

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kungsladan, Göteborgs 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 bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Teknisk rapport

Registrerad av Bolagsverket 2016-02-02

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kungsladan med organisationsnummer 769631-2649 har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 8 december 2015.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under februari månad 2016 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Fastighetstransaktionen genomförs en ren fastighetsöverlåtelse.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kungsladugård 79:3
Kommun	Göteborg
Församling	Göteborg Carl Johan
Adress	Slottsskogsgatan 71 A och B
Tomtens areal	559,8 m ²
Antal byggnader	1 med bostäder
Stadsplan	1931-02-26
Tomtindelning	1931-03-21
Ändring av DP	2000-05-30
Servitut. Avtalsservitut villa.	14-IM1-34/2414.1

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1935
Värdeår	1955
Antal bostadslägenheter	14

Antal lokaler/lager	I källaren finns 2 utrymmen utrustade med pentry och badrum. Outhyrda.
Bostadsyta	557 m ²
Lageryta (källarutrymme)	80 m ²
Byggnadstyp	Bostadshus i tre våningar
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Trästomme
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Stenskivor i sockel. I övrigt trä
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	3-glas platsfönster
Balkonger	Balkonger saknas
Lägenheterna	Likvärdig standard och för åldern normalt slitage. Badrum; plastmattor på golv och väggar. WC, tvättställ, duschplats eller badkar. Rummen plastmattor eller laminatgolv. Målade/tapetserade väggar. Köksnickerier med släta, målade skåpsluckor. Elspis, kyl/frys, rostfria diskbänksbeslag med stänkskydd av kakel. Tre lägenheter (ca 22 kvm) har under 2015 utrustats med badrum samt nytt pentry.
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd, kabel-TV och sophantering.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 1 750 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 950 000 kronor inklusive moms.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde 2013

Byggnad	3 897 000 kronor
Mark	3 058 000 kronor
Totalt	6 955 000 kronor

Brf Kungsladan

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRÄRV	
Köpeskilling	17 000 000
Lagfartskostnad	255 875
Pantbrevskostnader	20 000
Reparationsfond 0-5 år	1 750 000
Ombildningsarvode	343 750
Totalt	19 369 625

Befintliga pantbrev
4 125 000kr

6. FINANSIERINGSPLAN				
Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Ränta/år	
	500 000	2,50	12 500	
	500 000	2,75	13 750	
	500 000	3,00	15 000	
Lån totalt	1 500 000		41 250	
Insatser	17 869 625			
Finansiering total	19 369 625			

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	
Räntekostnader enligt ovan	41 250
Avskrivning	47 600
Driftskostnader:	
Summa driftskostnader	250 500
Skatter	
Fastighetsavgift	19 462
Yttre underhållsfond:	20 865
0,3 % av taxeringsvärdet	
Kostnader totalt	379 677

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	
Årsavgifter	379 677
Intäkter totalt	379 677

9. Lägenhetsförteckning Brf Kungsladan

Lgh- nr	Slottskogsg. 71	Antal rum	Utform- ning	Yta	Våning	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift*, kr	Årsavgift/ mån, kr
1	A	2	rok	47,6	bv	7,933	1 417 604	30 120	2 510
2	A	1	rok	37,1	1	6,660	1 190 114	25 286	2 107
3	A	1	rok	39,5	1	6,950	1 241 914	26 387	2 199
4	A	1	rok	37,1	2	6,660	1 190 114	25 286	2 107
5	A	1	rok	39,5	2	6,950	1 241 914	26 387	2 199
6	B	2	rok	47,2	bv	8,673	1 549 868	32 930	2 744
7	B	1	pentry	21,3	bv	5,227	934 004	19 845	1 654
8	B	2	rok	43,8	bv	7,474	1 335 587	28 377	2 365
9	B	2	rok	50,7	1	8,307	1 484 513	31 542	2 628
10	B	1	pentry	22,6	1	5,399	964 869	20 501	1 708
11	B	2	rok	48,4	1	8,030	1 434 871	30 487	2 541
12	B	2	rok	50,7	2	8,307	1 484 513	31 542	2 628
13	B	1	pentry	22,6	2	5,399	964 869	20 501	1 708
14	B	2	rok	48,4	2	8,030	1 434 871	30 487	2 541
				557		100,000	17 869 625	379 677	

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel beräknad till ca 50 kronor/år/kvm (ca 2 500 kronor/år).

Dessutom kan tillkomma kostnader för telefoni och utökat TV-utbud.

10. Ekonomisk prognos Brf Kungsladan

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	379 677	387 271	395 016	402 916	410 975	419 194	462 824
S:a intäkter	379 677	387 271	395 016	402 916	410 975	419 194	462 824
Underhållskostnader							
Drift	-250 500	-255 510	-260 620	-265 833	-271 149	-276 572	-305 358
Yttre fond	-20 865	-21 282	-21 708	-22 142	-22 585	-23 037	-25 434
S:a underhållskostnader	-271 365	-276 792	-282 328	-287 975	-293 734	-299 609	-330 792
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250
Avskrivning*	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600
S:a kapitalkostnader	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift och f-skatt **	-19 462	-19 851	-20 248	-20 653	-21 066	-21 488	-23 724
Betalnetto efter avs. yttre fond	0	1 777	3 590	5 438	7 324	9 248	19 458
Ingående fond ***	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000	1 750 000
Avskrivning	47 600	47 600	47 600	47 600	47 600	47 600	47 600
Betalnetto	0	1 777	3 590	5 438	7 324	9 248	19 458
Ackumul. yttre fond	20 865	42 147	63 855	85 997	108 582	131 619	253 900
Likviditet	1 866 065	1 938 501	2 014 988	2 095 607	2 180 440	2 269 572	2 782 781

*Avskrivningen är linjär med 47 600 kronor per år. En högre avskrivning ger ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten.

** = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 1 268 kronor per lägenhet och år och för lokaler 1 % av tax.värde lokaler.

*** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 1 750 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. Känslighetsanalys Brf Kungsladan

Inflation 3,0%. Årsavgiftshöjning 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%	379 677	391 067	402 799	414 883	427 330	440 150	510 254
Lokalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	379 677	391 067	402 799	414 883	427 330	440 150	510 254
Underhållskostnader							
Drift	-250 500	-258 015	-265 755	-273 728	-281 940	-290 398	-336 651
Yttre fond	-20 865	-21 491	-22 136	-22 800	-23 484	-24 188	-28 041
S:a underhållskostnader	-271 365	-279 506	-287 891	-296 528	-305 424	-314 586	-364 692
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250	-41 250
Avskrivning	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600
S:a kapitalkostnader	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850	-88 850
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-19 462	-20 046	-20 647	-21 267	-21 905	-22 562	-26 155
Årsresultat	0	2 665	5 411	8 239	11 151	14 152	30 557

Ökad räntekostnad 2/3 av lånet med 0,8% vid varje räntebindn.period 3 och 5 år. Årsavg.höjning 2,75 %

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 2,75%	379 677	390 118	400 846	411 870	423 196	434 834	498 004
S:a intäkter	379 677	390 118	400 846	411 870	423 196	434 834	498 004
Underhållskostnader							
Drift	-250 500	-255 510	-260 620	-265 833	-271 149	-276 572	-305 358
Yttre fond	-20 865	-21 282	-21 708	-22 142	-22 585	-23 037	-25 434
S:a underhållskostnader	-271 365	-276 792	-282 328	-287 975	-293 734	-299 609	-330 792
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-41 250	-41 250	-41 250	-49 250	-49 250	-57 250	-81 250
Avskrivning	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600
S:a kapitalkostnader	-88 850	-88 850	-88 850	-96 850	-96 850	-104 850	-128 850
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift och f-skatt	-19 462	-19 851	-20 248	-20 653	-21 066	-21 488	-23 724
Årsresultat	0	4 625	9 420	6 392	11 546	8 887	14 637

Ökad räntekostnad 2/3 av lånet med 0,8% vid varje räntebindn.period 3 och 5 år. Årsavg.höjning 3,25 %

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 3,25%	379 677	392 017	404 757	417 912	431 494	445 517	522 775
S:a intäkter	379 677	392 017	404 757	417 912	431 494	445 517	522 775
Underhållskostnader							
Drift	-250 500	-258 015	-265 755	-273 728	-281 940	-290 398	-336 651
Yttre fond	-20 865	-21 491	-22 136	-22 800	-23 484	-24 188	-28 041

S:a underhållskostnader	-271 365	-279 506	-287 891	-296 528	-305 424	-314 586	-364 692
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-41 250	-41 250	-41 250	-49 250	-49 250	-57 250	-81 250
Avskrivning	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600	-47 600
S:a kapitalkostnader	-88 850	-88 850	-88 850	-96 850	-96 850	-104 850	-128 850
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift och f-skatt	-19 462	-20 046	-20 647	-21 267	-21 905	-22 562	-26 155
Årsresultat	0	3 615	7 369	3 267	7 315	3 519	3 078

12. Känslighetsanalys 2 Brf Kungslådan

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader i kronor	Ökade räntekostnader	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	1 500 000	8%	41 250			
90%	3 286 963	17%	90 391	49 141	22 733	26 408
80%	5 073 925	26%	139 533	98 283	45 466	52 817
70%	6 860 888	35%	188 674	147 424	68 199	79 225
60%	8 647 850	45%	237 816	196 566	90 932	105 633
50%	10 434 813	54%	286 957	245 707	113 666	132 042

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

Anslutningsgrad 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90 % att 90 % upplåts o s v.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittränta om 2,75 %.

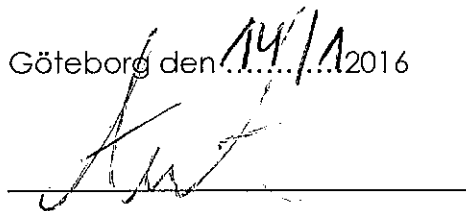
Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

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

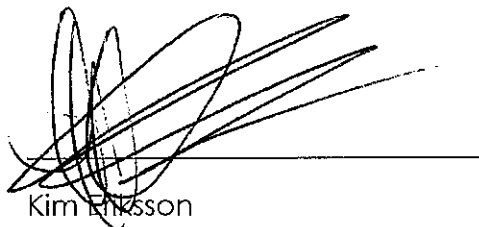
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

- 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 lägenheterna 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 m.m. 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 den 14/1 2016



Ann-Charlotte Angmar



Kim Eriksson



Erik Rimsberg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kungsladan (org nr 769631-2649).

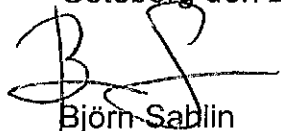
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsfakta
Besiktningsutlåtande
Finansieringserbjudande Swedbank
Värdeutlåtande bostadsrätter
Debiteringslista hyror
Driftskostnadshistorik
Köpekontrakt (ej undertecknat)

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 affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 26 januari 2016



Björn Sablin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förordnad intygsgivare

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kungsladan (org nr 769631-2649).

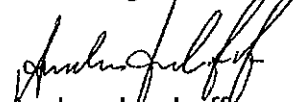
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsfakta
Besiktningsutlåtande
Finansieringserbjudande Swedbank
Värdeutlåtande bostadsrätter
Debiteringslista hyror
Driftskostnadshistorik
Köpekontrakt (ej undertecknat)

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 affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 26 januari 2016



Anders Lenhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare

TEKNISK RAPPORT



Bostadsrättsföreningen Kungsladan

**Kungsladugård 79:3
Slottsskogsgatan 71**

Göteborg

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 2015-12-08.

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 konjunkturer. 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

Fastighets-
beteckning Kungsladugård 79:3

Hustyp Flerbostadshus
Antal våningar 3 våningsplan
Byggår 1935
Antal lägenheter 14 st.
Total lägenhetsyta 557 kvm

Adress Slottsskogsgatan 71
 414 72 Göteborg

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme Trä
Yttertak Betongpannor
Fasader Träpanel
Fönster 3-glas plastfönster
Ventilation Självdrag
Uppvärmning Fjärrvärme
Grundläggning Betongplatta

Upprättad 2016-01-25
 av Hans Bredemark
 Huskonsulterna i Göteborg AB
 Vasagatan 34
 Göteborg

Sammanfattning

Invändigt

- Badrum/wc** Badrummen är i varierande skick. Flertalet av badrummen har plastmatta på väggar och golv. I flera duschplatser finns rörgenomföringar i vägg vilket innebär stor risk för vattenskador. Några av badrummen är renoverade under senare år. Dock saknas våtrumsintyg för dessa. Badrum med plastmatta på väggar och tak renoveras omgående resterande om ca 5 år (medlemmen ansvar själv för yt- och tätskikten).
- El** Mestadels gamla elinstallationer i lägenheterna och som troligtvis är från när huset uppfördes. Elen behöver dras om inom 5 år. All el inom lägenheten är medlemmens ansvar. Den tekniska livslängden är ca 60 år.
- Vind** Vind med lägenhetsförråd. Det förekommer lokala läckage, se "Tak" för åtgärd.
- Trapphus** Trapphus med målade väggar och plastmatta på vilplan och trappsteg. Lägenhetsdörrarna är målade och troligtvis de ursprungliga Första våningen har stentrappa och övriga trappor är i trä.
- Tvättstuga** Tvättstuga med målade golv och väggar. Tvättstugan är utrustad med 2 stycken tvättmaskiner och en torktumlare. Dessutom finns det 1 elmangel. Golv, väggar och tak åtgärdas inom 1 år. Maskiner byts inom 5-8 år.
- 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** Taken har betongpannor som är i bra skick. Taken är omlagt i slutet av 80-talet enligt fastighetsägaren. Det förekommer en del läckage, dessa åtgärdas omgående. Hela taket läggs om inom 9-10 år. Det är viktigt att hålla borta påväxt på taket. En årlig rengöring av tak och hängrännor förlänger livslängden.
- Fasader/
portar** Huset har träpanel med en putsad sockel och är i bra skick. Panelen är bytt och huset har tilläggsisolerats i slutet av 80-talet. Fasaderna är relativt nymålade. Nästa gång fasaderna målas är om ca 6 år. Dörrar till trapphusen är av aluminium och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
- Fönster/
Fönsterdörrar** Huset har 3-glas plastfönster som är i dåligt skick. Fönstren bör bytas inom 2 år.
- Mark** Till fastigheten hör en gård med mestadels gräs och en asfalterad gång framför huset. Marken har satt sig vid ett stuprör. Detta åtgärdas omgående.

Grundlägg-
ning

Inga synbara ytliga skador vilket tyder på att fastigheten inte rör sig. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

Installationer

El(fastigh)

Fastighetselen är från när husen uppfördes. Den tekniska livslängden på el är ca 60 år. Fastighetselen åtgärdas inom 2 år.

Rör

Avlopp- och vattenstammar ligger i inbyggt schakt. Avloppsledningarna är delvis bytta. För att få täta avlopp bör alla resterande gamla avloppsrör relinas och då även samlingsledningen i källargolvet.
Det vattenburna värmesystemet har lång livslängd. Inga åtgärder de kommande 20 åren.

Ventilation

Fastigheten har ett s.k. 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). Inget protokoll från tidigare OVK är överlämnat.

Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inkl moms)

Omgående- 2 år

tkr

1) Byta fönster inklusive ställning	600
2) Relining alla stick i badrum och källarplatta	200
3) Renovering av tvättstuga (ytskikt)	100
4) Ny el till lägenheter och i allmänna utrymmen (läg-el medlemmens ansvar)	300
5) Laga/täta delar av yttertak där det idag läcker in vatten	100
6) Åtgärda sättningar i mark på gården	100
7) Diverse småreparationer, oförutsett, konsultkostnader mm	200

Totalt omgående-2 år

ca 1600

3-5 år

8) Byte av maskiner i tvättstuga ev tidigare	150
--	-----

Totalt 3-5 år

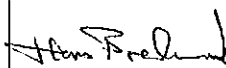
ca 150

6-10 år

9) Målning fasader inklusive ställning	400
10) Byte av takpannor inklusive papp och läkt	400
11) Diverse småreparationer, oförutsett, konsultkostnader mm	150

Totalt 6-10 år

ca 950


Hans Bredemark
Huskonsulterna i Göteborg AB