

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BIELKEN 3-5
GÖTEBORGS KOMMUN.
ORGANISATIONSNUMMER: 769627-9079

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av Fastigheterna	4
2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen	5
2.2. Beskrivning av föreningens hus	6
2.3. Lägenhetsbeskrivning:	6
2.4. Underhållsbehov	7
2.5. Försäkringar	7
3. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens förvärv	7
4. Finansiering år ett	8
4.1. Beräknade löpande kostnader och intäkter år ett	8
4.2. Driftskostnader	8
4.3. Övriga kostnader	8
4.4. Intäkter	9
4.5. Nyckeltal år ett	9
5. Lägenhetsredovisning, vid 3,55 % ränta och nio hyresrätter	9
6. Lägenhetsredovisning, vid 3,55 % ränta och utan hyresrätter	10
7. Ekonomisk prognos	11
7.1. Anslutningsgrad där insatsnivån per kvm är låst och lånet ändrar sig	13
8. Särskilda förhållanden	14

BILAGOR

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stadgar

Fastighetsinfo

Registreringsbevis

Teknisk besiktning

1. Allmänna förutsättningar

Brf Bielken 3-5 med org.nr.769627-9079, som registrerats hos Bolagsverket 2014-04-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Lunden 28:15, Bostadsföreningen Högalid u.p.a. (757200-9897) och Lunden 29:6, Föreningen Spetsen nr 6 u.p.a. (757202-0365), båda tillhörande Göteborgs kommun, har erbjudit Brf Bielken 3-5 att förvärva fastigheterna, via Bolaget Spetsen 6 AB, org.nr 559349-6986, med planerat tillträde den 15 juli 2021.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i ett Spetsen 6 AB (559349-6986), bolagets enda tillgång kommer vara fastigheterna Lunden 28:15 och Lunden 29:6, Göteborgs kommun. Brf Bielken 3-5 förvärvar sedan fastigheterna (interntransaktion) från bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheterna. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna nyttjas som säkerhet för föreningens lån. Spetsen 6 AB kommer därefter att säljas för likvidering på bekostnad av Brf Bielken 3-5. Likvideringen kommer inte att vara genomförd innan lägenheterna upplåts.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar fastigheterna till underpris enligt reglerna i 53 kap inkomstskattelagen. Underprisöverlåtelse är om en kapitalbeskattad tillgång överläts utan ersättning, eller mot en ersättning som understiger såväl tillgångens marknadsvärde som omkostnadsbeloppet (53 kap. 2 § IL).

Tanken med bestämmelserna om underprisöverlåtelser är att reglerna skulle öka förutsebarheten för hur omstruktureringar kan genomföras, utan att några omedelbara skattekonsekvenser uppstår. Det ska inte uppstå några definitiva skattelättnader, utan reglerna ska endast ge uppskjuten beskattning. Reglerna om underprisöverlåtelser bygger på en grundläggande tanke om kontinuitet i beskattningen. Därför finns det regler som styr hur de direkta beskattningskonsekvenserna som kan uppkomma i de olika leden ska undvikas och i stället skjutas upp.

Fastigheterna Lunden 28:15 och 29:6 är belägna på Bielkegatan 1, 3A-C, 4A-B, 5A-B i centrala Göteborg. Fastigheterna består av två byggnader som vetter mot varandra längs samma gata. Båda byggnaderna har tre våningar med källare och vind. Byggnaderna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Byggnaderna uppfördes 1946-47 och innefattar 42 lägenheter och åtta parkeringsplatser. Samtliga, förutom två, lägenheter är uthyrda.

Överlåtelsehandlingarna avseende fastigheterna kommer att undertecknas av säljare och köpare 2022-07-15. Föreningen tillträder fastigheterna 2022-07-15, då undertecknas också köpebrev på fastigheterna och köpeskillingen kvitteras. Upplåtelseavtal kommer att skrivas när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket vilket blir i juni 2022. Bostadsrätterna kommer att upplåtas per 2022-07-15. Fastigheterna kommer vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens förvärvskostnader uppgå till 82 420 940 kronor. Den slutliga anskaffningskostnaden skall redovisas på föreningsstämman. Fastigheterna skattemässiga restvärde är 1 004 079 kr. Enligt RedU 9 skall en nedskrivning av aktievärdet ska motsvaras av en uppskrivning av fastigheterna vilket medför att föreningen kommer att få ett avskrivningsvärde på fastigheten om 33 036 492 kr.

Genom undertecknande av denna ekonomiska plan garanterar styrelsen planens korrekta innehåll.

2. Beskrivning av Fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Lunden 29:6 och 28:15, i Göteborgs kommun
Adress:	Bielkegatan 1, 3A-C, 4A-B, 5A-B, 416 58 Göteborg
Upplåtelseform:	Äganderätt
Planbestämmelser:	Lunden 29:6 Tomtindelning: 29-SPETSEN I LUNDEN 1939-07-24, Akt: 1480K-III-2839 Stadsplan 1941-11-14, Akt:1480K-II-2435 Lunden 28:15 Tomtindelning: 28-SYTRÅDEN I LUNDEN 1946-11-20 Akt: 1480K-III-3681 Stadsplan 1935-08-16 Akt; 1480K-II-2144
Fastigheterna belastas av:	Inga belastningar
Servitut & gemensam-Hetsanläggningar	Saknas
Tomtens areal:	Lunden 29:6, 864 kvm

Lunden 28:15, 1 402 kvm
Totalt 2 266 kvm

Antal byggnader: Två byggnader som är sammanbyggda med andra fastigheter men vetter mot varandra.

Byggnadsår: Båda 1946-47

Husens utformning: Flerfamiljshus

Antal bostadslägenheter: 42

Garage/p-plats: Åtta p-platser

Total area: 2 266 kvm

Bostadsarea (BOA): 2 041 kvm

Lokalarea: 150 kvm, tre källarlokalerna.

Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar: Upphandling pågår

Typkod: Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde

Fördelning %

Bostäder, byggnad	19 400 000 kr	40,08%
Bostäder, mark	29 000 000 kr	59,92%
Lokaler, byggnad		
Lokaler, mark		
Summa taxeringsvärde	48 400 000 kr	100,00%

2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp: Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet

Uppvärmning: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme- undercentral av äldre modell

Vattenradiatorer och värmestammar samt stamreglerings- och radiatorventiler i princip från ombyggnadsåret.

El: Elinstallationer till och i fastighet samt huvudledningar utbytta. 3-fas el till lägenheterna.

Ventilation: Självdrag

Hiss:	Saknas
Kabelteve/bredband:	Bredband saknas i fastigheterna
Tvättstuga:	Två tvättstugor: Tre tvättmaskiner, en torktumlare, två torkrum och en centrifug. Omålat betonggol. Målade ytskikt i övrigt.
Sophantering:	Två soprum och ett sopskjul. Behållare för och hushållssopor och tidningar finns.
Trapphus:	Sju trapphus. Naturstensgol och målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Innergård:	Trädgård finns.

2.2. Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	Tre våningar med källare och vind.
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg. Bjälklag och väggar av betong.
Fasadbeklädnad:	Putsad betongsockel. Putsad med underliggande tilläggsisolering i våningsplanen.
Yttertak:	Takbeläggning av betongpannor
Fönster:	Tre- och tvåglas fönster med kopplade bågar. Bågar av aluminium.
Portar	Ekdörrar med glas och ståldörrar.
Innerdörrar:	Äldre lägenhetsdörrar är av trä.
Källare/ suterrängplan:	Källaren med ingång från gården

2.3. Lägenhetsbeskrivning:

Bostadslägenheterna har varierande standard och ytskikt, dock gäller i huvudsak:

Entréutrymmen:	Parkett/trägol med målade väggar och målat tak
Kök:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Kolfilterfläkt. Snickerier i huvudsak från ombyggnadsåret och vitvaror av blandad ålder. Variationer förekommer mellan lägenheterna. Linoleummatta med målade väggar och målat tak.

Hygienrum:	Plastmatta på golv. Halvkaklat på vägg. Målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
Vardagsrum:	Parkett med målade väggar och målat tak
Övriga rum:	Parkett, plastmatta eller trägolv med målade väggar och målat tak
Klädförvaring:	Samtliga lägenheter har utrymme avsett för klädförvaring.

2.4. Underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 9 300 000 kr inkl. moms. Finansiering av dessa kostnader kommer att ske via avsättning på konto på tillträdesdagen. Besiktning har gjorts av Morgan Westlund. Styrelsen vill utanför detta ersätta samtliga ytterdörrar, beräknad kostnad 600 000 kr.

2.5. Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar vid tillträdet.

3. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens förvärv

Köpeskilling och skattemässigt restvärde (1 004 079 kr)		80 500 000 kr
Föreningsbildning		618 750 kr
Lagfart	1,50%	726 825 kr
Lagfart baserad på:		Taxeringsvärde
Pantbrev	2,00%	575 365 kr
Totalt		82 420 940 kr
Reparationsfond		9 900 000 kr
Summa inklusive reparationsfond		92 320 940 kr

Fördelning insatser och lån

Långsiktig belåning:	20 664 286 kr
Lån för hyresrätter:	9 000 000 kr
Långsiktigt föreningslån per kvm:	9 431 kr / kvm
Initial belåning per kvm:	13 539 kr / kvm
Insatser	59 233 460 kr
Totalt	88 897 746 kr

Föreningen kommer använda 3 493 055 kr av reparationsfonden vid tillträdet, detta kommer återställas efterhand hyresrätter säljs.

Avskrivningar	År 1
Avskrivningsunderlag: (sker enligt K2):	33 036 492 kr
Årlig avskrivning på 1%	330 365 kr
Avskrivning/kvm	150,8 kr/kvm

4. Finansiering år ett

4.1. Beräknade löpande kostnader och intäkter år ett

Föreningens belåning vid tillträdet är 20 664 286 kr. Krediten kommer att ha tre olika löptider med en snittränta på 3,55%. Föreningen kommer också att vilja finansiera max 9 000 000 kr för de lägenheter som hyrs vidare. Belåningsgraden blir 31 % initialt och när finansieringen för hyresrätter är borta så blir belåningsgraden endast 22 %.

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering / år
3-5 år	20 664 286 kr	3,55 %	723 582 kr	206 643 kr
Rörligt	5 000 000 kr	3,55 %	177 500 kr	0 kr
Totalt	25 664 286 kr	3,55 %	911 082 kr	206 643 kr

Villkoren för lånen är baserade på offert från bankfinansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastighet. Insatserna för de två tomma lägenheterna uppgår till 4 mkr.

4.2. Driftkostnader

Driftkostnader inkl moms	År 1	Per/kvm
Ekonomisk / administrativ förv.	35 000 kr	17 kr/m ²
Vattenförbrukning	95 000 kr	46 kr/m ²
Uppvärmning	250 000 kr	122 kr/m ²
Elförbrukning	40 000 kr	20 kr/m ²
Renhållning	98 000 kr	48 kr/m ²
Försäkringar	35 000 kr	17 kr/m ²
Fastighetsskötsel / reparationer	80 000 kr	39 kr/m ²
Städning	40 000 kr	20 kr/m ²
Kabel-TV	- kr	0 kr/m ²
Styrelsearvode	- kr	0 kr/m ²
Övrigt	10 000 kr	5 kr/m ²
Summa driftkostnader	683 000 kr	333 kr/m²

4.3. Övriga kostnader

Underhållskostnader

Yttre underhållsfond	102 050 kr
Delsumma	102 050 kr

Reservering till yttre underhållsfond ska göras enligt stadgarna efter antagen underhållsplan.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	63 798 kr
Fastighetsskatt lokaler	0 kr
Summa övriga kostnader	63 798 kr
Kostnader/utgifter totalt	2 093 741 kr

4.4. Intäkter

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1
Månadsavgifter	1 468 301 kr
Hyror, bostäder	486 372 kr
Hyror, övrigt	11 900 kr
Intäkter totalt	1 966 573 kr

4.5. Nyckeltal år ett

	Total yta	Medlemsyta
Anskaffningskostnad exkl reparationsfond (kr/kvm)	37 581 kr	51 112 kr
Föreningslån (kr/kvm)	11 714 kr	15 931 kr
Driftkostnad (kr/kvm)	312 kr	424 kr
Insats (kr/kvm)	27 035 kr	36 768 kr
Avskrivning (kr/kvm)	151 kr	205 kr
Avsättning underhåll (kr/kvm/år)	47 kr	63 kr
Årsavgift (kr/kvm)	670 kr	911 kr
Kassaflöde (kr/kvm)	47 kr	63 kr
Avskrivningar + underhållsfond (kr/kvm)	197 kr	268 kr
Amortering + underhållsfond (kr/kvm)	141 kr	192 kr
Amortering (kr/kvm)	94 kr	128 kr

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

I lägenhetsredovisningen tillkommer utöver årsavgift: el (350 kr/månad), hemförsäkring (250 kr/månad), tv och bredband (275 kr/månad). Kostnaden för detta förväntas uppgå till 875 kr per lägenhet och månad. I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Lägenheternas storlek kommer från säljaren, avvikelser kan förekomma.

5. Lägenhetsredovisning, vid 3,55 % ränta och nio hyresrätter

Lgh.nr	Bostadsrätt/ hyresrätt	Adress	Vän	Area (kvm)	Antal rum	Insats (%)	Insats totalt (kr)	Insats (kr/kvm)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Mån.avg (kr/mån)	Årsag (kr/kvm)	Hyra (kr/år)
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	1	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	3,042%	44 660 kr	3 722 kr	911 kr	
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	1	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	3,166%	46 483 kr	3 874 kr	911 kr	
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	2	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	3,042%	44 660 kr	3 722 kr	911 kr	
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	2	51 kvm	2	2,561%	1 920 319 kr	37 653 kr	3,166%	46 483 kr	3 874 kr	911 kr	
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	3	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	3,042%	44 660 kr	3 722 kr	911 kr	
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	3	51 kvm	2	2,561%	1 920 319 kr	37 653 kr	3,166%	46 483 kr	3 874 kr	911 kr	
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	1	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	3,166%	46 483 kr	3 874 kr	911 kr	
1002	Hyresrätt	Bielkegatan 3B	1	50 kvm	2								60 156 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	2	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	3,166%	46 483 kr	3 874 kr	911 kr	
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	2	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	3,104%	45 571 kr	3 798 kr	911 kr	
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	3	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	3,166%	46 483 kr	3 874 kr	911 kr	
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	3	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	3,104%	45 571 kr	3 798 kr	911 kr	
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	1	37 kvm	1	2,095%	1 570 486 kr	42 446 kr	2,297%	33 723 kr	2 810 kr	911 kr	
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	1	57 kvm	2	2,706%	2 029 171 kr	35 599 kr	3,538%	51 951 kr	4 329 kr	911 kr	
1101	Hyresrätt	Bielkegatan 3C	2	37 kvm	1								43 488 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	2	57 kvm	2	2,706%	2 029 171 kr	35 599 kr	3,538%	51 951 kr	4 329 kr	911 kr	
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	3	37 kvm	1	2,027%	1 519 825 kr	41 076 kr	2,297%	33 723 kr	2 810 kr	911 kr	
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	3	57 kvm	2	2,706%	2 029 171 kr	35 599 kr	3,538%	51 951 kr	4 329 kr	911 kr	
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	1	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	3,166%	46 483 kr	3 874 kr	911 kr	
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	1	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	3,104%	45 571 kr	3 798 kr	911 kr	
1101	Hyresrätt	Bielkegatan 5A	2	51 kvm	2								58 008 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	2	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	3,104%	45 571 kr	3 798 kr	911 kr	
1201	Hyresrätt	Bielkegatan 5A	3	51 kvm	2								51 180 kr
1202	Hyresrätt	Bielkegatan 5A	3	50 kvm	2								67 020 kr
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	1	54 kvm	2	2,564%	1 922 373 kr	35 599 kr	3,352%	49 217 kr	4 101 kr	911 kr	
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	1	37 kvm	1	2,095%	1 570 486 kr	42 446 kr	2,297%	33 723 kr	2 810 kr	911 kr	
1101	Hyresrätt	Bielkegatan 5B	2	54 kvm	2								60 000 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	2	37 kvm	1	2,027%	1 519 825 kr	41 076 kr	2,297%	33 723 kr	2 810 kr	911 kr	
1201	Hyresrätt	Bielkegatan 5B	3	54 kvm	2								60 000 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	3	37 kvm	1	2,027%	1 519 825 kr	41 076 kr	2,297%	33 723 kr	2 810 kr	911 kr	
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	1	34 kvm	1	1,739%	1 303 489 kr	38 338 kr	2,110%	30 988 kr	2 582 kr	911 kr	
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	1	55 kvm	2	2,611%	1 957 972 kr	35 599 kr	3,414%	50 128 kr	4 177 kr	911 kr	
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	2	66 kvm	3	3,134%	2 349 567 kr	35 599 kr	4,097%	60 154 kr	5 013 kr	911 kr	
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	2	55 kvm	2	2,611%	1 957 972 kr	35 599 kr	3,414%	50 128 kr	4 177 kr	911 kr	
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	3	66 kvm	3	3,134%	2 349 567 kr	35 599 kr	4,097%	60 154 kr	5 013 kr	911 kr	
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	3	55 kvm	2	2,611%	1 957 972 kr	35 599 kr	3,414%	50 128 kr	4 177 kr	911 kr	
1001	Hyresrätt	Bielkegatan 4B	1	49 kvm	2								49 188 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	1	34 kvm	1	1,925%	1 443 149 kr	42 446 kr	2,110%	30 988 kr	2 582 kr	911 kr	
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	2	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	3,042%	44 660 kr	3 722 kr	911 kr	
1102	Hyresrätt	Bielkegatan 4B	2	34 kvm	1								37 332 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	3	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	3,042%	44 660 kr	3 722 kr	911 kr	
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	3	34 kvm	1	1,925%	1 443 149 kr	42 446 kr	2,110%	30 988 kr	2 582 kr	911 kr	
	Hyresrätt	Parkering	0	8 platser	8								9 200 kr
	Hyresrätt	Lokal	-1	150 kvm									2 700 kr
				2 191 kvm			79%	59 233 460 kr			100%	1 468 301 kr	498 272 kr

6. Lägenhetsredovisning, vid 3,55 % ränta och utan hyresrätter

Lgh.nr	Bostadsrätt/ hyresrätt	Adress	Vån	Area (kvm)	Antal rum	Insats (%)	Insats totalt (kr)	Insats (kr/kvm)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Mån.avg (kr/mån)	Årsag (kr/kvm)
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	1	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	2,401%	42 666 kr	3 556 kr	871 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	1	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	2	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	2,401%	42 666 kr	3 556 kr	871 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	2	51 kvm	2	2,561%	1 920 319 kr	37 653 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	3	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	2,401%	42 666 kr	3 556 kr	871 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 3A	3	51 kvm	2	2,561%	1 920 319 kr	37 653 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	1	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	1	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	2,450%	43 537 kr	3 628 kr	871 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	2	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	2	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	2,450%	43 537 kr	3 628 kr	871 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	3	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 3B	3	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	2,450%	43 537 kr	3 628 kr	871 kr
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	1	37 kvm	1	2,095%	1 570 486 kr	42 446 kr	1,813%	32 217 kr	2 685 kr	871 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	1	57 kvm	2	2,706%	2 029 171 kr	35 599 kr	2,793%	49 632 kr	4 136 kr	871 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	2	37 kvm	1	2,027%	1 519 825 kr	41 076 kr	1,813%	32 217 kr	2 685 kr	871 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	2	57 kvm	2	2,706%	2 029 171 kr	35 599 kr	2,793%	49 632 kr	4 136 kr	871 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	3	37 kvm	1	2,027%	1 519 825 kr	41 076 kr	1,813%	32 217 kr	2 685 kr	871 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 3C	3	57 kvm	2	2,706%	2 029 171 kr	35 599 kr	2,793%	49 632 kr	4 136 kr	871 kr
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	1	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	1	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	2,450%	43 537 kr	3 628 kr	871 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	2	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	2	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	2,450%	43 537 kr	3 628 kr	871 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	3	51 kvm	2	2,422%	1 815 574 kr	35 599 kr	2,499%	44 408 kr	3 701 kr	871 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 5A	3	50 kvm	2	2,374%	1 779 975 kr	35 599 kr	2,450%	43 537 kr	3 628 kr	871 kr
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	1	54 kvm	2	2,564%	1 922 373 kr	35 599 kr	2,646%	47 020 kr	3 918 kr	871 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	1	37 kvm	1	2,095%	1 570 486 kr	42 446 kr	1,813%	32 217 kr	2 685 kr	871 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	2	54 kvm	2	2,564%	1 922 373 kr	35 599 kr	2,646%	47 020 kr	3 918 kr	871 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	2	37 kvm	1	2,027%	1 519 825 kr	41 076 kr	1,813%	32 217 kr	2 685 kr	871 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	3	54 kvm	2	2,564%	1 922 373 kr	35 599 kr	2,646%	47 020 kr	3 918 kr	871 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 5B	3	37 kvm	1	2,027%	1 519 825 kr	41 076 kr	1,813%	32 217 kr	2 685 kr	871 kr
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	1	34 kvm	1	1,739%	1 303 489 kr	38 338 kr	1,666%	29 605 kr	2 467 kr	871 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	1	55 kvm	2	2,611%	1 957 972 kr	35 599 kr	2,695%	47 891 kr	3 991 kr	871 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	2	66 kvm	3	3,134%	2 349 567 kr	35 599 kr	3,234%	57 469 kr	4 789 kr	871 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	2	55 kvm	2	2,611%	1 957 972 kr	35 599 kr	2,695%	47 891 kr	3 991 kr	871 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	3	66 kvm	3	3,134%	2 349 567 kr	35 599 kr	3,234%	57 469 kr	4 789 kr	871 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 4A	3	55 kvm	2	2,611%	1 957 972 kr	35 599 kr	2,695%	47 891 kr	3 991 kr	871 kr
1001	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	1	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	2,401%	42 666 kr	3 556 kr	871 kr
1002	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	1	34 kvm	1	1,925%	1 443 149 kr	42 446 kr	1,666%	29 605 kr	2 467 kr	871 kr
1101	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	2	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	2,401%	42 666 kr	3 556 kr	871 kr
1102	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	2	34 kvm	1	1,925%	1 443 149 kr	42 446 kr	1,666%	29 605 kr	2 467 kr	871 kr
1201	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	3	49 kvm	2	2,327%	1 744 375 kr	35 599 kr	2,401%	42 666 kr	3 556 kr	871 kr
1202	Bostadsrätt	Bielkegatan 4B	3	34 kvm	1	1,925%	1 443 149 kr	42 446 kr	1,666%	29 605 kr	2 467 kr	871 kr
	Hyresrätt	Parkering	0	8 platser	8							
	Hyresrätt	Lokal	-1	150 kvm								
				2 191 kvm			100%	74 976 654 kr			100%	1 777 173 kr

7. Ekonomisk prognos

Inflationsantagande	2,00%	Anskaffningskostnad / kvm	51 112 kr	Driftskostnad / kvm	424 kr
Ränteantagande	3,55%	Belåning / kvm	15 931 kr	Årsavgift / kvm	903 kr
Ränteökning per år	0,10%	Insats / kvm	36 768 kr		

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

KASSAFLÖDE

Räntor	-898 250 kr	-916 475 kr	-934 287 kr	-951 686 kr	-968 671 kr	-985 243 kr	-1 061 904 kr	-1 128 232 kr
Amortering	-206 643 kr	-206 643 kr	-206 643 kr	-206 643 kr	-206 643 kr	-206 643 kr	-206 643 kr	-206 643 kr
Driftkostnader	-683 000 kr	-696 660 kr	-710 593 kr	-724 805 kr	-739 301 kr	-754 087 kr	-832 573 kr	-919 228 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-102 050 kr	-104 091 kr	-106 173 kr	-108 296 kr	-110 462 kr	-112 671 kr	-124 398 kr	-137 346 kr
Fastighetsavgift	-63 798 kr	-65 074 kr	-66 375 kr	-67 703 kr	-69 057 kr	-70 438 kr	-77 769 kr	-85 864 kr
Hyresintäkter	498 272 kr	508 237 kr	518 402 kr	528 770 kr	539 346 kr	550 133 kr	607 391 kr	670 609 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	1 455 469 kr	1 480 706 kr	1 505 669 kr	1 530 362 kr	1 554 788 kr	1 578 950 kr	1 695 897 kr	1 806 704 kr

Akkumulerat kassaflöde	102 050 kr	206 141 kr	312 314 kr	420 610 kr	531 072 kr	643 744 kr	1 241 817 kr	1 902 139 kr
-------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	486 372 kr	496 099 kr	506 021 kr	516 142 kr	526 465 kr	536 994 kr	592 885 kr	654 593 kr
Hyror lokaler, parkering mm	11 900 kr	12 138 kr	12 381 kr	12 628 kr	12 881 kr	13 139 kr	14 506 kr	16 016 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 455 469 kr	1 480 706 kr	1 505 669 kr	1 530 362 kr	1 554 788 kr	1 578 950 kr	1 695 897 kr	1 806 704 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader

Räntor	-898 250 kr	-916 475 kr	-934 287 kr	-951 686 kr	-968 671 kr	-985 243 kr	-1 061 904 kr	-1 128 232 kr
Avskrivningar	-330 365 kr	-330 365 kr	-330 365 kr	-330 365 kr	-330 365 kr	-330 365 kr	-330 365 kr	-330 365 kr
Driftkostnader	-683 000 kr	-696 660 kr	-710 593 kr	-724 805 kr	-739 301 kr	-754 087 kr	-832 573 kr	-919 228 kr
Fastighetsavgift	-63 798 kr	-65 074 kr	-66 375 kr	-67 703 kr	-69 057 kr	-70 438 kr	-77 769 kr	-85 864 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

Summa kostnader	-1 975 413 kr	-2 008 574 kr	-2 041 621 kr	-2 074 559 kr	-2 107 394 kr	-2 140 133 kr	-2 302 611 kr	-2 463 689 kr
------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Resultat	-21 672 kr	-19 631 kr	-17 549 kr	-15 426 kr	-13 260 kr	-11 051 kr	676 kr	13 624 kr
-----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------	------------------

Balanserat resultat	-21 672 kr	-41 303 kr	-58 852 kr	-74 278 kr	-87 538 kr	-98 589 kr	-119 125 kr	-77 414 kr
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	------------

Bostadsrättsarea, m2	1 611							
Taxeringsvärde	48 400 000 kr	49 368 000 kr	50 355 000 kr	51 362 000 kr	52 389 000 kr	53 437 000 kr	58 999 000 kr	65 140 000 kr
Föreningslån	25 664 286 kr	25 457 643 kr	25 251 000 kr	25 044 357 kr	24 837 715 kr	24 631 072 kr	23 597 857 kr	22 564 643 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	903 kr	919 kr	935 kr	950 kr	965 kr	980 kr	1 053 kr	1 121 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	917 kr	931 kr	946 kr	960 kr	973 kr	987 kr	1 052 kr	1 113 kr

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå								
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 455 469 kr	1 480 706 kr	1 505 669 kr	1 530 362 kr	1 554 788 kr	1 578 950 kr	1 695 897 kr	1 806 704 kr

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå +1%	1 455 469 kr	1 735 282 kr	1 758 179 kr	1 780 806 kr	1 803 166 kr	1 825 261 kr	1 931 875 kr	2 032 351 kr
- per kvadratmeter	903 kr	1 077 kr	1 091 kr	1 105 kr	1 119 kr	1 133 kr	1 199 kr	1 262 kr
2. Dagens räntenivå - 1%	1 455 469 kr	1 226 129 kr	1 253 159 kr	1 279 919 kr	1 306 411 kr	1 332 639 kr	1 459 918 kr	1 581 058 kr
- per kvadratmeter	903 kr	761 kr	778 kr	794 kr	811 kr	827 kr	906 kr	981 kr
3. Dagens räntenivå +2%	1 455 469 kr	1 989 858 kr	2 010 689 kr	2 031 250 kr	2 051 543 kr	2 071 571 kr	2 167 854 kr	2 257 997 kr
- per kvadratmeter	903 kr	1 235 kr	1 248 kr	1 261 kr	1 273 kr	1 286 kr	1 346 kr	1 402 kr
4. Dagens räntenivå - 2%	1 455 469 kr	971 553 kr	1 000 649 kr	1 029 475 kr	1 058 034 kr	1 086 329 kr	1 223 939 kr	1 355 411 kr
- per kvadratmeter	903 kr	603 kr	621 kr	639 kr	657 kr	674 kr	760 kr	841 kr
5. Dagens räntenivå +3%	1 455 469 kr	2 244 435 kr	2 263 199 kr	2 281 693 kr	2 299 920 kr	2 317 882 kr	2 403 832 kr	2 483 643 kr
- per kvadratmeter	903 kr	1 393 kr	1 405 kr	1 416 kr	1 428 kr	1 439 kr	1 492 kr	1 542 kr
6. Dagens räntenivå - 3%	1 455 469 kr	716 976 kr	748 139 kr	779 032 kr	809 657 kr	840 018 kr	987 961 kr	1 129 765 kr
- per kvadratmeter	903 kr	445 kr	464 kr	484 kr	503 kr	521 kr	613 kr	701 kr

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	1 455 469 kr	1 484 211 kr	1 512 856 kr	1 541 412 kr	1 569 890 kr	1 598 299 kr	1 739 691 kr	1 881 061 kr
Inflationspåverkade	350 576 kr	361 093 kr	371 926 kr	383 084 kr	394 576 kr	406 414 kr	471 145 kr	546 186 kr
Ej inflationspåverkade	1 104 893 kr	1 123 118 kr	1 140 930 kr	1 158 328 kr	1 175 314 kr	1 191 886 kr	1 268 546 kr	1 334 875 kr
- per kvadratmeter	903 kr	921 kr	939 kr	957 kr	974 kr	992 kr	1 080 kr	1 168 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 455 469 kr	1 477 200 kr	1 498 552 kr	1 519 527 kr	1 540 125 kr	1 560 345 kr	1 655 800 kr	1 741 883 kr
Inflationspåverkade	350 576 kr	354 082 kr	357 623 kr	361 199 kr	364 811 kr	368 459 kr	387 254 kr	407 008 kr
Ej inflationspåverkade	1 104 893 kr	1 123 118 kr	1 140 930 kr	1 158 328 kr	1 175 314 kr	1 191 886 kr	1 268 546 kr	1 334 875 kr
- per kvadratmeter	903 kr	917 kr	930 kr	943 kr	956 kr	969 kr	1 028 kr	1 081 kr
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 455 469 kr	1 487 717 kr	1 520 113 kr	1 552 679 kr	1 585 438 kr	1 618 415 kr	1 787 485 kr	1 966 243 kr
Inflationspåverkade	350 576 kr	364 599 kr	379 183 kr	394 350 kr	410 124 kr	426 529 kr	518 938 kr	631 368 kr
Ej inflationspåverkade	1 104 893 kr	1 123 118 kr	1 140 930 kr	1 158 328 kr	1 175 314 kr	1 191 886 kr	1 268 546 kr	1 334 875 kr
- per kvadratmeter	903 kr	923 kr	944 kr	964 kr	984 kr	1 005 kr	1 110 kr	1 221 kr
4. Dagens inflationsnivå -2%	1 455 469 kr	1 473 694 kr	1 491 506 kr	1 508 904 kr	1 525 890 kr	1 542 462 kr	1 619 122 kr	1 685 451 kr
Inflationspåverkade	350 576 kr	350 576 kr	350 576 kr	350 576 kr	350 576 kr	350 576 kr	350 576 kr	350 576 kr
Ej inflationspåverkade	1 104 893 kr	1 123 118 kr	1 140 930 kr	1 158 328 kr	1 175 314 kr	1 191 886 kr	1 268 546 kr	1 334 875 kr
- per kvadratmeter	903 kr	915 kr	926 kr	937 kr	947 kr	957 kr	1 005 kr	1 046 kr
5. Dagens inflationsnivå +3%	1 455 469 kr	1 491 223 kr	1 520 078 kr	1 548 851 kr	1 577 552 kr	1 606 191 kr	1 748 840 kr	1 891 667 kr
Inflationspåverkade	350 576 kr	368 105 kr	379 148 kr	390 522 kr	402 238 kr	414 305 kr	480 293 kr	556 792 kr
Ej inflationspåverkade	1 104 893 kr	1 123 118 kr	1 140 930 kr	1 158 328 kr	1 175 314 kr	1 191 886 kr	1 268 546 kr	1 334 875 kr
- per kvadratmeter	903 kr	926 kr	944 kr	961 kr	979 kr	997 kr	1 086 kr	1 174 kr
6. Dagens inflationsnivå -3%	1 455 469 kr	1 470 188 kr	1 498 412 kr	1 526 535 kr	1 554 567 kr	1 582 516 kr	1 721 394 kr	1 859 850 kr
Inflationspåverkade	350 576 kr	347 070 kr	357 482 kr	368 207 kr	379 253 kr	390 631 kr	452 848 kr	524 975 kr
Ej inflationspåverkade	1 104 893 kr	1 123 118 kr	1 140 930 kr	1 158 328 kr	1 175 314 kr	1 191 886 kr	1 268 546 kr	1 334 875 kr
- per kvadratmeter	903 kr	913 kr	930 kr	948 kr	965 kr	982 kr	1 069 kr	1 154 kr

7.1. Anslutningsgrad där insatsnivån per kvm är låst och lånet ändrar sig

Nu	Nivåer	I kvm	Lån	Lån/kvm	Insats/kvm	Avgift/kvm
	78,93%	1 611	23 055 300 kr	10 523 kr	36 768 kr	839 kr
	100%	2 041	6 922 344 kr	3 159 kr	36 768 kr	558 kr
	90%	1 837	14 579 871 kr	6 654 kr	36 768 kr	675 kr
	80%	1 633	22 237 397 kr	10 149 kr	36 768 kr	821 kr
78,93%	70%	1 429	29 894 923 kr	13 644 kr	36 768 kr	1 009 kr

8. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrättslägenhet skall erlägga årsavgift med belopp som styrelsen fattar beslut om. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av årsavgiften skall beslutas av styrelsen.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget så att förändring av årsavgiften görs så att föreningens ekonomi skall vara i balans.

Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.

Styrelsen beslutar om uthyrning i andra hand. Vad gäller uthyrning i andra hand så skall styrelsen bevilja detta om inte särskilda skäl finns.

Samtliga utrymmen på gården är gemensamma.

Göteborg 2022-06-27

Bostadsrättsföreningen Bielken 3-5

Helene Lundberg

Susanne Moberg

Paula Sandell

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bielken 3-5*, organisationsnummer 769627-9079 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2022
Digital signering

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

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
Teknisk besiktning WBK 2021-09-14
Hyreslista
Energideklaration
OVK 2020-09-24
Bankoffert Handelsbanken 2022-06-02
Köpeavtal i koncept

Organisationsnummer	
769627-9079	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2014-04-03	2014-04-03
Dokumentet skapat	Sida
2022-05-31 08:08	1 (2)

Org.nummer: 769627-9079

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Bielken 3-5

Adress: c/o H Lundberg
Bielkegatan 3B
416 58 GÖTEBORG

Säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

Registreringslän: Västra Götalands län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

721109-5505 Lundberg, Britt Helene, Bielkegatan 3 B lgh 1201,
416 58 GÖTEBORG

STYRELSELEDAMÖTER

680310-0400 Moberg, Susanne Elisabeth, Bielkegatan 4 A Lgh 1101,
416 58 GÖTEBORG

680818-5042 Sandell, Paula Helén, Bielkegatan 3 B lgh 1101,
416 58 GÖTEBORG

STYRELSESUPPLEANTER

431004-9475 Weidner, Gert-Michael, Bielkegatan 4 A lgh 1201,
416 58 GÖTEBORG

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 2 suppleanter.

Stadgar

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:
2014-04-03, 2014-04-07

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt
är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtel-

Organisationsnummer	
769627-9079	
Objektets registreringsdatum	Förelagsnamnets registreringsdatum
2014-04-03	2014-04-03
Dokumentet skapat	Sida
2022-05-31 08:08	2 (2)

sen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Räkenskapsår

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Kallelse

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bielken 3-5

Antagna den 21 mars, 2014

2014032500983

§ 1 Föreningens namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bielken 3-5.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

§ 2 Överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende den sökanden.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

§ 3 Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

§ 4 Insats och årsavgift mm.

Styrelsen fastställer insats och årsavgift och förekommande fall upplåtelseavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal så att de, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning

skall fattas av föreningsstämma. Vid kostnader (exempelvis bredband) där nyttjandegraden anses gynna alla lika mycket oavsett andelstal, fördelas denna avgift lika per lägenhet.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta, enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen, till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 5 Andra avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, förråd eller annat lägenhetskompiment, som ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet av:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar; till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer.

- Innerdörrar och ev. säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare
- Fönster- och dörr glas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Det vill säga om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationsarbeten som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar denne eller av någon annan som inryms i lägenheten eller som där utför arbete för innehavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrätthavarens bekostnad.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke till upplåtelse i andra hand skall skriftligen ansökas hos styrelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående person i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 7 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten och skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Dock får inte bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

§ 8 Nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående person till men för föreningen eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skadan.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 9 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 § sista stycket. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 10 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningen firmatecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

§ 11 Styrelsens arbetsätt

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter å sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 12 Räkenskaper och Revision

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses av föreningsstämman minst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorena behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

§ 13 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång. Medlem som önskar anmäla ärende till stämman skall anmäla detta senast 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutar.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Godkännande av röstlängden
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem föranmält ärende
18. Avslutande av föreningsstämma

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 15 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 9. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 17 Vinst

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 18 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 19 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

WBK

Teknisk besiktning av fastigheterna: Lunden 29:6 samt 28:15, Ingår i kvarteret 29- spetsen & 28-Sytråden i Lunden, Göteborg

Slutrapport

Göteborg den 14 september 2021

Projektnummer: 21-130

*WBK
Älvsåkersgårdsvägen 34
434 96 Kungsbacka
Tfn 0739-940 767
Westlundsbyggkonsult@telia.com*

Sida 1

Bakgrund

WBK har utfört en översiktlig teknisk besiktning av rubricerad fastighet den 6 september 2021, som inkluderar inventering och bedömning av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark. 9 av 42 lgh var tillgängliga för besiktning samt 2 lokaler.

Fastighetsdata

Adress: Bielkegatan 1, 3A-C, 4A-B, 5A-B

Lagfaren ägare: Föreningen Spetsen Nr6 U.P.A samt Bostadsrättsföreningen Högalid u.p.a

Byggår: 1946-47

Objektet är 2 huskroppar i 3 våningsplan plus vindsplan samt källare, som består av 12 +30 st lägenheter och två lokaler. Platta på mark, källarsocklar i betong. Fasad i puts. Tak av tvåkupigt betongpannor. Fönster från 1998 samt 2000-01 med undantag av enstaka källarfönster från (uppskattningsvis) Ny byggnadsåret.

Fastigheten har ett haft ett underhåll som kan betraktas som eftersatt och det finns en teknisk skuld som behöver åtgärdas.

Uppdragets omfattning:

Den tekniska besiktningen är av okulär art inkl inventering och bedömningar av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark. Besiktningen är av sådan art att den inte uppfyller Jordabalken 4 kap 19§. Några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som redovisats i denna rapport har inte utförts.

Syftet med besiktningen är att utreda vilket underhåll och reparationer som fastigheten är i behov av, samt där till hörande kostnader, som kan tänkas uppstå inom en 10-årsperiod. De slutsatser, rekommendationer och kostnadsberäkningar som presenteras är relaterade till tidpunkten för när besiktningen genomfördes. Avvikelse kan förekomma i framtiden beroende på t.ex. Vilken arbetsmetodik som kommer att användas, marknadsläge samt tekniska föreskrifter och normer.

Tekniska och miljömässiga ämnesområden och dokument som har inventerats är ventilation, värme, vatten och avlopp. Kvicksilver i termometrar förekommer samt asbest i äldre rörisolering. Radon kan förekomma och om det inte finns en radonmätning bör detta kartläggas i samband med att man gör en energideklaration.

Inga kända faktorer om förekomst av föroreningar i mark. Markradonrisk klassas som normal.

Allmänt

För att på ett överskådligt sätt lyfta fram de brister och fel som finns i fastigheten presenteras rapporten i tabellform.

Uppdragets omfattning

WBK har endast utfört en teknisk och miljömässig granskning, varvid andra frågor såsom exempelvis legala, finansiella och affärsmässiga frågor inte beaktats.

Granskningen inom ramen för detta uppdrag är begränsad till en sk. Fas 1 utredning, dvs. några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som är redovisade i denna rapport har inte utförts.

Resultatet av granskningen, såsom det presenteras i denna rapport, baserar sig på den fackkunskap och expertis som finns inom Westlundsbyggkonsult med hänsyn till den tekniska kunskap och de svenska tekniska föreskrifter och normer som gäller per September 2021.

Denna rapport utgör ingen garanti om att egendomen som granskats inte har några tekniska, eller miljömässiga brister eller risker annat än vad som framgår i denna rapport.

Denna rapport och dess innehåll är avsedd för uppdragsgivaren och omfattningen av deras uppdrag, vid överlåtelse av ovan angiven fastighet, och får inte användas på annat sätt utan WBKs godkännande.

De slutsatser, rekommendationer, kostnadsuppskattningar och beräkningar som redogörs för i denna rapport relaterar till den granskade fastighetens status vid den tidpunkt som granskningen genomfördes. De metoder eller rekommendationer som presenteras i denna rapport skall inte anses vara uttömmande. Ytterligare alternativa metoder eller rekommendationer och därmed kostnadsuppskattningar och beräkningar kan inte uteslutas.

Område	Beskrivning	Anmärkning	Prio / År
Tak	Yttre	Betongpannor. Taket är omlagt, år okänt. Huvar och beslagningar i god kondition på Bielkegatan 4. Dock är Bielkegatan 1,3 & 5 i behov av utbyte. Takfötter påvisar rötskador. Takgenomföringar påvisar rötskador. Vind, Ventiler i fasad saknar insektsnät	2-5 2-5 1
	Invändigt	Sprickor i innertak förekommer i normal omfattning.	
	Fasader	Putsfasad. Viss mån av renoveringsbehov på samtliga huskroppar. Otäta fönster förekommer, b.la i lga 1102 i 5B Läckage i hängrännor (3ån)	2-5 1 1
Mark	Dränering/dagvattning ledningar	Tomtmarken med mindre sättningsskador, Vatteninträngning vid fjärrvärmeinstallation genom grundmur. Källarnedfart 3ån, bakfall mot entrédörr	2-5 1 1
Brandskydd		Brandskyddsdocumentation redovisades inte. Otäta valvgenomföringar förekommer	1 1
	Utrymning	Nödbelysning i trapphus samt källare är en rekommendation som bör beaktas.	
VVS	Allmänt	Stamrenovering är nödvändig. Lgh 1001 på 4ån saknar egen dusch. Radiatorer av äldre modell, Radiatorer som saknar termostater förekommer.	2-5 1 1
Värme	Allmänt	Ny värmestam är nödvändig. Utbyte av radiatorer nödvändigt. (Info) Linningar kan innehålla Asbest. Termometrar innehåller kvicksilver Värmeförsörjningen sker via en nyare fjärrvärmeanläggning i 4ån äldre modell på 1,3&5. Utbyte bör ske inom de närmsta åren	2-5 2-5 2-5
Elinstallationer	Allmänt	Hela anläggningen behöver ses över en behörig fackman, Jordfelsbrytare finns i större omfattning. Matningarna (Serviceledning) är av äldre modell	1
Ventilation	Allmänt	OVK redovisades inte	1
Energideklaration		Är ej redovisad.	1
Inventarier	Kök	Köksinredning samt Vitvaror i varierande ålder och skick, Flertalet är av äldre modell.	
	Badrum	Merparten av wc/bad är i renoveringsbehov	2-5
	Dusch i källaren	Har stort renoveringsbehov, Boom i klinkers golv	1
	Övrigt	Knarrande golv i samtliga av de besiktigade lägenheterna	
	Övrigt	Lägenhetsdörrar av äldre modell, tre säkerhetsdörrar noterades av totalt 42 dörrar	
	Tvättstuga/Källare	Gjutjärnsbrunnar som behöver bytas Tvättmaskiner är av nyare modell Tvättstugan har ett eftersatt underhåll och är i behov av renovering	1 10
Övrigt	Balkong	Balkonger är av nyare modell	
Övrigt	Skyddsrum	Saknar information om skyddsrummen är aktiva. Samtlig skyddsrumsutrustning saknas. (Senaste besiktningsprotokollet behöver redovisas)	1

Underhållsplan

År 1	Uppskattad kostnad
* Brandskyddsdocumentation	30 000:-
* Brandskyddsåtgärder	30 000:-
* Montage av insektsnät	10 000:-
* Energideklaration	40 000:-
* OVK besiktning	45 000:-
* Elarbete.	450 000:-
* Div markarbeten, Vatteninträngning, Källarnedfart	105 000:-
* Täta läckande fönster	10 000:-
* Läckande hängrännor	15 000:-
* LGH 1001 på 4ån egen dusch	70 000:-
* Renovering av dusch i källaren	60 000:-
* Byte av gjutjärnsbrunnar i källarna	75 000:-
* Komplettering av skyddsrumsmaterial (Om dessa är aktiva)	160 000:-
* Sedvanligt underhåll	30 000:-

Summa år 1 **1 130 000:-**

Underhåll inom 2-5 år	Uppskattad kostnad
* Stambyte vatten & avlopp	1 200 000:-
* Stambyte värme, inkl radiatorer	690 000:-
* Renovering av yttertaget, byte av lokalt förekom. rötskadad råspont	600 000:-
* Byte av samtliga takhuvar exkl, 4ån	55 000:-
* Renovering av putsfasader	360 000:-
* Utbyte av Fjärrvärmeanläggning	300 000:-
* Renovering av tvättstuga 3ån	85 000:-
* Renovering av våtrum (uppskattat 35 st x 80 000kr)	(2 800 000:-)
* Sedvanligt underhåll	60 000:-

Summa 2-5 år **3 350 000:-**
(6 150 000:-)

Underhåll inom 10 År	Uppskattad kostnad *
* Sedvanlig underhåll	50 000:-
* Nya maskiner till tvättstuga	110 000:-

Summa 10 år **160 000:-**

Totalsumma: **4 640 000:-**
Ink Badrumsrenovering **(7 440 000:-)**

Moms tillkommer på samtliga uppskattade priser ovan

Göteborg den 14 september 2021
WBK

Morgan Westlund

WBK
Älvsåkersgårdsvägen 34
434 96 Kungsbacka
Tfn 0739-940 767
Westlundsbyggkonsult@telia.com

Sida 5

Certification

Reference: cl4y9blue14252759e4981ver

DOCUMENT

Ekonomisk plan för påskrift.pdf

Document hash: UfCQ0sH0VXXARgF+ozkkLTDn7×2W0czPz50MPplBbMY=

SIGNING PARTIES

Anders Olof Uby

Personal number: 196305261130
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-28 17:28:22

Helene Lundberg

Personal number: 197211095505
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-28 16:24:27

Susanne Moberg

Personal number: 196803100400
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-28 16:37:42

Paula Sandell

Personal number: 196808185042
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-28 17:04:49

Claes Gunnar Mörk

Personal number: 194312271317
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2022-06-28 17:12:09

This certification was issued by Zigned AB (Reg.no: 559279-9224). For more information about this document and its integrity, please use a PDF-reader such as Adobe Acrobat Reader that can show concealed attachments and embedded electronic seals. Please note that if the document is printed, the integrity of the printed copy cannot be verified as it lacks the contents of the concealed attachments as well as the digital signature. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Zigned. For your convenience Zigned also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://zigned.se/verify>.