationshandlingar om dessa inte finns.	1
Brandskydd	Källare	Otåta rör genomföringar förekommer.	1
	Utrymning	Nödbelysning i trapphus är en rekommendation som bör beaktas.	
	Dokumentation	Ingen brandskyddsdokumentation redovisades, bör upprättas	
Värme	Radiatorer	Samtliga radiatorer är av äldre modell. Det förekommer klagomål på ojämn värmeverkan. De flesta radiatorer har termostater av äldre modell som bör bytas då justering av värmen på radiatorerna är obefintlig.	1
	Undercentraler	Fjärrvärme, växlare från 80-talet. (dessa ägs av GBG energi) Nyare pumpar på hetvattenslingan och VVC.	10
	Dokumentation	Injusteringsprotokoll saknas	
Elinstallationer	Allmänt	I stort sett alla lägenheter har gruppcentraler av nyare modell med jordfelsbrytare, med två undantag av källarlägenheterna.	1
	Dokumentation	El-ritningar ej redovisad	
Vatten & avlopp		Synliga stammar i källaren har yttre rostskador. Enl uppgift från säljaren är stammar i källaren relinade. Stammar i övrigt är i PVC samt koppar. Stammarna i källaren har en isolering som kan innehålla asbest. Förekomst av dålig lukt i lägenheterna förekommer och troligtvis kommer detta från avloppssystemet och otåta anslutningar eller skarvar.	1
Ventilation	Allmänt	I stort sett alla köksfläktar är kopplade till imkanalen. Alla badrum har en paxfläkt som även denna är kopplad till imkanalen. Flertalet lägenhetsinnehavare klagar på dålig ventilation och en allmän översyn på dessa installationer är nödvändig. Tvivelaktig imkanals installation i lgh F0901. Denna leder till att matos kommer in i kringliggande lägenheters friskluftsventiler alternativ installation måste ses över.	1 1
	OVK	Enl. uppgift från säljaren skall denna vara utförd, protokoll ej redovisad.	

Energideklaration		Enl. uppgift från säljaren skall denna vara utförd, protokoll ej redovisad	
Inventarier	Kök	De flesta kök är av äldre modell och är delvis slitna, luckor, bänkskivor samt diskbänkar är av varierande ålder.	
	Vitvaror	Är av varierande årsmodeller, övervägande är de flesta från 2000 talet	
	Badrum	De flesta badrum är från 80-talet. Plastmatta på golv och kakel på vägg i våtzone. Flertalet av badrummen visar spår av läckande tätskikt. Renovering av badrum inom tio år kommer att vara nödvändig. (Dock ligger dessa ej med i den ekonomiska underhållsplanen)	2-5
	VVS	Skick och ålder samma som badrum. Dock är stammarna i behov av åtgärd/byte	2-5
	Tvättstugor	Bom i kakel förekommer. Brunnar är i gjutjärn från nybyggnadsåret. Nyare maskinpark. Puts släpper på yttervägg.	2-5
Energieffektivisering		Byte av blandare i kök och i badrum samt wc stolar kommer att få ner vattenförbrukningen. Besparingspotential -20%. Effektiv styrning på värmen kan leda till besparingar upp till -15% dessa besparingar kommer hyresgästen tillgodo, dock så brukar ett lägre driftnetto höja fastighetsvärdet på sikt.	

Underhållsplan  
*Alla priser är exkl moms*

De flesta lägenheter har badrum som är i stort behov av reparation / renovering

Omgående 0-2 år:	Uppskattad kostnad
* Justering av entrédörrar	15 000:-
* Installation av imkanal till yttertak i lgh F0901	10 000:-
* Putslagning av inre källarmur räknat med 10kvm	15 000:-
* Brandskyddstätningar	10 000:-
* D U instruktioner	5 000:-
* Filmning av avloppssystem ang luktproblem	15 000:-
* Central frånluft från wc grupper	80 000:-
* OVK Besiktning (om denna ej är gjord)	25 000:-
* Relationshandlingar (om dessa inte finns)	10 000:-
* Tätning samt justering av fönster	100 000:-
* Termostatbyte	65 000:-
* Individuell el mätning av källarlägenheterna samt komplettera med jordfelsbrytare	30 000:-
* Justering av lgh D1001 källardörr, alt tas bort	5 000:-
* Återmontera friskluftsventil i lgh A1001's sovrum	2 500:-
<b>Summa 0-2 år</b>	<b>387 500:-</b>
Underhåll inom 2-5 år	Uppskattad kostnad
* Stambyte Trapphus A	60 000:-
* Justering av kakel i tvättstugor	30 000:-
* Löpande underhåll	30 000:-
* Översyn av yttertak	15 000:-
<b>Summa 2-5 år</b>	<b>135 000:-</b>
Underhåll inom 10 år	
* Löpande underhåll	50 000:-
<b>Summa 10 år</b>	<b>50 000:-</b>
<b>Totalsumma:</b>	<b>572 000:-</b>

Kungsbacka den 3 maj 2013  
 Westlundsbyggkonsult

Morgan Westlund

Westlundsbyggkonsult  
 Hålgårdsvägen 7  
 434 96 Kungsbacka  
 Tfn 0300-380 34 alt. 0735 000 457  
 Westlundsbyggkonsult@telia.com

