



Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRFARTEN
Göteborg Sannegården 28:31 • Göteborg

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Styrfarten med biträde av Ombildningskonsulten under tredje kvartalet 2018.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Försäkring	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Övrigt	6
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	6
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	6
Förvärvskostnad	7
Finansieringsplan	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	8
Amorteringar och extra avsättningar	9
Eventuell ökad belåning	9
Avskrivningar	9
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	9
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	10
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	10
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
Bovivakoncept och Boviva serviceavgift	12
Lokaler och förråd	13
Parkeringsplatser	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Styrfarten (org.nr 769635-7628) som registrerades 2017-12-12 i Göteborgs kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi. Fastigheterna ligger i sådant förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 96 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, 2018-08-27. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen beräknar att förvärva fastigheten under tredje kvartalet 2018 genom förvärv av aktiebolag.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst." Fastighetens skattemässiga värde uppgår till 204 mkr.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde samt innehålla styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under fjärde kvartalet 2018. Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning i bostäderna redan skett.

Taxeringsvärde

Fastighet	Taxvärde lokaler	Taxvärde bostäder	Taxvärde mark lokal	Taxvärde mark bost	Tot
Sannegården 28:31	693 000 kr	102 000 000 kr	171 000 kr	66 000 000 kr	168 864 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd fyra huskroppar, sammanbyggda i källarplanet, i 3-13 våningar med 96 lägenheter samt garage i källare. Garagedfartsbyggnad samägs med grannfastigheten. Gemensamma utrymmen, driftsutrymmen och tvättstuga. Byggnaden är ursprungligen uppförd 2006.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Eriksberg i Göteborgs kommun. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av bostadshus av ungefär samma byggår samt en del konverterade byggnader från det gamla varvet Eriksberg.

Fastigheten är belägen med närhet till all tänkbar närservice såsom butiker, restauranger, apotek, bankomat mm. Även grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med buss intill fastigheten och god tillgång till allmänna kommunikationer. Restid till Göteborgs central med bil är ca 20 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Sannegården 28:31
Adress	Styrfarten 2A – 2E, 417 64 Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Plan: 1480K-II-4420 (1998-11-24), detaljplan Plan: 1480K-II-4722 (2003-05-27), detaljplan

Gemensamhetsanläggning	Göteborg Sannegården GA:2, GA:3, GA:10 och GA:24
Servitut	Se bilaga fastighetsutdrag
Tomtareal	2.650 kvm
Area:	Bostadsyta: 7 063 kvm, gemensamhetsyta 350 kvm
Lägenheter	96 st
Byggnadsår	2006
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenburen värme. Förvärmning tilluft i vissa utrymmen
El	3-fas
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft till garage, gemensamma utrymmen i entréplanet. Mekanisk frånluft till lägenheterna.
Hiss	5 st hissar för 13 personer, 1 000 kg
Brandjalusi	Godkänd och besiktigad
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor, vissa planteringar, uteplatser mm. Huvuddelen av finplaneringen ligger uppe på ett gårdsbjälklag.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålade grundmurar av betong till fast underlag
Undergrund	Lera
Stomme	Armerad betong
Bjälklag	Armerad betong
Yttertak	Gummiduk och dubbelfalsad plåt
Fasad	Betongsocklar. Puts i våningsplanen
Terrasser	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, överbetong, ytskikt
Trapphus	Betongmosaikgolv. Målade väggar och tak
Fönster	3-glas kopplade trä- / aluminiumfönster. Utvändigt beklädda med aluminiumplåt
Balkonger	Betongtakplatta, räcke och skärmar
Entrépartier	Aluminiumpartier med glas. Aptus passagesystem

Övriga dörrar i huvudsak ståldörrar

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Ekparkett i samtliga rum
Köksinredning	Diskbänk, elspis, inbyggnadsugn, micro, kyl- och frys, spiskåpa, skåpinredning från byggnadsåret
Badrum & wc	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, duschplats, wc-stol, tvättställ, handdukstork. Förberett för TM / TT

Övrigt

Radon	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller inga material som avger radon.
OVK	OVK-besiktningar under genomförande. Nuvarande fastighetsägare garanterar godkänd OVK
Energideklaration	Utförd

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Fasad	Målning, renov. träfasad, garagedfart	20 000 kr
Tvättstuga	Utbyte av 4 TM och 2 TT	300 000 kr
Avlopp / vatten	Rensning av avlopp	150 000 kr
Ventilation	OVK-besiktning (3 års intervall)	180 000 kr
Summa:		650 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 1 000 000 kr, vilket är ca 350 000 kr mer än besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll.

Utöver den ovan upptagna fondavsättningen gör föreningen schablonmässiga årliga avsättningar om ca 168 000 kr samt amorterar (ett sparande) på föreningens lån. Amorteringar och avsättningar uppgår totalt till ca 810 000 kr per år vilket summeras till ca 8,1 mkr över en 10-årsperiod. Den befintliga årliga avsättningen

bedöms vara tillräcklig idag med hänsyn till fastighetens skick och det faktum att en underhållsavsättning för kommande tioårsperiod redan är gjord.

På längre sikt bör föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick. Den årliga avsättningen kommer då att anpassas efter denna.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 80.0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av ytterligare lån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	331,500,000 kr
Lagfart ¹⁾	2,534,610 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Initialkostnader ³⁾	1,237,500 kr
Summa total anskaffningsutgift	335,272,110 kr
Yttre reparationsfond	1,000,000 kr
Kassa	0 kr
Finansieringsbehov:	336,272,110 kr

¹⁾ Lagfartskostnaden baseras på fastigheternas taxeringsvärde i samband med bolagsförvärvet.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 175,062,000 kr

³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3-mån)	21,858,977 kr	1.75%	382,532 kr	218,590 kr
Banklån 2 (2 år)	21,216,066 kr	2.25%	477,361 kr	212,161 kr
Banklån 3 (3 år)	21,216,066 kr	2.75%	583,442 kr	212,161 kr
Banklån utestående insatser	54,411,603 kr	2.25%	1,224,261 kr	- kr
Summa banklån	118,702,713 kr		2,667,596 kr	642,911 kr
Medlemsinsatser	217,569,397 kr			
Summa finansiering	336,272,110 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3

år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 8,002,789 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	2,667,596 kr	
Avskrivning	2,045,006 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	4,712,603 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	162,932 kr	
Försäkring	103,684 kr	
Värme	629,510 kr	
Fastighets-el	420,000 kr	Inkluderar även lägenhetsel
V/A	266,616 kr	
Skötsel	148,120 kr	
Reparationer	148,120 kr	
Renhållning	214,774 kr	
Snöskottning	148,120 kr	
Övrigt ²⁾	564,000 kr	
Summa driftskost.	2,805,876 kr	379 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	136,992 kr	
Summa övr. kost.	136,992 kr	
Totala kostnader	7,655,471 kr	
Föreningens intäkter		
Hyseslägenheter	2,293,567 kr	
Lokaler	0 kr	
Förråd	0 kr	
P-plats-garage	302,000 kr	
Delsumma intäkter	2,595,567 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	3,826,673 kr	677 kr/kvm
Totala intäkter	6,422,240 kr	
Årets resultat	-1,233,231 kr	
Avsättning till underhållsfond	168,864 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET		
Summa intäkter	6,422,240 kr	
Summa kostnader	-7,655,471 kr	
Återföring avskrivningar	2,045,006 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	811,775 kr	110 kr/kvm
Amorteringar	-642,911 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl. underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	168,864 kr	
Ytor		
Bostadsarea	7,063 kvm	
Lokalarea (gemensamhetsytor)	350 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	7,413 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilderna för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.
- 2) Posten inkluderar även nettokostnad för deltagande i GA där vissa (parkeringar) ger intäkter och andra (sopsug) ger underskott. Totalt beräknas nettot vara -42 000 kr årligen.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 811,775 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 30 kr/mån för genomsnittslägenheten på 74 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 74 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	331,500,000 kr	44,719 kr
Föreningens grundbelåning	64,291,110 kr	8,673 kr
Föreningens belåning utestående insatser	54,411,603 kr	7,340 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	217,569,397 kr	38,508 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	77,715,000 kr	10,484 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	2,805,876 kr	397 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	3,826,673 kr	677 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	11,351,076 kr	1,623 kr
Avsättning till underhållsfond inkl. amortering	811,775 kr	110 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Beräknad nettoavgift	3 826 673	3 822 563	3 818 659	3 814 966	3 811 488	3 808 229	3 795 377	3 788 698
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	5 013 700	5 003 161	4 992 828	4 982 706	4 972 799	4 963 111	4 918 113	4 879 288
+2%	6 200 727	6 183 759	6 166 997	6 150 446	6 134 110	6 117 992	6 040 849	5 969 879
-1%	2 639 646	2 641 965	2 644 490	2 647 227	2 650 177	2 653 348	2 672 641	2 698 107
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	3 857 790	3 854 303	3 851 034	3 847 988	3 845 171	3 842 585	3 833 309	3 830 578
2%	3 888 908	3 886 042	3 883 408	3 881 010	3 878 853	3 876 941	3 871 240	3 872 458
-1%	3 795 556	3 790 823	3 786 285	3 781 944	3 777 806	3 773 873	3 757 445	3 746 818

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 80,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60 % förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	64,3 mkr	19,1%	5 197 979 kr	302 000 kr	-105 945 kr
80,0%	118,7 mkr	35,3%	6 422 240 kr	2 595 567 kr	+/- 0 kr
70,0%	145,9 mkr	43,4%	7 033 937 kr	3 741 538 kr	54 384 kr
60,0%	173,1 mkr	51,5 %	7 645 634 kr	4 887 510 kr	110 188 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

ID	80%	100%	BR 2019	HR 2019
Lgh	Andelstal	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)
1	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 220 kr
2	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
3	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 593 kr
4	1,080%	0,864%	3 443 kr	7 492 kr
5	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 303 kr
6	1,451%	1,161%	4 628 kr	12 444 kr
7	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 593 kr
8	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 178 kr
9	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 303 kr
10	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
11	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 593 kr
12	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 178 kr
13	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 303 kr
14	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
15	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 593 kr
16	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 178 kr
17	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 303 kr
18	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
19	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 593 kr
20	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 178 kr
21	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 678 kr
22	1,451%	1,161%	4 628 kr	11 344 kr
23	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
24	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 928 kr
25	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 678 kr
26	1,451%	1,161%	4 628 kr	11 344 kr
27	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
28	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 928 kr
29	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 678 kr
30	1,451%	1,161%	4 628 kr	11 344 kr
31	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
32	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 928 kr
33	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 678 kr
34	1,451%	1,161%	4 628 kr	11 630 kr
35	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
36	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 928 kr
37	1,044%	0,835%	3 330 kr	8 678 kr
38	1,451%	1,161%	4 628 kr	11 344 kr
39	1,451%	1,161%	4 628 kr	10 969 kr
40	1,097%	0,878%	3 499 kr	8 928 kr
41	1,469%	1,175%	4 685 kr	11 953 kr
42	1,380%	1,104%	4 402 kr	11 536 kr
43	1,203%	0,963%	3 838 kr	10 329 kr
44	1,115%	0,892%	3 556 kr	9 912 kr
45	1,504%	1,203%	4 797 kr	10 000 kr
46	0,973%	0,779%	3 104 kr	6 466 kr
47	1,787%	1,430%	5 701 kr	10 510 kr
48	1,487%	1,189%	4 741 kr	10 760 kr
49	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
50	1,168%	0,934%	3 725 kr	8 511 kr
51	1,787%	1,430%	5 701 kr	12 360 kr
52	1,487%	1,189%	4 741 kr	10 233 kr

ID	80%	100%	BR 2019	HR 2019		
Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	Andelstal	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)
53	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
54	66,0 m ²	2 706 000 kr	1,168%	0,934%	3 725 kr	7 984 kr
55	101,0 m ²	3 939 000 kr	1,787%	1,430%	5 701 kr	12 461 kr
56	84,0 m ²	3 276 000 kr	1,487%	1,189%	4 741 kr	10 760 kr
57	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
58	66,0 m ²	2 706 000 kr	1,168%	0,934%	3 725 kr	8 135 kr
59	101,0 m ²	3 939 000 kr	1,787%	1,430%	5 701 kr	12 175 kr
60	84,0 m ²	3 276 000 kr	1,487%	1,189%	4 741 kr	11 048 kr
61	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
62	66,0 m ²	2 706 000 kr	1,168%	0,934%	3 725 kr	8 511 kr
63	101,0 m ²	3 939 000 kr	1,787%	1,430%	5 701 kr	12 175 kr
64	84,0 m ²	3 276 000 kr	1,487%	1,189%	4 741 kr	10 760 kr
65	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
66	66,0 m ²	2 508 000 kr	1,168%	0,934%	3 725 kr	8 511 kr
67	88,0 m ²	3 168 000 kr	1,557%	1,246%	4 967 kr	11 165 kr
68	55,0 m ²	2 090 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
69	98,0 m ²	3 528 000 kr	1,734%	1,388%	5 531 kr	12 462 kr
70	77,0 m ²	2 772 000 kr	1,363%	1,090%	4 346 kr	9 864 kr
71	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	6 992 kr
72	98,0 m ²	3 528 000 kr	1,734%	1,388%	5 531 kr	12 301 kr
73	77,0 m ²	2 772 000 kr	1,363%	1,090%	4 346 kr	10 177 kr
74	55,0 m ²	2 090 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 069 kr
75	98,0 m ²	3 528 000 kr	1,734%	1,388%	5 531 kr	12 301 kr
76	77,0 m ²	3 003 000 kr	1,363%	1,090%	4 346 kr	9 802 kr
77	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
78	98,0 m ²	3 822 000 kr	1,734%	1,388%	5 531 kr	12 301 kr
79	77,0 m ²	3 003 000 kr	1,363%	1,090%	4 346 kr	10 177 kr
80	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
81	98,0 m ²	3 822 000 kr	1,734%	1,388%	5 531 kr	12 301 kr
82	77,0 m ²	3 003 000 kr	1,363%	1,090%	4 346 kr	10 177 kr
83	55,0 m ²	2 255 000 kr	0,973%	0,779%	3 104 kr	7 595 kr
84	98,0 m ²	3 528 000 kr	1,734%	1,388%	5 531 kr	12 301 kr
85	59,0 m ²	2 242 000 kr	1,044%	0,835%	3 330 kr	9 237 kr
86	85,0 m ²	3 060 000 kr	1,504%	1,203%	4 797 kr	11 879 kr
87	59,0 m ²	2 419 000 kr	1,044%	0,835%	3 330 kr	9 054 kr
88	85,0 m ²	3 315 000 kr	1,504%	1,203%	4 797 kr	11 594 kr
89	59,0 m ²	2 419 000 kr	1,044%	0,835%	3 330 kr	9 054 kr
90	85,0 m ²	3 060 000 kr	1,504%	1,203%	4 797 kr	11 594 kr
91	58,0 m ²	2 204 000 kr	1,026%	0,821%	3 274 kr	6 866 kr
92	85,0 m ²	3 315 000 kr	1,504%	1,203%	4 797 kr	11 594 kr
93	58,0 m ²	2 378 000 kr	1,026%	0,821%	3 274 kr	8 971 kr
94	85,0 m ²	3 315 000 kr	1,504%	1,203%	4 797 kr	11 593 kr
95	58,0 m ²	2 378 000 kr	1,026%	0,821%	3 274 kr	8 971 kr
96	85,0 m ²	3 060 000 kr	1,504%	1,203%	4 797 kr	11 879 kr
Summa	7063,0 m ²	271 981 000 kr	125,000%	100,000%	398 640 kr	645 923 kr

Bovivakoncept och Boviva serviceavgift

Fastigheten är idag ett så kallat 55 plus-boende med extra service i form av gym, gemensamhetslokaler, bemannad reception, aktiviteter, bastu mm.

För att åtnjuta denna service har alla hyresgäster tecknat ett obligatoriskt avtal om en serviceavgift som erläggs utöver den ordinarie hyran.

Bovivaavgiften uppgår idag till mellan ca 1 367-1 584 kr/månad beroende på lägenhetsstorlek. Bovivaavgifterna som hyresgästerna idag betalar bedöms mer än väl täcka kostnaden för den ökade servicenivå som erbjuds.

Säljaren har erbjudit sig att stå för alla kostnader för Boviva-konceptet under en period av 3 år för att möjliggöra att alla boende kan få en borttagen Bovivaavgift under denna period vid ombildning till bostadsrätt.

Tanken med detta arrangemang är att de boende i föreningen under denna 3-årsperiod ska bestämma sig för vilken nivå av extraservice som ska tillhandahållas framledes och bedöma kostnaden för denna.

Om de boende bestämmer sig för att fortsätta med Bovivaliknande koncept efter denna 3-årsperiod kommer Bovivaavgiften att åter tas ut för att täcka kostnaden för den service som kommer att erbjudas. Samtliga boende har ett skriftligt avtal som medger att Boviva-avgiften tas ut. Bovivaavgiften, som är obligatorisk, uppgår idag till ca 240 kr/kvm eller totalt ca 1,7 mkr.

Lokaler och förråd

Det finns inga ytor som hyrs ut.

Parkeringsplatser

Det finns 28 parkeringsplatser i garage vilka hyrs ut (totalt finns 31 platser) till en total intäkt om 302 000 kr årligen.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna i förekommande fall *betala* parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta förening.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Göteborg, datum: *7* / *9* - 2018

Brf Styrfarten

Gunnel Brodin
.....
Gunnel Brodin

Mirsada Krupalija
.....
Mirsada Krupalija

Bo Johansson
.....
Bo Johansson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Styrfarten*, organisationsnummer 769635-7628 daterad 2018-09-07 får härmed avge följande intyg.

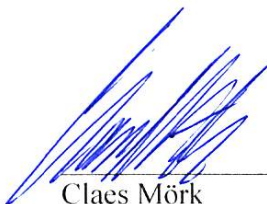
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-09-07



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2018-09-03
Bankoffert, SEB 2018-05-03
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Köpeavtal, koncept
Hyresgästlista
Elkostnad

Resultatprognos	Nyckeltal år 1										
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	11	16		
Årsavgifter	516 kr/m ²	3 826 673	3 822 563	3 818 659	3 814 966	3 811 488	3 808 229	3 795 377	3 788 698		
Hysesintäkter bostäder	309 kr/m ²	2 293 567	2 339 438	2 386 227	2 433 951	2 482 630	2 532 283	2 795 845	3 086 839		
Övriga intäkter	41 kr/m ²	302 000	308 040	314 201	320 485	326 895	333 432	368 136	406 452		
Summa intäkter	866 kr/m ²	6 422 240	6 470 041	6 519 087	6 569 402	6 621 013	6 673 944	6 959 358	7 281 989		
Drift och underhåll	379 kr/m ²	2 805 876	2 861 994	2 919 233	2 977 618	3 037 170	3 097 914	3 420 347	3 776 340		
Övriga externa kostnader	18 kr/m ²	136 992	139 732	142 526	145 377	148 285	151 250	166 992	184 373		
Avskrivningar	276 kr/m ²	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006		
Räntenetto	360 kr/m ²	2 667 596	2 653 163	2 638 730	2 624 296	2 609 863	2 595 430	2 523 263	2 451 096		
Summa kostnader	1 033 kr/m ²	7 659 471	7 699 895	7 745 496	7 792 298	7 840 324	7 889 600	8 155 609	8 456 815		
Årets resultat	-166 kr/m²	-1 233 231	-1 229 854	-1 226 409	-1 222 895	-1 219 311	-1 215 656	-1 196 251	-1 174 826		
Avsättning underhållsfond	23 kr/m ²	168 864	172 241	175 686	179 200	182 784	186 440	205 844	227 269		

Likviditetsprognos

Summa intäkter	866 kr/m ²	6 422 240	6 470 041	6 519 087	6 569 402	6 621 013	6 673 944	6 959 358	7 281 989
Summa kostnader	-1 033 kr/m ²	-7 655 471	-7 699 895	-7 745 496	-7 792 298	-7 840 324	-7 889 600	-8 155 609	-8 456 815
Återföring avskrivning	276 kr/m ²	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006	2 045 006
Kassaflöde från löpande drift	110 kr/m ²	811 775	815 152	818 597	822 111	825 695	829 351	848 755	870 180
Amorteringar	-87 kr/m ²	-642 911	-642 911	-642 911	-642 911	-642 911	-642 911	-642 911	-642 911
Summa kassaflöde	23 kr/m²	168 864	172 241	175 686	179 200	182 784	186 440	205 844	227 270

Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar

rörelsekapital	23 kr/m ²	168 864	341 105	516 791	695 991	878 775	1 065 215	2 054 858	3 147 505
----------------	----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------

Ackumulerade avsättningar och amorteringar

110 kr/m ²	811 775	1 623 550	2 438 703	3 257 300	4 079 411	4 905 106	9 089 900	13 375 677
-----------------------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Kalkylförrästsättningar

Bostadsarea	7 063 m ²	7 063 m ²	7 063 m ²	7 063 m ²	7 063 m ²	7 063 m ²	7 063 m ²	7 063 m ²	7 063 m ²
Lokalarea (exkl. förråd och lager)	350 m ²	350 m ²	350 m ²	350 m ²	350 m ²	350 m ²	350 m ²	350 m ²	350 m ²
Ränteartagande grundbeläning	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Ränteartagande utestående insatser	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Bisnode Utökad fastighetsrapport inkl taxering

2018-09-01 17:25

GÖTEBORG SANNEGÅRDEN 28:31

Fastighet

Beteckning GÖTEBORG SANNEGÅRDEN 28:31	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-11-25	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-01-09	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-08-30
---	---	--	---

Nyckel
140805815

Anmärkning
INGÅR I KVARTERET 28-PROVIDENTIA I SANNEGÅRDEN
AVVIKELSE FRÅN DETALJPLAN II-4722 ENLIGT 3:2 1ST FBL,AKT 1480K-2003F303

Distrikt Lundby	Distriktskod 107083
---------------------------	-------------------------------

Lagfart

Ägare 556613-4218 Broskeppet Sannegård Ab Box 45063 104 30 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2003-11-13	Akt 03/36153
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Inskrivet ägande
Organisationsnr: 556613-4218
Lagfaren ägare: AB GRUNDSTENEN 92705
Köp 2003-11-07 Andel: 1/1
Köpeskilling: 15 175 000 SEK, Avser hela fastigheten
Anmärkning: 03/41264

Tidigare lagfarna ägare

*) På grund av Fastighetsregistrets digitalisering 1986-10-01 kan det finnas uppgifter om tidigare lagfarter hos Landsarkivet i Härnösand.

Tidigare lagfarna ägare 556001-3574 Norra Älvstranden Utveckling Ab Box 8003 402 77 Göteborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag Information saknas	Akt 40/1719
---	---------------------	--	-----------------------

Inskrivet ägande
Organisationsnr: 556001-3574
Lagfaren ägare: NORRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB
Köp 1939-09-26
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Namn 85/99587
Anmärkning: Namn 99/24780

Tidigare lagfarna ägare 556092-9852 Peab Projektutveckling Väst Ab Box 808 169 28 Solna	Andel 1/1	Inskrivningsdag Information saknas	Akt 03/36152
--	---------------------	--	------------------------

Inskrivet ägande
Organisationsnr: 556092-9852
Lagfaren ägare: PEAB PROJEKTUTVECKLING VÄST AB
Köp 2003-08-15 Andel: 1/1
Köpeskilling: 15 175 000 SEK, Avser hela fastigheten
Anmärkning: 03/41263

Adress

Adress

Styrfarten 2 E
417 64 Göteborg

Styrfarten 2 B
417 64 Göteborg

Styrfarten 2 A
417 64 Göteborg

Styrfarten 2 D
417 64 Göteborg

Styrfarten 2 C
417 64 Göteborg

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6399646.7	E (SWEREF 99 TM) 315978.7	Registerkarta -GÖTEBORG
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

Areal

Område Totalt	Totalareal 2 650 m ² (0,27 ha)	Därav landareal 2 650 m ² (0,27 ha)	Därav vattenareal 0 m ² (0,00 ha)
--------------------------------	--	---	---

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2000-03-31	1480K-2000F83
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2003-11-13	1480K-2003F303
Anläggningsåtgärd	2004-02-26	1480K-2004F53
Anläggningsåtgärd	2005-03-07	1480K-2005F37
Anläggningsåtgärd	2006-05-09	1480K-2006F87
Anläggningsåtgärd	2006-12-21	1480K-2006F311
Anläggningsåtgärd	2008-01-04	1480K-2007F314
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2008-01-10	1480K-2007F317
Anläggningsåtgärd	2014-11-25	1480K-2013F24
Tekniska åtgärder		
Mätning UTSTAKNING	2004-11-24	1480K-VIII-97744

Rättigheter/Servitut m.m.

STARKSTRÖM,TRANSFORMATORSTATION Last Senast ändrad 2008-05-26		Ledningsrätt	1480K-2000F83.1
FJÄRRVÄRME Senast ändrad 2008-05-26	Last	Ledningsrätt	1480K-2000F83.2
BYGGNAD Datum ej angivet	Last	Officialservitut	1480K-2003F303.1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar : 3
Totalt belopp: 175 062 000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	2 500 SEK	Datapantbrev	2012-03-09	12/5688 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: GÖTEBORG SANNEGÅRDEN 28:31				
2	122 997 500 SEK	Datapantbrev	2017-07-12	D-2017-00293260:1 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: GÖTEBORG SANNEGÅRDEN 28:31				
3	52 062 000 SEK	Datapantbrev	2017-12-19	D-2017-00699149:1 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: GÖTEBORG SANNEGÅRDEN 28:31				

Ursprung

GÖTEBORG SANNEGÅRDEN 31:1

Anmärkning:

INGÅR I KVARTERET 28-PROVIDENTIA I SANNEGÅRDEN AVVIKELSE FRÅN DETALJPLAN II-4722 ENLIGT 3:2 1ST FBL,AKT 1480K-2003F303

Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	1998-11-24	1480K-II-4420	Beslut	SANNEGÅRDEN,MASKINKAJEN II
Laga kraft : 1998-12-30 Genomförandetid : Fr.o.m. 1998-12-31 T.o.m. 2008-12-30				
Detaljplan	2003-05-27	1480K-II-4722	Beslut	SANNEGÅRDEN,ÄLDREBOSTÄDER VID BRATTÅSPARKEN
Laga kraft : 2003-06-27 Genomförandetid : Fr.o.m. 2003-06-28 T.o.m. 2008-06-27				

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

GÖTEBORG SANNEGÅRDEN GA:10
GÖTEBORG SANNEGÅRDEN GA:2
GÖTEBORG SANNEGÅRDEN GA:24
GÖTEBORG SANNEGÅRDEN GA:3

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Typkod: Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, (321)
 Taxeringsenhet: [580024-2]
 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde
 168 864 000 SEK

Uppgiftsår
 2016

Taxeringsår
 2016

därv byggnadsvärde
 102 693 000 SEK

därv markvärde
 66 171 000 SEK

Taxerad Ägare
 556613-4218
 Broskeppet Sannegård AB
 c/o FASTIGHETS AB BROSKEPPET
 KUNGSATAN 6
 252 21 HELSINGBORG

Andel
 1/1

Juridisk form
 Övriga aktiebolag

Ägandetyp
 Lagfaren ägare /
 Tomträttsinnehavare

Värderingsenhet på bostadsmark 300143164

Taxeringsvärde
 66 000 000 SEK

Riktvärdeområde
 1480139

Byggrätt ovan mark
 8 761 m²

Riktvärde byggrätt
 7 600 SEK/m²

Värderingsenhet på lokalmark 300987686

Taxeringsvärde
 171 000 SEK

Riktvärdeområde
 1480139

Byggrätt ovan mark
 101 m²

Riktvärde byggrätt
 1 700 SEK/m²

Värderingsenhet på bostäder 300143162

Taxeringsvärde
 102 000 000 SEK

Bostadsyta
 6 978 m²

Årtal för hyresnivå

Hyra
 10 649 000 SEK/år

Nybyggnadsår
 2006

Tillbyggnadsår

Under byggnad

Nej

Värdeår
 2006

Värderingsenhet på lokaler 300726374

Taxeringsvärde
 693 000 SEK

Lokalyta
 84 m²

Årtal för hyresnivå

Hyra
 120 000 SEK/år

Nybyggnadsår
 2006

Tillbyggnadsår

Under byggnad

Nej

Värdeår
 2006

Myndighetsadresser**Adress**

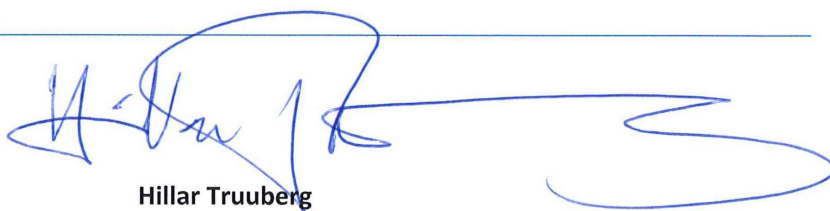
Lantmäteriet
 Landsarkivet Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63
Telefon: 010-476 70 00

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com | Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB

Göteborg Sannegården 28:31

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**



Hillar Truuberg
2018-09-03

Göteborg Sannegården 28:31 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Styrfarten genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 27 augusti 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Information om byggnaden har också erhållits från överskickad dokumentation.

I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller några förstörande provtagningar.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, ett antal av byggnadernas gemensamma och allmänna utrymmen samt i driftsutrymmen och garaget. Vid besiktningstillfället var det mulet / duggregn / regn samt ca + 12 grader C.

Information om byggnaderna har också erhållits i samband med en tidigare utförd statusbesiktning av byggnaden.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Bo Johansson, boende
- Agneta, BoViva (del av tid)
- Rikard Johansson, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Sannegården 28:31	
Adresser:	Styrfarten 2 A-E	
Kommun:	Göteborg	
Byggnad:	4 i källarplanet sammanbyggda huskroppar med källare, bottenvåning samt 3-13 våningar, typkod 320. Garagedfartsbyggnad samägs med grannfastigheten.	
Byggnadsår:	2006	
Tomtareal:	2 650 m ²	
Areor:	Bostäder	7 063 m ²
	Gemensamhetslokaler	350 m ²
	Totalt	7 413 m ²
Lägenheter:	96 st lägenheter (varierande storlekar)	
Lokaler:	Kommersiella lokaler, bostadsserviceutrymmen.	
Parkering:	28 garageplatser i källare	
Byggnadsbeskrivning:		
Undergrund:	Lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast underlag	
Stomme:	Armerad betong.	
Bjälklag:	Armerad betong.	
Yttertak:	Gummiduk respektive dubbelfalsad plåt.	
Fasad:	Betongsockel. Puts i våningsplanen.	
Terrasser:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, överbetong, ytskikt.	
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, finplanering.	

Balkonger:	Betongplatta, räcke och skärmar.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas kopplade trä- / aluminiumfönster.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas. Aptus.
Övriga dörrar:	I huvudsak ståldörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Ekparkett i samtliga rum. Klinker i del av hall.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, inbyggnadsugn, micro, kyl- och frys, spiskåpa, skåpinredning från byggnadsåret. Egeninstallerade DM i några.
Badrum:	Klinkergolv, kakel på vägg, målade tak, duschplats, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme. Förberett för tvättmaskin. Egeninstallerade TM i vissa.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	Klinkergolv, kaklade och målade väggar, undertak. 4 TM, 2 TT, 2 TS och 1 mangel. Maskinpark genomgående från byggnadsåret.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak eller akustikplattor i tak. Handledare och räcke.
Övriga utrymmen:	Klinker- eller parkettgolv. Målade väggar och målade tak eller undertak. Plastmatta på golv i Gym.
Garage:	Ytbehandlad betong på golv, väggar och tak.
Vistelseutrymmen:	Varierande material på golv, målade väggar och i huvudsak akustikplattor i tak.
Entréer:	Naturstensgolv, målade väggar, undertak.

Installationer:	.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från byggnadsåret.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer som värmekälla i lägenheterna. I gemensamma utrymmen förekommer även förvärmad tilluft.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft till gemensamma utrymmen i entréplanet (reception, kök, matsal och gym). Mekanisk frånluft till lägenheterna samt till garage och trapphus. Tilluft till lägenheterna via luftintag bakom radiatorer eller via väggventiler.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör, kv- / vv-ledningar och stammar av koppar.
Elinstallationer:	3-fas elinstallationer till samtliga lägenheter.
Hiss:	5 hissar för 13 personer, 1 000 kg, med varierande antal stannplan. Hissarna är godkända och besiktigade till januari 2019.
Brandjalusi:	Godkänd och besiktigad.
Garageport:	Godkänd och besiktigad till januari 2020.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor, vissa planteringar, uteplatser mm. Huvuddelen av finplaneringen ligger uppe på ett gårdsbjälklag.
Allmänt:	Byggnader färdigställda 2006 i normalt skick för byggnadsåret. Under byggnadens livstid har den putsade fasaden renoverats i enlighet med ett framtaget program mellan dåvarande fastighetsägare och entreprenör samt även i övrigt åtgärder i anslutning till fönster och plåt etc utförts. Entreprenadomfattningen är övergripande beskriven i Entreprenadkontrakt mellan parterna daterat maj 2013.

Entreprenadomfattningen är baserad på rekommendationer i flertal utförda tekniska utredningar.

Arbetena är utförda hösten 2013 och har garanti-tid som löper till november 2013.

Vid besiktningstidpunkten fanns inga okulärt synliga fel i fasader och i anslutning till fönstren. Det rekommenderas att ändå genomföra en garantibesiktning av fasaderna i anslutning till att garanti-tiden löper ut.

OVK-status:	OVK för frånluftssystemen utfördes i april 2013 och är godkänd till april 2019. OVK för FTX-systemen utfördes senast i januari 2017 och är också godkänd till april 2019.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller inga material som avger radon.
Brand:	Periodiska brandsyner har genomförts. Brandlarm finns i byggnaden.
Miljö övrigt:	Byggnadens miljöbelastning är påtagligt begränsad.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med pålade grundmurar av betong.

Ingen antydan till fukt noterades i tillgängliga delar av källaren.

Inga tendenser till marksättningar eller sättningar under källargolvet kunde noteras. Det bör dock poängteras att det i underliggande mark kan uppstå komprimeringar av fyllnadsmaterialet. Detta kommer inte att påverka byggnadens statiska funktion, men skulle på längre sikt kunna innebära sprickbildning i källargolvet.

Tomt och finplanering ligger i all huvudsak på ett gårdsbjälklag med i huvudsak underliggande garage. Normal teknisk livslängd för tätskiktet i konstruktionen bör statistiskt minst vara 40 år.

Utvändiga hårdgjorda ytor i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Utvändig finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bjälklag, pelare, trapphus, lägenhetsväggar och andra bärande konstruktioner mm.

Inne i lägenheter förekommer normal och begränsad sprickbildning i icke bärande innerväggar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar:

I genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasaddelar:

Fasaden är helt omgjord 2013 och har återstående garantitid till november 2013 i enlighet med upprättat entreprenadavtal.

I anslutning till att garantitiden börjar löpa mot sitt slut rekommenderas en särskild besiktning för att vid den tidpunkten fastställa status genomföras.

Garagedefartsbyggnad:

Med fasader av trä i nära förestående åtgärdsbehov. Kostnaden för åtgärden delas med grannfastigheten.

5.1d Tak / takavvattning / terrasser

Låghusen:

Yttertak är belagda med dubbelfalsad plåt. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Övriga huskroppar:

Yttertak belagda med gummiduk. Gott skick. Normal teknisk livslängd för aktuell taktyp är mer än 30 år. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning, taksäkerhet mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Terrasser i bedömt gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Det är dock av största väsentlighet att terrasserna snöskottas på vintern vid behov.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor av betong och aluminiumräcken. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä- / aluminiumfönster och -fönsterdörrar från byggnadsåret. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

Entrépartier i normalt skick för byggnadsåret. Inget åtgärdsbehov.

Entréer:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Tvättstuga med 4 TM, 2 TT, 2 TS och 1 mangel. Maskinparken är genomgående från byggnadsåret. Normalt teknisk livslängd för TM och TT i tvättstugor är ca 15 år vilket statistiskt innebär ca 3-4 år till kommande utbytesbehov. Det bör dock påpekas att vissa lägenheter har egen tvättutrustning vilket innebär att belastningen på fastighetstvättstugan är något lägre än normalt och rimligen betyder att den tekniska livslängden kan öka något. Utbyte av maskiner utförs när funktion upphör.

Installationsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Soprum med bedömt tillfredsställande funktion. Inget nära förestående tekniskt underhållsbehov.

Övriga gemensamhetsutrymmen:

Ytskikt i normalt till gott skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med all utrustning, inredning, ytskikt mm i sin helhet från byggnadsåret. Normalt skick. Om ca 5-6 år bedöms vissa vitvaror statistiskt vara i behov av utbyte.

Installationer, badrum mm i för sin ålder normalt skick med statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

5.1i Lokaler

Garage:

Ytskikt i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Övriga gemensamhetslokaler / bostadskomplement:

Samvaroutrymmen:

Genomgående gott skick. Inget nära förestående teknisk åtgärdsbehov.

Reception, personalutrymmen:

Normalt skick. Inget nära förestående tekniskt underhållsbehov.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2006. Normal teknisk livslängd för installationer i fjärrvärmeundercentraler är ungefär 30 år, vilket innebär lång tid till kommande statistiskt utbytesbehov.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar, radiatorer mm från byggnadsåret. Lång återstående teknisk livslängd.

Värmeventiler i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av s k ma-rör från byggnadsåret. Rensning av avloppsstammarna rekommenderas utföras inom 3-4 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll och därefter upprepas med ca 10 års intervall.

I övrigt inget åtgärdsbehov.

Vatten:

Tappkall- och tappvarmvattenstammar och -ledningar från byggnadsåret. Installationer av koppar. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder, trapphus och garage:

Mekanisk frånluft med fläktinstallationer från byggnadsåret. Fläktenheterna har statistiskt väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov utöver normal periodisk service. Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

Lokaler samt bostadskomplement entréplan:

Mekanisk till- och frånluft med luftbehandlingsaggregat från byggnadsåret. Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normal periodisk service.

Rensning av kanaler bedöms statistiskt bli aktuellt om ungefär 15 år.

OVK är godkänd för samtliga ingående system. Godkännandena löper till april 2019.

5.3 El-installationer

Elinstallationer från byggnadsåret i förväntat gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.4 Hissinstallationer / garageport

5 st hissar för 13 personer, 1 000 kg. Hissarna är besiktigade och godkända till januari 2019. Vid besiktningstidpunkten hade en av hissarna tillfälligt driftstopp.

Generellt inget åtgärdsbehov utöver normal periodisk service.

Garageporten byttes ut 2016. Det utförda arbetet har återstående garantitid.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2018)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-
skatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Målning / renov träfasad, garagedfart, ca 2019 ca 20 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 4 TM och 2 TT, ca 2022-24 ca 300 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Rensning avlopp, ca 2021 ca 150 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktning, 2019 bedömt 60 kkr / gång
(upprepas med 3 års intervall)



Sammanfattning:

Byggnader ursprungligen uppförda 2006. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. De tekniska åtgärder som behöver genomföras utgör ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 80 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 570 000:-
Totalt:	ca 650 000:-

Utöver ovanstående kommer löpande underhåll och vissa oförutsedda åtgärder / reparationer behöva genomföras (inkluderande även framtida utbyte vitvaror i eventuella kvarvarande hyreslägenheter).

Den putsade fasaden har renoverats hösten 2013. Garantitid återstår på utförda entreprenader och löper till november 2018. I anslutning till att garantitiden löper ut rekommenderas en syn av fasaden genomföras för att säkerställa att inga begynnande skador börjar uppträda. Vid nu utförd besiktning kunde inga skador noteras.

