

EKONOMISK PLAN

BRF ALEN I SURTE
769631-8984

mars 2016

Registrerades av Bolagsverket 2016-04-18

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	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	6
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	6
7.4	<i>Avskrivningar</i>	7
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	7
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	8
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	9
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	9
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 100%</i>	9
10.3.2	<i>90 % anslutning</i>	10
10.3.3	<i>80 % anslutning</i>	10
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF ALEN I SURTE

1 ALLMÄNT

Brf Alen i Surte med org.nr. 769631-8984 har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-17. 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 Leif Larsson Fastighet AB, orgnr 559043-8965. Bolagets enda tillgång är fastigheten Ale Surte 43:11. Brf Alen i Surte förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från Leif Larsson Fastighet AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Leif Larsson Fastighet AB kommer därefter att säljas för likvidering. Det skattemässiga restvärdet medför att skatt uppkommer i föreningen om verksamheten upphör och fastigheten säljs.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 29 april 2016. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Surte 43:11
Kommun	Ale
Församling	Nödinge
Adress/belägenhet	Göteborgsvägen 28
Tomtarea	975 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2006-11-24
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.

Bestämmelser	Ytvattenskydd: Göta älv-området närmast uppströms Göteborgs
råvattenintag	
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	1953
Byggnadstyp	Ett flerbostadshus i 2 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	262 m ² .
Bostadslägenheter	6 lägenheter om sammanlagt 262 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd och trädgård.
Uppvärmningssystem	Pelletspanna, installerad 2005.
Ventilation	Självdrag.
Grundläggning	Källare på lera.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Plåtfasad, tilläggsisolerad på reveterad puts.
Fönster	3-glasfönster.
Trapphus, entré	Betonggolv i entré, platsmatta på övriga plan, målade väggar.
Tvättstuga	Tvättstuga i källarplan med tvättmaskin och torktumlare. Klinker, pustade och målade väggar. Renoverat 2014.
Sophantering	Kärl på gård.

Övrigt

Nytt tak 1983, Trapphus 2003, säkerhetsdörrar 2004, stammar 2002

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Göran Ingelhammar, Hifab, den 22 februari 2016. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 140 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 45 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Plastmatta	Målat	Målat	Skåpsinredning, spis, fläkt, kyl/frys
Vardagsrum	Parkett/Plastmatta	Tapet	Målat	-
Sovrum	Parkett/Plastmatta	Tapet	Målat	-
Badrum	Plastmatta	Kakel/Plastmatta	Målat	WC, handfat, dusch
Vindslägenheter/Rum	Plastmatta	Tapet	Målat	Trinett
Toalett	Plastmatta	Målat	Målar	WC, handfat. Dusch i källare

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2016 är 1 787 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	5 150 000	19 656
Lagfartskostnad	28 455	
Reparationsfond	45 000	
Ingående saldo	26 545	
Anskaffningskostnad	5 250 000	20 038

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter lopta %
Bottenlån 1	1 200 000	ca 5 år	2,50	30 000	- 30 000	2,50
Summa lån år 1	1 200 000	Snittränta:	2,50	30 000	- 30 000	2,50
Insatser	4 050 000					
Summa finansiering år 1	5 250 000					

Amorteringen bygger på 50-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	svant
Vatten	16 000	61
Värme	18 500	71
El	9 800	37
Renhållning	6 700	26
Ekonomisk förvaltning	15 000	57
Fast skötsel	20 000	76
Försäkring	7 500	29
Kabel TV	8 600	33
Sotning	1 600	6
Löpande underhåll	15 000	57
Summa driftkostnad år 1	118 700	453
Avsättning yttre underhåll	15 720	60
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

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.

	kr
Vatten	16 025
Värme	18 400
El	9 732
Renhållning	6 655
Kabel-TV	8 568
Sotning	1 564

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	1 787 000
Kommunal fastighetsavgift (0,30% av taxv)	5 361

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 268 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	1 898 091
Avskrivning per år	25 000

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 76 år. Avskrivning sker på halva bokförda byggnadsvärdet på grund av att bostadsrättshavarna har ansvar för inre underhåll. Taxeringsvärdets fördelning är grund för det bokförda byggnadsvärdets fördelning. 60 procent av anskaffningskostnaden utgör det bokförda byggnadsvärdet.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	180 780	690
Totala intäkter år 1	180 780	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,10 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	0,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,1 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	20 038
Belåning år 1	4 580
Insatser	15 458
Driftskostnader år 1	453
Avsättning underhållsfond år 1	60
Årsavgift år 1	690

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT 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% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska 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, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 140 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 45 000 kr i reparationsfonden.

10.1 Ekonomisk prognos

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

År	1	2	3	4	5	6	11
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Ränta	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	26 875
Ränta %	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnader	118 700	121 074	123 495	125 965	128 485	131 054	144 695
Fastighetsskatt/avgift	5 361	5 468	5 578	5 689	5 803	5 919	6 535
Summa kostnader	179 061	181 542	184 073	186 655	189 288	191 973	203 105
Årsavgift/m ² (bostäder)	690	704	718	732	747	762	849
Årsavgifter bostäder	180 780	184 396	188 084	191 845	195 682	199 596	222 539
Summa intäkter	180 780	184 396	188 084	191 845	195 682	199 596	222 539
Årets Resultat	1 719	2 853	4 010	5 191	6 394	7 622	19 434
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	1 719	2 853	4 010	5 191	6 394	7 622	19 434
Återföring avskrivningar	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Amorteringar	-	-	-	-	-	-25 000	-25 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	26 719	27 853	29 010	30 191	31 394	7 622	19 434
Avsättning till yttre underhåll	-15 720	-16 034	-16 355	-16 682	-17 016	-17 356	-19 163
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	10 999	11 819	12 655	13 508	14 379	-9 734	272
Ingående saldo kassa	71 545						
Ackumulerat saldo kassa	98 264	126 117	155 128	185 318	216 713	224 335	297 449
Ackumulerad avsättning till underhåll	60 720	76 754	93 109	109 792	126 808	144 164	236 292

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	169 781	172 577	175 428	178 337	181 303	209 330	222 267
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	648	659	670	681	692	799	848
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	690	704	718	732	747	762	849
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	181 516	184 201	186 935	189 717	192 548	220 430	232 408
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	693	703	713	724	735	841	887
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	735	748	762	776	790	804	888
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	6,5%	6,3%	6,1%	5,9%	5,7%	5,6%	4,6%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	169 781	174 298	178 967	183 794	188 783	218 941	244 356
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	648	665	683	702	721	836	933
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	690	710	731	753	775	799	934
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,9%	1,9%	2,8%	3,8%	4,8%	9,9%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv.

Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 100%

	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 075 000
Räntekostnader	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	26 875
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	149 061	151 542	154 073	156 655	159 288	161 973	176 230
Summa kostnader	179 061	181 542	184 073	186 655	189 288	191 973	203 105
Summa utgifter och avsättningar	169 781	172 577	175 428	178 337	181 303	209 330	222 267
Avgiftsintäkter	180 780	184 396	188 084	191 845	195 682	199 596	222 539
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	180 780	184 396	188 084	191 845	195 682	199 596	222 539
Årets resultat	1 719	2 853	4 010	5 191	6 394	7 622	19 434
Betalnetto efter fondavsättning	10 999	11 819	12 655	13 508	14 379	-9 734	272
Avgifter kr/m ² bostäder	690	704	718	732	747	762	849
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

10.3.2 90 % anslutning

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	1 605 000	1 596 900	1 588 800	1 580 700	1 572 600	1 564 500	1 399 000
Räntekostnader	40 125	39 923	39 720	39 518	39 315	39 113	34 975
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	149 061	151 542	154 073	156 655	159 288	161 973	176 230
Summa kostnader och avsättningar	189 186	191 465	193 793	196 172	198 603	201 086	211 205
Summa utgifter och avsättningar	188 006	190 599	193 248	195 954	198 718	226 542	238 467
Hysesintäkter	24 295	24 781	25 277	25 782	26 298	26 824	29 616
Avgiftsintäkter	174 710	177 637	180 627	183 680	186 799	189 984	209 123
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	199 005	202 418	205 904	209 463	213 097	216 808	238 739
Årets resultat	9 819	10 953	12 110	13 291	14 494	15 722	27 534
Betalnetto efter fondavsättning	10 999	11 819	12 655	13 508	14 379	-9 734	272
Avgifter kr/m ² bostäder	741	753	766	779	792	806	887
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,4%	7,0%	6,7%	6,4%	6,1%	5,8%	4,4%

10.3.3 80 % anslutning

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	2 010 000	1 993 800	1 977 600	1 961 400	1 945 200	1 929 000	1 723 000
Räntekostnader	50 250	49 845	49 440	49 035	48 630	48 225	43 075
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	149 061	151 542	154 073	156 655	159 288	161 973	176 230
Summa kostnader	199 311	201 387	203 513	205 690	207 918	210 198	219 305
Summa utgifter och avsättningar	206 231	208 622	211 068	213 572	216 133	243 755	254 667
Hysesintäkter	48 590	49 562	50 553	51 565	52 596	53 648	59 231
Avgiftsintäkter	168 640	170 878	173 170	175 516	177 916	180 373	195 707
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	217 230	220 441	223 724	227 080	230 512	234 021	254 939
Årets resultat	17 919	19 053	20 210	21 391	22 594	23 822	35 634
Betalnetto efter fondavsättning	10 999	11 819	12 655	13 508	14 379	-9 734	272
Avgifter kr/m ² bostäder	805	815	826	837	849	861	934
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	16,6%	15,8%	15,1%	14,4%	13,7%	13,0%	9,9%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Objekt	Våning	BEGG	Yta m ²	Andelsst And	Totalt kr	Antal Komm
1	1	2 rok	54,5	20,8015	825 000	3 134
2	1	2 rok	54,5	20,8015	825 000	3 134
3	2	2 rok	54,5	20,8015	825 000	3 134
4	2	2 rok	54,5	20,8015	825 000	3 134
5	Vind	1 rok	22	8,3969	375 000	1 265
6	Vind	1 rok	22	8,3969	375 000	1 265
Totalt			262,0	100,00	4 050 000	15 066

Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel.

Den årliga energiförbrukningen av hushållsel i för en genomsnittslägenhet i Sverige är 2 500 kWh. Kostnaden beräknas till ca 3 000 kr inkl nätavgifter.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- 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 utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- 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.
- 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 enl 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.

»---«

Signatursida följer

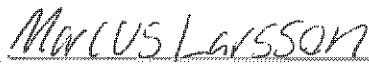
Ale 2016-03-18



Linda Bengtsson



Nils Jørgensen



Marcus Larsson

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Alen i Surte (769631-8984) i Ale kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. 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 den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2016-04-05



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

- Registreringsbevis och Synrapport
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Låneoffert
- Aktieöverlåtelseavtal
- Taxeringsvärdesberäkning
- Beställningshandling
- Rapport från teknisk besiktning
- Värdelista

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Alen i Surte (org nr 769631-8984).

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighets Fakta
Finansieringserbjudande Handelsbanken
Värdering av lägenheter
Fastighetsbesiktning
Överlåtelseavtal aktier (påskrivet av säljaren)

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.

Det noteras att ökas den i planen upptagna avskrivningen kan det leda till en resultatmässig förlust för föreningen (ökad avskrivning påverkar dock inte likviditeten).

Göteborg den 5 april 2016



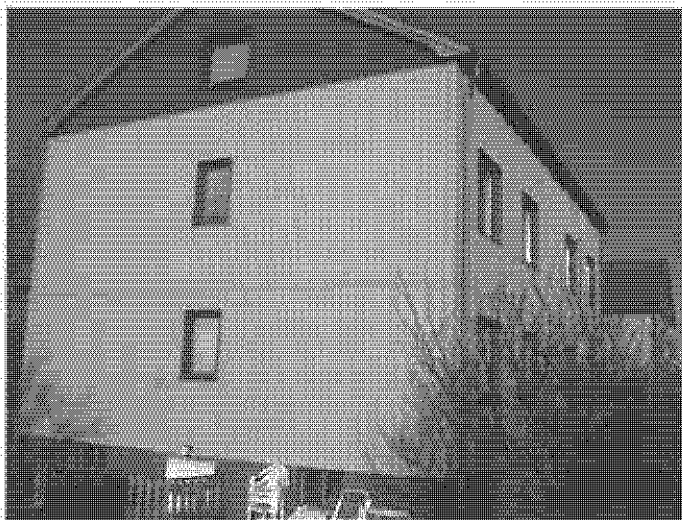
Björn Wahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Göran Ingelhammar
Besiktningsman
Hifab AB

ALE SURTE 43:11 GÖTEBORGSVÄGEN 28

Teknisk besiktning vid ombildning till Brf.
Fastighet: Ale Surte 43:11
445 57 Surte

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

Hifab AB
Magasinsgatan 22
411 18 Göteborg
Tel: 070 542 1988
Fax: 010 476 67 80
Hifab
Org nr: 556125-7881
Styrelsens säte: Stockholm
www.hifab.se

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

Besiktning utfördes 2016-02-04 i huset med en uppgång

04 Besiktningsunderlag

Underlag som finns tillgängliga: Ritningar från arkiv

Arkitekthandlingar: Fasader från 1983.

Konstruktion: Inga

Installationer: Energideklaration 2010-01-12

05 Besiktningsman

Besiktningsman (BM): Göran Ingelhammar
Hifab AB.

06 Närvarande

Beställaren: Leif Larsson, Ale
Fastighetsförvaltning

Hyresvärd: Leif Larsson, Ale
Fastighetsförvaltning

Övriga deltagare: Ann Marie Lövheden Höög,
Forum

07 Fastighetsdata

Läge: På plan tomt mellan gata och
motorväg i centrala Surte.



Byggnadsår	1953
Ombyggt	Fasad isolerat och plåtklädd, nytt tak 1983, trapphus 2003, säkerhetsdörrar 2004 Stammar 2002, pelletspanna 2005, tvättstuga med klinkers 2014
Utformning	Plåtfasad, tilläggsisolerad på reveterad puts.
Grund	Källare på lerjord vid Göta Älv
Hus	Stenhus 2 vån, vindsvåning
Våningar	2 vån + vindsvåning
Källarvåning	Tvättstuga, förråd, dusch
Antal lägenheter	4 st 2 r.o.k, 2 st 1 r.o.kokvrå
Antal lokaler	Nej
Källararea	110 m ² , uppvärmd 328 m ²
Bostadsarea:	Lägenheter.264 m ²
Vindsarea	Litet förråd mellan smålgh
Tomtarea:	975 m ²

08 Grundläggning

Huset är grundlagt med källare på lera

09 Fasader

Fasad mot gata och gård av gul plåt, fönster av trä 3-glas, ljudruta mot motorväg är kompletterad. Hål i plåtfasad vid bakomliggande ventiler i fasad.

Fuktskador förekommer i nedre del av källare under mark samt vid källartrappa som saknar avlopp. Vissa sättningssprickor noterades i hörn.

Entré med halvplan mellan källare och entréväning, trädörr vid entré med litet skärmtak av plåt, trappsteg av betong.



Fönster mot motorväg är ljudisolerade.



Ytskikt på gamla fönster är i behov av ommålning.

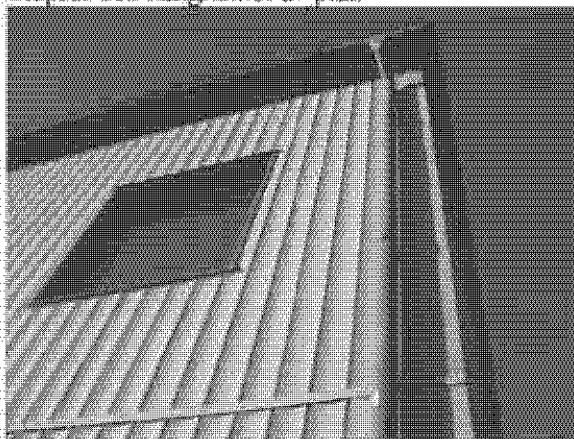
Dörrar i trapphus är av säkerhetstyp.



Ventiler för tilluft finns i fasad,



Stuprör och hängrännor av plåt.



10 Tak

Tak av betongpannor är omlagt vid ombyggnad 1983. Kraftig mosspåväxt. Rengörs av ägaren.

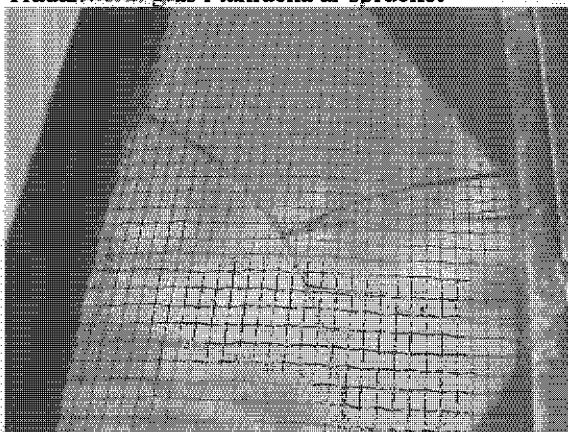


Taket är lagt med råspont av trä på takstolar. Papp och läkt

med betongpannor.



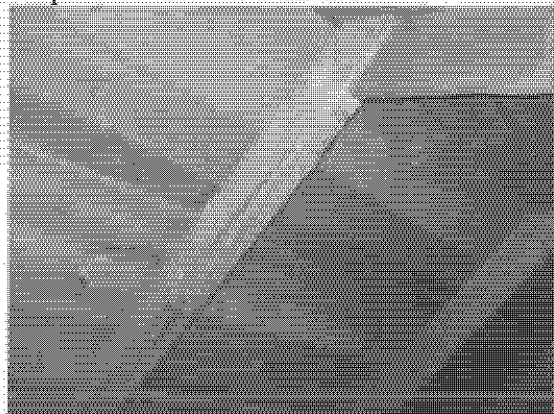
Trång taklucka till tak, steg finns, taksäkerhet är bristfällig.
Trådarmerat glas i taklucka är sprucket



Skorstenaar är murade och plåtinklädda.

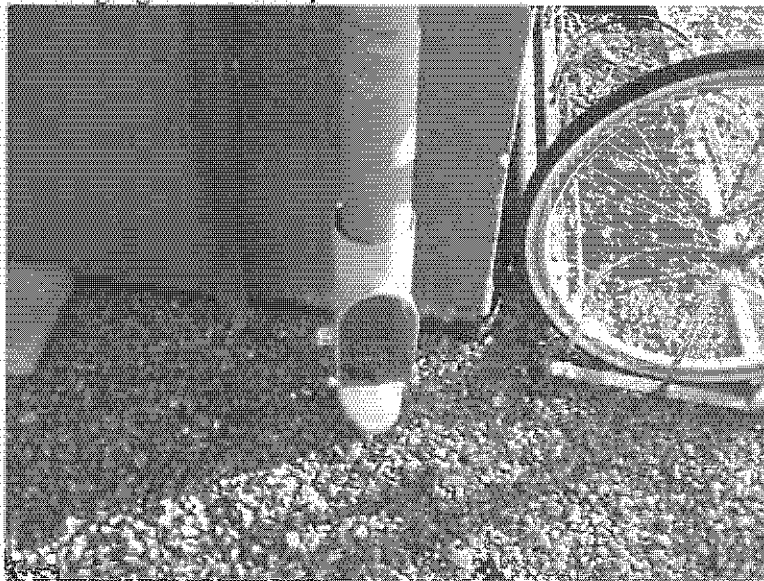


Råspont i tak och liten kallvind

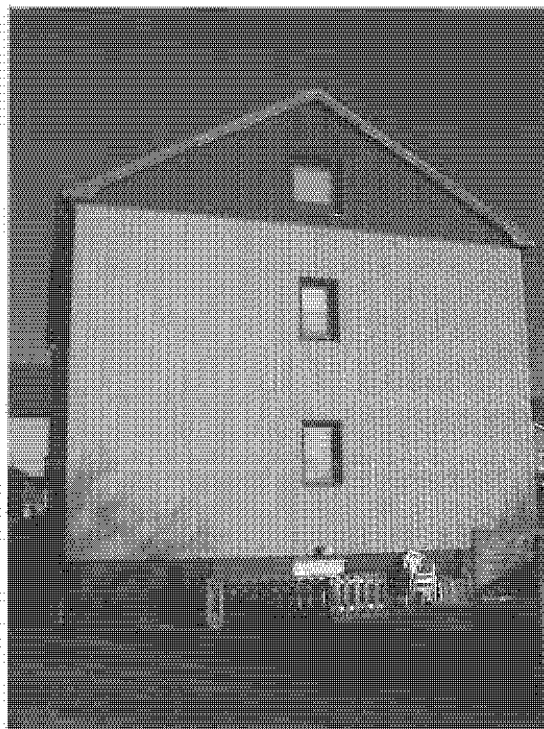


11 Markytor

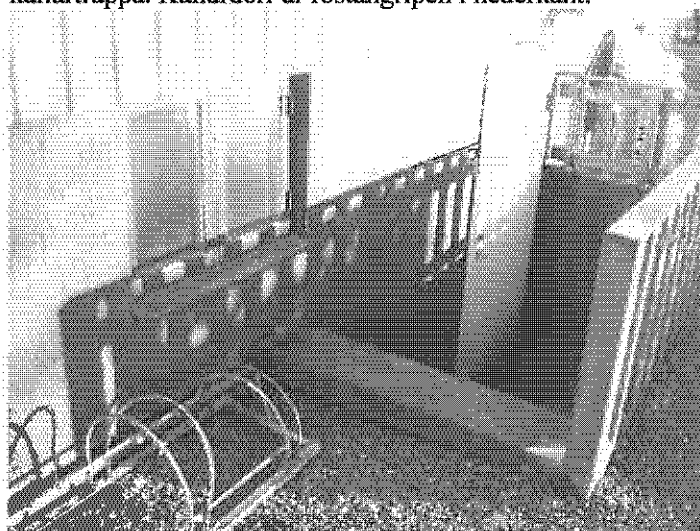
Grusad gång vid entré och platonmatta mot källarmur



Gräsmattor, buskar och staket vid tomtgräns



Avlopp för dagvatten vid stuprör, avlopp saknas vid källartrappa. Källardörr är rostangripen i nederkant.



12 Invändiga ytor/lägenheter

Entré till lägenheter i väster.

Ett trapphus, golv av betong på bottenvåning, golv av plasmatta på övriga plan, väggar är målade, öppningsbara fönster av trä i trapphus.

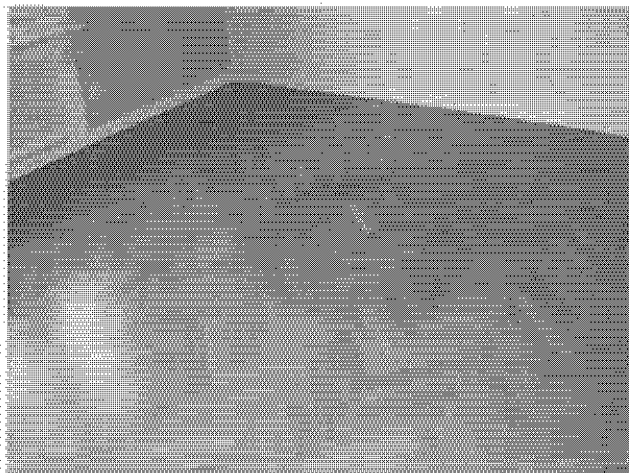
Man når vind/tak via trapphus.



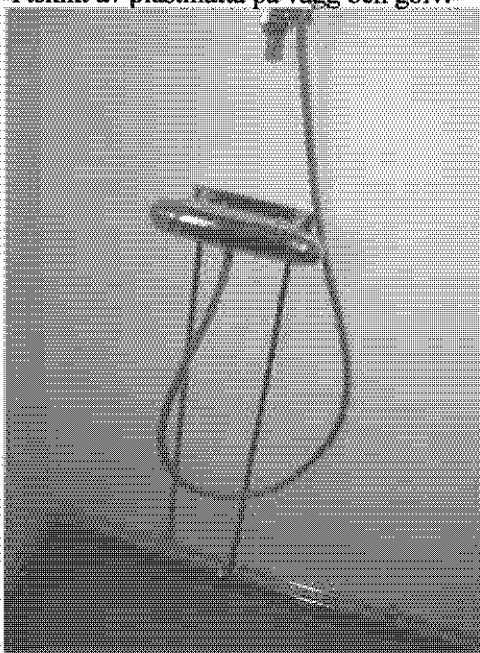
Lägenhetshöjd är ca 240 cm i lägenheter, källare har förråd till lägenheterna. Kök i tvårumslägenheter har standard från 2002-2007. Badrum ombyggda i samband med stambyte 2000-2012



Lägenheter har standard med golv av ekparkett i vardagsrum. Golv omslipat vid reovering 2002-2013.

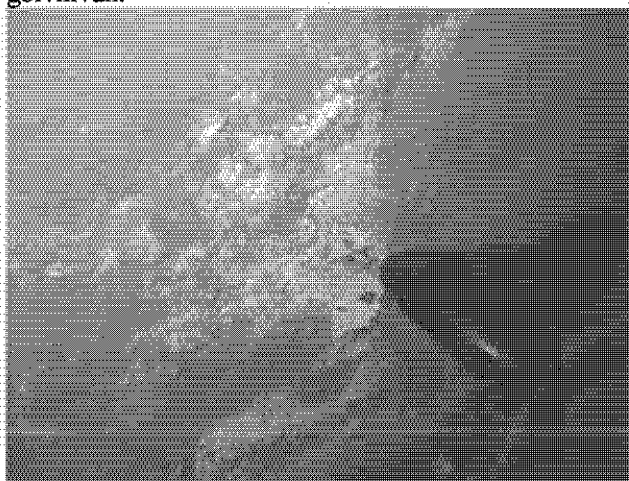


Badrum med engreppsblandare, dusch och handfat.
Ytskikt av plastmatta på vägg och golv.



Övriga delar i källaren har målade 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 för lägenheter.

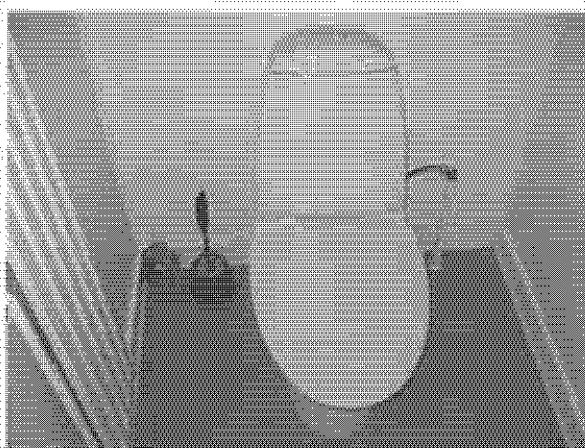


Enrumslägenheter på vind har pentry och wc, dusch finns i

källaren.



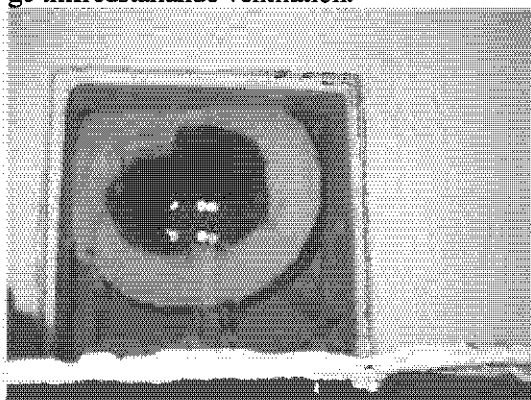
WC med handfat.



13 Installationer

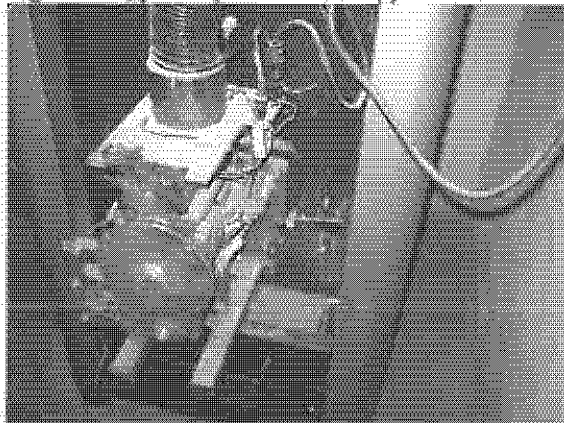
Synliga installationer i fastigheten

Tilluftsventil för sovrum i vägg, hål i plåtfasad är små för att ge tillfredställande ventilation.

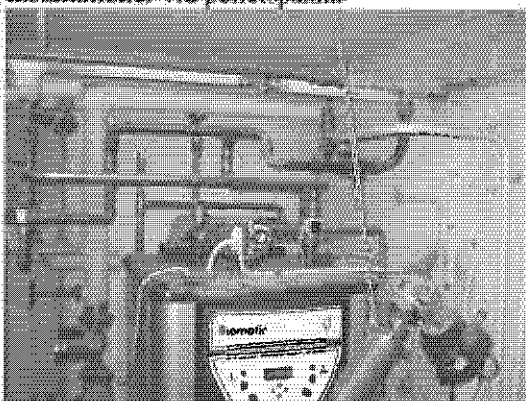


Lägenheter har frånluft via självdrag. Ventilationen i lägenheterna kan inte styras.

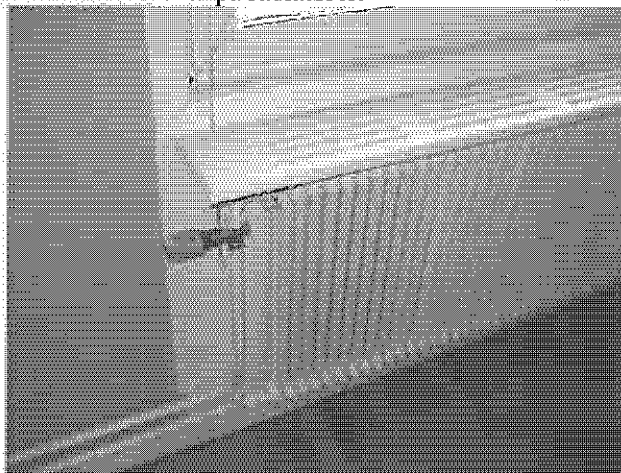
Uppvärmning via vattenburen radiatorer under fönster i lägenheter, pelletspanna finns i apparatrum i källare.



Installationer vid pelletspanna



Termostatventiler på radiatorer.



Rör, avloppsstammar av plast som är rensbara i källarvåning.

Stammar är utbytta 2000.



Luft, tilluft via tilluftsgaller i vägg, frånluft via självdrag.
OVK utfördes av YIT 2011-03-30 och gäller till 2016-03-10.
Ventilation, frånluft via badrum, förråd och spisfläkt i kök,
överluft i dörrar. Vissa ventiler är igenmålade och fungerar ej.

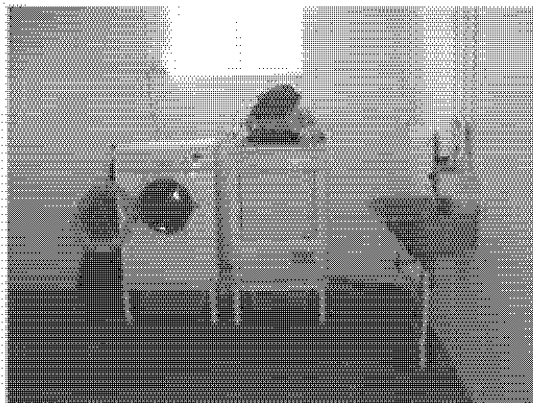


Elledningar i fastigheten är utbytta 2002-2015 i samband med renoveringar.

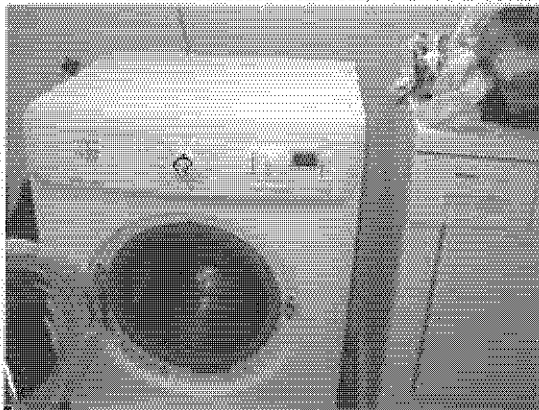
Hiss finns inte i fastigheten.

14 Tvättstuga

Tvättstuga i källare, nyrenoverad med nya ytskikt 2014.
Blandare tvågrepps vid tvättbalja av rostfritt stål.



Tvättmaskin Electrolux och torktumlare Bosch.



Golv är av klinker och väggar är putsade och målade, tak är vitmålat.

Ventilerat utrymme med ventil i vägg.



Fönster är i gott skick och av 2-glas trä.



15 Lägenheter urval

2 rok 55 m², 4 st
1 rokokvrå 22 m², 2 st

16 Besiktning av lägenheter 3 st i huset

Lägenhet 2 rok, plan 2
Lägenhet 2 rok, plan 1
Lägenhet 1 rokokvrå, vindsplan

17 Skador-brister

Fukt i underkant av källarväggar
Mospåväxt på betongpannor, ägaren rengör före tillträde
Kokvrå i vindslägenheter i behov av renovering
Rengöring av hängrännor görs av ägaren före tillträde, byte av hängrännor och stuprör.
Putslagning i källarvåning och utvändig källartrappa
Byte av glas i vindslucka
Taksäkerhet med infästningar på tak kompletteras av ägaren före tillträde.
Markarbeten på gård justeras.
Förbättring av hål i fasadplåt vid ventiler.

18 Bedömda åtgärds kostnader, inkl moms

Åtgärder 0-5 år:
Glasruta byte
Putslagning vid källare och källartrappa
OVK mars 2016, redan beställd, betalas av ägaren
Rostskyddsmålning av källardörr
Rengöring av ventilationsdon
Markytor på gård
Kostnad: 50 000 kr



Åtgärder 6-11 år:

Takfläkt komplettering
 Tvättmaskin
 Rengöring av ventilationsdon
 Målning trapphus
 Lagning entrétrappa.
 Källargrund underhåll
 Stuprör och hängrännor
 Målning av plåt vid skorsten
 OVK 2022
Kostnad: 90 000 kr

19 Energiförbrukning idag

Energideklarationsrapport utförd 2010-01-12 av YTT.
 Pelletspanna är installerad vid renovering på 2005.
 Värme 44 365 kWh/år varav 12 936 kWh/år utgör
 varmvattenberedning. Normalårskorrigerat är 54 931 kWh/år
 Fastighetsel utgör 5153 kWh. Nuvarande förbrukning på 162
 kWh/m² år för uppvärmning och varmvatten, varav
 elförbrukning utgör 16 kWh/m² år.

Många lägenheter har öppet fönster stor del av dagen då
 ventilationen är bristfällig i fastigheten, stängda fönster och
 rengöring av ventiler förbättrar inomhusklimatet och sparar
 energi.

20 Sändlista för detta utlåtande

Protokoll skickats till berörda.

<u>Mottagare</u>	<u>Företag</u>	
<u>leif@alefastighetsforvaltning.se</u>		
<u>Leif Larsson</u>	Ale Fastighetsförvaltning	

Göteborg 2016-02-29

Göran Ingelhammar
 Hifab AB