

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBJÖRKEN 13

I GÖTEBORGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

**Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:**



A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glasbjörken 13 (716408-8994) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av ett flerbostadshus i 5 våningar samt källarplan. Dessutom finns ett fristående gårdshus innehållande en st. lägenhet och en förrådsbyggnad. Byggnaderna är byggda kring en innergård. Bostadshusen inrymmer tillsammans totalt 16 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. Husen är belägna på Viktoriagatan 12 i stadsdelen Vasastaden. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1898 och har under åren renoverats i omgångar.

En större ombyggnad genomfördes 1988 - 1989, Då renoverades eller byttes VVS,- Va,- och elsystem. Dessutom utfördes grundförstärkning. I samband med denna ombyggnad har även fönsterbyte utförts.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna som redovisas har erhållits av säljaren.

Taxeringsvärdet är beräknat med uppräkningsstal för 2002 och fastighetsskatten är beräknad med 0,5 % för bostadsdelen. För lokaldelen är fastighetsskatten 1 % . Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till november 2002.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Vasastaden 7 :13

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Viktoriagatan 12

Tomtens areal: 560 kvm

Bostadsarea: 1067 kvm

Lokalarea: 231 kvm

Byggnadens utformning: På tomten finns ett fem våningars bostadshus uppfört 1898 med källarvåning.

Servitut/nyttjanderätt: För Göteborg Vasastaden 7 :13 finns inga servitut eller nyttjanderätter registrerade i fastighetsboken hos Göteborgs Tingsrätt.

Brandförsäkring: Föreningen avser att fullvärdesförsäkra fastigheten. (anbud på sådan försäkring är under infordrande)

Taxeringsvärde: Totalt 11.908.000, som fördelar sig enligt följande:

Mark bostäder	2.355.000
Mark lokaler	415.000
Byggnad bostäder	7.616.000
Byggnad lokaler	1.522.000

Typkod: 320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme

Elcentral

Vindsförråd / Källarförråd

Tvättstuga / torkrum

Två trapphus varav ett med hiss

Gårdshus innehållande soprum med källsortering och cykelrum.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en innergård som är stenbelagd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar till fast botten
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Trä
Ytterväggar	Tegel, samt tegel som är tilläggsisolerad och putsad.
Tak	Yttertakskonstruktion av träbjälkar och trätakstolar. Yttertaket är utfört med plåt.
Fönster	3-glas fönster med bågar av trä.
Trapphus	Trappor och vilplan av kalksten.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft.

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl, frys, fläkt, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med badkar eller dusch, tvättställ och golv med plastmatta.
Invändiga golv	Parkett / linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

I källarplanet finns gemensam tvättstuga med tillhörande torkmöjlighet. Källarplanet i övrigt består av utrymmen för lägenhetsförråd / lokalförråd samt för fastigheten erforderliga teknikutrymmen.
Vindsvåningen består av 2 st. lägenheter samt lägenhetsförråd.

Fastighetens skick

Fastighetens skick är generellt gott, dock har det i Primär fastighetsförvaltnings besiktning framkommit en del brister som finns redovisat i bilagt besiktningsprotokoll.

Brf Glasbjörken 13

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	9 971 000	83,73
Lokaler	1 937 000	16,27
Summa taxeringsvärde	11 908 000	100,00

Schablonintäkt 357 240

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	20 900 000
Föreningsbildning	170 000
Lagfart	314 325
Fondering	300 000
Pantbrev	0
Totalt	21 684 325

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Ränta kr	Amort
Nytt lån	8 500 000	5,35%	454 750	20 000
Totalt Lån	8 500 000		454 750	20 000

Insatser 13 184 325

Totalt 21 684 325

Brf Glasbjörken 13

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntor	454 750	453 680	452 610
Amorteringar	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa kapitalkostnader	474 750	473 680	472 610

Driftkostnader inkl moms

Förvaltning	51 920	52 958	54 018
Vattenförbrukning	25 960	26 479	27 009
Uppvärmning	123 310	125 776	128 292
Elförbrukning	18 172	18 535	18 906
Renhållning	9 086	9 268	9 453
Försäkringar	10 384	10 592	10 804
Reparationer/fastighetsskötsel	25 960	26 479	27 009
Städning	<u>25 960</u>	<u>26 479</u>	<u>27 009</u>
Summa driftkostnader	290 752	296 567	302 498
Kr/m2	224	228	233

Yttre underhållsfond	35 724	35 724	35 724
----------------------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	49 855	50 852	51 869
Fastighetsskatt lokaler	19 370	19 757	20 153
Schablonskatt/inkomstskatt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa övriga kostnader	69 225	70 610	72 022

Kostnader totalt	<u>870 451</u>	<u>876 581</u>	<u>882 854</u>
-------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

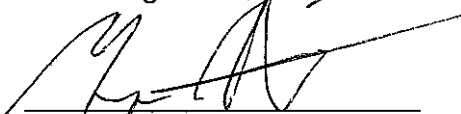
F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

<u>Intäkter</u>			
Månadsavgifter	525 506	531 636	537 909
Hyror	344 945	344 945	344 945
Ränteintäkter			
Intäkter totalt	<u>870 451</u>	<u>876 581</u>	<u>882 854</u>

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Göteborg 2002-10-23


Magnus Lidén


Martin Pihl


Martin Lindau


Stefan Skarland

H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

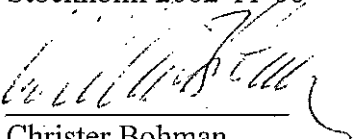
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Glasbjörken 13*, org nr 716408-8994, Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

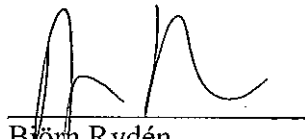
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2002-11-06



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Okulärbesiktning

1. Förutsättningar

1.1 Besiktningsobjekt/tidpunkt

- Besiktningen avser fastigheten Göteborg, Glasbjörken 13, Viktoriagatan 12. Den är utförd av Arne Gustafsson 2002-09-12 med vissa efterbesiktningar. Närvarande var Claes Salomonsson, Bjurfors delvis, och från föreningen Martin Lidaw delvis, Martin Pihl Stefan Skarland. Vid besiktningarna har 6 lägenheter och gårdshus, allmänna utrymmen och yttertak avsynats. Fasaderna har avsynats från gatan och från balkonger.

1.2 Avsikten med besiktningen.

- Att fastställa fastighetens aktuella status inför en kommande ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsfastighet.

1.3 Besiktningens omfattning

- Att **okulärt** fastställa och dokumentera förekomster av fel.
- Att fastställa fastighetens allmänna status i förhållande till byggnads- och ombyggnadsår och de bygghetoder som var aktuella vid tiden då byggnaden uppfördes/ombyggdes.
- Att analysera erforderliga behov av underhålls- och ombyggnadsåtgärder. Bedömda åtgärds kostnader är grovt uppskattade och kan komma att avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning mm.

1.4 Besiktningsunderlag

- Plan- och fasadritningar.

2. Fastighetsdata

Läge: Besiktigad fastighet har adress Viktoriagatan 12, Göteborg.

Utformning: Fastigheten består av en huskropp som ligger utmed Viktoriagatan och en huskropp som är vinkelrätt in mot gården. I entréplanet finns trapphus, hiss,. I källaren finns lägenhetsförråd, butiksytor, el och apparatrum samt tvättstuga och torkrum. Vindsförråd finns i



vinkeln utmed gården. Lägenheter finns i våningsplanen samt på vinden mot Viktoriagatan och i separat gårdshus i två våningar..

Bygg/ombyggnadsår: Fastigheten uppfördes 1929.

Grundläggning: Grundmurar till fast botten.

Stomme: Ytterväggarna är av tegel. Innerväggarna är av 1 stens tegel. Yttertakskonstruktionen är av träbjälkar och trätakstolar. Bjälklag av trä.

Tak: Plåt.

Fönster: 3-glas med bågar av trä.

Övrigt: Trappor, vilplan och avstigningsplan är av kalksten.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Ventilation: Mekanisk frånluft. Restauranger har eget ventilations aggregat.

3. Besiktning

3.1 Tekniska data/utrymmen

Värme/avloppssystem: Injusteringsprotokoll (flödesprotokoll) saknas för värmen. Instruktioner för drift och skötsel saknas. Värmen i lägenheterna skall ses över i hela fastigheten. Termostater skall kontrolleras och temperaturen skall mätas upp.

Ventilation: Frånluftsventilationen från kök och badrum varierar kraftigt mellan lägenheterna. Ventilationskanalerna skall rensas. Röklukt förekommer in i lägenheter och i trapphuset på gården från restaurang. OVK-protokoll saknas.

Apparatrum: Uppmärkning av ventiler saknas. Instruktioner för drift och skötsel saknas.

Radon: Har ej mätts.

Allmänt Asbest förekommer i äldre rörisolering, i vissa ventilationstrummor samt i kakelfix.

3.2 Allmänna utrymmen

Vind: På yttertaksstrukturen förekommer missfärgning troligen från gamla vattenläckor.

Tvättstuga: 2 st. tvättmaskin typ Miele 5405 och 1 st. torktumlare TT Miele 5213 ventilationen skall anslutas till kanal med dragavbrott. 1 st Centrifug bromsen skall justeras och 1 st varmmangel. För tvättmaskinen saknas luddfilter mot avloppet.

Torkrum: Separat rum.

Apparatrum: Äldre reglerutrustning.

Trapphus: I gårdstrapphuset förekommer läckage från balkongen.

Källarvåning: Lös puts och sprickor förekommer på golv och väggar. I toalett i källare saknas tvättställ och varmvattnet är inte kopplat. Avloppslukt förekommer från toalett och El-rum.

Hiss: Är besiktigad och godkänd till 2003-08.

Allmänt: I trapphusen förekommer lös puts och sättningar.

3.3 Lägenheterna

Kök: I lgh 1. Röklukt förekommer i lägenheten.
I lgh 3. Finns äldre fuktskada bakom tvättmaskin.

Klädkammare: I lgh14 saknas frånluft.
I lgh12 saknas frånluft.
Detta förekommer troligen i alla lgh.

Gårdshus

Kök: Spikskallar och gammal ventil syns på väggar. Råttor förekommer enligt uppgift i köksskåp.

Sov 3: Finns läckande radiatorkoppel skall åtgärdas omgående.

Allmänt lägenheter: Golven lutar i lägenheter. Frånluftskanaler skall rensas. Enligt uppgift är lägenheterna kalla. Termostater och flöden skall kontrolleras. Fönster skall oljas och målas.

3.4 Utvändigt

Fasad: Sprickor förekommer i fasaden och i listerna på fasaden. Sprickor förekommer på väggar på gårdshuset.

Yttertaket: Ventilationen av yttertaket skall kompletteras på vissa ställen. På taket utmed Viktoriagatan flagar färgen, taket skall målas omgående. På gårdshuset förekommer äldre plåttak, det behöver sannolikt bytas om ca 5 år.
På gårdshuset läcker hängrännan så att vatten rinner på vardagsrums fönstret.

Balkonger: I trapphuset över gården finns inläckage från balkong, skall åtgärdas omgående. Rost finns på räcken, skall målas.

Soprum: Saknar ventilation och kylt soprum.

Mark: Fettavskiljare finns för restaurang avlopp.

4. Åtgärdsförslag

4.1 Bedömda åtgärdskostnader, ink. moms

Omgående:

• Drift och skötselinstruktion.	10. 000 kr
• Kontroll av flöden och termostatventiler.	20. 000 kr
• Takmålning.	65. 000 kr
• Ställning	60. 000 kr
• Ventilation i klädkammare större än 1,5 m ² .	35. 000 kr
• Fönstermålning.	65. 000 kr
• Rensning av ventilationskanaler och justering mot lgh 1.	<u>45. 000 kr</u>
Summa	300.000 kr

Inom fem år:

• Nytt yttertak	150. 000 kr
• Ställning	55. 000 kr
• Rostskyddsmålning av räcken, balkar och balkonger.	<u>15. 000 kr</u>
Summa	220.000 kr

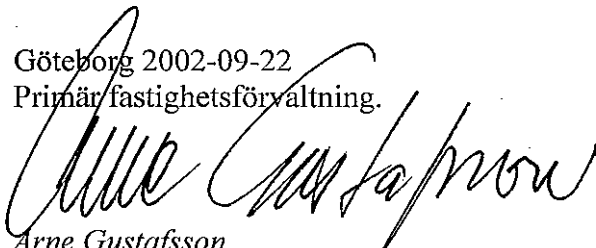
Inom tio år:

• Omfogning och rep. av fasaden.	250. 000 kr
• Tvättstuga.	30. 000 kr
• Hiss.	50. 000 kr
• Nytt ytskikt på balkonger.	<u>30. 000 kr</u>
Summa	360.000 kr

Totalsumma

880.000 kr

Göteborg 2002-09-22
Primär fastighetsförvaltning.


Arne Gustafsson
Byggnadsingenjör
KARF. och SBR.