



CATELLA SWEDEBROKER

**Bostadsrättsföreningen
Sten Sturegatan 17**

EKONOMISK PLAN

Göteborg 2004-10-20



Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	1
Organisationsnummer och ändamål.....	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	1
Inflyttning.....	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	1
Besiktningsutlåtande.....	1
Beskrivning av fastigheten.....	2
Tomt och läge.....	2
Karta.....	2
Uthyrningsbar area.....	2
Uthyrningsbar area.....	3
Byggnadsbeskrivning.....	3
Teknisk beskrivning.....	3
Taxeringsinformation.....	5
Prognos taxvärde FFT2004.....	5
Räntebidrag.....	5
Momsregistrering.....	5
Inteckningar.....	5
Inskrivning.....	5
Detaljplan.....	6
Driftskostnader.....	6
Hyreskontrakt.....	7
Hyreskontraktstruktur.....	7
Besiktningsprotokoll.....	7
Försäkringsskydd.....	8
Ekonomisk kalkyl med prognos.....	9
Lägenhetsförteckning.....	9
Känslighetsanalys.....	11
Särskilda förhållanden.....	12

Bilaga

- 1 Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning från Bygg & Fastighetskonsult Conny Johansson AB.
- 2 Grundundersökning beställd av säljaren, utförd av Tellstedt i Göteborg AB.

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17 i Göteborgs kommun, Västra Götalands Län, som registrerades hos Patent- och registreringsverket 2002-07-23 med organisationsnummer 769608-5757 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda varför inflyttning i huvudsak får anses skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten, Göteborg Heden 25:9 som beräknas ske 25 januari 2005.

Besiktningens utlåtande

Conny Johansson på Bygg & Fastighetskonsult Conny Johansson AB, har utfört teknisk besiktning av fastigheten.

Besiktningens utlåtande (Bilaga 1).

Tellstedt i Göteborg AB har utfört en omfattande grundundersökning och åtgärdsförslag för de sättningsskador som påvisats (Bilaga 2). Kostnaderna för åtgärderna är medtagna i den ekonomiskaplanen.

Beskrivning av fastigheten

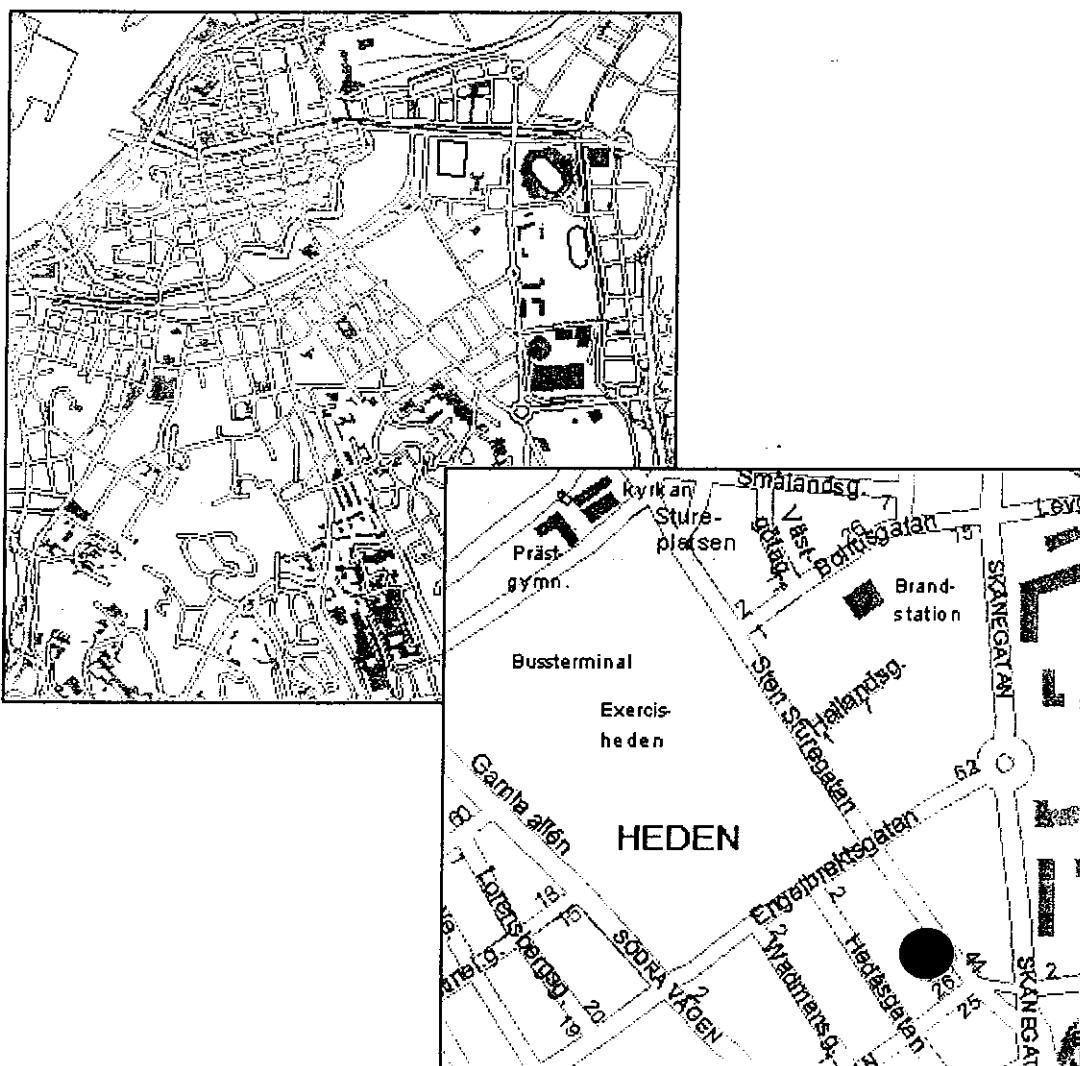
Tomt och läge

Fastigheten, Göteborg Heden 25:9 i centrala Göteborg. Kommunikationsläget är mycket gott med flertalet spårvagnar och bussar. Fastigheten ligger med omedelbar närhet till affärer, grönområde, skolor och statskärnan.

Omgivande bebyggelse utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter, kontor och restauranger. Fastigheterna i området är upplåtna med blandat hyresrätt och bostadsrätt, efterfrågan på bostäder i området är mycket gott.

Fastigheten har en tomtareal om 718,3 kvm.

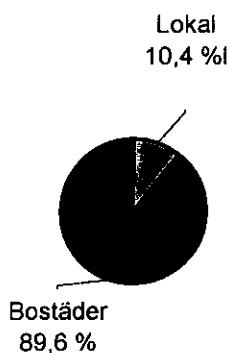
Karta



Uthyrningsbar area

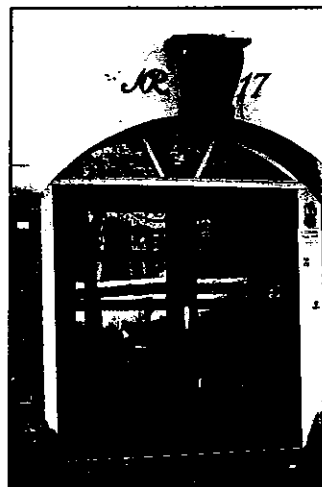
Fastighetens uthyrbara area uppgår till ca 1 824 kvm, utgörande av 22 bostäder, 2 lokaler samt 4 p-platser.

Lokaltyp	Area kvm	Andel
Lokal	190	10,4%
Bostäder	1 634	89,6%
Summa	1 824	100%



Byggnadsbeskrivning

Vackert bostadshus med putsad fasad i 5 våningar med inredd vind.
I entréplanet finns restauranger 2. Fastighetens gårdshus nås via loftgångar.



Teknisk beskrivning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaden innehåller	22st bostäder och 2st lokaler
Byggnadsår	1922. Totalrenoverat ca 1986
Grundläggning	Grundmurar av betong, träpålar.
Stomme	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Tegel
Yttertak	Plåt, tegel
Fasader	Puts, plåt
Fönster	Trä
Hissar	1st
Gemensamma tvättstugor	2 tvättmaskiner, 2 torktumlare, torkskåp.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärmeanslutet, vattenradiatorer
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp VA-nät. Elström 220/380 volt.

Bostäder

Kök	Normal 80-talsstandard
Badrum	Plastmattor på golvet, kakel på väggarna.
Golvbeläggningar	Plastmattor, parkett.

Taxeringsinformation

Fastigheten har typkod 320, vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Värdeår är 1986. I nedanstående tabell redovisas fastighetens taxeringsvärde för 2004.

Fastighetsskatten utgår för närvarande med 0,5 % på bostadsdelen och 1 % på lokaldelen. Fastighetsskatten för 2004 uppgår till 108 tkr.

Prognos taxvärde FFT2004

Lokaltyp	Taxvärde FFT 2004 tkr			Skatt tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokal	729	1848	2577	25,77
Bostäder	6 800	9 600	16 400	82
Summa	7 529	11 448	18 977	108

Räntebidrag

Fastigheten erhåller inga intäkter från räntebidrag.

Momsregistrering

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt.

Inteckningar

Fastigheten är för närvarande intecknad om totalt 23.810 tkr. Samtliga inteckningar kommer att följa fastigheten vid en överlåtelse.

Inskrivning

Fastigheten har följande inskrivning.

1. Nyttjanderätt bostad, inskrivningsdag 1937-07-14. Akt 1519

Detaljplan

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Stadsplan		1884-06-13	1480K-II-245
Stadsplan	Plananmärkning	1884-06-13	1480K-II-243
Stadsplan	Plananmärkning	1889-10-12	1480K-II-284
Plananmärkning	Tomtindelning 25-bergskristallen 26-ametisten, 30-granaten i heden	1908-06-11	1480K-III-379

Driftskostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftskostnader för år 2003 och 2002.

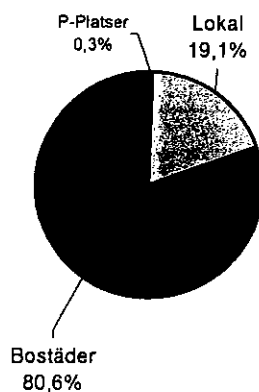
Kostnad	2003		2002	
	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm
Uppvärmning	222	122	210	115
El	68	37	67	37
Vatten	56	31	50	27
Sophämtning	84	46	65	36
Summa	430	236	392	215

Hyreskontrakt

Hyreskontraktstruktur

Fastigheten rymmer i sin nuvarande utformning 22 bostadslägenheter 2 lokal och 4st p-platser. Fastigheten har ingen vakans. Efterfrågan på bostadslägenheter i området är mycket stor.

Lokaltyp	Area kvm	Hyresvärde, tkr	Hyra kr/kvm	Andel av hyresvärde
P-Platser		6		0,3%
Lokal	190	374	1 968	19,1%
Bostäder	1 634	1 577	965	80,6%
Summa	1 824	1 957	1 073	100,0%



Besiktningssprotokoll

Fastighetens tekniska status är besiktigad, förslag på renoveringsåtgärder framgår av besiktningssprotokoll upprättade av ;
 Conny Johansson på Bygg & Fastighetskonsult Conny Johansson AB (Bilaga 1)
 Tellstedt i Göteborg AB (Bilaga 2)

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE ÅR 2004

		Bostad	Lokal
Byggnad	11 448 000	9 600 000	1 848 000
Mark	7 529 000	6 800 000	729 000
Summa	18 977 000	16 400 000	2 577 000

FÖRVARVSKOSTNAD

Köpeskilling	28 500 000
Lagfart	427 500
Avsättning till reparationer	4 500 000
Kostnader för besiktning, löreningsbildn mm	250 000
Inteckningskostnad	0
Disponibla medel (Kassa)	200 000
Summa	33 877 500

15 625 kr/kvm

Utlagna pantbrev (SEK)	23 810
Nyttlag av pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	23 810

FINANSIERINGSPLAN

Långlivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Kreditinstitut	5 000 000	2,75	137 500	0	Rörig ränta
Kreditinstitut	5 000 000	4,00	200 000	0	3 år
Kreditinstitut	5 000 000	5,00	250 000	0	8 år
Kreditinstitut (kvarvarande hyresgäster)		2,75	0	0	Rörig ränta
Summa	15 000 000	3,92%	587 500	0	Blandat

Uppplåtelseavgift	0
Insatser vid fastighetsköpet	18 877 500
Summa finansiering	33 877 500

Insatser totalt	18 877 500
Bostadsrätter	18 877 500
Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNO

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	587 500	587 500	587 500	587 500	587 500	587 500	566 100
Avskrivning/Amorteringar	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Fastighetsskatt	107 770	109 925	112 124	114 366	116 654	118 987	131 371
Inkomstskatt	0	0	2 467	5 784	9 167	12 618	36 928
Värme	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Vatten	56 000	57 120	58 262	59 428	60 616	61 829	68 264
El	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Kabel-TV	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Sophämtning	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Sotning	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706	2 760	3 047
Försäkring	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942
Löpande underhåll	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Städning av trappor m m	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Teknisk förv. / fastighetsservice	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ekonomisk förvaltning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Revision	6 500	6 630	6 763	6 898	7 036	7 177	7 923
Övrigt	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Avsätt. till yttre fond	56 931	58 070	59 231	60 416	61 624	62 856	69 399
Summa	1 480 201	1 486 855	1 484 289	1 503 892	1 523 888	1 544 283	1 637 136

Drift och underhåll kr/kvm	339 Bostäder	Do U tot kr	818 000
----------------------------	--------------	-------------	---------

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 054 487	1 035 067	1 044 955	1 001 351	1 011 376	1 021 601	1 060 469
Hyresintäkter*	379 714	414 558	422 849	485 806	495 523	505 433	558 039
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag för ingående mervärdesskatt	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Ränteintäkter	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Summa	1 480 201	1 465 865	1 484 289	1 603 892	1 523 888	1 544 283	1 637 136

*=Objektnr 23 innehar hyresrabatt 2004-2005 om 550kr/m², 2006-2007 300kr/m², 2008-2009 50kr/m²

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	256 931	315 001	374 232	434 647	496 271	559 128	689 765

Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Antal rum	Ut- formn.	Yta	Insatser	Andelstal	Arsavg.	Arsavg. / mån.	Hyra
1	1	2	ROK	84,0	927 151	4,911	51 790	4 316	
2	1	3	ROK	76,0	850 866	4,507	47 529	3 961	
3	2	2	ROK	75,0	891 943	4,725	49 823	4 152	
4	2	1	ROK	57,0	657 221	3,482	36 712	3 059	
5	2	2	ROK	82,0	962 359	5,098	53 757	4 480	
6	2	3	ROK	76,0	874 339	4,632	48 840	4 070	
7	3	2	ROK	77,0	903 679	4,787	50 479	4 207	
8	3	1	ROK	56,0	645 485	3,419	36 056	3 005	
9	3	2	ROK	83,0	962 359	5,098	53 757	4 480	
10	3	3	ROKV	81,0	933 019	4,942	52 118	4 343	
11	4	2	ROK	78,0	915 415	4,849	51 135	4 261	
12	4	1	ROK	56,0	645 485	3,419	36 056	3 005	
13	4	2	ROK	87,0	1 009 304	5,347	56 379	4 698	
14	4	3	ROK	81,0	933 019	4,942	52 118	4 343	
15	5	2	ROK	77,0	891 943	4,725	49 823	4 152	
16	5	1	ROK	58,0	668 957	3,544	37 368	3 114	
17	5	2	ROK	88,0	1 015 172	5,378	56 707	4 726	
18	5	3	ROK	79,0	927 151	4,911	51 790	4 316	
19	vind	2	ROK	72,0	844 998	4,476	47 201	3 933	
20	vind	2	ROK	80,0	938 887	4,974	52 446	4 370	
21	1	2	ROK	76,0	868 471	4,601	48 512	4 043	
22	1	1	ROK	55,0	610 277	3,233	34 090	2 841	
23	bv	0	LOK	109,0	0	0,000	0	0	
24	bv	0	LOK	81,0	0	0,000	0	0	
0	0	0	ROK	0,0	0	0,000	0	0	6 082
				1 824,0	18 877 500	100,000	1 054 487	87 874	6 082

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift 2005	Årsavgift 2006	Årsavgift 2007	Årsavgift 2008	Årsavgift 2009	Årsavgift 2010	Årsavgift 2015
-3%	1 054 487	1 062 457	1 058 468	1 054 518	1 050 608	1 046 737	1 006 554
-2%	1 054 487	1 066 487	1 066 487	1 066 487	1 066 487	1 066 487	1 045 087
-1%	1 054 487	1 070 517	1 074 587	1 078 698	1 082 850	1 087 043	1 087 248
0%	1 054 487	1 035 057	1 042 488	995 568	1 002 209	1 008 983	1 060 469
1%	1 054 487	1 078 577	1 091 029	1 103 855	1 117 065	1 152 089	1 240 522
2%	1 054 487	1 082 606	1 099 371	1 116 806	1 158 041	1 184 358	1 317 192
3%	1 054 487	1 086 636	1 107 793	1 151 161	1 183 713	1 217 893	1 400 792

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad.

Ändrad Ränta	Årsavgift 2005	Årsavgift 2006	Årsavgift 2007	Årsavgift 2008	Årsavgift 2009	Årsavgift 2010	Årsavgift 2015
-3%	1 054 487	750 212	761 440	772 892	784 574	796 489	844 329
-2%	1 054 487	845 522	856 750	868 202	879 884	891 799	939 639
-1%	1 054 487	953 522	964 750	976 202	987 884	999 799	1 047 639
0%	1 054 487	1 062 307	1 070 283	1 078 419	1 086 717	1 095 181	1 155 639
1%	1 054 487	1 212 307	1 220 283	1 228 419	1 236 717	1 245 181	1 268 711
2%	1 054 487	1 362 307	1 370 283	1 378 419	1 386 717	1 395 181	1 418 711
3%	1 054 487	1 512 307	1 520 283	1 528 419	1 536 717	1 545 181	1 568 711

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

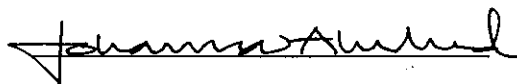
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

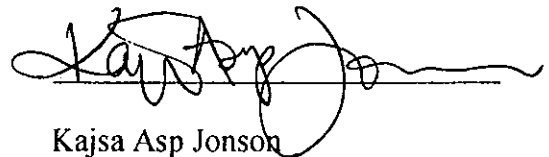
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Göteborg 2004-12-03

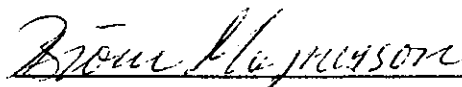
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STEN STUREGATAN 17



Johanna Almlund



Kajsa Asp Jonson



Björn Magnusson

Teknisk besiktning - Brf Sten Sturegatan 17 (Heden 25:9)

Teknisk statusbesiktning (okulär) utförd 2/10 2003, med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna besiktningsrapport ingår i underlaget för beslut om förvärv vid den extra föreningsstämman, där denna rapport även redovisas muntligt.

Avsikten med denna besiktning är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för fastigheten. De beräknade kostnaderna ligger sedan till grund för att bestämma storleken på de avsättningar till fastighetsunderhåll som finns med i den ekonomiska planen.

Allmänt : Fastigheten är byggd ca 1922 och innehåller 22 lgh och 2 lokaler. Byggnaden är grundlagd med betongplintar på pålar av trä och har en stomme av tegel och betong. Fastigheten totalrenoverades 1986 och har i dag i ett underhållsbehov enl. nedan.

Invändigt i lägenheterna

Badrum: Plastmatta på golven och kakel på väggarna. Ålderspåverkan på mattorna medför en ökad risk för läckage runt golvbrunnar, mattskarvar, mm. Rörelser i huset medför också risk för att tätskiktet bakom kaklet spricker i hörn och vid genomföringar. Därför bör detta hållas under uppsikt och renovering göras efter det att grundförstärkningen är klar och att ytterligare en tid gått därefter. OBS att detta tillhör resp. lägenhetsinnehavare.

El (i lgh): Utbytt -86 och är i ett bra skick, med lång kvarvarande livslängd.

Övrigt i lgh: Relativt jämn standard/slitage mellan lägenheterna, med div. skador/slitage på golv, väggar, mm. OBS att dessa brister tillhör respektive lägenhetsinnehavare (dvs. lägenhetens inre underhåll). Omfattande sprickbildning pga. kraftiga sättningar och som inte bör åtgärdas förrän grundförstärkningen är avklarad.

Övrigt invändigt i fastigheten

Trapphus/loftgång: Trapphus och loftgångar byggda -86. Tätskiktet (av plast) på betongens överyta börjar spricka lokalt. Renoveras inom ca fem år. Lösa mattor i trapporna åtgärdas omgående..

Tvättstuga: Maskiner utbytes inom de närmsta åren (när grundförstärkningen är avklarad).

Källare: Saknas.

Vind: Undersidan av yttertaket har "spår" av läckage (gamla/nya?). Vinden bör därför kontinuerligt hållas under uppsikt, speciellt efter regn och kraftig blåst. Inspektionsvind åtkomlig från vindslägenheter. Bra ventilation och inga synliga läckage. Skador mot brandmuren åtgärdas efter avklarad grundförstärkning.

Utvändigt

Tak: Plåt och taktegel, där takplåten är i omgående behov av bättringsmålning lokalt, och en total renblåstring och målning om ca 5 år

Fasader: Putsad gatufasad är i ett bra skick med endast lokala små sprickor vid fönstren pga sättningar i huset. Åtgärdas inom ca 10 år. Plåtfasader mot gården är i ett bra skick, ev någon plåtkomplettering mot grannfastigheten. Baksidan av brandmuren på gårdshuset (mot grannfastigheten), är i ett dåligt skick. Renoveras (isolering, puts) när grundförstärkningen är avklarad.

Balkonger (2 st): Från -86 och är i ett bra skick.

Fönster/dörrar: Träfönster från -86 som omgående är i behov av målning, kittning, mm.

Gård: Utan anmärkning.

Sophantering: Utan anmärkning.

Grundläggning: Byggnaden, inkl brandmur mot grannfastigheten, är grundlagd på träpålar. Dock vilar trapphuset på stålålar (från -86). Genom en av säljaren beställd utredning ang. grundläggningens skick (gjord av Rolf Tellstedt AB), har konstaterats att nya stålålar krävs under hela fastigheten, inkl brandmur. Förutsättningar, genomförande, kostnader, mm, har redovisats (av RTAB) på ett separat informationsmöte sept -04. Notera att det vid dessa pålningsarbeten kan förväntas kraftiga rörelser i byggnaden med omfattande sprickbildning som följd. Därför måste alla övriga renoveringsarbeten som skall utföras i fastigheten (även inne i resp. lägenhet) anpassas till detta.

Installationer

El (fastigheten): Utbytt -86 och är i ett bra skick, med lång kvarvarande livslängd.
Rör: Nya rörledningar, radiatorer, mm, -86, vilket medför en lång kvarvarande livslängd. Injustering av värmesystemet krävs eftersom vissa lägenheter upplevs som kalla vintertid. Dåliga flöden i vissa avloppsledningar i bottenvåningen (bakfall pga. sättningar?). Spola, ev. filma och åtgärda omgående. Stopp i en markavloppsledning är nyligen åtgärdat, vilka också bör filmas i samband med grundförstärkningen. Okänt om den inkommande vattenservisen är utbytt. Värmeåtervinning via värmepump på frånluften. Funktion och arbetsätt bör ses över med tanke på risken för bakterietillväxt vid låga varmvattentemperaturer.
Ventilation: Mekaniskt frånluftssystem med till-luft via ventiler i fönstren och ytterväggar. Till-luften bör ökas i vindslägenheter och smålägenheter. OBS att dessa ventiler alltid måste vara öppna för att få en bra funktion på ventilationen.
Utbyte av takfläktar, styrning, mm, inom ca 5 år.
Hiss: Skall enligt uppgift vara nyrenoverad.

Åtgärdsförslag (Ungefärliga priser i dagens prisnivå, inkl moms. OBS att stora prisvariationer kan förekomma vid upphandlingstillfället)

Omgående (0-2 år)

Div. skador/slitage, sprickor, mm i resp. lgh. OBS Tillhör bostadsrättshavarens ansvar.	- kr
Tvättstugan – nya maskiner	ca 100 000 kr
Takplåten – bättringsmål lokalt	ca 25 000 kr
Fasader – isolering och puts på baksidan av brandmuren	ca 350 000 kr
Fönster – måla, kitta, foga	ca 200 000 kr
Rör – injustering av värmen, åtgärda avlopp med dåliga flöden, översyn värmepump	ca 75 000 kr
Ventilationen – öka till-luften i vinds- och smålägenheter	ca 10 000 kr
Grundförstärkning – enl. kostnadsbedömning av RTAB	ca 3 500 000 kr
Oförutsett, div. småreparationer (matta i trappan, mm)	ca 200 000 kr
Totalt:	ca 4 300 000 – 4 500 000 kr

Inom ca 3-5 år

Nya yt- och tätskikt i badrummen. OBS Tillhör bostadsrättshavarens ansvar.	- kr
Loftgångar – renovering av tätskikt av plast	ca 50 000 kr
Takplåten - renblästra och måla (ev. något senare)	ca 150 000 kr
Utbyte takfläktar (inkl spiskåpor, styrning)	<u>ca 150 000 kr</u>
Totalt:	ca 350 000 kr

Inom ca 10 år

Fasader – renovering av gatufasaden

Ev. utbyte gammal vattenservis

ca 150 000 kr

ca 50 000 kr

Totalt: ca 200 000 kr

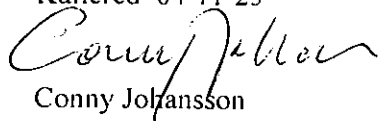
Riskbedömning:

-I lokalerna på bottenvåningen finns plastmattor lagda direkt på betonggolvet. Detta är en riskkonstruktion ur fuktsynpunkt, där det periodvis (på sommaren) kan förväntas bli för hög relativ fuktighet under mattan.

Detta tillhör normalt lokalhyresgästen att avhjälpa vid eventuella problem i framtiden.

-I övrigt bedömer jag risken som liten att några oförutsedda större skador, utöver vad som redovisats ovan, skall inträffa.

Källered 04-11-25



Conny Johansson

civ ing

Bygg & Fastighetskonsult

Conny Johansson AB

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17* org nr 769608-5757, får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Föreningsstadgar

Registreringsbevis

Fastighetsdatautdrag

Hyreskontrakt avseende lokal

Protokoll från teknisk besiktning, Conny Johansson, utförd 2003-10-02.

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

Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbar för mig. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2004/12-09



Ove Lundgren

(Av Boverket förordnad intyggivare)

Forum Fastighetsekonomi AB
Box 17178
200 10 MALMÖ

FORUM FASTICHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 29

BOX 7044

103 86 STOCKHOLM

TEL 08-696 95 50

FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64

611 32 NYKÖPING

TEL 0155-21 12 72

FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12

602 32 NORRKÖPING

TEL 011-12 61 21

FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4

BOX 17178

200 10 MALMÖ

TEL 040-12 87 60

FAX 040-12 87 65

Org.nr. 55 64 26-1765

DROTTNINGGATAN 36

BOX 11492

404 30 GÖTEBORG

TEL 031-13 56 70

FAX 031-13 59 80



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17* org nr 769608-5757, får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Föreningsstadgar

Registreringsbevis

Fastighetsdatautdrag

Hyreskontrakt avseende lokal

Protokoll från teknisk besiktning, Conny Johansson, utförd 2003-10-02.

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

Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbar för mig. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2004-12-09



Ove Lundgren

(Av Boverket förordnad intyggivare)

Forum Fastighetsekonomi AB
Box 17178
200 10 MALMÖ

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSCATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNCATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

HOLMCATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

Org.nr. 55 64 26-1765
DROTTNINGCATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80



TELLSTEDT

BYGGKONSTRUKTION GEOTEKNIK MÄTTEKNIK

3908
Heden 25:9

Sten Sturegatan 19, 17
Göteborg

UTREDNING AV GRUNDLÄGGNING
2004-01-26

TELLSTEDT I GÖTEBORG AB
Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg
Tel 031-723 73 00 Fax 031-335 81 09
www.tellstedt.se
Org nr 55 64 54-0861

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

OBJEKT: Heden 25:9, Göteborg
Sten Sturegatan 1017

UPPDRAG: På uppdrag av Eklandia fastighets AB har Tellstedt i Göteborg AB utfört besiktning och utlåtande över fastighetens grundläggning.

Undersökningen har i första hand syftat till att utreda grundförstärkningsbehovet och ange den ungefärliga kostnaden av en grundförstärkning.

BAKGRUND: Tomten ligger i centrala Göteborg, Heden, 25 kv Bergskristallen tomt nr 9.
Fastigheten uppfördes år 1922 och är en sexvåningars murverksbyggnad med inredd vindsvåning och utan källare. Fasaden mot gatan är putsad och mot gården är fasaden av plåt.

Fastigheten är grundlagd på grundplatta och grundmurar av armerad betong som vilar på träpålar slagna till fast botten.

Djupet till fast botten på tomten varierar mellan 9-15 m enligt SBK:s inventeringsplan se bilaga 6.

År 1986 gjordes en mycket omfattande om- och tillbyggnad av fastigheten. Fd trapphuset mellan gathus och gårdshus grundförstärktes partiellt innan ombyggnaden med stålrörspålar ned till fast botten. Tillbyggnader på gården (trapphus, hiss och lokal) är grundlagda på stålrörspålar ned till fast botten.

BESIKTNING: Sprickbesiktning har skett i två lägenheter ovanför restaurangen, mot den norra brandmuren samt i ett badrum mot gården 2 tr (3:e lgh). Sprickor har registrerats i hjärtväggen samt mot hjärtväggen i anslutande väggar i de 2 lägenheterna. I badrummet (3:e lgh) finns det sprickor i vägg-vägg mellan icke och grundförstärkt vägg (fd trapphuset).

I portgången mitt i huset finns sättningssprickor som visar att brandmuren sjunker eller har sjunkit.

Vi har förstått att det finns fler sprickor i icke besiktigade utrymmen i övriga delar av fastigheten.

Redovisning av teckenförklaring och sprickbesiktning se bilaga 1-3.

AVVÄGNING: (se bilaga 4)

En precisionsavvägningsomgång har utförts på rubricerad fastighet. 9 nya dubbar har monterats och 3 bef. dubbar har avvägts. Resultaten av precisionsavvägningarna utförda av Göteborgs stads mätningkontor är inskrivet i vår precisionsavvägningstabell. Precisionsavvägningar utförda av Scandiaconsult är redovisade på eget blad.
Redovisning av precisionsavvägningen se bilaga 4.

**SAMMAN-
FATTNING:**

Sättningstakten för de bef. dubbarna nr 4, 6 och 7 visar stora skillnader. De sista 20 åren har dubb nr 4 en sättning på 2,8 mm per år, dubb nr 6 har en sättning på 1,8 mm per år och dubb nr 7 har en sättning på 1,0 mm per år.
Sättningssprickor har observerats i huset på ett antal ställen. Många sprickor har också lagats vid lägenhetsrenoveringar.
Sättningsskillnaden mellan de tre bef. dubbarna är nästan 3 ggr under de tjugo sista åren. Med bakgrund av att huset är stödpålat skall det ej sätta sig och ej heller sätta sig så ojämnt. Vi rekommenderar att hela huset grundförstärks med nya stålrörspålar ned till fast botten.

KOSTNADER: Kostnader för grundförstärkning se bilaga 5.

BILAGOR:


- | | | |
|--------|----|--|
| Bilaga | 1. | Teckenförklaring |
| | 2 | Sprickbesiktning mot brandmur |
| | 3 | Sprickbesiktning i portgång |
| | 4 | Precisionsavvägning |
| | 5 | Kostnader för rekommenderad grundförstärkningsmetod |
| | 6 | SBK:s grundläggningsbeskrivning av kvarteret Bergskristallen |

Göteborg 2004-01-26

TELLSTEDT I GÖTEBORG AB

Kerstin Sjölin

TELLSTEDT BYGGKONSTRUKTION GEOTEKNIK MÄTTEKNIK Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg Tel 031-723 73 00 Fax 031-335 81 09 www.tellstedt.se	TECKENFÖRKLARINGAR	Blad 1 (1)
		Datum
		Signatur

Symbol	Betydelse	Symbol	Betydelse
O	Ingen anmärkning *	TL	Tapet loss
ANV	Anvisning	TS	Tork- och/eller krympsprickor
B	Bomt material	UF	Urfallna fogar
BL	Blåsbildning	UU	Under utförande/reparation
D	Dolt	VS	Vatten- eller fuktskador
DD	Delvis dolt	H	Hårfin spricka (<0,5 mm)
DR	Dragning i tapet eller väv	F	Fin spricka (0,5 - 1,0 mm)
ET	Ej tillgängligt	M	Medelgrov spricka (1,0 - 2,0 mm)
FL	Avflagnig	G	Grov spricka (2,0 - 4,0 mm)
FS	Fogsprickor	S	Stor spricka (>4,0 mm)
GEN	Generellt	NÄT	Nätverk (antal varandra korsande sprickor)
GG	Genomgående spricka	SER	Serie (antal i samma riktning löpande sprickor)
K	Kakel	↑→	Spricka i vägg eller takvinkel
KOND	Kondensskador	*<	Urfall ur spricka
KR	Krackelering		Skymd yta
KS	Söndervittrade stenar		Yta som saknas
L	Lagning	x i,m,y,s	Spräckt platta
LM	Löst material		Spräckt glasruta, inner, mellan, yttre, saknas
NM	Nedfallet material	SS	Skarv spricka
P	Panel	S I K	Spricka i kakel
STV	Spräckt tvättställ		
SWC	Spräckt wc-stol		
T	Tapetskada/spricka		

Rumsbenämning

A	Arbetsrum	H	Hall	P	Passage
AL	Allrum	HO	Hobbyrum	PA	Pannrum
B	Badrum	K	Kök	S	Sovrum
BA	Bastu	KA	Kapprum	SK	Skyddsrum
BLK	Balkong	KLK	Klädkammare	T	Tvätttrum
C	Cykelrum	KN	Kontor	TO	Torkrum
D	Dusch	KO	Korridor	TR	Trapphus
E	Entré	M	Matrum	TST	Tvättstuga
F	Förråd	MA	Mangelrum	TV	Tv-rum
G	Gillestuga	MK	Matkällare	V	Vardagsrum
GA	Garage	OM	Omklädningsrum	VE	Verkstad

- Anm - *
- Då endast takruta markerats med noll innebär detta att hela rummet är utan anmärkning.
 - Ytor och markeringar återges inte skalenligt.
 - Sprickors längd och bredd är uppskattade.
 - Utrymmen och ytor som markerats med ET och D betraktas inte vid kommande besiktningar.
 - Tork- och fogsprickor i trämaterial, intill lister, foder noteras normalt inte.
 - Färgkoder Svart = förbesiktning
Grön = mellanbesiktning
Röd = efterbesiktning
 - Kärvande dörrar och fönster, knarr eller svikt i golv etc noteras normalt inte.

Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg
Tel 031-723 73 00 Fax 031-335 81 09
www.tellstedt.se

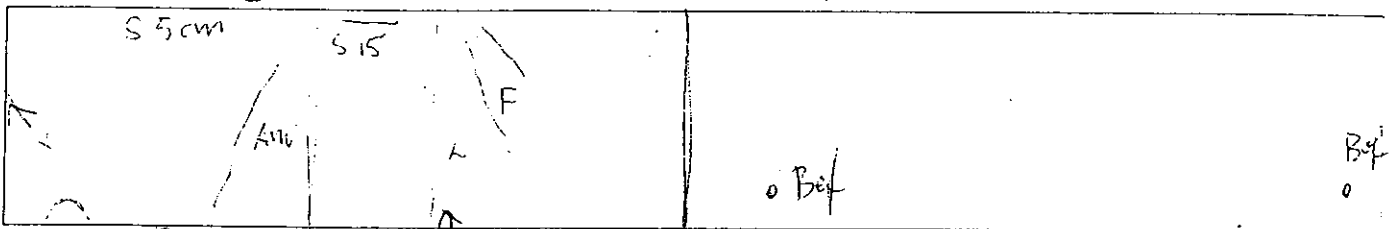
Sten Stureg. 1917

Datum 2003-11-25	Fastighet Heden 259, Göteborg	Sign KS	Litt
---------------------	----------------------------------	------------	------

KORRIDOR

VÄGG:

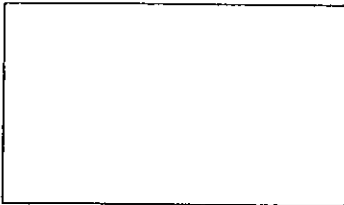
Brandmur mot 9



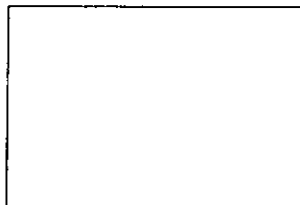
VÄGG: sten sockel ned 10cm
seddel ned ~8cm
list skyddar hörn

x list skyddar hörn
fogmanna krullar S 4

VÄGG:



VÄGG:

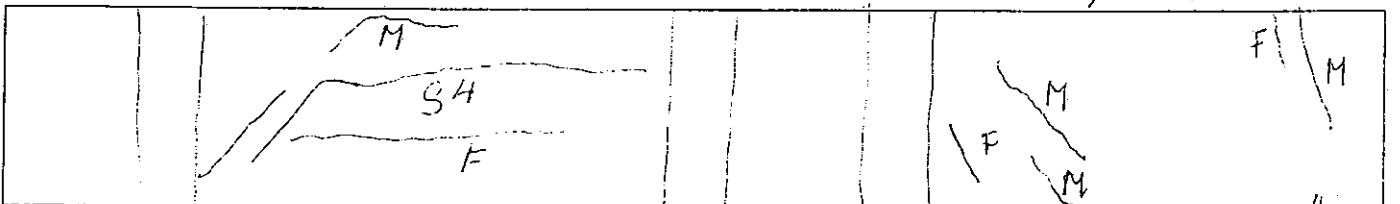


ANM:

GOLV:

vägg norr

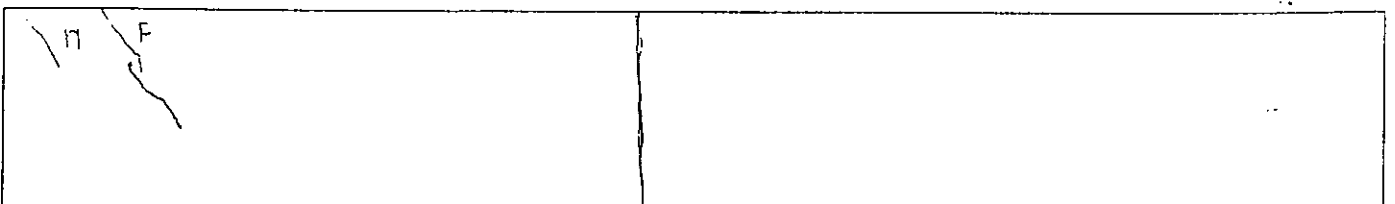
renoverings "tegel"



TAK:

vägg söder

spricka rätt igenom tegel



Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg
 Tel 031-723 73 00 Fax 031-335 81 09
 www.tellstedt.se

Resturans

Datum		Fastighet				Sign	Litt
2003-11-25		Stensturegatan 10 17 Heden 25:9, Göteborg				KS	3908
Rum	Tak norr	Väggar				Golv norr	Anm
		norra	östra	södra	västra		
1							lät värf
E					IF □ 		
2		Kr i K					
K					sik ┌ └ sik		
3							
Disle							
4			f				
Bark							
5							
6		/	F			SS	
PA							
7							
8							
9							
10							

Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg
 Tel 031-723 73 00 Fax 031-335 81 09
 www.tellstedt.se

Andersson 14r

Datum 2003-11-25		Fastighet Stensturegatan 1017 Heden 25:9, Göteborg				Sign RS	Litt 3908
Rum	Tak norr	Väggar				Golv norr	Anm
		norra	östra	södra	västra		
1				F F			
E							
2				DR/T			
H ₁	SS						
3		M DR	M T		F	Mälat för täv	
H ₂							
4			M	M			
H ₃							
5							
WC	0	R			D		
6		F M F DR	F H		F G	Mälat för täv 5	
V	0						
7							
S	0						
8					M T F		
K	1 SS						
9							
10							

Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg
 Tel 031-723 73 00 Fax 031-335 81 09
 www.tellstedt.se

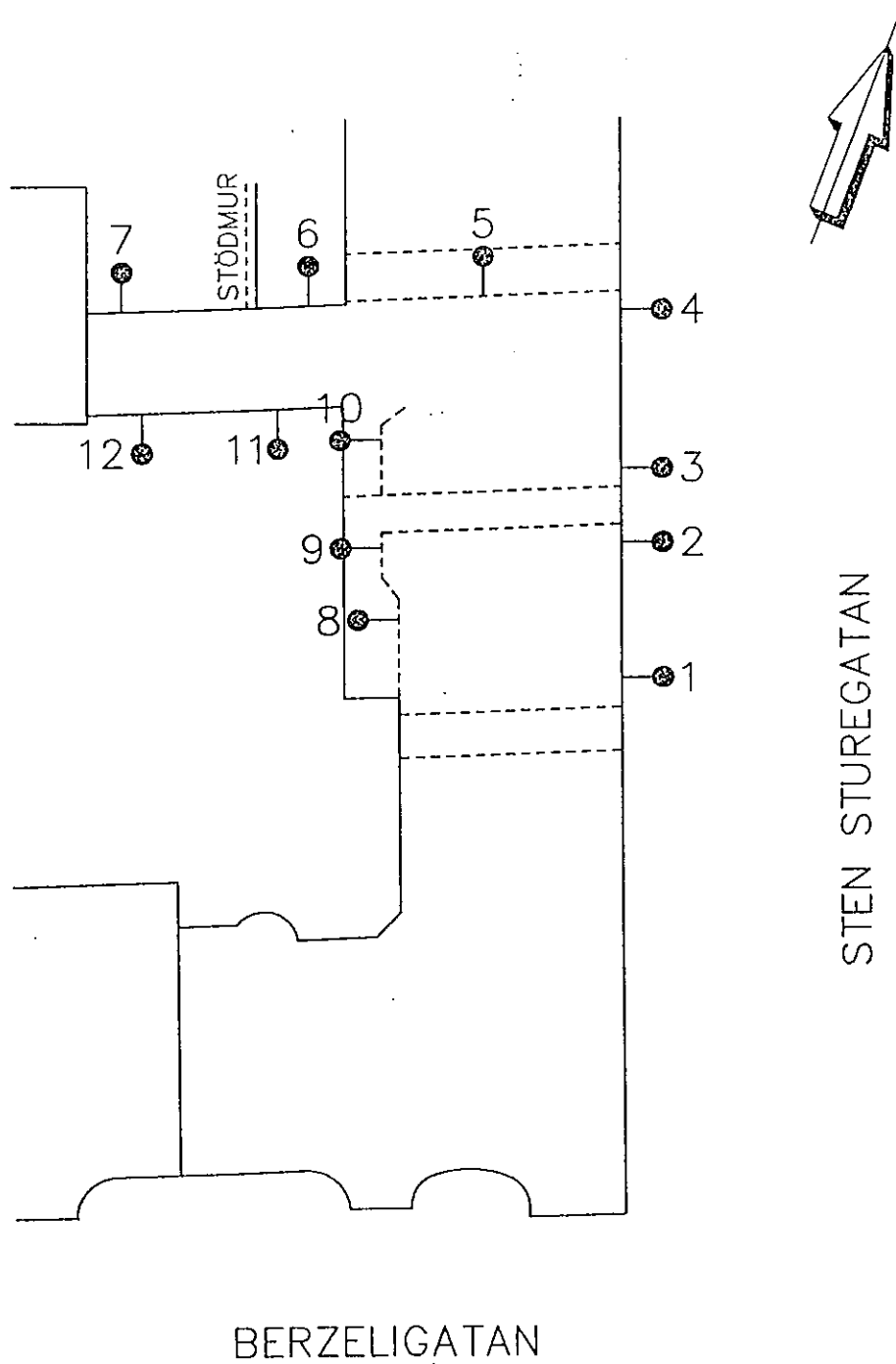
Johansson Zkr

Datum 2003-11-20.		Fastighet Stensturegatan 1917 Heden 25:9, Göteborg				Sign KS	Litt 3908
Rum	Tak norr	Väggar				Golv norr	Anm
		norra	östra	södra	västra		
1			/DE				
E							
2							Dusch
WC		M	sikr				
3		Bi		F			
S							
4			IP IH		G/F		
V							
5							
H			/Au.				
6							
7							
Kjellberg							
8		M(Fs)		M(Fs)	5) BIK	F(Fs)	
WC							
9							
10							

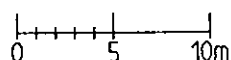
TELLSTEDT

BYGGKONSTRUKTION GEOTEKNIK MÄTTEKNIK

KV 25 BERGKRISTALLEN TOMT 9
HEDEN, GÖTEBORG
ARB. NR: 3908



PLAN 1: 400



25 KV BERGKRISTALLEN
HEDEN
GÖTEBORGS KOMMUN

STEN STUREGATAN 1917

ARB. NR. : 3908

Precisionsavvägning av sättningsdubbar
Höjdfix: 90 522 + 16.758 (dubb i berghäll)

SCC : Avv. Utförd av Scandiaconsult

Σ (mm) = Total sättning fr.o.m. första avvägning.

	SCC	SCC	SCC	SCC	SCC	SCC	
DUBB NR:	-73 OKT	-74 APR	-76 JUN	-78 APR	-81 FEB	-83 AUG	Anm.
1							
2							
3							
4							
5							
6	16,549	16,545	16,543	16,539	16,535	16,532	
7	17,536	17,533	17,532	17,524	17,521	Ej avv.	
8							
9							
10							
11							
12							

25 KV BERGKRISTALLEN HEDEN GÖTEBORGS KOMMUN


STEN STUREGATAN 18 17

Höjdfix: 90 522 + 16.758 (dubb i berghäll)

TGAB = Avv. Utförd av Tellstedt i Göteborg AB

Σ (mm) = Total sättning fr.o.m. första avvägning.

DUBB NR:	SMA	SMA	SMA	SMA	SMA	TGAB	Anm.
1	82-10-25	84-01-15	84-10-15	91-09-01	96-06-27	03-12-05	
2						16,541	
3						16,312	
4						16,283	
5	16,552	16,552	16,550	16,540	16,521	16,493	59mm/21år
6						16,377	
7	Ej avv.	Ej avv.	Ej avv.	Ej avv.	Ej avv.	16,495	37mm/20år
8	Ej avv.	Ej avv.	Ej avv.	Ej avv.	Ej avv.	17,499	22mm/23år
9						16,552	
10						16,418	
11						16,577	
12						16,547	
						16,634	

Mätansvarig	
Handläggare	

TELLSTEDT

BYGGKONSTRUKTION GEOTEKNIK MÄTTEKNIK

Eklandia Fastighets AB
Kent Hallin
Box 8725
402 75 GÖTEBORG

Göteborg den 22 januari 2004

Kostnaden att grundförstärka fastigheten Heden 25:9 uppskattas till ca 2,0 milj. kronor exklusive moms.

Kostnaden att grundförstärka den 15 m långa brandmuren mot tomt nr 8 uppskattas till ca 220 000 kronor exkl. moms med den förutsättningen att grundförstärkningen av brandmuren utförs som en del i hela förstärkningen av huset.

Kostnaden att enbart grundförstärka den 15 m långa brandmuren och inget mer uppskattas till 280 000 kronor exkl. moms.
En konsekvensutredning av en partiell grundförstärkning för tomt nr 9 behöver först göras innan man beslutar om igångsättning.

Nya stålrörspålar borrar genom bef. betonggrundläggning och nedslås till berg.

Bef.golv bibehålles och lagas endast. Inga nya ytskikt ingår. I det uppskattade priset ingår entreprenad - och konsultkostnader.

Evakueringskostnader, uteblivna hyror m.m. ingår ej.

Delar av huset är redan grundförstärkt med stålrörspålar ned till berg.

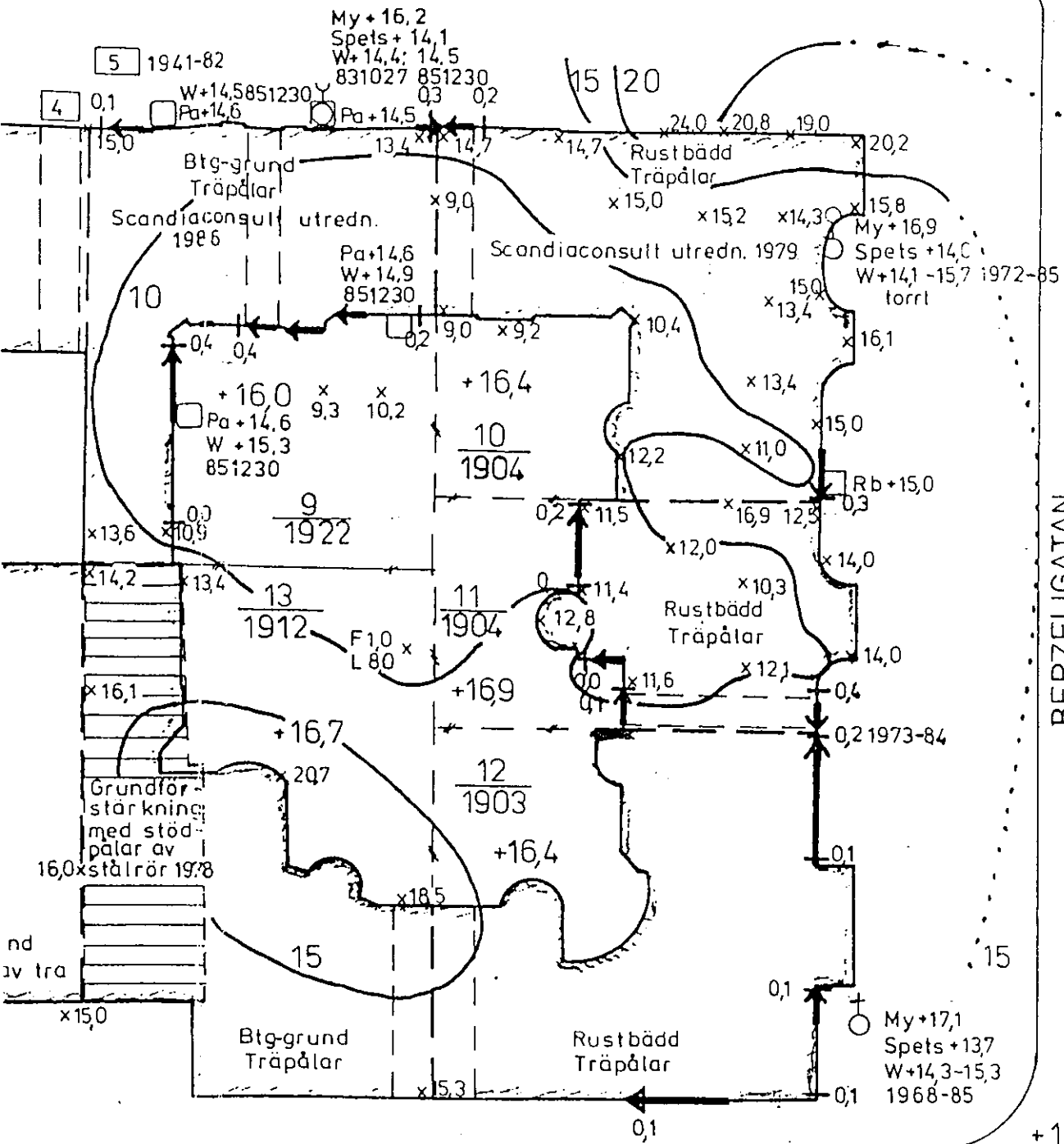
Med vänlig hälsning
TELLSTEDT I GÖTEBORG AB



Björn Tellstedt

TELLSTEDT I GÖTEBORG AB
Varbergsgatan 12A, 412 65 GÖTEBORG
Telefon: 031- 723 73 00

Ombyggt 1986

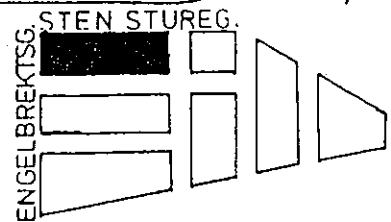


Uppgifter om grundläggningssätt är tagna från SBK:s byggnadslovsarkiv.

Grundundersökningar i gatumark är utförda av Gatukontoret 1981 (nr 82/80) samt av Kjesler&Mannerstråle 1970.

Uppgifter om grundvatten är tagna från Gatukontorets grundvattenbank.

Grundundersökningarna inom fastigheterna nr 10-11,13-16 och 18 är utförda innan byggnaderna uppfördes.



INVENTERING

Heden 25kv. Bergkristallen

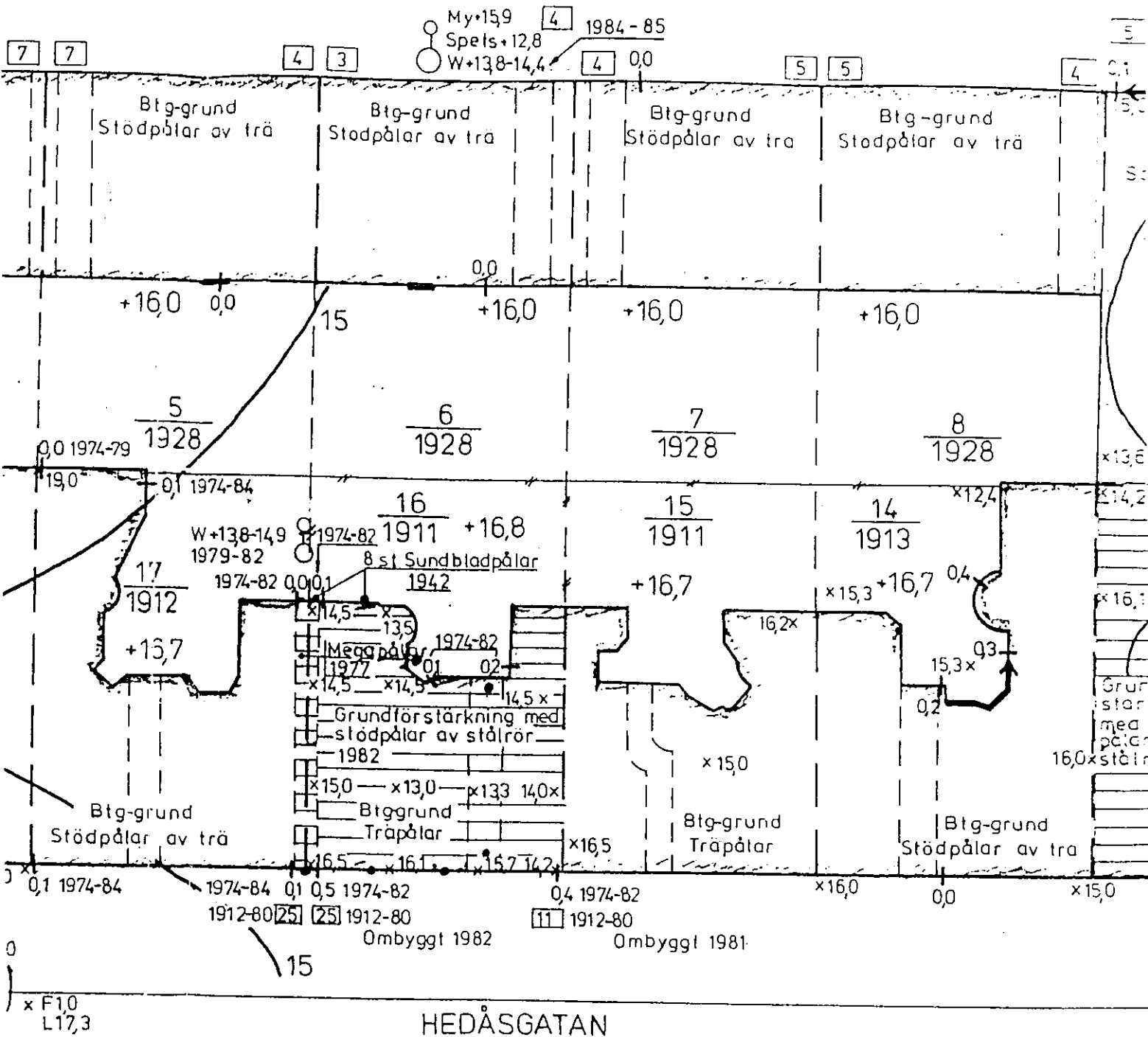
Plan 1:400

GBG 1982-12-30 O.B

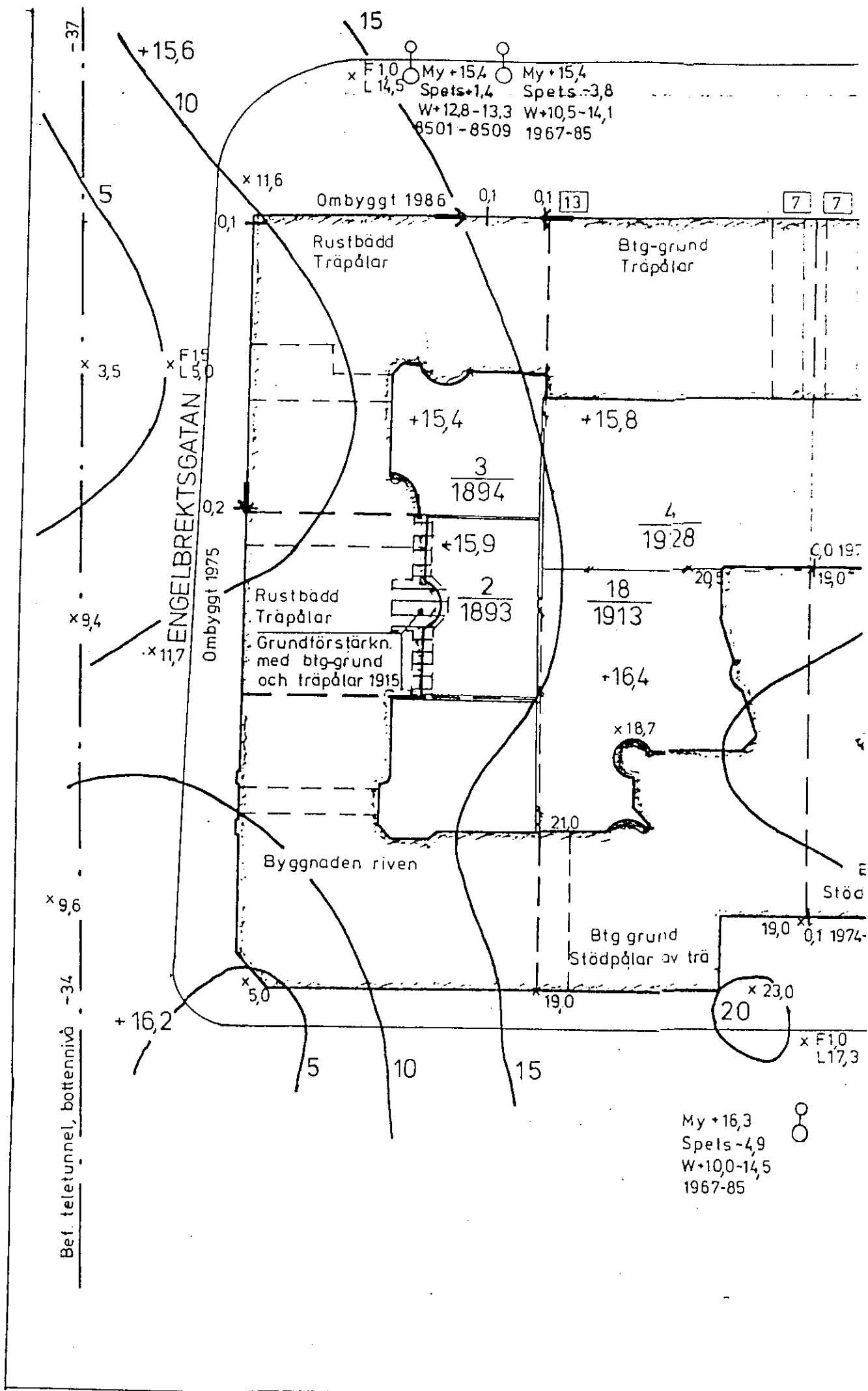
SBK Ingenjörbyrå

Resultat. *OB.*
— *OB.*

STEN STUREGATAN



REV.840201 Avvägnings- och grundvattenresultat. 88.
841026 " " " " 88.
860110 Grundvattenresultat
Provgropar, sonderingar tomt 9



x F10 My +15,4 My +15,4
 L14,5 Spets +1,4 Spets -3,8
 W +12,8-13,3 W +10,5-14,1
 8501-8509 1967-85

Ombyggt 1986 0,1 0,1 13

Rustbädd
Tråpölar

Btg-grund
Tråpölar

ENGELBREKTSGATAN
 Ombyggt 1975

+15,4

+15,8

$\frac{3}{1894}$

$\frac{4}{1928}$

+15,9

$\frac{2}{1893}$

$\frac{18}{1913}$

Rustbädd
Tråpölar

Grundförstärkn.
med btg-grund
och tråpölar 1915

+16,4

x18,7

Byggnaden riven

210

Btg grund
Stödpölar av trä

19,0 x 0,1 1974-

x9,6

+16,2

x23,0
20

x F10
L17,3

Bef. teletunnel, bottennivå -34

My +16,3
 Spets -4,9
 W +10,0-14,5
 1967-85

