

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sommarlusten i Kungsbacka, Kungsbacka kommun, Västra Götalands län.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Besiktningssprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sommarlusten i Göteborg med organisationsnummer 769615-7002 har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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 fastigheterna för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 11 mars 2013.

Tillträdet till fastigheterna samt beräknad upplåtelsestartpunkt är månadsskiftet juni-juli 2014.

Transaktionen genomförs på så sätt att nuvarande fastighetsägare säljer fastigheterna till ett nystartat aktiebolag. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan samtliga aktier i aktiebolaget. Därefter transporteras fastigheterna till bostadsrättsföreningen. Det blivande aktiebolagets enda tillgångar kommer att vara fastigheterna. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom en så kallad underprisöverlåtelse. Köpeskillingen för fastigheten är fastighetens skattemässiga restvärde. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheterna.

När fastigheterna är transporterade till bostadsrättsföreningen kommer bostadslägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Kungsbacka Kungsbacka 4:4 Kungsbacka Lagerbäret 10 Kungsbacka Lagerbäret 11 Kungsbacka Melonen 2
Kommun	Kungsbacka
Församling	
Adress	Sommarlustvägen 1-3 A-D, 4 och 6 A-M

Tomtens areal	Kungsbacka Kungsbacka 4:4	1 195 kvm
	Kungsbacka Lagerbäret 10	2 811 kvm
	Kungsbacka Lagerbäret 11	1 899 kvm
	Kungsbacka Melonen 2	1 135 kvm
Antal byggnader	4	

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	Kungsbacka Kungsbacka 4:4	1993
	Kungsbacka Lagerbäret 10	1991
	Kungsbacka Lagerbäret 11	
	Kungsbacka Melonen 2	1993
Värdeår	Kungsbacka Kungsbacka 4:4	1993
	Kungsbacka Lagerbäret 10	1991
	Kungsbacka Lagerbäret 11	
	Kungsbacka Melonen 2	1993
Antal bostadslägenheter	20	
Antal lokaler	1 verksamhetslokal samt en garageplats	
Bostadsyta	1 384 m ²	
Lokalyta	335 m ²	
Totalyta	1 719 m ²	
Byggnadstyp	Flerbostadshus i två våningar, med utanpåliggande entrétrappa	
Grundläggning	Gjuten betongplatta	
Stomme	Betong	
Yttertak	Betongpannor	
Fasad	Träpanel	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Ventilation	Självdrag, vissa lägenheter har mekanisk frånluft	
EI/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät	
Fönster	Kopplade 2-och 3-glas trä/aluminium, vissa bara trä	
Gård/mark	Stenläggning/gräs	
Lägenheterna	Underhållsskick och standard är huvudsakligen från byggåren. Målade köksluckor och snickerier, laminerade bänkskivor med rostfria diskbänkbeslag och stänkskydd av kakel; elspis, ventilator samt kyl/frys. Badrumsinredning med plastmattor på golv,	

väggar klädda med kakel, wc, tvättställ, duschplats
alt badkar.

Lägenheterna på Sommarlustvägen 1-3 är utrustade
med TM/TT.

Bostadsrummen har huvudsakligen parkettgolv alt
linoleumplattor, tapetserade alt målade väggar,
innertak utgörs av takplattor alt betongelement.

Vissa lägenheter med balkong vissa med uteplatser.

Gemensamma utrymmen/
anordningar

Tvättstuga, kabel-TV, förråd, sophantering,
parkeringsplatser

Gällande plan -
bestämmelser

13-KUN-PEK54 Stadsplan 1969-03-06

13-KUN-145 Tomtindelning 1973-04-19

1384-P90/17 Detaljplan 1990-04-05

1384-P92/20 Detaljplan 1992-05-07

Servitut

Kungsbacka Kungsbacka 4:4

Avtalsservitut: Last

Avser P-platser, förråd, fjärrvärmeanl. mm

13-IM2-92/17744.1

Kungsbacka Lagerbäret 10

Avtalsservitut: Förmån

Avser mark för tre biluppställningsplatser

13-IM2-90/32628-1

Kungsbacka Lagerbäret 11

Avtalsservitut: Last

Avser mark för tre biluppställningsplatser

13-IM2-90/32628.1

Kungsbacka Melonen 2

Avtalsservitut: Förmån

Avser P-platser, förråd, fjärrvärmeanl. mm

13-IM2-92/17744.1

Gemensamhets-
anläggning

Fastigheten belastas inte av någon GA.

Försäkring

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde

Underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd
besiktning bedömts till 2 210 000 kronor inklusive

moms inom den närmaste tioårsperioden, där merparten behöver utföras inom fem år.

Försäkringar

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde

Byggnad

11 200 000 kronor

Mark

3 460 000 kronor

Totalt

14 660 000 kronor

Typkod

Fastigheterna är taxerade med typkod 320 med undantag av Kungsbacka Lagerbäret 11 som är taxerad med typkod 823

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	37 000 000	
Lagfartskostnad	555 875	
Pantbrevskostnader	0	Befintliga pantbrev
Extra pantbrev- och räntekostnadsreserv	200 000	23 900 000
Reparationsfond 0-5 år	2 210 000	
Föreningsbildning och avveckling av bolag	487 500	
Totalt	40 453 375	

6. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
Bostadsrätts- föreningens lån	3 513 375	3,05	3 månader	107 158
	3 700 000	3,50	2 år	129 500
	3 700 000	3,90	3 år	144 300
Lån totalt	10 913 375			380 958
Insatser	29 540 000			
Finansiering total	40 453 375			

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader enl ovan	380 958
Avskrivning*/amortering	85 000
Driftskostnader:	
Summa driftskostnader	589 000
Fastighetsavgift/skatt	24 340
Yttre underhållsfond: 0,3 % av taxeringsvärdet	43 980
Kostnader totalt	1 123 278

*Se ekonomisk prognos

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	876 563
Lokalhyror	242 875
Garage	3 840
Intäkter totalt	1 123 278

9. Lägenhetsförteckning

Lgh- nr	Sommar- lustvägen	Vån	Antal rok	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr
481001	1 A	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
481002	1 B	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
481003	1 C	2	2	67	4,875	1 440 000	42 730	3 561
481004	1 D	2	2	67	4,875	1 440 000	42 730	3 561
471001	3 A	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
471002	3 B	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
471003	3 C	2	2	67	4,875	1 440 000	42 730	3 561
471004	3 D	2	2	67	4,875	1 440 000	42 730	3 561
451001	6 G	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451002	6 H	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451003	6 J	2	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451004	6 K	2	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451005	6 D	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451006	6 C	1	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451007	6 F	2	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451008	6 E	2	3	73	5,264	1 555 000	46 143	3 845
451009	6 B	sp	2	60	4,333	1 280 000	37 982	3 165
451010	6 A	sp	2	60	4,333	1 280 000	37 982	3 165
451011	6 L	sp	2	60	4,333	1 280 000	37 982	3 165
451012	6 M	sp	2	60	4,333	1 280 000	37 982	3 165
				1 384	100	29 540 000	876 563	

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel. Energiförbrukningen i en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 12 000 kWh per år, vilket innebär ca 12 000 kr/år

Hyreslokal	Sommar- lustvägen	Hyresgäst	Yta	Hyra/år
318462001	4	Kungsbacka Kommun dagverksamhet	335	242 875
Garageplats				
318466001	4	Trädspecialisterna i Väst AB		3 840
Totalt			1 719	246 715

10. EKONOMISK PROGNOIS

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	876 563	894 094	911 976	930 216	948 820	967 796	1 068 525
Lokaler, garage	246 715	251 649	256 682	261 816	267 052	272 393	300 744
S:a intäkter	1 123 278	1 145 743	1 168 658	1 192 032	1 215 872	1 240 190	1 369 270
Underhållskostnader							
Drift	-589 000	-600 780	-612 796	-625 052	-637 553	-650 304	-717 988
Yttre fond	-43 980	-44 860	-45 757	-46 672	-47 605	-48 557	-53 611
S:a underhållskostnader	-632 980	-645 640	-658 552	-671 723	-685 158	-698 861	-771 599
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958
Avskrivning*/amortering	-85 000	-86 700	-88 434	-90 203	-92 007	-93 847	-103 615
S:a kapitalkostnader	-465 958	-467 658	-469 392	-471 161	-472 965	-474 805	-484 572
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift **	-24 340	-24 827	-25 323	-25 830	-26 346	-26 873	-29 670
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	7 619	15 391	23 318	31 403	39 650	83 428
Ingående fond ***	2 210 000	2 210 000	2 210 000	2 210 000	2 210 000	2 210 000	2 210 000
Akkumul. yttre fond	43 980	88 840	134 596	181 268	228 874	277 431	535 180
Likviditet	2 338 980	2 478 159	2 627 740	2 787 933	2 958 948	3 141 003	4 224 752

*Bokföringsnämnden har nu beslutat att progressiv avskrivning i framtiden inte skall tillämpas av bostadsrättsföreningar. Hur detta slutligen kommer att hanteras av parterna på bostadsrättsmarknaden är ännu okänt. Tillämpas det bokföringsnämnden föreskriver om linjär avskrivning kan det leda till en resultatmässig men inte likviditetsmässig förlust för föreningen. Val av avskrivningsmetod har i enlighet härmed ingen direkt påverkan på bostadsrättsföreningens avgifter.

** Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2014 om en avgift om 1 217 kronor per lägenhet och år. Fastighetsavgift för lokaldelen utgår ej då fastigheten innehållande lokalen är taxerad med typkod 823 och har inte åsatts något taxeringsvärde

*** Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 2 210 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5%	876 563	898 477	920 939	943 962	967 561	991 751	1 122 075
Lokaler, garage	246 715	254 116	261 740	269 592	277 680	286 010	331 564
S:a intäkter	1 123 278	1 152 593	1 182 679	1 213 555	1 245 241	1 277 761	1 453 639
Underhållskostnader							
Drift	-589 000	-606 670	-624 870	-643 616	-662 925	-682 812	-791 567
Yttre fond	-43 980	-45 299	-46 658	-48 058	-49 500	-50 985	-59 105
S:a underhållskostnader	-632 980	-651 969	-671 528	-691 674	-712 425	-733 797	-850 672
Kapitalkostnader							
Läneräntor	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958	-380 958
Avskrivning, 2% höjning	-85 000	-86 700	-88 434	-90 203	-92 007	-93 847	-103 615
S:a kapitalkostnader	-465 958	-467 658	-469 392	-471 161	-472 965	-474 805	-484 572
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-24 340	-25 070	-25 822	-26 597	-27 395	-28 217	-32 711
Årsresultat	0	7 896	15 936	24 123	32 457	40 942	85 683

Ökad räntekostnad med 0,75% vid varje räntebindningsperiod 2 och 3 år.

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 2 %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,5 %	876 563	907 243	938 996	971 861	1 005 876	1 041 082	1 236 479
Lokaler, garage	246 715	251 649	256 682	261 816	267 052	272 393	300 744
S:a intäkter	1 123 278	1 158 892	1 195 678	1 233 677	1 272 928	1 313 475	1 537 223
Underhållskostnader							
Drift	-589 000	-600 780	-612 796	-625 052	-637 553	-650 304	-717 988
Yttre fond	-43 980	-44 860	-45 757	-46 672	-47 605	-48 557	-53 611
S:a underhållskostnader	-632 980	-645 640	-658 552	-671 723	-685 158	-698 861	-771 599
Kapitalkostnader							
Läneräntor	-380 958	-380 958	-408 708	-436 458	-464 208	-464 208	-602 958
Avskrivning, 2% höjning	-85 000	-86 700	-88 434	-90 203	-92 007	-93 847	-103 615
S:a kapitalkostnader	-465 958	-467 658	-497 142	-526 661	-556 215	-558 055	-706 572
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-24 340	-24 827	-25 323	-25 830	-26 346	-26 873	-29 670
Årsresultat	0	20 768	14 661	9 463	5 209	29 686	29 381

Ökad räntekostnad med 0,75% vid varje räntebindningsperiod 2 och 3 år.

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning med 3,85 %	876 563	910 311	945 358	981 754	1 019 551	1 058 804	1 278 934
Lokaler, garage	246 715	254 116	261 740	269 592	277 680	286 010	331 564
S:a intäkter	1 123 278	1 164 427	1 207 098	1 251 346	1 297 231	1 344 814	1 610 498
Underhållskostnader							
Drift	-589 000	-606 670	-624 870	-643 616	-662 925	-682 812	-791 567
Yttre fond	-43 980	-45 299	-46 658	-48 058	-49 500	-50 985	-59 105
S:a underhållskostnader	-632 980	-651 969	-671 528	-691 674	-712 425	-733 797	-850 672
Kapitalkostnader							
Läneräntor	-380 958	-380 958	-408 708	-436 458	-464 208	-464 208	-602 958
Avskrivning, 2% höjning	-85 000	-86 700	-88 434	-90 203	-92 007	-93 847	-103 615
S:a kapitalkostnader	-465 958	-467 658	-497 142	-526 661	-556 215	-558 055	-706 572
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-24 340	-25 070	-25 822	-26 597	-27 395	-28 217	-32 711
Årsresultat	0	19 730	12 605	6 414	1 197	24 746	20 543

I denna känslighetsanalys har någon hänsyn inte tagits till eventuell amortering av kapitalbelopp.

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	10 913 375	27%	380 958		
90%	13 867 375	34%	491 733	79 711	31 064
80%	16 821 375	42%	602 508	159 423	62 127
70%	19 775 375	49%	713 283	239 134	93 191
60%	22 729 375	56%	824 058	318 846	124 254
50%	25 683 375	63%	934 833	398 557	155 318

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90% betyder att 90% av hyresrätterna ombildas till bostadsrätt osv.

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än 100 % utgörs av räntekostnader för det ordinarie föreningslånet plus extralån med ränta om 3,75 % för motsvarande uteblivna insatser.

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

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

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

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, 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.

Kungsbacka den1/6.....2014



Kim Petrusson



Katarina Nilsson



Rickard Andersson



Britt-Marie Petrusson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sommarlusten (769615-7002), får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga

Stadgar	Lokalhyresavtal
Registreringsbevis	Lista marknadsvärden
FastighetsFakta	Låneoffert
Hyresförteckning	Driftskostnader (faktiska)
Erbjudande om förvärv	

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären genomförs i enlighet med de ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 9 juni 2014



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sommarlusten** (769615-7002) i Kungsbacka kommun får härmed avge följande intyg:

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

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

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

Göteborg 2014-06-02



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag, 4 st
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Erbjudande om förvärv
- Låneoffert
- Faktiska driftkostnader
- Lokalhyresavtal
- Låneoffert
- Marknadsvärde
- Bostadshyresuppgifter

TEKNISK RAPPORT



Bostadsrättsföreningen Sommarlusten

Kungsbacka

Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen och lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2014-01-27. Komplettering av besiktningen gjordes 2014-01-22 och 2014-02-27.

Rapporten uppfyller ett lagkrav i samband med ombildning och avsikten med besiktningen är att visa husets skick. Hyresgästerna i fastigheten skall inför fastighetsförvärv få upplysning om nödvändigt underhålls- och reparationsbehov som kan förutses samt uppskattade kostnader härför.

Notera att kostnader för de olika delarna inte kan garanteras utan kan variera över tiden och konjunkturen. För bedömning av kostnaderna vid varje tillfälle krävs därför fackkunskap om planerad teknisk åtgärd och upphandling. Kostnadsbedömningarna i denna rapport baserar sig på prisuppgifter aktuella vid besiktningen och ligger till grund för de avsättningar som anges i den ekonomiska planen. Denna rapport ger ingen fullständig garanti om att fastigheten som besiktigats inte har några tekniska risker annat än vad som anges i denna rapport.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Kungsbacka 4:4, Lagerbäret 10, Lagerbäret 11, Melonen 2
Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	2-3 våningsplan vissa med en suterrängdel
Byggår	Bostadshusen är från 1991 och 1993. "villan" är byggd tidigare.
Antal lägenheter	20 st.
Total lägenhetsyta	1384 kvm
Antal lokaler	1 st.
Total lokalyta	335 kvm
Adress	Sommarlustvägen 1-3 A-D, 4, 6 A-M Kungsbacka

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Yttertak	Betongpannor plåtbeklädda stosar mm
Fasader	Träpanel
Fönster	Kopplade 2- och 3-glas trä/aluminium, vissa bara trä
Ventilation	Självdrag och vissa lägenheter har mekanisk frånluft
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta/grundmurar av betong
Gård / Mark	Stenläggning/gräs

Upprättad	2014-05-07 av Hans Bredemark Huskonsulterna i Göteborg AB Vasagatan 34 Göteborg
-----------	---

Sammanfattning

Invändigt

Badrum/wc	Badrummen är från när husen byggdes med plastmatta på golv och kakel på väggar. Badrummen uppfyller inte dagens hårdare krav på täthet. Risken med plastmatta är krympande mattskarvar och otätheter runt brunnen. Osäkerhet finns även hur tätskikten bakom kaklet ser ut. Samtliga badrum bör renoveras inom en 10-årsperiod. Ansvaret för yt- och tätskikten ligger på respektive lägenhetsinnehavare.
Ei	Elen är den ursprungliga i lägenheterna. Elen har normalt en livslängd på 50-60 år vilket innebär att det inte är något underhållsbehov de kommande 20-30 åren.
Trapphus	Fastigheterna saknar i princip trapphus däremot har suterrängdelen en passage som leder till några lägenheter. Inga renoveringar de kommande 10 åren.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i separat byggnad med klinker på golv och målade väggar. Tvättstugan är utrustad med 2 st. tvättmaskiner och 2 st. torktumlare samt 1 st. elmangel. Maskinerna är av varierande ålder De gamla maskinerna byts inom 5 år eller eventuellt tidigare om så erfordras p.g.a. att de kräver dyrbara renoveringar.
Övrigt	Diverse slitage och småskador förekommer i lägenheterna på mattor, tapeter, snickerier och köksinredning. Underhållsansvaret av det invändiga i lägenheterna ligger på respektive bostadsrättsinnehavare.

Utvändigt

Tak	Tak med betongpannor, papp och plåt i bra skick. Takpannor och papp läggs om, tidigast om ca 10-15 år. Det är viktigt att hålla borta påväxt på taket. En rengöring av tak och hänggrännor görs vart annat år vilket förlänger livslängden. Tak på separat byggnad
Fasader/ dörrar/ balkonger	Samtliga fasader på bostadshuset, förråd och carportar är klädda med stående träpanel som är i bra skick och målas inom 3-5 år. Då byts eventuell skadad panel. Träfasaden på "villan" målas om ca 2 år. Entrétaken över ingång till passage i suterrängdelen rengörs från påväxt och smuts. Dörrar till entréer justeras och målas om tidigast 10 år.
Fönster/ Fönsterdörrar	Fönster är de ursprungliga i trä och målas i samband med att bostadshusens fasader målas inom 3-5 år. Det är viktigt att smörja spanjoletter och justera fönstren med jämna mellanrum för att förlänga livslängden.
Mark	Gård med gräsytor, stenlagd gångar. Till fastigheterna hör också asfalterade parkeringsplatser. Den delen av marken som är på gavlarna måste åtgärdas genom att delar av marken schaktas bort och eventuellt kan en stödmur behöva sättas upp. Idag är markytan precis i underkant fönster vilket innebär att det på vintern ligger snö rätt mot fönster och karm med påföljd att vid tö så risker vatten att tränga in.
Grundläggning	Huset har en gjuten grundplatta. Inga synbara skador som tyder på att fastigheten har sättningar eller på annat sätt rör sig. Vissa fogar på betonggrunden har spruckit. Det är enbart mjukfogen som torkat och det åtgärdas lättas med en ny fog.

Installationer

- El(fastigh) Fastighetselen är den ursprungliga och har lång livslängd kvar.
- Rör Vatten- och avloppsledningar är de ursprungliga från början av 90-talet och har en livslängd på ca 40-50 år. Inga åtgärder de kommande 20 åren. Ledningarna i "villan" är mer svårbedömda men allt tyder på att ledningarna är bytta i omgångar i samband att renoveringar och tillbyggnation utförts.
- Ventilation Fastigheten har ett sk. självdrag vilket innebär att det tas in luft från ventiler i yttervägg och sedan transporterar ut gammal luft via frånluftkanal i kök och badrum. Vart 6:e år skall ventilationen genomgå en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). För "villan" som idag hyrs ut till kommunal verksamhet gäller vart 3:e år vilket innebär att den skall genomföras i juni 2014.
- Notering I "villan" finns en öppen eldstad. Om eldstaden används skall den kontrolleras vart 8:e år.

Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inkl moms)

Fastigheten är i bra skick och omfattas inte av några större renoveringar de kommande 10 åren utöver nedan noterade underhållsåtgärder.

Omgående- 2 år

	<u>tkr</u>
1) Målning fasader och fönster ("villan")	300
2) Byte vissa ytterdörrar alternativt renovering	100
3) Schaktning av slänter på vissa gavlar och ev. uppsättning stödmur	100
4) Dränering och nytt tak friliggande garage	100
5) OVK "villan"	20
6) Konsultkost. i samband med projekt, oförutsett, mm	<u>250</u>

Totalt omgående-2 år **ca 870**

3-5 år

7) Byte av maskiner i tvättstuga vid behov	100
8) OVK "villan"	20
9) Målning fasader och fönster på bostadshus, carportar och förrådsbyggnader	<u>1200</u>

Totalt 3-5 år **ca 1320**

6-10 år

10) OVK "villan"	20
------------------	----

Totalt 6-10 år **ca 20**



Hans Bredemark