

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Palazzo di Dahlberg, Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Teknisk rapport

Ull B

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Palazzo di Dahlberg med organisationsnummer 769639-0702 har registrerats hos Bolagsverket 2020-09-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 8 juli 2020.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under december månad 2020.

Fastighetstransaktionen genomförs enligt följande. Säljaren överlåter ett aktiebolag, Grundbulten 33538 AB under namnändring till DSF Erik Dahlbergsgatan AB med organisationsnummer 559247-8761, till bostadsrättsföreningen. Nämnda bolags enda tillgång är samtliga aktier i DSF Fastigheter Vasa AB, 559062-0554, vilket i sin tur innehåller fastigheten. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av DSF Erik Dahlbergsgatan AB överlåtes fastigheten från DSF Fastigheter Vasa AB till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. I anslutning till föreningens förvärv av fastigheten upplåtes lägenheterna med bostadsrätt och slutligen sker en likvidation av de båda aktiebolagen. Bostadsrättsföreningen finansierar sin del av förvärvet genom lån med fastigheten som säkerhet.

Transaktionen medför att det uppkommer latent skatt i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Vasastaden 17:15
Kommun	Göteborg
Adress	Erik Dahlbergsgatan 20 A och B, 411 26 Göteborg
Tomtens areal	441 m ²

Antal byggnader	1 med bostäder och 1 lokal
Stadsplan	1886-11-23
Tomfindelning	1885-12-17

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1888 / 1929
Värdeår	1930. Fastigheten är totalrenoverad 2019/2020
Antal bostadslägenheter	11
Antal lokaler	1
Bostadsyta	BOA 1 090 varav biyta i lgh 3 om 34,6 m ²
Lokalyta	LOA 185 m ²
Byggnadstyp	1 st bostadshus i fyra våningar samt inrett vindsplan. I källaren förråd till restaurangen.
Gårdshus	Härutöver finns även ett nybyggt gårdshus som inrymmer lägenhetsförråd.
Grundläggning	Betongplatta/ träpålar
Bjälklag	Trä
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fasad	Puts
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag (dock mekanisk frånluft i lokalen som inrymmer restaurang)
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	Gamla 2-glasfönster mot gården och nya energisåla 2-glasfönster mot gatan
Balkonger	4 stycken och 1 takterrass tillhörande vindslägenheten
Sophantering	Renova med kärl på gården som töms varje vecka
Internet och TV	Comhem
Trappa	Uppgång A, nygjord trappa i gjutjärn i 1800-talsstil och i uppgång B är trappan av betong

Generell beskrivning av lägenheterna

Allmänt

Entré fastighet	Postboxar	Befintliga i entrén
	Porttelefon	Porttelefonsystem med koppling till lägenhetsinnehavarens egna porttelefoner
Inredning	Innerdörrar	Säker Bostad LSC fästtypisk
	Fönsterbänk	Marmor
	Eluttag	Schneider

Strömställare	Schneider
Smarthome	Control 4 Högtalare/förstärk./styrpanel

Entré/hall

Golv	Parkett	Parador Smoked Oak, mattlackad ek
Vägg	Målade	
Tak	Målade	

Vardagsrum

Golv	Ekparkett	Parador Smoked Oak, mattlackad ek
Vägg	Målade	
Tak	Målade	

Sovrum

Golv	Ekparkett	Parador Smoked Oak, mattlackad ek
Vägg	Målade	
Tak	Målade	

Klädkammare

Golv	Ekparkett	Parador Smoked Oak, mattlackad ek
Vägg	Målade	
Tak	Målade	

Kök

Golv	Ekparkett	Parador Smoked Oak, mattlackad ek
Golv	Klinker	Italienskt klinker
Vägg	Målade	
Tak	Målade	
Inredning	Skåpssnickerier	Släta utan handtag Varenna
	Bänkskiva	Jetstone kvartskomposit

Väggplatta	Stänkskydd Jetstone kvartskomposit
Diskho	Underbyggd i stål, typ Blanco Andano
Spis	Integrerad Gaggenau i de större lägenheterna, Electrolux spis i de små lägenheterna
Ugn	Integrerad Gaggenau/Electrolux
Diskmaskin	Integrerad Gaggenau/Electrolux
Frys/kyl	Integrerad Gaggenau/Electrolux
Köksfläkt	Kolfilter, Fjäråskupan/Electrolux

Badrum

Golv	Klinker	Italienskt klinker
	Golvvärme	EI
Vägg	Kakel	Italienskt klinker
Tak	Målade	
Inredning	Handfat	Vägghängt Antonio Lupi/Podk
	Kommod	Antonio Lupi
	Duschvägg	Glas INR
	Toalettstol	Golvmonterad Fashion Home
	Badkar	Finns i 5 lägenheter, Antonio Lupi
	Spegel	Vägghängd Antonio Lupi
	Handdukstork	Vägghängd Smedbo
	Spotlights	Inbyggda i tak
	TM/TT	Electrolux

WC

Golv	Klinker	Italienskt klinker
Vägg	Kakel	Italienskt kakel
Tak	Målade	
Inredning	Handfat	Vägghängt Antonio Lupi

Blandare	Avital
Toalettstol	Golvmonterad Fashion Home
Spegel	Vägghängd Antonio Lupi
Spotlights	Inbyggda i tak

Gemensamma anordningar Två trapphus, lägenhetsförråd, hiss, kabel-TV, och sophantering.

Poolbil Det finns en poolbil i föreningen som står på gården som medlemmarna kan boka upp och betala en viss avgift per gång för att täcka kostnaderna för bilen.

Fastigheten belastas inte av några inskrivna servitut eller andra rättigheter

Underhållsbehov Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 250 000 kronor inklusive moms de första 5 åren.

Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 250 000 kronor inklusive moms.

I den ekonomiska planen är avsatt 250 000 för underhåll.

Försäkringar Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde 2019

Byggnad	7 851 000 kronor
Mark	20 304 000 kronor
Totalt	28 155 000 kronor



Bf Palazzo di Dahlberg

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVÄR	
Köpeskilling	85 775 000
Lagfartskostnad	1 000 000
	Bef. pantbrev 64 850 000
Uppläggningsavgift bank	15 000
Reparationer	250 000
Totalt	87 040 000

6. FINANSIERINGSPLAN					
Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.fid	Ränta/år	
	3 900 000	1,80	3 månader		70 200
	3 640 000	1,90	3 år		69 160
	3 500 000	2,00	5 år		70 000
Lån totalt	11 040 000				209 360
Insatser	76 000 000				
Finansiering total	87 040 000				

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	
Räntekostnader enl ovan	209 360
Avskrivning	110 400
Övrig avskrivning**	128 783
Driftskostnader***	40 000
Fastighetsskötsel	148 000
Fjärrvärme	64 000
Vatten/ avlopp	54 000
El	30 000
Försäkring	48 000
Ekonomisk förvaltning	30 000
Sophantering	414 000
Summa driftskostnader	
Skatter	37 269
Fastighetsavgift/skatt	70 388
Yttre underhållsfond:	
0,25 % av taxeringsvärdet	
Kostnader totalt	970 199

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	
Årsavgifter	649 417
Lokal	192 000
Återföring övrig avskrivning	128 783
Intäkter totalt	970 199

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

** Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet om 110 400 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder till ett resultatmässigt negativt belopp men likvärdigheten påverkas inte.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden (schabloner) eftersom fastigheten de senaste åren byggts om och varit till stor del tomställd. Variationer över åren förekommer och värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

9. Lägenhetsförteckning Brf Palazzo di Dahlberg

Lgh-	Vån	Antal	Yta	Blyta	Andelstal	Andelstal	Insats	Årsavgift **	Årsavgift
nr		r o k	kvm	kvm	insats	årsavgift			per månad
1	1	2	51,0		4,47	5,83	3 400 000	37 888	3 157
2	1	3	94,5		8,55	9,72	6 500 000	63 147	5 262
3*	1	2	31,9	34,6	6,18	8,49	4 700 000	55 116	4 593
4	2	2	54,0		4,67	5,83	3 550 000	37 883	3 157
5	2	3	98,0		9,21	9,72	7 000 000	63 147	5 262
6	2	3	70,0		7,11	8,60	5 400 000	55 855	4 655
7	3	2	54,0		4,87	5,83	3 700 000	37 883	3 157
8	3	5	170,5		13,82	12,30	10 500 000	79 879	6 657
9	4	2	56,0		5,00	6,21	3 800 000	40 308	3 359
10	4	5	170,5		14,80	12,30	11 250 000	79 879	6 657
10***	P-plats				0,99	0,23	750 000	1 500	125
11	5	4	205,0		19,34	14,70	14 700 000	95 434	7 953
11***	P-plats				0,99	0,23	750 000	1 500	125

1 055,4 34,6 100,00 100,00 76 000 000 649 417

Lokalhyra

Restaurang

185,0

192 000

1 275

* Lägenhet 3 består av ca 31,9 kvm BOA och ca 34,6 kvm biarea. Bad- och sovrum utgör biarea pga takhöjd lägre än 190 cm

** Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel beräknad till ca 50 kronor/kvm/år. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang.

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för Comhem/bredband till en kostnad om ca 2 500 kr/år.

*** P-platserna upplåts tillsammans med lägenhet och inte separat

Nyckeltal:	BOA= bostadsyta (inklusive biyta om 34,6 kvm)	
	LOA= lokalyta	
Anskaffningskostnad	68 267	Kr/kvm/BOA + LOA
Belåning, brf	8 659	Kr/kvm/BOA + LOA
Insats	69 725	Kr/kvm/BOA
Driftskostnad	325	Kr/kvm/BOA + LOA
Årsavgift	596	Kr/kvm/BOA
Avsättning yttre u-hållsfond	65	Kr/kvm/BOA
Lokalhyror	1 038	Kr/kvm/LOA
Kassaflöde	65	Kr/kvm/BOA

10. EKONOMISK PROGNOZ

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Infäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	649 417	662 405	675 653	689 166	702 949	717 008	791 635	874 029
Lokal	192 000	195 840	199 757	203 752	207 827	211 984	234 047	258 407
S:a infäkter	841 417	858 245	875 410	892 918	910 776	928 992	1 025 682	1 132 436
Underhållskostnader								
Drift	-414 000	-422 280	-430 726	-439 340	-448 127	-457 089	-504 664	-557 189
Yttre fond	-70 388	-71 795	-73 231	-74 696	-76 190	-77 713	-85 802	-94 732
S:a underhållskostnader	-484 388	-494 075	-503 957	-514 036	-524 317	-534 803	-590 466	-651 922
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360
Avskrivning*	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400
Övrig avskrivning	-128 783	-128 783	-128 783	-128 783	-128 783	-128 783	-128 783	-128 783
S:a kapitalkostnader	-448 543	-448 543	-448 543	-448 543	-448 543	-448 543	-448 543	-448 543
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift**	-37 269	-38 014	-38 775	-39 550	-40 341	-41 148	-45 431	-50 159
Betalnetto efter avs. yttre fond	0	6 395	12 918	19 572	26 359	33 281	70 026	110 595
Bokföringsmässigt årsresultat	-128 783	-122 388	-115 865	-109 211	-102 424	-95 502	-58 757	-18 188
Akkumulerat årsresultat	-128 783	-251 171	-367 035	-476 246	-578 671	-674 173	-1 042 904	-1 216 589
Ingående fond ***	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Ackumul. yttre fond	70 388	142 183	215 414	290 110	366 299	444 013	856 525	1 311 973
Befalnetto	0	6 395	12 918	19 572	26 359	33 281	70 026	110 595
Likviditet	320 388	398 578	478 332	559 682	642 658	727 294	1 176 551	1 672 568

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.
Den resultatmässiga förlusten påverkar inte likviditeten.
Avskrivningsmetod som tillämpas är K2.

** Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2020 om en avgift om 1 429 kronor per lägenhet och år.
Fastighetsskatten är beräknad efter 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

*** Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 250 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter, höjning 2,5%

Lokaler

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	649 417	665 652	682 293	699 351	716 834	734 755	831 308	940 549
Lokaler	192 000	197 760	203 693	209 804	216 098	222 581	258 032	299 130
S:a intäkter	841 417	863 412	885 986	909 154	932 932	957 336	1 089 340	1 239 678

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-414 000	-426 420	-439 213	-452 389	-465 961	-479 939	-556 381	-644 999
Yttre fond	-70 388	-72 499	-74 674	-76 914	-79 222	-81 598	-94 595	-109 661
S:a underhållskostnader	-484 388	-498 919	-513 887	-529 303	-545 182	-561 538	-650 976	-754 660

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360	-209 360
Avskrivning*	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400
S:a kapitalkostnader	-319 760	-319 760	-319 760	-319 760	-319 760	-319 760	-319 760	-319 760

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-37 269	-38 387	-39 539	-40 725	-41 947	-43 205	-50 086	-58 064
Årsresultat	0	6 346	12 801	19 366	26 043	32 833	68 517	107 195

Ökad räntekostnad med 0,5 % vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 4 %

Kalkylperiod, år

Inflation, 2 %

Intäkter

Årsavgifter

Lokaler

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	649 417	675 393	702 409	730 505	759 725	790 114	961 295	1 169 562
Lokaler	192 000	195 840	199 757	203 752	207 827	211 984	234 047	258 407
S:a intäkter	841 417	871 233	902 166	934 257	967 552	1 002 098	1 195 342	1 427 969

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-414 000	-422 280	-430 726	-439 340	-448 127	-457 089	-504 664	-557 189
Yttre fond	-70 388	-71 795	-73 231	-74 696	-76 190	-77 713	-85 802	-94 732
S:a underhållskostnader	-484 388	-494 075	-503 957	-514 036	-524 317	-534 803	-590 466	-651 922

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-209 360	-209 360	-209 360	-247 080	-247 080	-284 800	-397 960	-586 560
Avskrivning*	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400
S:a kapitalkostnader	-319 760	-319 760	-319 760	-357 480	-357 480	-395 200	-508 360	-696 960

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-37 269	-38 014	-38 775	-39 550	-40 341	-41 148	-45 431	-50 159
Årsresultat	0	19 384	39 674	23 191	45 415	30 947	51 086	28 928

Ökad räntekostnad med 0,5 % vid varje bindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 4,25 %

Kalkylperiod, år

Inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter

Lokaler

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	649 417	677 017	705 790	735 786	767 057	799 657	984 655	1 212 451
Lokaler	192 000	197 760	203 693	209 804	216 098	222 581	258 032	299 130
S:a intäkter	841 417	874 777	909 483	945 590	983 155	1 022 237	1 242 687	1 511 581

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-414 000	-426 420	-439 213	-452 389	-465 961	-479 939	-556 381	-644 999
Yttre fond	-70 388	-72 499	-74 674	-76 914	-79 222	-81 598	-94 595	-109 661
S:a underhållskostnader	-484 388	-498 919	-513 887	-529 303	-545 182	-561 538	-650 976	-754 660

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-209 360	-209 360	-209 360	-247 080	-247 080	-284 800	-397 960	-586 560
Avskrivning*	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400	-110 400
S:a kapitalkostnader	-319 760	-319 760	-319 760	-357 480	-357 480	-395 200	-508 360	-696 960

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-37 269	-38 387	-39 539	-40 725	-41 947	-43 205	-50 086	-58 064
Årsresultat	0	17 711	36 297	18 081	38 546	22 295	33 264	1 897

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

Den resultatmässiga förlusten påverkar inte likviditeten. Den linjära avskrivning som redovisas omfattas av årsavgifterna.

M B

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Antal bostadsrätter	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Sänkning av kostnader år 1 i kronor
11	11 040 000	13%	209 360		
10	14 515 000	17%	275 785	64 602	1 823
9	17 990 000	21%	341 810	129 209	3 241

Då lägenhet nr 1 och 4 är de enda uthyrda lägenheterna kan anslutningsgraden endast variera beroende av om ingen av dessa, alternativt den ena eller båda upplåts med bostadsrätt.

Känslighetsanalys 2 utvisar därför förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte någon eller båda lägenheterna 1 och 4 upplåts.

Antal bostadsrätter innebär om samtliga 11 upplåts och alternativen 10 respektive 9 bostadsrätter visar vad det innebär för föreningens ekonomi.


Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade andelen av årsavgifter samt den ökade andelen av de bostadshyror som inte blir bostadsrätter.


Sänkning av kostnader i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och avgifter.

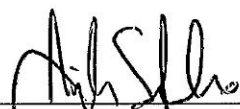
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Göteborg den 2020 09 15


Peter Nkwo Jatako


Nusrat Narenjian


Anita Jatako



TEKNISK RAPPORT



Erik Dahlbergsgatan 20

VASASTADEN 17:15

Göteborg kommun

Handwritten signature

Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen och lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2020-07-08. Fastigheten har genomgått en totalrenovering under 2019-2020. På gården finns även en komplementbyggnad som innehåller lägenhetsförråd.

Rapporten uppfyller ett lagkrav i samband med ombildning och avsikten med besiktningen är att visa husets skick. Hyresgästerna i fastigheten skall inför fastighetsförvärv få upplysning om nödvändigt underhålls- och reparationsbehov som kan förutses samt uppskattade kostnader härför.

Notera att kostnader för de olika delarna inte kan garanteras utan kan variera över tiden och konjunkturen. För bedömning av kostnaderna vid varje tillfälle krävs därför fackkunskap om planerad teknisk åtgärd och upphandling. Kostnadsbedömningarna i denna rapport baserar sig på prisuppgifter aktuella vid besiktningen och ligger till grund för de avsättningar som anges i den ekonomiska planen. Denna rapport ger ingen fullständig garanti om att fastigheten som besiktigats inte har några tekniska risker annat än vad som anges i denna rapport.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Vasastaden 17:15
Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	4 våningsplan samt inrett vindsplan
Byggår	1930-31
Antal lägenheter	11 st.
Total lägenhetsyta	1089 m ² varav 35 m ² är biyta (lgh 3)
Antal lokaler	1 st.
Total lokalyta	185 m ²

Adress Erik Dahlbergsgatan 20
411 26 Göteborg

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bjälklag	Trä
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fasader	Puts
Fönster	Gamla 2-glas trä fönster mot gården och nya 3-glas mot gatan
Ventilation	Självdrag (mekanisk frånluft i lokal som idag inrymmer en restaurang)
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta/träpålar
Gård / Mark	Gård med gästen

Upprättad 2020-08-14
av Hans Bredemark
Huskonsulterna i Göteborg AB
Göteborg



Sammanfattning

Invändigt

- Våtrum/wc Alla våtrummen är i nybyggda och i bra skick. Våtrumsintyg finns.
- El Elinstallationerna i lägenheterna är nya.
- Trapphus Fastigheten har två trapphus. Trapphusen är renoverade. I översta våningen i det trapphus med hiss måste omedelbart sättas upp ett räcke framför evakueringstrappan.
- Källare Stora delar av källaren utgörs idag av en restaurang. Förutom restaurangen finns en undercentral i källaren.
- Vind Hela vinden är idag inredd med nya lägenheter.

Utvändigt

- Tak Tak med bandtäckt plåt. Stora delar av taket är omlagt och i bra skick.
- Fasader/
portar/dörrar Fasaderna har puts både mot gatan och gården. Fasaderna är renoverade och i bra skick. Porten mot gatan och trapphusdörrarna är nya i ek. På komplementbyggnaden sitter trädörrar till förråden. Inget underhåll de kommande 10 åren.
- Fönster/
Fönsterdörrar Fönster mot gården är gamla kopplade 2 glas som renoverats. Dessa fönster målas om 6-7 år.
Fönstren mot gatan är bytta till 3 glas. Dessa skall enligt nuvarande fastighetsägare bytas mot likvärdiga med större glasyta. Det finns även 5 fönsterdörrar på gårdssidan som är nya med 3 glas.
- Balkonger På gårdssidan finns 5 balkonger. En av dessa är helt ny de övriga har renoverats. Räckena måste omgående kompletteras så de uppfyller dagens krav gällande säkerhet.
- Gård Hela gården nylagd med gatsten och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
- Grundlägg-
ning Huset har nyligen genomgått grundbevarande åtgärder och vissa delar har grundförstärkts enligt fastighetsägaren. Det är viktigt att följa upp åtgärderna genom att kontinuerligt göra avvägningar.

Installationer

- El(fastigh) Fastighetselen är ny i hela fastigheten. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
- Rör Alla avlopps- och vattenledningar i fastigheten är bytta. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

Ventilation Fastigheten har s.k. självdrag, vilket innebär att det tas in luft från ventiler i ytterväggar och sedan transporterar ut gammal luft via frånluftkanal i kök och badrum. Vart 6:e år skall en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) göras. Det är fastighetsägaren som kallar till kontrollen. Det finns en godkänd kontroll från september 2019.

Den nuvarande lokalen som idag hyrs ut till en restaurang har egen mekanisk frånluft och där lokalhyresgästen själv ansvarar för underhållet enligt nuvarande fastighetsägaren.



Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inkl. moms)

Omgående- 2 år

tkr

- | | |
|--|------------|
| 1) Åtgärda balkongräcke (uppfyller inte krav för barnsäkerhet) | 50 |
| 2) Diverse småreparationer, oförutsett, konsultkostnader mm | <u>100</u> |

Totalt omgående-2 år

ca 150

3-5 år

- | | |
|---|-----------|
| 3) Målning balkongräcke | 50 |
| 4) Diverse småreparationer, oförutsett, konsultkostnader mm | <u>50</u> |

Totalt 3-5 år

ca 100

6-10 år

- | | |
|---|-----------|
| 5) Målning fönster (de gamla mot gården som ej är bytta) | 200 |
| 6) Diverse småreparationer, oförutsett, konsultkostnader mm | <u>50</u> |

Totalt 6-10 år

ca 250

Göteborg 2020-08-14


Hans Bredemark
Huskonsulterna i gbg AB



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Palazzo di Dahlberg**, org. nr. 769639-0702, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt med hyresgäster i fastigheten.

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.

Platsbesök har genomförts den 6 oktober 2020.

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 och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 9 oktober 2020



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-10-01
Stadgar	Brf	2020-09-28, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-09-28
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-09-29
Utkast aktieöverlåtelseavtal	DSF Holding AB / Brf	utkast
Utkast köpekontrakt fastighet	DSF Fastigheter Vasa AB / Brf	utkast
Beslut om slutbesked	Göteborgs Stad	2020-10-06
Beslut om slutbesked fasad	Göteborgs Stad	2020-10-06
Ritningar	Hugo Nils Arkitekter	2020-02-08
Lokalavtal	Brf/Fastighetägare / Ngoc Lien Ngo	2005-05-12
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg AB	2020-08-14
Låneoffert	Swedbank	2020-08-18
Värdeutlåtande från mäklare	Nya Kvadrat	2020-10-08

2020101401196

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Palazzo di Dahlberg**, org. nr. 769639-0702, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt med hyresgäster i fastigheten.

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.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen eftersom platsbesök genomförts av den andre intygsgivaren den 6 oktober 2020.

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 och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 9 oktober 2020



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-10-01
Stadgar	Brf	2020-09-28, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-09-28
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-09-29
Utkast aktieöverlåtelseavtal	DSF Holding AB / Brf	utkast
Utkast köpekontrakt fastighet	DSF Fastigheter Vasa AB /Brf	utkast
Beslut om slutbesked	Göteborgs Stad	2020-10-06
Beslut om slutbesked fasad	Göteborgs Stad	2020-10-06
Ritningar	Hugo Nils Arkitekter	2020-02-08
Lokalavtal	Brf/Fastighetägare / Ngoc Lien Ngo	2005-05-12
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg AB	2020-08-14
Låneoffert	Swedbank	2020-08-18
Värdeutlåtande från mäklare	Nya Kvadrat	2020-10-08