

Ekonomisk Plan

2015050804999

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av Fastigheterna
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Teknisk besiktning

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Virginsgatan 8-12 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.

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 beräknas ske den 1 juni 2015 eller den dag parterna kommer överens efter det att den Ekonomiska Planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Göteborg Källtorp 47:23-25
Adress	Virginsgatan 8-12, 416 54 Göteborg
Fastigheternas areal	982 m ²
Bostadsarea	633 m ²
Lokal/förrådsarea	<u>40 m²</u>
Total area	673 m ²
Byggnadernas utformning	2-våningar, delvis inredd vind samt källare
Nybyggnadsår	1939
Tillbyggnadsår	-
Värdeår	1980
Gällande planbestämmelser	Stadsplan:1480K-II-1221 samt 1480K-II-2098 dat.1935-02-20
Taxeringsvärden	Fastigheternas taxeringsvärde är 9 311 000 kronor
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder
Försäkringar	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Gård	Gräsmatta samt planteringar
Gemensamma utrymmen och installationer	
Källarvåning	Tvättstuga med torkrum, apparatrum, fjärrvärmecentral, lägenhetsförråd, cykelrum och lokal
Vindsvåning	Delvis inredd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund av betong
Stomme	Trä/ betong
Fasader	Plåt med putsad sockel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor och plåt
Fönster	Sidohängda inåtgående träfönster, 2+1 glas
Balkonger	Plåtbeslagna träbalkonger
Trapphus	3 st, trapplöp och vilplan av sten och trä, målade väggar och målat tak
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug med frånluft via bad och kök och tilluft via ytterväggsventiler
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA- nät
Kabel-TV / Bredband	ComHem

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Trä/Parkett/Matta	Tapet/Målat
Kök	Plastmatta	Tapet/Målat
Badrum	Våtrumsmatta/Klinker	Kakel/Målat
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av dusch/badkar, tvättställ och wc-stol	
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis och skåpinredning.	

2015050805001

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Virginsgatan 8-12 förvärvar fastigheterna Göteborg Källtorp 47:23-25 för en summa om 17 900 000 kronor.

Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Wallenstam Fastigheter 110 AB. Därefter transportköps fastigheten till bostadsrättsföreningen.

Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	17 900 000 kr	26 597 kr
Lagfartskostnad *	269 325 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	975 000 kr	
Föreningsbildning	275 000 kr	
Totalt	19 419 325 kr	28 855 kr

* totala taxerade värdet är 9 311 000 kr och det bokförda värdet är 2 348 597 kr per 150228.

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 6 000 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	1 250 000 kr	2,30%	28 750 kr	12 500 kr	3 mån
Lån	1 250 000 kr	2,75%	34 375 kr	12 500 kr	2 år
Lån	1 250 000 kr	3,00%	37 500 kr	12 500 kr	5 år
Summa lån	3 750 000 kr				
Upplåtelseavgifter	145 000 kr				
Insatser	15 524 325 kr				
Totalt	19 419 325 kr		100 625 kr	37 500 kr	

* En del av avskrivningen används för linjär amortering motsvarande 1 % av den planerade belåningen

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens driftskostnader är budgeterade till ca 349 kr/kvm/år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 243 kr/ lägenhet (år 2015). Fastighetsskatt gällande lokal beräknas med 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 (totalyta)	(kr)	(kr/m ²)
Räntekostnader enl ovan	100 625 kr	150 kr
Avskrivning/ amortering enl ovan	37 500 kr	55 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	27 000 kr	40 kr
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr	37 kr
Fastighetsskötsel/städning	30 000 kr	45 kr
Försäkring	13 000 kr	19 kr
Renhållning/sophantering	15 000 kr	22 kr
Vatten/avlopp/el	35 000 kr	52 kr
Värme bostäder/lokaler	80 000 kr	119 kr
Övrigt	10 000 kr	15 kr
Summa	235 000 kr	349 kr
Fastighetsskatt/ Kommunal fastighetsavgift	18 002 kr	27 kr
Yttre fond, 0,35 % av taxeringsvärde	32 589 kr	48 kr
Totalt	423 716 kr	630 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs 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. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	410 801 kr
Hysesintäkter	12 915 kr
Totalt	423 716 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	410801	419017	427397	435945	444664	453557	500764
Hysesintäkter	12915	13173	13437	13706	13980	14259	15743
Summa	423716	432190	440834	449650	458643	467816	516507
Drift/underhållskostnader							
Drift/underhåll	235000	239700	244494	249384	254372	259459	286464
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	18002	18362	18729	19104	19486	19876	21944
Summa	253002	258062	263223	268488	273858	279335	308408
Kapitalkostnader							
Låneräntor	100625	99619	98613	97606	96600	95594	90850
Summa	100625	99619	98613	97606	96600	95594	90850
Årsresultat före avskrivningar	70089	74509	78998	83556	88186	92888	117249
Avskrivningar	113540	113540	113540	113540	113540	113540	113540
Årsresultat efter avskrivningar	-43451	-39031	-34542	-29984	-25354	-20652	3709
Avsättning till yttre fond	32589	33240	33905	34583	35275	35980	39725
Årsresultat efter bokslutsdispositioner	-76040	-72271	-68447	-64567	-60629	-56632	-36016
Likviditetsprognos (kr)							
År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Ingående fond	990000						
Årets likviditetstillskott	70089	74509	78998	83556	88186	92888	117249
Amortering	-37500	-37500	-37500	-37500	-37500	-37500	-37500
Likviditet vid årets utgång	1022589	1059598	1101095	1147152	1197837	1253225	1602183

- Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning om 1 % av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Total förvärvskostnad exkl fond uppgår till 18 312 870 och fördelas mellan byggnad, 62 %, och mark, 38 %, efter beräknat taxeringsvärde.

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys 1 visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna utifrån bostadsyta.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 649 kr per justerad kvm yta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga 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 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys 1 (rörlig ränta) (bostadsyta)	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	649 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2 %	39 kr	6,09%
El, vatten och värme +25 %	45 kr	7,00%
Hyresintäkt – 30 %	6 kr	0,94%

Tabellen Känslighetsanalys 2 nedan visar förändring i lånestrukturen för Brf Virginsgatan 8-12 (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90 % att 90 % upplåts och 10 % är kvar som hyresrätter osv. Räntekostnader är uträknade efter snittränta om 2,68 %.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorerna uppgår till 806 704 kr år 2014.

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

Känslighetsanalys 2 (snittränta)						
Anslutningsgrad	Föreningens skulder	Skuldsättning	Räntekostn. år 1	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsök. år 1	Kostnadsök. (kvm/år)
100 %	3 750 000 kr	19%	100 625 kr			
90 %	5 316 933 kr	27%	142 671 kr	39 590 kr	2 456 kr	4 kr
80 %	6 883 865 kr	35%	184 717 kr	79 181 kr	4 911 kr	8 kr
70 %	8 450 798 kr	44%	226 763 kr	118 771 kr	7 367 kr	12 kr
60 %	10 017 730 kr	52%	268 809 kr	158 361 kr	9 823 kr	16 kr
50 %	11 584 663 kr	60%	310 855 kr	197 952 kr	12 278 kr	19 kr

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter totalyta 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.

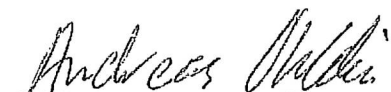
Inflationsprognos (kr/m ²) (bostadsyta)	2015 3%	2016 3%	2017 3%	2018 3%	2019 3%	2020 3%	2025 3%
Drift och underhåll	371	382	394	406	418	430	499
Räntekostnad	159	148	147	146	145	144	140
Övriga kostnader	80	82	85	87	90	93	107
Amortering	59	56	56	56	56	56	56
Hyresintäkter	20	21	22	22	23	24	27
Avgift	649	647	660	672	686	699	774


2015050805005

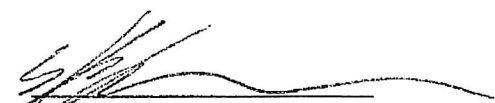
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Föreningens löpande kostnader och 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 tas ut 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 samt så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Genom att förvärvet av fastigheten sker via en underprisöverlåtelse kommer föreningens resultat att belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för aktierna.

Göteborg 2015-04-07


/ Andreas Ohldin /


/ Amadeus Bergh /


/ Staffan Björkenstam /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Virginsgatan 8 - 12, org.nr. 769629-2221, i Göteborgs kommun daterad 2015-04-07, 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas fjorton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

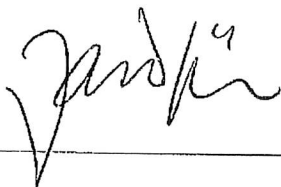
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, finansieringsoffert, taxeringsbeslut, utkast köpekontrakt och köpebrev, utkast aktieöverlåtelseavtal, energibesiktning, lokalhyresavtal, 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.

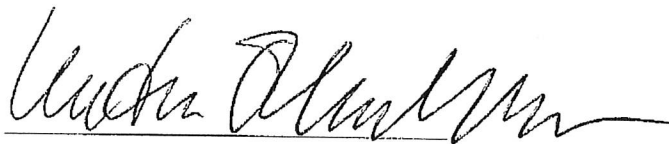
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2015-04-16

Växjö 2015-04-16



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.

[BBK]

2015050805007

**FASTIGHETEN KÅLLTORP 47:23-25
GÖTEBORG**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2015-02-16

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Kålltorp 47:23-25, Göteborg

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2015-02-03 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Carmen Barbero från BBC Konsult AB samt del av tid även, som representant för fastighetsägaren, Anders Hellgård och Andreas Ohldin (boende). Uppgifter om fastigheten har lämnats av Anders Hellgård.

Besiktningen är utförd som översiktlig okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka större underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Standardhöjande åtgärder är ej inkluderade.

Besiktningen är ej av sådan art att den uppfyller kraven på säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enl. Jordabalken 4 kap.19§.

Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc.

Lägenheter, allmänna utrymmen, källare, vindar samt fasader inklusive balkonger och fönster har avsynats. Vinds- och källarförråd var endast delvis åtkomliga för besiktning. Yttertak var ej besiktningsbart pga snö.

Undantaget från besiktningen är el- och vvs-installationer, imkanaler samt mark och utrustning på gård. Asbest och radonutredning är ej utförd.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Virginsgatan 8-12 i Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad, producerad i slutet av 1930-talet. Byggnaden innehåller totalt 14 st lägenheter inklusive delvis inredd vind, två lokaler och källare.

Byggnaden har stomme av trä/betong och är troligtvis grundlagd på grund-sulor av betong. Fasader består av plåt med putsad sockel. Fönster är huvudsakligen sidohängda inåtgående träfönster, 2+1 glas. Balkonger är av träkonstruktion med fronter av aluminium. Yttertak har beläggning av betong-takpannor.

Byggnaden har enligt uppgift genomgått en större upprustning i mitten av 70-talet varvid merparten av lägenheterna, inklusive kök och bad, renoverades. Även delvis byte av VA-stammar utfördes vid denna renovering.

I mitten av 80-talet utfördes tilläggsisolering av fasader inklusive fönsterbyte, renovering av balkonger, omläggning av tak samt inredning av två vindslägenheter

Utöver detta har byte av entré- och källar/vindsdörrar, delvis byte av tamburdörrar och installation av elspisar utförts.

Därutöver har byggnaden inte genomgått några större renoveringar under senare år utan endast löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

Byggnaden är i normalt skick och med ett underhållsbehov enligt nedan.

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Badrum: Golvbeläggning av klinker/plastmatta, kaklade väggar och målat tak är i normalt skick. Skadat kakel/klinker samt släpp i fogar förekommer i ett par badrum. Två badrum är nyligen renoverade medan övriga är av äldre datum.

I badrum, med kvarvarande ytskikt från renoveringen, som utfördes på 70-talet, saknas troligen fungerande fuktspärr bakom kakel och målningsbehandlingen är antagligen ej heller utförd enligt godkänt våtrumssystem vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion.

Kök: Golvbeläggning av trä alt. plastmatta, målade/tapetserade väggar och målat tak är i normalt skick. Skåpsinredning är i varierande skick och vitvaror är en blandning av nyare och äldre modeller.

Rum: Ytskikt är i normalt skick i flertalet av lägenheterna och med relativt jämn standard mellan lägenheterna.

Färgcrackelering i tak förekommer i några av lägenheterna.

Invändigt, övrigt

Vind: Normal vindsstandard, inga tecken på takläckage. Mindre kondensdropp från TV-master förekommer.

Trapphus: Trapplöp och vilplan av sten och trä, målade väggar resp. målat tak är i normalt skick.

Källare: Normal källarstandard med sprickbildning i väggar och viss mindre fuktvandring genom golv och väggar vilket ställvis orsakat färgsläpp.

Källardörr mellan uppgång 10 och 12 uppfyller troligen inte dagens normkrav. Branddörr mellan uppgång 8-10 saknas.

Tvättstuga: Ytskikt i tvättstuga är i normalt skick och maskinutrustning är relativt ny.

Lokaler: Uthyrd lokal uppvisar "normal källarstandard" och kan behöva en uppfräschning om utrymmet skall användas för annan verksamhet i framtiden.

Utvändigt

Tak: Tak är enligt uppgift omlagt i mitten på 80-talet. Taket bedöms vara i normalt skick och med en återstående livslängd överstigande 10 år.

Fasader: Plåtbeklädda fasader och betongsocklar bedöms vara i normalt skick. Viss sprickbildning förekommer i sockel.

Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

Fönster: Fönster uppvisar utvändiga färg- och rötskador, främst i södra fasaden. Enligt uppgift är fönster, i några lägenheter, även dragiga och svåra att öppna och stänga. Fönster bör målningsrenoveras utvändigt, kompletteras med tätningslister och justeras.

Balkonger: Balkonger är plåtbeslagna träbalkonger med aluminiumfronter. Huruvida skador förekommer i balkongplattan eller dess bärverk kan inte avgöras okulärt eftersom balkongerna är inklädda.

Dörrar: Entrédörrar av aluminium är i normalt skick. Tamburdörrar till fyra lägenheter uppfyller troligen inte dagens normkrav och bör bytas ut.

Installationer

El: Nya el-stigare är installerade, troligen i samband med avveckling av gasspisar. El-installationer inom lägenheter är en blandning av äldre och nyare installationer.

Rör: VA-stammar är enligt uppgift utbytta, förutom i källare, i samband med lägenhetsrenovering i mitten av 70-talet.

Normal livslängd på VA-stammar är ca 50-70 år, vilket innebär att gamla stammar i källare har passerat slutet på sin tekniska livslängd och ett utbyte kan bli aktuellt inom en 10-årsperiod.

Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmerör och radiatorer är i huvudsak i originalutförande och bedöms vara i normalt skick.

Normal livslängd på värmestammar är ca 60-80 år, vilket innebär att stammarna börjar närma sig slutet på sin tekniska livslängd och ett utbyte kan behöva utföras inom en 10-årsperiod.

Enligt uppgift ojämn värmedistribution till ett par lägenheter vilket kan tyda på att anläggningen behöver justeras in.

Vent.: Lägenheter ventileras via självdrag med frånluft via bad och kök och tilluft via ytterväggsventiler. Anläggningen fungerar enligt uppgift tillfredsställande, dock är ytterväggsventiler i några lägenheter övertapetserade.

OVK- besiktning är utförd.

Övrigt: Energideklaration är utförd.

2015050805009

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)

Omgående (inom 0-2 år):

Nya klassade källardörrar	30 000 kr
Injustering av värmeanläggning	15 000 kr
Övriga åtgärder, utredningar och oförutsett	80 000 kr

Totalt ca 125 000 kr

Inom ca 5 år:

Målningsreovering av utsida fönster	275 000 kr
Byte av tamburdörrar till fyra lägenheter	50 000 kr

Totalt ca 325 000 kr

Inom ca 5-10 år:

Utbyte värmestammar	450 000 kr
Byte VA-stammar i källare	75 000 kr

Totalt ca 525 000 kr

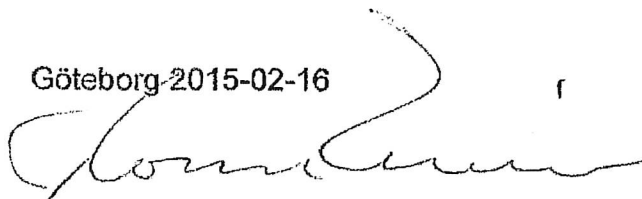
Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Målningsreovering av fönster förutsätts kunna utföras inifrån, dvs utan heltäckande utvändig ställning.

Kostnad för byte av värmestammar är en grov uppskattning. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs att det görs en projektering.

Göteborg 2015-02-16



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

