

husjuristerna ab
ekonomi & juridik

Hed. Sofia Heden Göteborg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Södra Heden Göteborg med organisationsnummer 769621-2609 har registrerats hos Bolagsverket 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 Anders Sköld, Jakobsdals Bygg AB, den 29 mars 2010.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske den 1 juli 2010 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Transaktionen genomförs genom en ren överlåtelse av fastigheten.

2. Beskrivning av fastigheten

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Fastighetsbeteckning | Göteborg Heden 27:18 |
| Kommun | Göteborg |
| Församling | Vasa |
| Adress | Södra vägen 6, 6A, 6B |
| Tomtens areal | 705,5 m ² |
| Antal byggnader | 1 |

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

| | |
|-------------------------|---|
| Byggnadsår | 1929 |
| Värdeår | 1929 |
| Antal bostadslägenheter | 18 |
| Antal lokaler | 2 lokaler, 1 förråd |
| Bostadsyta | 1485 m ² |
| Lokalyta | 241 m ² |
| Byggnadstyp | Flerbostadshus i sex våningar, med två trapphus plus kökstrapphus, med källare och oinredd vind |

| | |
|------------------------|---|
| Grundläggning | Betongplatta, sulor av betong, järnbalkar på stenbädd. Träpålar, undergrund av lera |
| Stomme | Betong/natursten, putsat tegel. |
| Bjälklag | Trä och betong |
| Yttertak | Galvad målad plåt |
| Fasad | Tegel |
| Uppvärmning | Fjärrvärme |
| Ventilation | Självdrag |
| | Källarplanet innehåller elcentral, fjärrvärmecentral och lägenhetsförråd. |
| El | Kommunalt el- respektive VA-nät |
| Fönster | 3-glasfönster mot Södra vägen, övriga 2-glas. |
| Balkonger | 8 lägenheter i A-uppgången har balkong/er |
| Lägenheterna | Lägenheterna är av mycket varierande standard. |
| Gemensamma anordningar | Trapphus, lägenhetsförråd, kabel-TV, cykelförråd, sophantering och tvättstuga. |
| Underhållsbehov | Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 4 110 000 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 5-10 tillkommer ytterligare 175 000 kronor inklusive moms enligt bedömningen. Medel för detta finns avsatt i reparationsfond. |
| Försäkringar | Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten. |

4. Beräknat taxeringsvärde (2010)

| | |
|---------|-------------------|
| Byggnad | 12 176 000 kronor |
| Mark | 13 825 000 kronor |
| Totalt | 26 001 000 kronor |

Beräkningar vid ombildning Brf Södra Heden Göteborg

| 5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD | |
|------------------------|-------------------|
| Köpeskilling | 25 000 000 |
| Lagfartskostnad | 375 875 |
| Pantbrevskostnader | 0 |
| Reserv, pantbrev | 55 000 |
| Reparationsfond | 5 000 000 |
| Föreningsbildning | 315 000 |
| Totalt | 30 745 875 |

| 6. FINANSIERING | | | | |
|-----------------------------|-------------------|-----------|----------|--|
| Bostadsrättsföreningens lån | | | | |
| | Belopp | Räntesats | Ränta/år | |
| | 1 500 000 | 2,25 | 33 750 | |
| | 1 500 000 | 3,75 | 56 250 | |
| | 1 500 000 | 4,75 | 71 250 | |
| Lån totalt | 4 500 000 | | 161 250 | |
| Insatser | 26 245 875 | | | |
| Finansiering total | 30 745 875 | | | |

| 7. ÅRLIGA KOSTNADER | |
|--------------------------|----------------|
| Räntekostnader enl ovan | 161 250 |
| Avskrivning | 100 000 |
| Driftskostnader: | |
| Fastighetsskötsel | 43 864 |
| Sotning | 10 000 |
| Fjärrvärme och el | 240 000 |
| Vatten/ avlopp | 40 000 |
| Renhållning | 40 000 |
| Försäkring | 22 000 |
| Kabel TV | 16 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 35 000 |
| Revision | 15 000 |
| Övrigt | 0 |
| Summa driftskostnader | 461 864 |
| Skatter | |
| Fastighetsavgift | 50 836 |
| Yttre underhållsfond: | 78 003 |
| enligt stadgar min 0,3 % | |
| av taxeringsvärdet | |
| Kostnader totalt | 851 953 |

| 8. ÅRLIGA INTÄKTER | |
|------------------------|----------------|
| Årsavgifter | 595 493 |
| Lokal, förråd, p-pl | 256 460 |
| Intäkter totalt | 851 953 |

10. EKONOMISK PROGNOIS BRF SÖDRA HEDEN GÖTEBORG

| 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 |

| Intäkter | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 595 493 | 607 403 | 619 551 | 631 942 | 644 581 | 657 472 | 725 903 |
| Lokalintäkter | 256 460 | 261 589 | 266 821 | 272 157 | 277 601 | 283 153 | 312 623 |
| S:a Intäkter | 851 953 | 868 992 | 886 372 | 904 099 | 922 181 | 940 625 | 1 038 526 |
| Underhållskostnader | | | | | | | |
| Drift | -470 312 | -479 718 | -489 313 | -499 099 | -509 081 | -519 262 | -573 308 |
| Yttre fond | -69 555 | -70 946 | -72 365 | -73 812 | -75 289 | -76 794 | -84 787 |
| S:a underhållskostnader | -539 867 | -550 664 | -561 678 | -572 911 | -584 369 | -596 057 | -658 095 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | |
| Låneräntor | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 |
| Avskrivning | -100 000 | -102 500 | -105 063 | -107 689 | -110 381 | -113 141 | -128 008 |
| S:a kapitalkostnader | -261 250 | -263 750 | -266 313 | -268 939 | -271 631 | -274 391 | -289 258 |
| Övriga kostnader | | | | | | | |
| Fastighetsavgift * | -50 836 | -51 853 | -52 890 | -53 948 | -55 027 | -56 127 | -61 969 |
| Statlig inkomstskatt*** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsresultat | 0 | 2 725 | 5 492 | 8 302 | 11 154 | 14 050 | 29 204 |
| Ingående fond ** | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Akkumul. yttre fond | 69 555 | 140 501 | 212 866 | 286 678 | 361 967 | 438 761 | 846 395 |
| Likviditet | 5 169 555 | 5 345 726 | 5 528 646 | 5 718 449 | 5 915 273 | 6 119 258 | 7 251 722 |

* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 1 277 kronor per lägenhet och år samt för lokaldelen 1 % av beräknat taxeringsvärde.

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 5 000 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

***= Ingen ränteintäkt är medräknad i kalkylen därav ingen statlig inkomstskatt.

11. KÄNSLIGHETSANALYS BRF SÖDRA HEDEN GÖTEBORG

Inflation 3,0%

| Kalkylperiod, år | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Bedömd inflation, % | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| Intäkter | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
| Årsavgifter, höjning 3% | 595 493 | 613 358 | 631 759 | 650 711 | 670 233 | 690 340 | 800 293 |
| Lokalintäkter | 256 460 | 264 154 | 272 078 | 280 241 | 288 648 | 297 307 | 344 661 |
| S:a intäkter | 851 953 | 877 512 | 903 837 | 930 952 | 958 881 | 987 647 | 1 144 954 |
| Underhållskostnader | | | | | | | |
| Drift | -470 312 | -484 421 | -498 954 | -513 923 | -529 340 | -545 221 | -632 060 |
| Yttre fond | -69 555 | -71 642 | -73 791 | -76 005 | -78 285 | -80 633 | -93 476 |
| S:a underhållskostnader | -539 867 | -556 063 | -572 745 | -589 927 | -607 625 | -625 854 | -725 536 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | |
| Låneränior | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -161 250 |
| Avskrivning | -100 000 | -102 500 | -105 063 | -107 689 | -110 381 | -113 141 | -128 008 |
| S:a kapitalkostnader | -261 250 | -263 750 | -266 313 | -268 939 | -271 631 | -274 391 | -289 258 |
| Övriga kostnader | | | | | | | |
| Fastighetsavgift | -50 836 | -52 361 | -53 932 | -55 550 | -57 216 | -58 933 | -68 319 |
| Statlig inkomstskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsresultat | 0 | 5 338 | 10 848 | 16 536 | 22 408 | 28 470 | 61 840 |

Ökad räntekostnad med 0,6% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år

| Kalkylperiod, år | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Bedömd inflation, % | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Intäkter | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
| Årsavgifter, höjning 2,9% | 595 493 | 612 762 | 630 532 | 648 818 | 667 634 | 686 995 | 792 557 |
| Lokalintäkter | 256 460 | 261 589 | 266 821 | 272 157 | 277 601 | 283 153 | 312 623 |
| S:a intäkter | 851 953 | 874 351 | 897 353 | 920 975 | 945 234 | 970 147 | 1 105 180 |
| Underhållskostnader | | | | | | | |
| Drift | -470 312 | -479 718 | -489 313 | -499 099 | -509 081 | -519 262 | -573 308 |
| Yttre fond | -69 555 | -70 946 | -72 365 | -73 812 | -75 289 | -76 794 | -84 787 |
| S:a underhållskostnader | -539 867 | -550 664 | -561 678 | -572 911 | -584 369 | -596 057 | -658 095 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | |
| Låneräntor | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -179 250 | -179 250 | -197 250 | -251 250 |
| Avskrivning | -100 000 | -102 500 | -105 063 | -107 689 | -110 381 | -113 141 | -128 008 |
| S:a kapitalkostnader | -261 250 | -263 750 | -266 313 | -286 939 | -289 631 | -310 391 | -379 258 |
| Övriga kostnader | | | | | | | |
| Fastighetsavgift | -50 836 | -51 853 | -52 890 | -53 948 | -55 027 | -56 127 | -61 969 |
| Statlig inkomstskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsresultat | 0 | 8 084 | 16 473 | 7 177 | 16 207 | 7 573 | 5 858 |

Ökad räntekostnad med 0,6% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år

| Kalkylperiod, år | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| Inflation, % | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| Intäkter | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
| Årsavgifter, höjning 3,5% | 595 493 | 616 335 | 637 907 | 660 234 | 683 342 | 707 259 | 840 002 |
| Lokalintäkter | 256 460 | 264 154 | 272 078 | 280 241 | 288 648 | 297 307 | 344 661 |
| S:a intäkter | 851 953 | 880 489 | 909 985 | 940 474 | 971 990 | 1 004 566 | 1 184 662 |
| Underhållskostnader | | | | | | | |
| Drift | -470 312 | -484 421 | -498 954 | -513 923 | -529 340 | -545 221 | -632 060 |
| Yttre fond | -69 555 | -71 642 | -73 791 | -76 005 | -78 285 | -80 633 | -93 476 |
| S:a underhållskostnader | -539 867 | -556 063 | -572 745 | -589 927 | -607 625 | -625 854 | -725 536 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | |
| Låneräntor | -161 250 | -161 250 | -161 250 | -179 250 | -179 250 | -197 250 | -251 250 |
| Avskrivning | -100 000 | -102 500 | -105 063 | -107 689 | -110 381 | -113 141 | -128 008 |
| S:a kapitalkostnader | -261 250 | -263 750 | -266 313 | -286 939 | -289 631 | -310 391 | -379 258 |
| Övriga kostnader | | | | | | | |
| Fastighetsavgift | -50 836 | -52 361 | -53 932 | -55 550 | -57 216 | -58 933 | -68 319 |
| Statlig inkomstskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsresultat | 0 | 8 315 | 16 996 | 8 058 | 17 517 | 9 389 | 11 549 |

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2 BRF SÖDRA HEDEN GÖTEBORG

| Anslutnings- grad | Föreningens skulder | Skuldsättning i procent | Räntekostnader år 1 i kronor | Mellanskillnad hyror/avgifter | Kostnadsökning år 1 i kronor |
|----------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 100% | 4 500 000 | 15% | 161 250 | | |
| 90% | 7 124 588 | 23% | 255 060 | 60 051 | 33 759 |
| 80% | 9 749 175 | 32% | 349 020 | 120 102 | 67 668 |
| 70% | 12 373 763 | 40% | 442 981 | 180 153 | 101 577 |
| 60% | 14 998 350 | 49% | 536 941 | 240 204 | 135 487 |
| 50% | 17 622 938 | 57% | 630 901 | 300 256 | 169 396 |

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts. Anslutningsgrad 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt, 90 % att 90 % upplåts o.s.v.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittränta om 3,58%.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

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

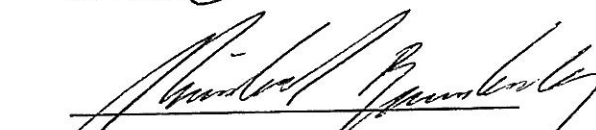
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.


- 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 som bifogas, 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 mm 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 den2010


Ulf Andén


Gunnar Berggren


Mikael Borenholts


Tomas Celan


Siv Solmenius

- * Fastighetsbesiktning
- * Projekt/Byggledning
- * Teknisk utredning
- * Kvalitetsansvarig enligt PBL

Okulärbesiktning

1. Förutsättning

1.1 Besiktningstidpunkt

- * Besiktningen avser fastigheten Heden 27:18 i Göteborg med adress Södra vägen 6 a-b och är utförd 2010-03-29 med vissa efterbesiktningar av Anders Sköld. Närvarande var, Gunnar Berggren, Ulf Ander (Delvis) samt Annette Utternäs. Vid besiktningen har 6 st lägenheter, två trapphus, allmänna utrymmen, en lokal, källare, yttertak samt fasader, gårdsbjälklag och en portentré avsynats.

1.2 Avsikt med besiktningen

- * Att fastställa fastighetens aktuella status inför en kommande ombildning från hyres- till bostadsrättsfastighet

1.3 Besiktningens omfattning

- * Att **okulärt** fastställa och dokumentera förekomst av fel och brister.
- * Att fastställa fastighetens allmänna status med tanke på byggnads - ombyggnadsår och de produktionsmetoder som gällde för sin tid då byggnaden uppfördes/ ombyggdes.
- * Att analysera vilka underhålls och ombyggnadsåtgärder som erfordras inom 0- 10år. Bedömda åtgärdskostnaderna är en grov uppskattning och kan avvika mot framtida faktiska kostnader för de angivna beroende på omfattning mm.
- * **Myndighetskrav**/besiktningar såsom Hiss och sotarintyg.
- * **Lekredskap** ingår ej i denna besiktning.
- * **Radonmätning** med därav godkänt protokoll/resultat ingår ej i denna besiktning.

1.4 Besiktningsunderlag

- * Plan och fasadritningar och övrig fastighetsdata från fastighetsägaren. Samt tagit del av Rapport från Tellstedt dat 2009-01-20

2. Fastighetsdata

| | |
|---------------------------|---|
| Läge: | Den besiktigade fastigheterna har adressen Södra vägen 6 a,b i Göteborg. |
| Utformning: | Fastigheterna har en huskropp som vetter mot Södra vägen och en L-formad dito mot en innergård. Fastigheterna ingår i ett större kvarter med en omslutande gemensam gård. Total bostadsyta 1485 m ² I entréplanen finns 2 trapphus, tvättstuga en lokal samt en port. I källarna finns förråd och apparatrum. Lägenheter 18st i våningsplanen och därtill 3 lokaler |
| Tomt/Gård | Arean 705,5 m ² |
| Bygg/Ombyggnadsår: | Fastigheterna är uppförda 1906. Den har genomgått ett flertal ombyggnader genom åren b.l.a I senare tid har taket renoverats, stammar och KV VV rör bytts ut i uppgång b, 3-glasfönster installerats mot gatufasaden, balkonger renoverats och fasader i lagats. Vissa övriga reparationsåtgärder har även utförts. I övrigt välskött underhåll. |
| Grundläggning: | Betongplatta och sulor av 80-90cm tjock betong (armerad med horisontella järnbalkar på stenbädd Träpålar (okänt skick) Undergrund av lera. |
| Stomme: | Källarväggar är av betong natursten i övrigt putsat tegel Väggar med skalmurar (tegel) Bjälklag av trä och betong. |
| Tak: | Bandtäckning av galvad målad plåt. Ståndskivor dito. Underbyggnad av trätakstolar råspont och papp. |
| Fönster: | 2 och 3-glas (Gatufasad). |

Info 2:

I grundundersökningen (Tellstedt) påtalas vikten av att inom 10 år påbörja förberedelser för en kommande grundförstärkning.

Det är mycket svårt för att inte säga omöjligt att i nuläget avgöra om och när detta arbetet skall starta efter den tidsrymd som besiktningen avser (t.o.m år 10)

Därav innefattar besiktningen endast kostnader för vidare projektering för en eventuell kommande grundförstärkning.

3.Besiktning

3:1

Värme/ Avloppssystem

Injusteringsprotokoll (flödesprotokoll) saknas för värme.
Uppmärkning av ventiler saknas
Luft i flertal radiatorer.
Rostskadade avlopps stammar i källare och i lgh i trapphus a.

Ventilation:

Ventiler igensatta, fungerande (Otillräcklig ventilation)
Dålig- obefintlig ventilation i källarutrymmen.
(medför hög luft fuktigh
Godkänt OVK-besiktning saknas.

Energideklaration:

Saknas.

Apparatrum:

-

El-rum:

Lås kontrolleras

Fjärrvärmecentraler:

U.a.

Allmänt:

-

3:2 Allmänna utrymmen

Vind a:

Missfärgning av råspont från gamla skador.
Spricka i betongbjälklag (över trappa a)
Sprickor i golv (på Torkvind)
Misstänkt läckage runt skorsten (på Torkvind)

Vind b:

U.a.

| | |
|--------------------------------------|---|
| Trapphus a | U.a. |
| Trapphus b | U.a. |
| Toa i trapphus: | U.a. |
| Källarvåning: a/b | I-balkar (förstärkningar) under gårdsbjälklag svårt rostangripna. Kraftiga sättsprickor på grundmur (mot outgrävt område) Kapillär sugning på källarmurar förekommer (naturlig i konstruktionen) Puts/färgbrist på övriga väggar. |
| Lgh förråd: | Puts/färgbrist |
| Tvättstuga: | U.a. 1 tvättmaskin Miele 5065 1 torktumlare Miele TT 5206 |
| Lokal 1 (Blivande lgh 28) | Under ombyggnad. |
| Hiss: | G.k i annan besiktning |
| Cykelrum: | Mindre spricka i golv. Färgbrist. |
| Övrigt: Info: | <i>Elsystemet i fastigheten har genom åren bytts ut, dock har det inte helt anpassats till dagens krav med all den energikrävande förbrukning som maskiner och elektronik kräver Det är därför nödvändigt att kontrollera nuvarande elinstallation före framtida nya installationer sker.</i> |

3.4 Utvändigt

| | |
|----------------------------------|---|
| Tak | Mindre färgbrist på plåt. Rostskadad luftare. |
| Gatufasad | Kvarsittande spikar krokar på fasaden. |
| Sockel | Mindre sprickor i sockel |
| Gårdsfasad/ : | Sprickor färgbrist på huvudfasad. Ett flertal sprickor i fasaden (tornhuset) |
| Sockel gård | Mindre sprickor förekommer. |
| Tornhus: | Sprickor i fasad, färgbrist. |
| Portentré | Färg/putssläpp i valv. Massabrist på golv (mot gata) |
| Mark Gård Gatufasad | Sprickor i beläggningar Stenplattor rider på underlag. |
| Allmänt | - |

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Portar/Entréer | Trä/Eloxerad aluminium. |
| Trappor | Invändigt av kalksten. |
| Sophantering | Sopkärl på gården. |
| Dörrar | Tamburdörrar av trä. |
| Uppvärmning: | Fjärrvärme. |
| Ventilation: | Självdrag. |
| Övrigt: | Comhem Tv- anläggning. |

**4.1 Fortsatt teknisk
utredning:** -

4.2 Bedömda åtgärdskostnader, inkl moms

Omgående: 0-2 år

| | |
|---|--------------------|
| * Driftsinstruktioner apparatrum, ventilation och uppmärkning ventiler | 20 000kr |
| * Justering ventilation OVK, nydragning bad m.m.) | 450 000kr |
| * Justering radiatorer, termostater m.m. | 90 000kr |
| * Reparation av gårdsbjälklag (Fomglas (cellglas), tätskikt beläggning) | 600 000kr |
| * Förstärkning utbyte I-balkar, konstruktion. | 450 000kr |
| * Förstärkning betong dito | 100 000kr |
| * Installation av avfuktare i källare | 50 000kr |
| * Micropålning för pelare till källarmurar/Pelare (inkl förstärkning mur) | 250 000kr |
| * Funkisidbehandling av tidigare fuktskadat trä (vind) | 50 000kr |
| * Målningsarbeten invändigt (källare m.m.) | <u>50.000kr</u> |
| * Summa | 2 110 000kr |

Inom 2-5 år

| | |
|---|--------------------|
| * Reparation av entrédörrar. | 200 000kr |
| * Utvändiga markarbeten inkl dräneringsbrunn.(Gatusida) | 75 000kr |
| * Elarbeten (nya matare till lgh m.m.) | 500 000kr |
| * Fasadrep./målning/putsning (gård/torndel) | 250 000kr |
| * Justering renovering gårdsfönster | 100 000kr |
| * Plåtarbeten tak (Runt skorsten) | 25 000kr |
| * Reparation av Portar och entréer | 30 000kr |
| * Fasadarbeten övriga, puts, målning | 20 000kr |
| * Reparationsarb avlopp/stammar | <u>800 000kr</u> |
| * Summa | 2 000.000kr |

Inom 5-10år

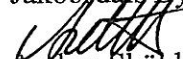
| | |
|--|------------------|
| * Avsättning för förberedelse för grundförstärkning.(Projekteringskostnader) | 100 000kr |
| * Tvätt, fastighetsmaskiner | 25 000kr |
| * Rensning kanaler | <u>50.000kr</u> |
| * Summa | 175.000kr |

Totalt

***Totalsumma inkl moms. 4 285.000kr**

Göteborg 2010-04-16

Jakobsdals Bygg AB


Anders Sköld

Byggnadsingenjör