

# Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

**Allmänna förutsättningar**

**Beskrivning av fastigheten**

**Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

**Finansieringsplan**

**Beräkning av föreningens årliga utgifter**

**Beräkning av föreningens årliga intäkter**

**Redovisning av lägenheterna**

**Nyckeltal**

**Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**

**Känslighetsanalys**

**Särskilda förhållanden**

**Bilagor:**

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

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Näcken 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.

Enligt krav från SEB, bostadsrättsföreningens bank, så ska den Ekonomiska Planen registreras med en snittränta på 3%

Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under första kvartalet 2020 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Masthugget 8:4
Adress	Andra Långgatan 6 A-C, 413 03 Göteborg.
Fastighetens areal	490 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	881m <sup>2</sup>
Lokalarea	<u>110m<sup>2</sup></u>
Total area	991 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	1 styck flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt delvis inredd vindsvåning och källare.
Byggnadsår	1890
ROT-renovering	1994
Värdeår	1994
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1948-11-26 / 1480K-II-2545. Tomtindelning: 8-skutan i masthugget 1878-02-20 / 1480K-III-1889
Fornlämningar	Akt 1549:0342:0000
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde per år 2019 om 29 584 000 kr varav 14 064 000 kr avser byggnad och 15 520 000 kr avser mark
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad
<b>Gemensamma anordningar på tomtmark</b>	
Gård	Gård med stensatt yta samt ett separat gårdshus som innehåller en lägenhet samt gemensam tvättstuga
<b>Gemensamma utrymmen och installationer</b>	
Källarplan innehåller lägenhetsförråd, toalett till lokalhyresgästen samt teknikrum med fjärrvärmecentral	

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Rustbädd
Stomme	Tegel/ betong
Fasader	Puts mot gata och tegel/ trä mot gård
Yttertak	Falsad målad plåt
Fönster	Trä- och aluminiumklädda sidohängda inåtgående fönster med isolerruta
Trapphus	2 st, trapplopp med vilplan av natursten och målade väggar och tak
Hiss	Ja
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk ventilation via frånluft från bad och tilluft via väggventiler/ spaltventiler i
Balkong	1 st lägenhet har en mindre balkong mot gården
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	ComHem
Porttelefon	Portkod (knappsats)

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Plastmatta/parkett	Tapet/målat
Kök	Plastmatta	Tapet/målat
Badrum	Plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Varierande standard av kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt	
Utrustning i badrum	Varierande standard av dusch/bad, tvättställ, wc-stol och skåpinredning	

## Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Näcken förvärvar fastigheten Göteborg Masthugget 8:4 för en summa om 42 000 000 kronor.

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

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskilling	42 000 000 kr	42 381 kr
Lagfartskostnad*	634 000 kr	
Pantbrevskostnad	0 kr	
Fond	2 158 450 kr	
Föreningsbildning	425 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>45 217 450 kr</b>	<b>45 628 kr</b>

\* lagfartskostnaden är beräknad på 1,5% av köpeskillingen (+ adm 4 000kr)

## 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 13 000 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 800 000 kr	3,00%	84 000 kr	28 000 kr	3-mån
Lån	2 800 000 kr	3,00%	84 000 kr	28 000 kr	2 år
Lån	2 800 000 kr	3,00%	84 000 kr	28 000 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>8 400 000 kr</b>				
Insatser	36 817 450 kr				
<b>Totalt</b>	<b>45 217 450 kr</b>		<b>252 000 kr</b>	<b>84 000 kr</b>	

\* Linjär amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

## 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 utgifter är budgeterade till ca 467 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr/lägenhet/år, (2019). Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

### Avsättningar till fonder

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. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall att avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	336 000 kr	339 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	38 000 kr	38 kr
Ekonomisk förvaltning	33 000 kr	33 kr
Styrelse och revisor	30 000 kr	30 kr
Fastighetsskötsel/städning	60 000 kr	61 kr
Försäkring	26 500 kr	27 kr
Renhållning/sophantering	49 000 kr	49 kr
Vatten/avlopp/el	77 000 kr	78 kr
Värme bostäder	125 500 kr	127 kr
Bredband/tv/telefoni	24 000 kr	24 kr
<b>Summa</b>	<b>463 000 kr</b>	<b>467 kr</b>
Kommunal fastighetsavgift/ Fastighetsskatt	36 495 kr	37 kr
Yttre fond (0,21 % av taxeringsvärde)	50 293 kr	51 kr
<b>Totalt</b>	<b>885 788 kr</b>	<b>894 kr</b>

## Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga 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 kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	715 788 kr
Hysesintäkter	170 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>885 788 kr</b>

## Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokal area (LOA).

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
1. Insatser och upplåtelseavgifter	41 791 kr
2. Lån per kvm	8 476 kr
3. Årsavgift	812 kr
4. Driftskostnader	467 kr
5. Hyresintäkter	172 kr
6. Kassaflöde	894 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	252 kr



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKEN

Organisationsnummer 769632-3422

## 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 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat.

Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Bedömd snittränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	715 788	720 864	726 091	731 474	737 015	742 716	773 759	854 293
Övriga intäkter	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	207 229	228 798
<b>Summa</b>	<b>885 788</b>	<b>894 264</b>	<b>902 959</b>	<b>911 879</b>	<b>921 028</b>	<b>930 410</b>	<b>980 988</b>	<b>1 083 090</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	463 000	472 260	481 705	491 339	501 166	511 189	564 394	623 137
Väg-/dikesförening	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	36 495	37 225	37 969	38 729	39 503	40 293	44 487	42 961
<b>Summa</b>	<b>499 495</b>	<b>509 485</b>	<b>519 675</b>	<b>530 068</b>	<b>540 669</b>	<b>551 483</b>	<b>608 882</b>	<b>666 098</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	252 000	249 480	246 960	244 440	241 920	239 400	226 800	214 200
Amorteringar	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
<b>Summa</b>	<b>336 000</b>	<b>333 480</b>	<b>330 960</b>	<b>328 440</b>	<b>325 920</b>	<b>323 400</b>	<b>310 800</b>	<b>298 200</b>
Ingående kassa	2 158 450							
Avsättning till fond	50 293	51 299	52 325	53 371	54 439	55 527	61 307	118 792
<b>Likviditet</b>	<b>2 208 743</b>	<b>2 260 041</b>	<b>2 312 366</b>	<b>2 365 737</b>	<b>2 420 176</b>	<b>2 475 703</b>	<b>2 770 449</b>	<b>3 241 627</b>

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	885 788	894 264	902 959	911 879	921 028	930 410	885 788	1 083 090
Rörelsekostnader exkl avskrivning	499 495	509 485	519 675	530 068	540 669	551 483	499 495	666 098
Avskrivningar*	199 665	199 665	199 665	199 665	199 665	199 665	199 665	199 665
Räntekostnader	252 000	249 480	246 960	244 440	241 920	239 400	252 000	214 200
<b>Resultat</b>	<b>-65 372</b>	<b>-64 366</b>	<b>-63 340</b>	<b>-62 294</b>	<b>-61 226</b>	<b>-60 137</b>	<b>-65 372</b>	<b>3 127</b>

\* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord enligt taxeringsvärde på fastighetsutdrag.

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 812 kr/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 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	812 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	64 kr	7,82%
El, vatten och värme +25%	57 kr	7,07%
Hyresintäkt - 30%	58 kr	7,13%

Tabellen nedan visar förändring i lånebild för Brf Näcken (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt,

90% att 90% upplåts, etc

Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 3,00 %.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorna uppgår till 1 240 836 kr år 2019.

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

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnads- ökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	8 400 000 kr	18,58%	252 000 kr			
90%	12 081 745 kr	26,72%	362 452 kr	58 089	52 364	59
85%	13 922 618 kr	30,79%	417 679 kr	87 133	78 546	89
80%	15 763 490 kr	34,86%	472 905 kr	116 177	104 728	119

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKEN**

Organisationsnummer 769632-3422

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	624	643	662	682	702	723	839	972
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	381	379	376	373	370	367	353	338
Övriga intäkter	193	199	205	211	217	224	259	301
Avgift	812	823	833	844	855	867	932	1010

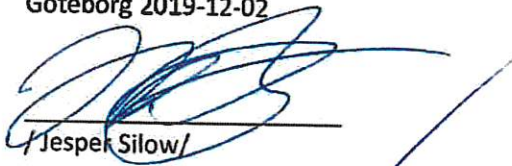
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarean påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	624	637	649	662	675	689	761	840
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	477	473	469	465	461	458	439	420
Övriga intäkter	193	197	201	205	209	213	235	260
Avgift	908	913	918	923	928	934	964	1000

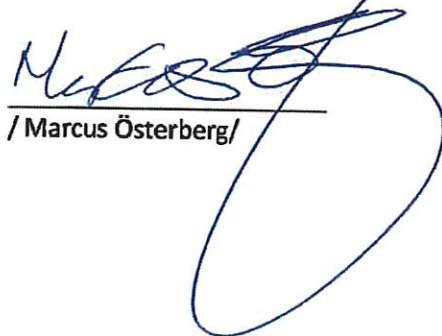
**Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.**

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 fastighetens 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 samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring 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.

Göteborg 2019-12-02

  
/ Jesper Silow/

  
/ Erik Ridelius/

  
/ Marcus Österberg/

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Näcken, org.nr. 769632-3422, i Göteborgs kommun, undertecknad 2019-12-02, 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 minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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.

Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivarna då statusbesiktning av Backa Byggkonsult har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 191119

Ekonomisk plan daterad 191202

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 160530

Registreringsbevis Bolagsverket, 160530

Utdrag ur fastighetsregistret, 191111

Köpekontrakt, 191113

Statusbesiktning med underhållskostnader, Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, 191114

Ritningar, 1879

Värdeutlåtande lgh, Peo Johanssons Fastighetsvärdering AB, november 19

Försäkringsoffert, Nordisk Försäkring & Riskhantering AB, 191128

Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 191125

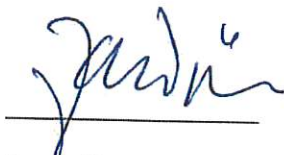
Offert fastighetsskötsel, Henrik Kopp Söderström, 191129

Ränteoffert, SEB, 191111

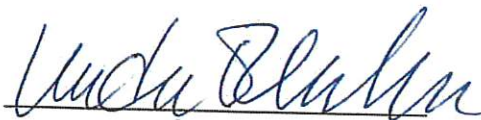
Styrelseprotokoll, 191202

Växjö 2019-12-05

Växjö 2019-12-05



Jan Aglov  
Aglövkonsult 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]**

**FASTIGHETEN MASTHUGGET 8:4,  
GÖTEBORG**

**TEKNISK BESIKTNING**

**Göteborg 2019-12-10**

**Backa Byggkonsult  
Krönikegatan 15  
422 44 Hisings Backa**

## **Teknisk besiktning av fastigheten Masthugget 8:4, Göteborg**

### **Allmänt**

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2019-04-17 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Carmen Barbero från BBC Konsult AB och som representant för fastighetsägaren Klas Ålander samt, som representant för de boende, Jennie Överström. Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägarens representant.

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 samt fasader inklusive fönster har avsynats. Yttertak samt källarförråd var ej åtkomliga för besiktning.

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

### **Fastighetsdata**

Fastigheten är belägen med adress Andra Långgatan 6 i stadsdelen Masthugget, Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad producerad ca år 1890 och ombyggd/renoverad ca 1994 samt ett gårdshus byggt ca 1994. Byggnaderna innehåller totalt 15 lägenheter, 1 lokal samt källare.

Huvudbyggnaden har stomme av tegel/betong och är troligen grundlagd via träpålar och rustbädd. Fasader består av puts mot gata och tegel/puts mot gård. Fönster är huvudsakligen sidohängda inåtgående trä/aluminiumfönster med isolerglas. Yttertak är belagt med falsad målad plåt. Uppvärmning sker via fjärrvärme och ventilationssystem utgörs av mekanisk frånluft.

Gårdshus är grundlagt på platta på mark. Fasader utgörs av målad träpanel och yttertak är belagt med falsad plåt. Byggnaden innehåller soprum och teknikutrymmen i markplan samt lägenhet i övre plan.

Huvudbyggnaden har, enligt uppgift, genomgått en större upprustning och ombyggnad ca 1994. Upprustningen omfattade renovering av lägenheter inklusive kök och badrum, renovering av trapphus, ombyggnad/uppriktning av bjälklag, omfogning och delvis ommurning av tegelfasad, fönsterbyte, omputsning av putsade fasader, inredning av vind, renovering av tvättstuga, nya entrépartier samt omläggning av tak inklusive ny råspon. Även mekanisk frånluft, nya VA- och värmestammar och nya el-stigare till lägenheter installerades. Även installation av hiss utfördes vid detta tillfälle.

Utöver detta 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 plastmatta, helkaklade väggar och målat tak är i normalt skick.

Huruvida någon fungerande fuktspärr finns bakom kakel och om målningsbehandlingen är utförd enligt godkänt våtrumssystem kan ej avgöras okulärt.

**Kök:** Golvbeläggning av plastmatta, målade väggar och målat tak är i normalt skick. Skåpsinredning är huvudsakligen från 1994 och i normalt skick. Vitvaror är en blandning av äldre och nyare modeller.

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

Lägenheter mot gatan är enligt uppgift bullerstörda.



**Invändigt, övrigt**

**Trapphus:** Trapplöp och vilplan av natursten (original), målade väggar och målat tak är i normalt skick. Mindre sprickbildning förekommer i väggar.

Funktionen hos brandventilator i gårdstrapphus bör ses över.

**Källare:** Varierande standard i källarutrymmen. Vissa delar uppvisar normal källarstandard, medan andra delar uppvisar originalstandard från byggåret. Fuktvandring genom golv och väggar förekommer, vilket orsakat puts- och färgsläpp. Golv och väggar uppvisar även ställvis större sprickbildning.

**Tvättstuga:** Golvbeläggning av klinker, kaklade väggar och målat tak är i normalt skick. Delar av maskinutrustning är av äldre modell och kan behöva bytas ut inom en 10-årsperiod.

**Vind:** Krypvind ej åtkomlig.

**Utvändigt**

**Tak:** Yttertak är omlagt i samband med upprustning 1994 och bedöms vara i normalt skick samt ha en återstående livslängd överstigande 10 år.

**Fasader:** Tegelfasader mot gård bedöms vara i normalt skick, dock förekommer en del gamla sättningssprickor (nu igenfogade). Putsade gårdsfasader uppvisar ställvis puts- och fuktskador vilka bör åtgärdas.

Träfasad på gårdshus är i normalt skick. Underhållsmålning bör utföras på 5-10 års sikt.

I putsad gatufasad förekommer diverse sättningssprickor samt puts- och färgsläpp. Fasaden bör omputas/putsaslagas.

Ovanstående tyder på att sättningar ägt/äger rum i fastigheten. Några tecken på pågående sättningar kunde inte konstateras vid besiktningen.

För att fastställa om det pågår sättningar i fastigheten krävs att det utförs en särskild sättningsutredning.

**Avvattning:** Stuprör och rännor är i normalt skick.

**Fönster:** Fönsterbyte utfördes samband med upprustning 1994 och fönster bedöms vara i normalt skick. Några större underhålls-åtgärder är inte troliga inom en 10-årsperiod.

I några lägenheter upplevs fönstren vara dragiga/otäta. Tätninglistor bör ses över i aktuella fönster.

**Dörrar:** Entrédörrar och partier är i normalt skick. Några källardörrar och sophusdörr saknar märkning av brandklass samt är angripna av rost. Dessa dörrar bör bytas ut.

**Lokal:** Hyresgäst ansvarar, enligt uppgift, för underhåll av ytskikt och egen ventilation. Utrymningsdörr mot gård saknar märkning av brandklass

**Gård:** Stensatt gårdsyta är i normalt skick. Inga större underhålls-åtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

### ***Installationer***

**El:** Vid renovering 1994 installerades nya el-stigare till lägenheter, troligen drogs även ny el inom lägenheterna i samband med detta. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.

**Rör:** VA-stammar är utbytta i samband med renovering 1994. Stammarna är i normalt skick och bedöms ha en återstående teknisk livslängd överstigande 10 år.

Ett par lägenheter har haft problem med återkommande stopp i köksavlopp.

**Värme:** Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmestammar byttes enligt uppgift ut vid renovering 1994.

# [BBK]

I några lägenheter uppvisar värmesystemet brister i funktionen såsom svårighet att justera värmen, trasiga radiatorer etc.

Kalla golv i gårdshus våning 2, speciellt vintertid. En möjlig orsak kan vara att underliggande utrymme delvis är ouppvämt. Temperaturen bör höjas i underliggande utrymme alternativt tilläggsisoleras bjälklaget (om möjligt på undersidan).

**Vent.:** Lägenheterna ventileras via mekanisk frånluft från badrum och tilluft via väggventiler/spaltventiler.

Ventilationen är enligt uppgift bristfällig i flera lägenheter och bör justeras in.

OVK- besiktning är enligt uppgift utförd och godkänd.

**Hiss:** Hydraulhiss med bristande funktion, osäker drift med mycket stopp mm. Fastighetsägaren har beställt nytt maskineri och ny styrutrustning att monteras under våren 2019.

**Övrigt:** Energideklaration är enligt uppgift utförd.

[BBK]

**Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)**

Omgående (inom 0-2 år):

Utbyte oklassade branddörrar	65 000 kr
Injustering värme samt byt trasiga radiatorer	75 000 kr
Åtgärd kallt bjälklag, gårdshus	100 000 kr
Injustering av ventilation	25 000 kr
Sättningsutredning	190 000 kr
Övriga mindre åtgärder och oförutsett	100 000 kr
	<hr/>
	555 000 kr

Inom ca 5 år:

Omputsning gatufasad	250 000 kr
Diverse putslagningar	50 000 kr
Övriga mindre åtgärder och oförutsett	100 000 kr
	<hr/>
	400 000 kr

Inom ca 5-10 år:

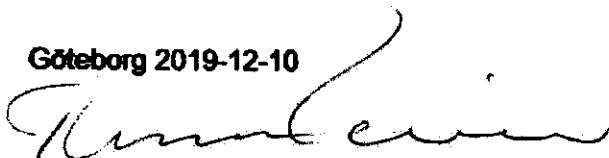
Delvis nya maskiner i tvättstuga	50 000 kr
Utvändig underhållsmåning av gårdshus	60 000 kr
Övriga mindre åtgärder och oförutsett	100 000 kr
Oförutsett/grundbevarande åtgärder	993 000 kr
	<hr/>
	1 203 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

För att kunna bedöma eventuellt behov av grundförstärkningsåtgärder krävs att en sättningsutredningen utförs.

Göteborg 2019-12-10



Backa Byggkonsult  
Thomas Ericsson