

Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan
Anders Zornsgatan 21 A-E, 412 72 Göteborg
Organisationsnummer 769615-9016

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 utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan 21, org nr 769615-9016, 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.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av en ekonomisk förening. Köpeskillingen för den ekonomiska föreningen (andelarna) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latens skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att genom transportöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i den ekonomiska föreningen, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Bostadsrättsföreningen blir lagfaren ägare till fastigheten genom transportöverlåtelser.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av andelarna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

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. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker i samband med upprättande av ekonomisk plan med tillträde den 29 maj 2015 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Torp 24:4
Adress	Anders Zornsgatan 21 A-E, 412 72 Göteborg
Fastighetens areal	4 178 m ²
Huvudbyggnad	
Bostadsarea ca	1 870 m ²
Lokal ca	123 m ²
Total area ca	1 993m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 3 våningar med källare och delvis inredd vind.
Byggnadsår	1945
Värdeår	1986
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1944-02-25, 1480K-II-2509 Tomtindelning 1944-09-29, 1480K-II-3323
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 28 378 000 kr (taxeringsår 2013)
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Trädgårdstomt med gräsmatta, gång/körbana av asfalt samt parkeringsplatser
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Källare innehållande pannrum, tvättstuga, förrådsutrymme och lokaler (lager/kontor)
------------	---

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund med bottenplatta av betong samt grundmurar av betong
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor, plåtdetaljer
Trapphus	5 st, vilplan med sten och linoleummatta samt målade väggar/tapet
Balkong/Fransk balkong	30 st
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Övrigt	ComHem

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett/linoleum	Tapet/målat
Kök	Parkett/linoleum	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/tapet
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, spisfläkt och skåpinredning	
Utrustning i bad-/duschrum	Dusch/bad, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan 21 förvärvar tomträtten till fastigheten Göteborg Torp 24:4 för en summa om 58 750 000 kronor. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten på tillträdesdagen. Därefter transportköps fastigheten till bostadsrättsföreningen. Lagfartskostnaden enligt nedan är baserad på byggnadens taxeringsvärde. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	58 750 000 kr	29 612 kr
Lagfartskostnad	270 630 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	9 430 000 kr	
Föreningsbildning	315 000 kr	
Totalt	68 765 630 kr	34 660 kr

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 19 000 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	4 200 000 kr	2,10%	88 200 kr	129 000 kr	Rörlig
Lån 2	4 300 000 kr	2,20%	94 600 kr	0 kr	2 år
Lån 3	4 400 000 kr	2,50%	110 000 kr	0 kr	5 år
Summa lån	12 900 000 kr				
Insatser	55 865 630 kr				
Totalt	68 765 630 kr		292 800 kr	129 000 kr	

*Rak amortering sker med 1% per år av det totala lånebeloppet

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

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 353 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsavgiften uppgår till 1 243 kr/lägenhet/år (år 2015). Fastighetsskatt gällande lokaler beräknas med 1% av taxeringsvärdet.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

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. I tabellen nedan visas endast föreningens likviditetspåverkande kostnader, som då skall täckas av årsavgifterna. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. Avskrivningarna förutsätts att vara detsamma som amorteringarna bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	421 800 kr	213
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	60 000 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	70 000 kr	35 kr
Fastighetsskötsel/städning	100 000 kr	50 kr
Försäkring	37 500 kr	19 kr
Renhållning/sophantering	42 500 kr	21 kr
Vatten/avlopp/el	95 000 kr	48 kr
Värme bostäder/lokaler	260 000 kr	131 kr
Övrigt	35 000 kr	18 kr
Summa	700 000 kr	353 kr
Samfällighet / Tomträttsavgäld	159 204 kr	80 kr
Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift	41 070 kr	21 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	85 134 kr	43 kr
Totalt	1 407 208 kr	709 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives 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. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 264 281 kr
Hysesintäkter	142 927 kr
Totalt	1 407 208 kr

8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Bedömd Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1264281	1289567	1315358	1341665	1368498	1395868	1541151
Hysesintäkter	142927	145786	148701	151675	154709	157803	174227
Summa	1407208	1435352	1464059	1493340	1523207	1553671	1715379
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	700000	714000	728280	742846	757703	772857	853296
Samfällighet/Tomträttsavgäld	159204	159204	159204	159204	159204	159204	194069
Fastighetsskatt	41070	41891	42729	43584	44455	45345	50064
Summa	900274	915095	930213	945633	961362	977405	1097429
Kapitalkostnader							
Låneräntor	292800	290091	287382	284673	281964	279255	279255
Summa	292800	290091	287382	284673	281964	279255	279255
Årsresultat före avskrivningar	214134	230166	246464	263034	279881	297011	338695
Avskrivningar	376091	376091	376091	376091	376091	376091	376091
Årsresultat efter avskrivningar	-161957	-145925	-129627	-113057	-96209	-79079	-37396
Avsättning till yttre fond	85134	86837	88573	90345	92152	93995	103778
Årsresultat efter bokslutsdisp.	-247091	-232762	-218200	-203402	-188361	-173074	-141174
Likviditetsprognos							
År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Ingående fond	9430000						
Årets likvida medel	214134	230166	246464	263034	279881	297011	338695
Amortering	-129000	-129000	-129000	-129000	-129000	-129000	-129000
Likviditet vid årets utgång	9515134	9616300	9733764	9867798	10018679	10186690	10396385

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 676 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 föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsägbara utgifter.

Punkt 5-7 visar hur avgiften förändras beroende på hur hög anslutningsgraden är vid ombildningstillfället. Dvs hur många lägenheter som förvärvas som bostadsrätter.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	676 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	45 kr	6,64%
El, vatten och värme +25%	47 kr	7,02%
Hysesintäkt - 30%	23 kr	3,39%
Ökad beläning, 3 mkr	34 kr	4,98%
70 % anslutning	36 kr	5,31%
80 % anslutning	24 kr	3,54%
90 % anslutning	12 kr	1,77%

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANDERS ZORNSGATAN 21

Anders Zornsgatan 21 A-E, 412 72 Göteborg

Organisationsnummer 769615-9016

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Brf Anders Zornsgatan 1 (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 2,27%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorna uppgår till 2 308 458 kronor.

Kostnadsökningen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter.

Anslutnings-grad	Föreningens-skulder (kr)	Skuld-sättning	Ränte-kostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter (kr)	Kostnads-ökning (kr)	Kostnads-ökning (kr/kvm/år)
100%	12 900 000	18,76%	292 800			
90%	18 486 563	26,88%	419 602	104 418	22 384	12
80%	24 073 126	35,01%	546 404	208 835	44 769	24
70%	29 659 689	43,13%	673 206	313 253	67 153	36
60%	35 246 252	51,26%	800 008	417 671	89 537	48
50%	40 832 815	59,38%	926 810	522 089	111 921	60


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


Inflations prognos (kr/m ²)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	353	363	374	386	397	409	474
Räntekostnad	148	148	148	148	148	148	148
Övriga kostnader exkl amortering	144	148	153	157	162	167	193
Hysesintäkter	72	74	76	79	81	84	97
Amorteringar	65	65	65	65	65	65	65
Avgift	637	650	663	677	691	705	783

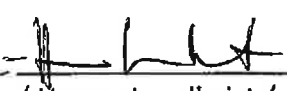
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande 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 Fastigheternas 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 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.
8. Genom att förvärvet av fastigheten sker via en sk underprisöverlåtelse kommer föreningens resultat belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för andelarna. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Göteborg 2015-03-18


/ Andreas Wennebäck /


/ Ida Larsson /


/ Hanna Lundkvist /


/ Magnus Nerö /


/ Mathias Olausson /


/ Nikolai Waldman /

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 Anders Zornsgatan 21, org.nr. 769615-9016, i Göteborgs kommun, undertecknad 2015-03-18, 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 trettio 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, finansieringsoffert, besiktningssprotokoll med underhållsplan, utkast till andelsöverlåtelseavtal, information tomträttsavgift, energideklaration, OVK, 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 2015-03-31

Växjö 2015-03-31



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.

WBK

Teknisk besiktning av fastigheten: Anders Zornsgatan 21 A-E

Slutrapport

Göteborg den 24 november 2014

Projektnummer: 14-133

Bakgrund

WBK har på uppdrag av BBC, Utfört en översiktlig teknisk besiktning av rubricerad fastighet den 18 november 2014, inkluderar inventering och bedömning av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark

Fastighetsdata

Fastighetsbeteckning: Göteborg Torp 24:4

Adress: Anders Zornsgatan 21 A-E

Lagfaren ägare: Wallenstam AB

Byggår: 1945

Objektet är två huskroppar i 3 våningsplan plus vindsplan samt källare, med en BRA på 2600 kvm som har bebyggts med en byggnad som består av 30 st lägenheter. Platta på mark, källarsocklar i betong samt fasad till större del i tegel. Tak med betongpannor. Alla fönster är från 1986 och kommer under kommande 10 års period uppnå den tekniska livslängd man räknar med på fönster i detta utförande, (enstaka fönster är i original utförande, gäller källarfönster) Fönster från C, D och E uppgången uppvisar ganska omfattade rötskador. Frånluftsaggregaten monterade på yttertak. Lägenheterna är RoT renoverade 1986 och vissa punktinsatser utförts med avseende på renovering av ytskikt.

Fastigheten har ett haft ett underhåll som kan betraktas som normalt.

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 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. Kvicksilver i termometrar förekommer samt asbest i äldre rörisolering.

Inga kända faktorer om förekomst av föroreningar i mark. Radonrisk klassas som normal.

Allmänt

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

Uppdragets omfattning

WBK har endast utfört en teknisk och miljömässig granskning, varvid andra frågor såsom exempelvis legala, finansiella och affärsrättsliga 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 juni 2014.

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 BBC och omfattningen av deras uppdrag, vid överlåtelse av ovan angiven fastighet, och får inte användas på annat sätt utan WBKs 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 / År
Tak	Yttre	Betongpannor med viss påväxt av mossa/lav. Byte av rå spont och underlagspapp kommer vara nödvändig. Vid takbyte bör man även byta ut bef takpannor.	2-5
	Entrédörrar	Viss justering samt tätning av lägenhetsdörrar	1
	Invändigt	Mindre sprickor förekommer, men betraktas som normalt förekommande	
	Fasader	Tegelfasader som, på flertalet ställen, har frostsprängningar, Framför allt på burspråken. I stort sett samtliga tegelbalkar ovanför fönsterpartierna i söderfasaden har skador. Ommurning av dessa krävs. Dränering har okänd datering, men källarmuren har fläckvis fuktgenomslag. Dagvattenanslutning på baksidan har påkörningsskador. Fönsterbyte rekommenderas. Samtliga källarfönster saknar bleck.	2-5 1 1 2-5
Brandskydd		Enligt uppgift från förvaltningen finns ett fungerande och godkänt SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) Dock saknas skyltar för nödutrymning från vindslägenheterna till vind.	1
	Utrymning	Nödbelysning i trapphus samt källare är en rekommendation som bör beaktas.	
	Dokumentation	Ingen brandskyddsdokumentation redovisades, bör finnas då det finns ett godkänt SBA	
Värme		Äldre radiatorer med äldre termostater, Läckage förekommer (tex LGH 9). Värmestammarna är att betrakta som att den tekniska livslängden är uppnådd. LGH 28 saknar en radiator. Samtliga av de hyresgäster som var hemma vid besiktningen påtalade att det är kallt och att värmen inte är tillräcklig. En injustering efter värmestamsbytet rekommenderas.	2-5 1
	Undercentraler	Fjärrvärme, växlare i äldre modell, Denna ägs av GBG energi och bytet av växlaren kommer inte vara föreningen till belastning, ekonomiskt, VVC pumpen samt en Shuntventil behöver bytas	1
Elinstallationer	Allmänt	El-centraler med gamla skruvsäkringar i samtliga lägenheter, med ett fåtal undantag. Otäta rörgenomföringar, Gruppsscheman saknas. I.GH 27 får krypström i tappvattenkranen om eluttag i badrum används!	1
	Kök	Kök, i de flesta fall från 1986	
Bärande konstruktioner	Stomme	Husets stomme är av betong, betongsockel med mindre förekommande putssläpp, Vissa lägenheter har en svikt i parketten som är onormalt stor. Framför allt i anslutning till yttervägg. (LGH 24 och 30)	1 1
	Balkonger	Balkongplattor med korrosionssprickor i underkant.	1
Vatten & avlopp		Kommunalt vatten och avlopp. Avlopps stammar har punktvis lagats. 1986 genomfördes ett stambyte	1

		på avlopps stam, men på ett flertal ställen syntes rostgenomslag. Hela installationen behöver en översyn, framför allt på horisontella rördragningar.	
Ventilation	Allmänt	Mekanisk frånluft. Vissa spaltventiler är inte i funktion, en översyn krävs. Görs lämpligtvis i samband med ett fönsterbyte. Ett av takaggregaten har dåligt lager och kommer behöva en översyn inom någon månad.	2-5 1
Energideklaration		Är utförd.	
	OVK	Utförd 2009, ny besiktning 2015.	1
Inventarier	Kök	vitvaror i varierande ålder och skick, dock är de äldsta från 1986	
	Badrum	De flesta badrum är ifrån 1986. Dock finns badrum som inte är täta och beräknar att ca 8 st har fuktskador (LGH 5 är normerande) I underhållsplanen är dessa medtagna.	2-5
	Fvättstuga	Nyare maskiner, Kachel har dålig vidhäftning mot yttervägg (Boom)	2-5
	Öppna spisar	Flertalet av lägenheterna har öppna spisar, Samtliga har eldningsförbud	
	Skyddsrum	Aktivt, dock saknas besiktningsintyget	10
	Övrigt	Kostnad för ställning avser en samordning gällande tak byte, fönsterbyte och renovering av balkongplattor.	

Underhållsplan

År 1	Uppskattad kostnad
* Översyn av enstaka lägenhetsdörrar (justering samt tätning)	10 000:-
* Putsarbeten invändigt Ca 10m2	10 000:-
* Lagning av dagvattenanslutningar	5 000:-
* Nödutrymning skyltning av vindslägenheter	1 000:-
* Ny dränering (baksidan) ca 70 lm	150 000:-
* Komplettering med en radiator lgh 28	8 000:-
* Byte av shuntventil samt vvc pump	20 000:-
* Utredning elinstallation lgh 27, Krypstöm i vattenkranar	10 000:-
* Åtgärd av sviktade golv i lgh 24,30 (lossa parket och kottla upp undergolv)	15 000:-
* Översyn av avloppsstam inkl viss relining	150 000:-
* Byta lager i frånluftsaggregat nr 2	15 000:-
* Översyn av balkongplattor inkl nya fronter på BV (bilning, behandling av armering, putslagning, översyn av samtliga balkongplattor)	240 000:-
* OVK besiktning	60 000:-

Summa år 1 **694 000:-**

Underhåll inom 2-5 år	Uppskattad kostnad
* Fönsterbyte (byte av samtliga fönster 200 fönster, 30 fönsterdörrar)	1 900 000:-
* Tak byte (ca 700m2, byte av papp, läkt, samt nya btg pannor, byte av skadad råspont ca 40 m2)	770 000:-
* Ställning för tak, fasad och fönsterbyte (1 etablering)	300 000:-
* Fasadåtgärder inkl nya balkar ovanför fönster (omfogning samt byte av skadade tegelbalkar ca 15 st)	550 000:-
* Stambyte värme	600 000:-
* Badrumsbyte (30 lgh)	2 560 000:-
* Konsult/Projektering	100 000:-
* Kakel monteras om i tvättstuga	30 000:-

Summa 2-5 år **6 810 000:-**

Underhåll inom 10 år	Uppskattad kostnad
* Nya maskiner tvättstuga	25 000:-
* Skyddsrumbesiktning inkl vissa mindre kompletterande åtgärder	15 000:-

Summa 10 år **40 000:-**

Totalsumma: **7 544 000:-**

Moms tillkommer på samtliga uppskattade priser ovan

Göteborg den 3 november 2014

WBK

Morgan Westlund

WBK
Ålvsåkersgärsvägen 34
434 96 Kungsbacka
Tfn 0300-389 34 alt. 0735 000 457
Westlundsbyggnadskonsult@telia.com