

2013042607504

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Batterigatan 11
769624-6409

april 2013

Registrerad av Bolagsverket 2013-05-02



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
3.3	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.4	<i>Tomträttsavgäld</i>	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	10
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	11
10	Lägenhetsredovisning	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Batterigatan 11

1 Allmänt

Brf Batterigatan 11 med org.nr. 769624-6409 har registrerats hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till AB Gamlestaden 51:4. Bolagets enda tillgång är tomträtten Göteborg Gamlestaden 51:4. Brf Batterigatan 11 förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från AB Gamlestaden 51:4. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och tomträtten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. AB Gamlestaden 51:4 kommer därefter att likvideras. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till tomträttens skattemässiga restvärde. Det skattemässiga restvärdet medför att skatt uppkommer i föreningen om verksamheten upphör och tomträtten säljs.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och tomträtten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens tomträtt är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt tomträtten som beräknas ske den 1 juni 2013.
Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Gamlestaden 51:4
Kommun	Göteborg
Församling	Nylöse
Adress/belägenhet	Batterigatan 11A-D
Tomtareal	1 726 m ²

Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 38 112 kr/år och gäller t o m 20 maj 2017
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1946-08-16
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1947
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	1 303 m ² .
Bostadslägenheter	28 lägenheter om sammanlagt 1 303 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, sophus och cykelförvaring
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag, mekanisk ventilation i nybyggda vindslägenheter.
Hiss	Finns ej
Grundläggning	Grundlagt på berg. Grundplatta av armerad betong.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Puts
Fönster	3-glasisoler
Trapphus, entré	Målad puts, terrazzo steg och plan, marmorbänkar i fönster

Tvättstuga Tvättstuga i källarplan med tvättmaskiner, tumlare och torkrum samt mangel.

Soppantering Fristående sophus på tomten.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Göran Ingelhammar, Niras, den 2013-03-08. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 500 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 500 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	
Kök	Lineoleum	Tapet	Målat	Spis, kyl/frys, kökssnickerier, kolfilterfläkt förekommer i de gamla lägenheterna. Vindslägenheterna har mekanisk köksfläkt.
Badrum	Plastmatta	Kakel	Målat	Badkar/dusch, toalett och handfat, badrumsskåp. Vindslägenheterna har duschdörrar i glas.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	
Sovrum	Parket/Trägolv	Tapet	Målat	

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2010 är 9 535 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	27 000 000	kr	20 721	kr/m ²
Lagfartskostnad ¹	144 675	kr		
Ombildningskostnad	300 000	kr		
Reparationsfond	1 500 000	kr		
Övriga fonder II	50 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	29 094 675	kr	22 329	kr/m²

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	3 500 000	ca 1 år	2,37	82 950	0	82 950	2,37
Bottenlån 2	3 500 000	ca 3 år	2,77	96 950	0	96 950	2,77
Bottenlån 3	3 000 000	ca 5 år	3,13	93 900	0	93 900	3,13
Summa lån år 1	10 000 000	Snittränta:	2,74	273 800	0	273 800	2,74
Insatser:	19 094 675						
Summa finansiering år 1	29 094 675						

Amorteringen bygger på en ca70-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsplanen följer är lånet slutamorterat om ca 70 år. De tre första åren beräknas vara amorteringsfria.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Ekonomisk förvaltning	40 000	kr	31	kr/m ²
Vatten	35 000	kr	27	kr/m ²
Värme	150 000	kr	115	kr/m ²
El	25 000	kr	19	kr/m ²
Renhållning	35 000	kr	27	kr/m ²
Trappstädning	20 000	kr	15	kr/m ²
Fast skötsel	45 000	kr	35	kr/m ²
Försäkring	25 000	kr	19	kr/m ²
Löpande underhåll	30 000	kr	23	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	405 000	kr	311	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	50 000	kr	38	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

Vatten	34 000	kr
Värme	150 000	kr
El	23 000	kr
Renhållning	35 000	kr

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	9 535 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	28 605	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 38 112 kr per år och kommer att gälla till och med 20 maj 2017. Omreglering av avgälden sker därefter vart 10 år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	886 040	kr	680	kr/m ²
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 500 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 500 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Ränta	273 800	273 800	273 800	273 800	272 023	268 168	248 893
Avskrivningar	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Drift	405 000	413 100	421 362	429 789	438 385	447 153	493 693
Fastighetsskatt/avgift	28 605	29 177	29 761	30 356	30 963	31 582	34 869
Tomträttsavgäld	38 112	38 112	38 112	38 112	41 254	41 254	41 254
S:a kostnader	895 517	904 189	913 035	922 057	932 624	938 156	968 708
Årsavgift/m ² (bostäder)	680	694	707	722	736	751	829
Årsavgifter bostäder	886 040	903 761	921 836	940 273	959 078	978 260	1 080 078
S:a intäkter	886 040	903 761	921 836	940 273	959 078	978 260	1 080 078
Årets resultat	-9 477	-428	8 801	18 216	26 454	40 104	111 370
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-9 477	-428	8 801	18 216	26 454	40 104	111 370
Återföring avskrivningar	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Amorteringar	0	0	0	-75 000	-150 000	-150 000	-150 000
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,75	1,50	1,50	1,50
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	140 523	149 572	158 801	93 216	26 456	40 105	111 371
Avsättning till yttre underhåll	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	90 523	98 572	106 781	40 156	-27 666	-15 099	50 421
Ingående saldo kassa	100 000						
Ackumulerat saldo kassa	240 523	390 095	548 896	642 112	668 568	708 673	1 120 938
Ack avs underhåll enl ek plan	50 000	101 000	153 020	206 080	260 202	315 406	608 436

Föreningens tre första år beräknas vara amorteringsfria.

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid, enligt nedan

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	2,7%	3,1%	3,1%	3,4%	3,4%	3,7%	3,8%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	273 800	308 800	308 800	343 800	341 273	365 918	339 143
Avskrivningar	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Drift- och underhållskostnader	405 000	417 150	429 665	442 554	455 831	469 506	544 286
Fastighetsskatt/avgift	28 605	29 463	30 347	31 257	32 195	33 161	38 443
Tomträttsavgäld	38 112	38 112	38 112	38 112	41 254	41 254	41 254
Summa kostnader	895 517	943 525	956 924	1 005 724	1 020 552	1 059 838	1 113 125
Återföring avskrivningar	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Amorteringar	0	0	0	75 000	150 000	150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275	57 964	67 196
Summa utgifter och avsättningar	795 517	845 025	859 969	985 360	1 076 828	1 117 802	1 180 321
Avgifter	886 040	943 597	966 750	1 025 516	1 049 162	1 102 703	1 230 742
- förändring mot prognos	0,0%	4,4%	4,9%	9,1%	9,4%	12,7%	13,9%
Summa intäkter	886 040	943 597	966 750	1 025 516	1 049 162	1 102 703	1 230 742
Betalnetto efter fondavsättning	90 523	98 572	106 781	40 156	-27 666	-15 099	50 421

2013042607513

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%
	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	273 800	331 084	388 368	445 652
Avskrivningar	150 000	150 000	150 000	150 000
Drift- och underhållskostnader	405 000	405 000	405 000	405 000
Fastighetskatt/avgift	28 605	28 605	28 605	28 605
Inkomstskatt	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	38 112	38 112	38 112	38 112
Summa kostnader	895 517	952 801	1 010 085	1 067 369
Återföring avskrivningar	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Fond för yttre underhåll	50 000	50 000	50 000	50 000
Summa utgifter och avsättningar	795 517	852 801	910 085	967 369
Hysesintäkter m.m.	0	160 331	320 662	480 993
Årsavgifter år 1	986 040	882 993	779 946	676 899
Summa Inkomster	986 040	1 043 324	1 100 608	1 157 892
Betalnetto efter fondavsättning	90 523	90 523	90 523	90 523
Årsavgifter år 1 kr/m ²	757	753	748	742
- erforderlig förändring / år 1	11,3%	10,7%	10,0%	9,1%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Ränta för lån för vilande insatser är prognostiserade till 3 %.

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Avgift kr/mån
1	1	2 rok	52	3,8504	693 051	2 843
2	1	1 rok	37	3,0468	545 000	2 250
3	2	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
4	2	1 rok	37	3,0942	578 546	2 285
5	3	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
6	3	1 rok	37	3,0942	578 546	2 285
7	1	2 rok	52	3,8504	693 051	2 843
8	1	1 rok	37	3,0468	545 000	2 250
9	2	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
10	2	1 rok	37	3,0942	578 546	2 285
11	3	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
12	3	1 rok	37	3,0942	578 546	2 285
13	1	1 rok	37	3,0468	545 000	2 250
14	1	2 rok	52	3,8504	793 051	2 843
15	2	1 rok	37	3,0942	581 546	2 285
16	2	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
17	3	1 rok	37	3,0942	578 546	2 285
18	3	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
19	1	1 rok	37	3,0468	545 000	2 250
20	1	2 rok	52	3,8504	693 051	2 843
21	2	1 rok	37	3,0942	578 546	2 285
22	2	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
23	3	1 rok	37	3,0942	578 546	2 285
24	3	2 rok	52	3,8978	728 817	2 878
25	vind	2 rok	60	4,2193	988 926	3 115
26	vind	2 rok	59	4,1791	881 412	3 086
27	vind	2 rok	59	4,1791	881 412	3 086
28	vind	1 rok	57	3,8978	828 817	2 878
Tot:			1 303	100,0000	19 094 675	73 837

Energiförbrukningen i en genomsnittlig lägenhet i Sverige är cirka 12 000 kWh per år, varav 6 500 kWh är uppvärmning, 2 500 kWh är varmvatten, 2 500 kWh är hushållsel och resterande 500 kWh är tvätt och torkning.

2013042607515

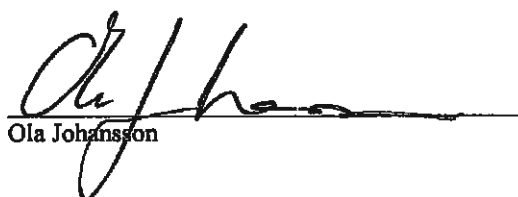
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel, bredband och TV-licens.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg den 5 april


Viktor Björk


Marc Olofsson


Ola Johansson



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Batterigatan 11 (769624-6409)** i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

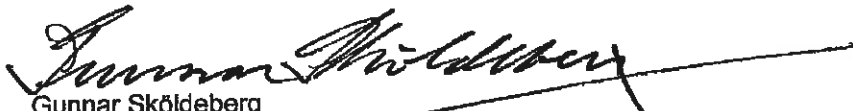
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår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

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

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

Göteborg 2013-04-17

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- SYNArapport
- Föreningsstadgar
- Protokoll, extra stämma
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Årsredovisning AB Gamlestaden 51:4
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Låneoffert
- Hyressammanställning
- Värdelista

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Batterigatan 11 (org nr 769624-6409).

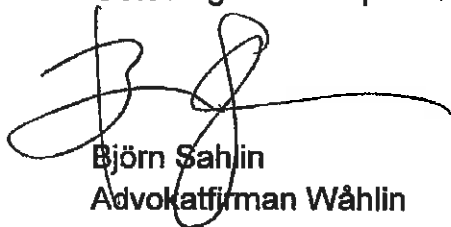
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsfakta
Besiktningsutlåtande
Finansieringserbjudande Handelsbanken
Värdeutlåtande bostadsrätter
Aktieöverlåtelseavtal (ej underskrivet)

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 16 april 2013



Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Göran Ingelhammar
Besiktningsman
NIRAS

BATTERIGATAN 11 A-D

Teknisk besiktning vid ombildning
Fastighet: Gamlestaden 54:1
Göteborg

Utlåtande över teknisk besiktning 1 (TB1)



01 Avsikt med besiktningen

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

02 Besiktningens omfattning

Besiktningen enligt detta utlåtande omfattar hela fastigheten. Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och erfarenhetsmässiga slutledningar. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att

den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.
Okulärt fastställa och dokumentera förekomst av fel och brister.

Att fastställa fastighetens allmänna status med tanke på byggnadsår, ombyggnadsår för den tid som arbetena utfördes.

Att analysera vilka underhålls- och ombyggnadsåtgärder som erfordras inom kommande tioårsperiod. Bedöma åtgärdskostnaderna, som är en grov uppskattning efter årets prisnivå, dessa kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning och status när arbetena utförs.

03 Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 2013-03-08 kl 13.00-15.30

04 Besiktningsunderlag

Underlag som finns tillgängliga: Ritningar från arkiv

Arkitekthandlingar: Planer och fasader,
situationsplan

Konstruktion: Sektion

Installationer: Inga

05 Besiktningsman

Besiktningsman (BM): Göran Ingelhammar
Niras

06 Närvarande

Beställaren Ann Marie Lövheden Höög,
Forum

Hyresvärden: Sigillet Fastighets AB, ingen

Övriga deltagare: Ola Johansson Hyresgäster

För hyresgästerna Marc Olofsson Hyresgäst
Svehn Rusklöv

07 Fastighetsdata

Läge: I sluttning upp mot berg längs batterigatan i Gamlestad

Gbg

Byggnadsår 1949

ombyggt 1995 vindslägenheter, stammar

Utformning

Stenhus i tre våningar med sadeltak och källare

Våningar: 3 vån + källare+ vindsvåningar

Källare och ytterväggar i sten med putsad utsida

Antal lägenheter	28 st
Antal lokaler	1 st i källaren
Byggnadsarea	ca 400 m ²
Bostadsarea:	1303 m ²
Lokalarea	20 m ²
Biyta i källare	350 m ² inkl skyddsrum

Sophus	20 m ² utvändigt tillbyggt 1995
Tomtarea:	uppgift saknas

08 Grundläggning

Huset är grundlagt på berg..
Grundplatta av armerad betong som bär grundmurar av betong, källargolv av betong.



09 Fasader

Plan 1,2 och 3 har putsade väggar av sten. Fönster är av trä och är utbytta 1995, fönsterbleck av plåt vita.



Plan 1 är målad på puts. Skador i puts finns vid nedre partier av väggen och i hörn.



Källarplan, putsad med gamla tvåglas träfönster.
Fönster i lägenheter, 3-glas träfönster med isolerruta,
tätninglistor finns
Fönsterkarmar och fönsterbågar är vitmålade och har slitna
ytskikt på utsida som är i behov av ommålning.
Fasad mot söder har tilläggsisolerats med plåtfasad 1995.

Dörrar till trapphus är av natureloxerad aluminium,
källardörrar av trä vita.



Putsade väggar har några sprickor i fasad under fönster.



Ventiler för tilluft finns i fasad.



Balkonger har skador i undersidor, korrosion i armering och ytskikt som flagnar



10 Tak

Betongtakpannor av betong. Pannor ligger på bär- och ströläkt av trä med underliggande papp. Taket är lagt med råspont av trä på takstolar. Taket lades om i samband med inredning av vindslägenheter 1995.



Hängerännor av rödplåt vid takfot, plåtinklädnader vid takkupor av röd plåt.

Stuprör röda, lövrensare saknas på några stuprör vid mark..
Taksäkerhet finns på tak, gångbrygga på tak saknas.
Självdreg i plåtinklädda skorstenar, fläktar på tak hittades ej
men badrum i vindslägenheter har mekanisk frånluft.

11 Markytor

Gata med trottoar, asfalterad, gångvägar är ojämna, några är stenlagda, fall från hus kan bli bättre.
Gräsytor och buskar längs fasad. Fukt i vissa källarväggar.

Sopsortering i trähus på gården tillbyggt 1995



12 Invändiga ytor/lägenheter/lokaler

Entréer är mot gatan. Batterigatan 11 A-D
Trapphus 4 stycken, är likvärdiga med golv och trappa av sten på alla plan, väggar är målade, fönsterbänkar av marmor och fönster av trä som är öppningsbara.. De översta vindslägenheterna nås via trapphusen.



Lägenhetshöjd är ca 270 cm och 230 i källare, vind är inredd och har snedtak.



Kök i vindslägenheter
Kök i gamla lägenheter



Lägenheter har standard i kök och badrum från 1995 och är ombyggd i kök, ett badrum är nyligen ombyggt, resterande är ombyggda 1995 med kakel på väggar och uppvikt plastmatta.

Tak i lägenheter på plan 1 flagnar i ytskikt.



Badrum med engreppsblandare, badkar och handfat.



Fönster är kompletterade i vindslägenheter 1995.
En lokal i källarplan på 30 m2 disponeras av föreningen.



Övriga delar i källaren har putsade väggar.



Källare har betonggolv, väggar är målade och har fuktskador i ytterkanter av gavelfasader vid nedre del av väggen. Det är det markfukt som kapillärt stiger ca 0,5 m upp i väggen från golvnivån.

Elcentral er i skåp mellan lägenheter på våningsplanen.



Förråd i källare med putsade väggar och betonggolv, äldre golvbrunn av gjutjärn.

För att komma ut på tak får man gå ut via taklägenheternas balkonger.

Skorstenar på vindsvåning går genom yttertak.

13 Installationer

Synliga installationer i fastigheten

Frånluftsfläkt för evakuering från vindslägenheter sitter placerad någonstans vid utsida tak. Övriga lägenheter har självdrag via skorstenar.

Uppvärmning, fjärrvärme inkommer i apparatrum i källare.

Rör, avloppsstammar av järn som är rensbara i källarvåning.

Stammar är utbytta 1995.



Vid källarmedgångar finns dagvattenbrunnar.



Luft, tilluft via tilluftsgaller i vägg, självdrag för evakuering av luft från lägenheterna. OVK ej utförd.

Ventilation, frånluft via badrum, spisfläkt i kök, tilluft via gamla ventiler i ytterväggar. Takfönster i vindslägenheter har luftningsläge för tilluft.



Trapphus ventileras via ventil i yttervägg



Hiss saknas i fastigheten.

14 Tvättstuga

Tvättmaskin finns
Torktumlare finns



Golvbrunnar och målat betonggolv som flagnar i ytskikt.
Väggar är av kakel på nedre del och målade ovanför.



Torkrum med mangel finns.
Blandare tvågrepps vid tvättbalja av stål.
Mangel finns men fungerar ej
Ventil i yttervägg.

15 Lägenheter/ lokaler urval

Plan 1-3, 1 rok 37 m², 12 st
Plan 1-3, 2 rok 52 m², 12 st
Plan 4 vind, 2 rok 57-60 m²

16 Besiktning av lägenheter

Lägenhet 7, plan 1, Otocan
Lägenhet 8, plan 1, Johansson
Lägenhet 18, plan 3, Erlingsdotter
Lägenhet 25, plan 4, Svedehag
Lägenhet 28, plan 4, Olofsson

17 Skador-brister

Fukt i underkant av källarväggar
Slitna ytskikt i badrum, fukt har påträffats i vissa tak.
Slitna ytskikt i kök
Skador i utvändig puts på vägghörn
Sprickor i källarväggar
Fönster i behov av utvändig ommålning
Färg släpper på insida undertak i några lägenheter på plan 1, detta har varit omfattade i vissa lägenheter på plan 1 som ännu inte har åtgärdats.
Några radiatorer i hall är lösa och behöver fastmonteras.
Sprickor i golv trapphus, målning av stålräcken i trapphus.
Skador på undersida balkonger, sprickor vid korrosion i armeringsjärn, färgskikt flagnar.
OVK saknas
Svårt att rengöra under trätrall på takbalkonger
Källarnedgångar lagning av skador i betong, målning av

stälträcken.

Fuktskador intill fönster i innertak på vindslägenheter

Algpåväxt på plåt åt norr.

Utvändiga skador i puts och mur vid källartrappor.

Kalkutfällning i mur.



Brister i infästning av betongpannor på nock

Golv i tvättstuga slitet i ytskikt

Trapphus har skador.

18 Bedömda åtgärdskostnader, inkl moms

Åtgärder 0-5 år:

Tak i lägenheter

Sprickor i fasad

Golv i trapphus lagas

Lagning av balkonger, korrosion i armering.

Injustering av ventilationen

Hängrännor rengöres, rengöring av takbalkonger, ny trall.

Rengöring av ventilationsdon

Putsskador lagas, rengöring av fönsterbleck

Målning av utsidor på fönster och källarfönster

Tvättstuga ytskikt på golv

Justering av utvändig mark

Kostnad: 900 000 kr

Åtgärder 6-11 år:

Fukt i källare

Golv i trapphus lagas, räcken målas

Injustering av ventilationen

Hängrännor rengöres

Rengöring av ventilationsdon

Målning av sophus

Putsskador lagas

Kostnad: 600 000 kr

Nya badrum

Åtgärdas av lägenhetsinnehavaren

Nya kök

Åtgärdas av lägenhetsinnehavaren

Åtgärder för iordningställande av kök och badrum till nyskick görs av bostadsrättshavaren.

Val av standard i samband med renovering påverkar priset. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer för badrum och kök.

19 Energiförbrukning idag

Fjärrvärme från 1983, en förbrukning på 171 kWh/m² år för uppvärmning och 2 kWh/m² år för el.



Vindsvåning åt isolerad



Fönster i behov av underhåll.



20 Sändlista för detta utlåtande

Utlåtande med bilagor skickas till parterna med post. Kopia av utlåtande med bilagor har samtidigt distribuerats enligt nedan.

Bilagor har tidigare skickats till berörda efter hand som de upprättats.

<u>Mottagare</u>	<u>Företag</u>
annmarie.lovhedenhoog@fforum.se	Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2013-03-26

Göran Ingelhammar
Niras Sweden AB