

Ekonomisk plan för

**Bostadsrättsföreningen Kaggeledsgatan 6**

769634-7090

Göteborgs kommun

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens underhållsbehov
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnad och finansieringsplan
6. Föreningens intäkter, kostnader och kassaflöde
7. Lägenhetsförteckning; andelstal, insatser och årsavgifter
8. Resultat och kassaflödesprognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Fastighetsdata från Lantmäteriet
- C. Teknisk besiktning



## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kageledsgatan 6, org. nr. 769634-7090, som registrerades 2017-05-04, har enligt stadgarna, registrerade 2017-05-04, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grunda av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening.) Samtliga lägenheter är idag outhyrda.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Vid framtagande av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av tomträtten till en fastighet innehållande tre lägenheter och en lokal. Teknisk besiktning har utförts av Patrik Lindkvist den 17 mars 2017. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

### Förvärv av tomträtt till fastighet

Föreningen kommer att förvärva tomträtten till fastigheten Göteborg Källtorp 114:4 under fjärde kvartalet 2017. Upplåtelse\* av bostadsrättslägenheterna sker efter det att ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

*KF/MS  
\* och inflyttning*

Föreningen kommer att göra avskrivning med 1 % av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat, men ha en balanserad likviditet.

*MS/KF*

## 2. Beskrivning av tomträtten

Tomträtten är belägen i Göteborg, Göteborgs kommun.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Göteborg Källtorp 114:4
<b>Upplåtelseform</b>	Tomträtt
<b>Adress</b>	Kaggeledsgatan 6, 416 74 Göteborg
<b>Planbestämmelser</b>	Stadsplan: 1945-10-19, akt 1480-11-2584. Byggnaden innehåller fler lägenheter än vad detaljplanen föreskriver.
<b>Tomtareal</b>	650 kvm
<b>Area</b>	Bostäder: 254 kvm Lokaler: 82 kvm varav 34 kvm biarea enligt besiktingsprotokoll (Bilaga C).
<b>Antal lokaler</b>	1 st
<b>Lägenheter</b>	3 st
<b>Antal byggnader</b>	1 st
<b>Byggnadsutformning</b>	En huskropp med två våningar samt källare och vind.
<b>Byggnadsår</b>	1949
<b>Typkod</b>	220, bör omtaxeras till typkod 320
<b>Parkering</b>	Tre parkeringsplatser på fastigheten samt gatuparkering.

### Gemensamma utrymmen och anordningar

<b>Vatten/avlopp</b>	Kommunalt VA.
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme, vattenburet system, vattenradiatorer
<b>EI</b>	Delvis utbytta elinstallationer.
<b>Ventilation</b>	Självdug i bostäder.
<b>Sophantering</b>	Sopkärl på tomt
<b>Tvättstuga</b>	1 TM, 1 TT, 1 TS
<b>Utvändig mark</b>	I huvudsak hårdgjord yta.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning</b>	Källare med platta på mark utan underliggande isolering.
<b>Stomme och ytterväggar</b>	Fasader klädda med korrugerad plåt.
<b>Bjälklag</b>	Betong/trä
<b>Yttertak</b>	Sadeltak med träpanel, asfaltspapp och .

Fönster Isoleringsglasfönster och dörrar med utsida av PVC.

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målat
Invändiga tak	Målat
Golv	Parkett, klinker
Köksinredning	Kyl/frys, elspis, spisfläkt och skåpinredning.
Badrum & WC	Dusch/bad, tvättställ, wc-stol
Energideklaration	Energideklaration ska göras i samband med överlåtelsen.

### 3. Fastighetens underhållsbehov

Byggnaden har genomgått stora renoveringar det senaste året. För renoveringar år 1-11 är avsatt 600 000 kronor i renoveringsfond i enlighet med teknisk besikning (Bilaga C).

### Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.



**4. Taxeringsvärde**

Göteborg Källtorp 114:4

		Mark	Byggnad
Bostäder		2 116 000	2 106 000
<b>Summa</b>	<b>4 222 000</b>	<b>2 116 000</b>	<b>2 106 000</b>

**5. Förvärvskostnad och finansieringsplan****Belopp i kr Nyckeltal<sup>2)</sup>**

Köpeskilling för tomträtten till fastigheten.	11 000 000	
Lagfartskostnad	165 825	
Pantbrevskostnad		
Dispositionsfond	600 000	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>11 765 825</b>	<b>35 017</b>

<sup>2)</sup> Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt.**Finansieringsplan**

Insatser	11 765 825	35 017
Lån	0	0
<b>Summa finansiering</b>	<b>11 765 825</b>	<b>35 017</b>

**Area upplåten med bostadsrätt**

Bostadarea (BOA)	254
Lokalarea (LOA)	82
<b>Totalarea kvm</b>	<b>336</b>

AB/KF

## 6. Föreningens intäkter, kostnader och kassaflöde Belopp Nyckeltal <sup>3)</sup>

<b>Resultatprognos</b>		
Årsavgifter	130 000	387
<b>Summa intäkter</b>	<b>130 000</b>	
<b>Driftskostnader</b>		
Försäkringar	8 000	
Administration	20 000	
Fastighetsel	4 500	
VA	11 000	
Värme	28 000	
Fastighetsskötsel	4 000	
Renhålln./Sophämtning	8 000	
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>83 500</b>	249
Reparationer & underhåll	8 000	
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsavgift	5 260	
Fastighetsskatt	0	
Tomträttsavgäld	21 300	
Avskrivning 1%	54 870	163 <sup>4)</sup>
<b>Summa kostnader</b>	<b>172 930</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-42 930</b>	
Avsättning underhållsfond	12 666	38 <sup>5)</sup>
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	130 000	
Summa kostnader	172 930	
Återföring avskrivningar	54 870	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>11 940</b>	36
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>11 940</b>	
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadarea (BOA)	254	
Lokalarea (LOA)	82	
<b>Totalarea kvm</b>	<b>336</b>	

<sup>3)</sup> Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt.

<sup>4)</sup> Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning.

<sup>5)</sup> Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan.

## 7. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Plan	Typ	Balk/utepl.	Källarförråd	Yta	Biarea	Fördeln.tal	Insats	Årsavgift	Årsavg/mån
1	KV	Lokal	Nej	Nej	48	34	0,1288	1 515 825	16 748	1 396
2	1	Bostad	Terrass	4 kvm	98		0,3400	4 000 000	44 196	3 683
3	2	Bostad	Balkong	4 kvm	86		0,3187	3 750 000	41 434	3 453
4	3	Bostad	Nej	4 kvm	70		0,2125	2 500 000	27 622	2 302
<b>Summa</b>					<b>302</b>	<b>34</b>	<b>1,0000</b>	<b>11 765 825</b>	<b>130 000</b>	<b>10 833</b>

AB KA

## 8. Resultat- och kassaflödesprognos

Antaganden: Oförändrad ränta och årlig inflation på 2 %. Löpande penningvärde SEK.  
Driftkostnader och skatter antas öka med 2% årlig inflation. År 1 = 2017

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469	174 963
<b>Summa intäkter</b>	<b>130 000</b>	<b>132 600</b>	<b>135 252</b>	<b>137 957</b>	<b>140 716</b>	<b>143 531</b>	<b>158 469</b>	<b>174 963</b>
Driftskostnader	83 500	85 170	86 873	88 611	90 383	92 191	101 786	112 380
Reparationer & underhåll	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752	10 767
<b>Övriga externa kostnader</b>								
Fastighetsavgift	5 260	5 365	5 473	5 582	5 694	5 807	6 412	17 698
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	21 300	21 726	22 161	28 809	29 385	29 973	33 092	36 537
Avskrivning 1%	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870
<b>Summa kostnader</b>	<b>172 930</b>	<b>175 291</b>	<b>177 699</b>	<b>186 361</b>	<b>188 991</b>	<b>191 673</b>	<b>205 912</b>	<b>232 251</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-42 930</b>	<b>-42 691</b>	<b>-42 447</b>	<b>-48 404</b>	<b>-48 275</b>	<b>-48 143</b>	<b>-47 443</b>	<b>-57 289</b>
Avsättning underhållsfond	12 666	12 666	12 666	12 666	12 666	12 666	12 666	12 666
Ackumulerat fritt eget kapital	0	-42 930	-85 621	-128 068	-176 472	-224 747	-464 089	-699 788
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469	174 963
Summa kostnader	172 930	175 291	177 699	186 361	188 991	191 673	205 912	232 251
Återföring avskrivningar	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870	54 870
Kassaflöde från löpande drift	11 940	12 179	12 422	6 466	6 595	6 727	7 427	-2 419
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>11 940</b>	<b>12 179</b>	<b>12 422</b>	<b>6 466</b>	<b>6 595</b>	<b>6 727</b>	<b>7 427</b>	<b>-2 419</b>
Ack.kassaflöde exkl. förändr rörelsekap	0	11 940	24 119	36 541	43 007	49 602	79 348	117 998
Avskrivningar + avsättning till UH-fond	67 536	67 536	67 536	67 536	67 536	67 536	67 536	67 536
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea kvm	336	336	336	336	336	336	336	336

*PKA*



## 9. Känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Löpande penningvärde (SEK). År 1 = 2017.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Enligt ek. prognos</b>								
Årsavgift totalt	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469	174 963
Årsavgift kr/kvm genomsnitt	387	395	403	411	419	427	472	521
<b>Enligt ek. prognos men räntesats +1%</b>								
Årsavgift totalt	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469	174 963
Årsavgift kr/kvm genomsnitt	387	395	403	411	419	427	472	521
Årsavgift kr/kvm genomsnitt, +/-	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Enligt ek. prognos men räntesats +2%</b>								
Årsavgift totalt	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469	174 963
Årsavgift kr/kvm genomsnitt	387	395	403	411	419	427	472	521
Årsavgift kr/kvm genomsnitt, +/-	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Enligt ek. prognos men inflation +1%</b>								
Årsavgift totalt	130 835	133 452	136 121	138 843	141 620	144 452	159 487	176 087
Årsavgift kr/kvm genomsnitt	389	397	405	413	421	430	475	524
Årsavgift kr/kvm genomsnitt, +/-	2	3	3	3	3	3	3	3
Nettoutbetalningar +/-	835	852	869	886	904	922	1018	1124
<b>Enligt ek. prognos men inflation +2%</b>								
Årsavgift totalt	131 670	134 303	136 989	139 729	142 524	145 374	160 505	177 210
Årsavgift kr/kvm genomsnitt	392	400	408	416	424	433	478	527
Årsavgift kr/kvm genomsnitt, +/-	5	5	5	5	5	5	6	7
Nettoutbetalningar +/-	1670	1703	1737	1772	1808	1844	2036	2248


2017122102204

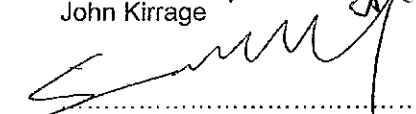
## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkt som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenhetens del av föreningens utbetalningar och avsättning till fonder.
- B Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade utbetalningar och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D Utöver årsavgift ska medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- E Bostadsrättshavaren ska ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg den 10/12 2017

Bostadsrättsföreningen Kaggeledsgatan 6

  
John Kirrage

  
Utku Egemen

  
Eveli-Hämarsalu

## Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kageledsgatan 6, org.nr 769634-7090, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar och avser slutlig kostnad.

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

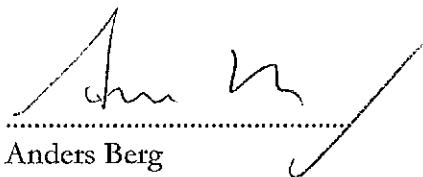
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Patrik Lindqvist, SBR Byggingenjör, P. Lindqvist Fastighet AB, se bilaga C i ekonomisk plan därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan antas tillföra något.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2017-12-~~01~~<sup>12/AB</sup>

  
.....  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2017-12-~~01~~<sup>12/AB</sup>

  
.....  
Kent Ahrling  
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intyggivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga

### Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Kaggeledsgatan 6, org. nr. 769634-7090.

Registreringsbevis 2017-09-29,  
stadgar 2017-05-04,  
fastighetsdatautdrag 2017-09-06,  
värdering lägenheter ERA Västsvenska Fastighetsbyrån 2017-11-21,  
besiktningsprotokoll P. Lindqvist Fastighet AB 2017-11-15,  
köpekontrakt mellan John Kenneth Kirrage och Brf Kaggeledsgatan 6 utkast,  
intyg avseende att det inte finns några hyresgäster på fastigheten utkast,  
förpliktelse att köpa osålda lägenheter utkast,  
underlag driftskostnader.

*Kirrage AB*

**Fastighet**

Beteckning	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Göteborg Källtorp 114:4 Nyckel: 140048644	2017-08-28 10:36	2017-09-06

Fastigheten är upplåten med tomträtt

**Församling**

Anmärkning: Ingår i kvarteret 114-dekoratören i källtorp

**Adresser**

Adress	Adress
Kaggeledsgatan 6 416 74 Göteborg	Kallsgatan (1)

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	649.8 kvm	649.8 kvm	

**Läge, karta**

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 12 00)	Registerkarta
1	6401256.0 323246.1	6399945.1 151929.4	Göteborg

**Tomträttsupplåtelse**

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1949-11-23	49/3130	2009-07-27
Ändamål	Avgäld	
Bostad	21.300 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	Ursprungligt perioddatum från
10 år	2009-08-16	2009-08-16
Upplåtelsen gäller till	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2069-08-16	40 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning: Ändring i upplåtelsen till ny lag 09/26221

**Tomträttsinnehav**

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Kirrage, John Kenneth Kaggeledsgatan 6 416 74 Göteborg	1/1	2015-10-30	D-2015-00492316:1

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Bodelning pga. samboförhållandets upphörande: 2014-05-26			
Gäller hela tomträtten.			
Överlåten från akt: 00/16167 00/16168			

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1355	1/1	1926-11-15	26/790
Göteborgs Kommun			
Box 2258			
403 14 Göteborg			
Köp: 1926-05-25			
Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 99/8506			
Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 83/1422			

**Tidigare tomträttsinnehavare**

Tidigare innehavare	Inskrivningsdag	Akt
Kirrage, John Kenneth	2000-06-08	00/16168
Kaggeledsgatan 6		
416 74 Göteborg		
Köp: 2000-06-02 Andel: 1/2		
Köpeskilling: 2.600.000 SEK Gäller hela tomträtten.		
Överlåten från akt: 87/9317 87/9318		
Överlåten andel: 1/2 Förvärvad av akt: D-2015-00492316:1		
Tomträttsinnehavsanmärkning: Namn Akt: 02/24068		
Tomträttsinnehavsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 02/24068		
Fredriksson, Anna Torun	2000-06-08	00/16167
Modellörsgatan 2 B Lgh 1101		
416 56 Göteborg		
Köp: 2000-06-02 Andel: 1/2		
Köpeskilling: 2.600.000 SEK Gäller hela tomträtten.		
Överlåten från akt: 87/9317 87/9318		
Överlåten andel: 1/2 Förvärvad av akt: D-2015-00492316:1		
Kreitem, Britt-Marie Linnéa	1987-01-29	87/9318
adress saknas		
Köp: 1987-01-02 Andel: 1/2		
Köpeskilling: 850.000 SEK Gäller hela tomträtten.		
Överlåten från akt: 76/1674		
Överlåten andel: 1/2 Förvärvad av akt: 00/16167 00/16168		
Kreitem, Michael Andoni	1987-01-29	87/9317



## Tidigare innehavare

Brolyckan 22  
433 69 Sävedalen

Köp: 1987-01-02 Andel: 1/2

Köpeskilling: 850.000 SEK Gäller hela tomträtten.

Överlåten från akt: 76/1674

Överlåten andel: 1/2 Förvärvad av akt: 00/16167 00/16168

Falkman, Karl Douglas  
adress saknas

## Inskrivningsdag

Akt

76/1674

Köp: 1976-04-21 Andel: 1/1

Överlåten andel: 1/1 Förvärvad av akt: 87/9317 87/9318

## Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 8.350.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	56.200 SEK		1981-09-23	81/18119
2	581.000 SEK		1987-02-09	87/13003
3	153.000 SEK		1987-02-09	87/13005
4	1.209.800 SEK		2000-08-22	00/23011
5	500.000 SEK		2002-08-21	02/24069
6	500.000 SEK		2005-01-13	05/1117
7	803.000 SEK		2007-10-08	07/34033
		Innehavare: 07/34034 Alm Brand Bank A/S Midtermolen 7 DK-2100 Köpenhamn Ö		
8	47.000 SEK		2015-10-30	D-2015-00492316:2
9	1.750.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2016-05-18	D-2016-00221235:1
		Innehavare: D-2016-00221235:2 FM Finans Aktiebolag Gamla Särövägen 4 436 61 Hovås		
10	1.750.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2016-08-30	D-2016-00393109:1
		Innehavare: D-2016-00393109:2 FM Finans AB Gamla Särövägen 4 436 61 Hovås		

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
11	500.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2017-07-10	D-2017-00288972:1
		Innehavare: D-2017-00288972:2 FM Finans Aktiebolag Att: Peter Heed GAMLA SÄRÖVÄGEN 4 SE-436 61 Hovås Sverige		
12	500.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2017-08-10	D-2017-00333671:1
		Innehavare: D-2017-00333671:2 FM Finans Aktiebolag Gamla Särövägen 4 SE-436 51 Hovås Sverige		

## Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad avtalsrättighet eller anteckning.

## Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1945-10-19	1480K-II-2584
Senast ajourföring: 2017-04-13		
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: 114-dekoratören i källtorp	1946-08-02	1480K-III-3623

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Småhusenhet, bebyggd (220) 259848-6 Omfattar hel registerfastighet	2016	2015
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
4.222.000 SEK	2.106.000 SEK	2.116.000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
	1/1	

Kirrage, John Kenneth  
Kaggeledsgatan 6  
416 74 Göteborg



Värderingsenhet småhusmark 0011720297

Markvärde Riktvärdeområde

2.116.000 SEK 1480224

Tomtareal

Strand

Vatten o avlopp

650 kvm

(Inte strand eller strandnära) mer än

Kommunalt vatten

150 m

Kommunalt avlopp

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Värderingsenhet småhusbyggnad 0011721297

Byggnadsvärde

2.106.000 SEK

Bebyggelseyp

Total standardpoäng

Friliggande

32

Bostadsyta

Biutrymmesyta

Värdeyta

192 kvm

96 kvm

211 kvm

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1950

1950

Under Byggnad

Nej

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Tomtmätning

1946-12-07

1480K-IV-751/1946

Införd i tomtboken

1946-12-18

Tekniska åtgärder

Nybyggnadskarta

1949-09-29

1480K-IX-11437

Utstakning, fix

1949-10-24

1480K-VIII-23896

Kontroll

1949-11-22

1480K-VIII-23952

**Ursprung**

Göteborg Sävenäs 747:107

**Tidigare beteckning**

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

O-Göteborg Källtorp 114-dekoratören 4

1984-06-13

1480K-XI-115/84

## Myndighetsadresser

### Fastighetsbildning

Göteborgs Lantmäterimyndighet  
Box 2554  
403 17 Göteborg

### Telefon

031-368 19 61

### Fastighetsinskrivning

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning  
761 80 Norrtälje

0771-63 63 63

2017122102213

## STATUSBESIKTNING VILLA

---

Kålltorp 114:4  
Kaggeledsgatan 6, 416 74 Göteborg

AB  
KA

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER SLUTBESIKTNING	SID 1
BESIKTNING Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från säljaren	SID 2
OKULÄR BESIKTNING	SID 4

BILAGA I: Liten byggordbok

BILAGA II: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

# UTLÅTANDE ÖVER KONDITIONSBESIKTNING

## OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Källtorp 114:4
Adress:	Kaggeledsgatan 6
Postnummer och Ort:	416 74 Göteborg
Kommun:	Göteborg
Fastighetsägare:	John Kirrage

## OBJEKT

Beställare	John Kirrage
Beställningsnummer:	171002-01
Besiktningsman:	Patrik Lindqvist (P. Lindqvist fastighet AB)
Telefon:	0733-450435
Epost:	patrik@lindqvist.to
Besiktningsdag:	2017-03-17 14.00
Närvarande:	John Kirrage
Besiktningens genomförande och omfattning:	Byggnaden är besiktigad genom okulär kontroll på plats med syfte att ta fram en status samt en underhållsplan.

AS  
KF

# BESIKTNING

---

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från uppdragsgivaren.

Tillhandahållna  
Handlingar: ---

Saknade handlingar: ---

Upplysningar om fel i  
fastigheten: ---

2017122102217

AS KE

# OKULÄR BESIKTNING

---

2017122102218

Särskilda förutsättningar  
vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället ej möblerad samt ej slutstädad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadssätt.

Skulle någon uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

Ca 17 °C och sol

Byggnadstyp:

Byggnaden är uppförd i två plan med hel källare samt inredd vind. Fasader är klädda med plåt samt nya PVC fönster ovan källarplanet. Tak av betongpannor på okänt tätskikt. Värme genom fjärrvärme. Kommunalt vatten och avlopp.

Byggnadsår:

1949

# NOTERINGAR

## HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark mm:	<p>Allmän information. Uppvuxen plan trädgårdstomt.</p> <p>Följande noterades: -</p>
Grundmur/Hussockel:	<p>Allmän information. Källare med platta på mark utan underliggande isolering. Senast dränerat 2005.</p> <p>Följande noterades: - Dränering samt renovering av dagvatten är utfört 2005. Detta ger en teoretisk livslängd på ytterligare 15-20 år. Det kan vara lämpligt att filma samt spola installationer med ca 10 års mellanrum.</p>
Fasad:	<p>Allmän information. Fasader är klädda med korrigerad plåt. Okänd ålder.</p> <p>Följande noterades: - Plåtfasader har en mycket lång livslängd. Avsyn bör dock göras i 5 års intervaller.</p>
Fönster/dörrar:	<p>Allmän information. Isolerglasfönster och dörrar med utsida av PVC. Installation 2017. Målade plåtar kring dessa. Källarplanet har äldre kopplade fönster.</p> <p>Följande noterades: - Isolerglasfönster med PVC har en uppskattad livslängd på 25 år - Det finns ekonomiska avsättningar för de kopplade fönstren i källarplanet.</p>
Yttertak:	<p>Allmän information. Sadeltak med träpanel, asfaltspapp och tegelpannor. Delar är inklädda med plåt.</p> <p>Följande noterades: - Taket är slitet och har nått sin förväntade livslängd. - Det finns ekonomiska avsättningar för renovering av taket när väder tillåter.</p>
Övrigt:	<p>- Entréparti med trappa är renoverad 2017 med nytt tätskikt och ny golvbeläggning. - Murstock skall besiktigas före de öppna spisarna får användas.</p>

AB KA



### Allmänna utrymmen trapphus

Skick:	- Målade väggar samt målad trappa av furu. Renoverat 2017. - Ny entrédörr 2017. - Nya lägenhetsdörrar 2017. - El-installationer är renoverade under 2017.
--------	--

### Källare allmänna delar

Skick:	- Betonggolv samt putsade och gipsväggar. Renoverade ytskikt 2017. - Dörr till källaren är av okänd ålder. - El-Installationer är renoverade under 2017.
--------	--

Storlek:	15,9 m <sup>2</sup> +/- 2 %.
----------	------------------------------

### Lägenhet 1 källarplan

#### Allmänt

Skick:	- Lägenheten har ett visst renoveringsbehov med felaktigt utfört våtrum. Flera biytor är ej sammanhängande med lägenheten. -
--------	---

Storlek:	Boyta: 47,7 m <sup>2</sup> +/- 2 %. Biyta: 34,4 m <sup>2</sup> +/- 2 %.
----------	--

### Lägenhet 2 entréplan

#### Allmänt

Skick:	- Hela lägenheten är rotrenoverad under 2017.
--------	---

Storlek:	Boyta: 97,8 m <sup>2</sup> +/- 2 %. terrass: 19 m <sup>2</sup> +/- 2 %. Källarförråd: 4 m <sup>2</sup> +/- 2 %
----------	--

### Lägenhet 3 plan 2

#### Allmänt

Skick:	- Hela lägenheten är rotrenoverad under 2017.
--------	---

Storlek:	Boyta: 85,5 m <sup>2</sup> +/- 2 %. Balkong: 4 m <sup>2</sup> +/- 2 %. Källarförråd: 4 m <sup>2</sup> +/- 2 %.
----------	--

Lägenhet 4 vindsvåning

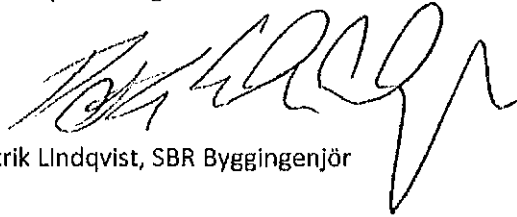
Allmänt

Skick:	Lägenhetens kök har renoveringsbehov. Badrum är felaktigt utfört och bör göras om. I övrigt är lägenheten i normalt skick.
Storlek:	Boyta: 69,5 m <sup>2</sup> +/- 2 %. Källarförråd: 4 m <sup>2</sup> +/- 2 %.

Ekonomiska avsättningar för att täcka takbyte, byte av fönster, samt andra oförutsedda utgifter bör göras med 400 000 -600 000 kr inkl. moms.

Göteborg 2017-11-15

P. Lindqvist fastighet AB



Patrik Lindqvist, SBR Byggingenjör



# BILAGA I

## LITEN BYGGORDBOK

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

### Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuüm inte uppstår i systemet.

### Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

### Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hänbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

### Limträ

F ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

### Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

### Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

### Okulär

Vad man kan se med ögat.

### Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

### Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

### Revetering

Putz på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

### Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

### Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA II

## TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

<b>Takkonstruktioner</b>		<b>Värmegolv</b>	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	<b>Våtutrymmen</b>	
Båndfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion	
Hängrännor/stuprör	25 år	utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Skorsten (renovering/ombyggnad skorstenstopp,	40 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som	
tätning rökkanaler),		tätskikt under klinker/kakel	
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört före 1995	20 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		* utfört efter 1995	30 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Plåt	35 år		
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>	
		Avloppsledningar	50 år
<b>Fasader</b>		Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Träpanel (byte)	40 år	Avloppstank	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Sanitetsgods (tvättställe, WC stol m.m.)	30 år
Tegel	Ej Byte	Badkar	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Värmeväxlare	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
		<b>Elinstallationer</b>	
<b>Fönster/dörrar</b>		Kablar, centraler etc.	45 år
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år		
Byte fönster	40 år	<b>Vitvaror</b>	
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Målning fönster/dörrar	10 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>		<b>Övriga installationer och annan maskinell</b>	
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive		utrustning än hushållsmaskiner	
dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år	T ex varmvattenberedare, elradiator,	
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
		Luftvärmepump	8 år
<b>Invändigt</b>			
Målning/tapetsering etc.	10 år	<b>Ventilation</b>	
Parkettgolv/trågolv (byte)	40 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Parkettgolv/trågolv (slipning)	15 år	Byte av fläktmotor	15 år
Laminatgolv	20 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Klinkergolv	Ej byte		
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år		
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år		
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år		