Styrelsehandling nr 15
Utfärdat 2020-05-05
Diarienummer BB2022-0315

Handläggare
Kicki Björklund
Telefon: 031-731 50 05
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Tynnered

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Ge vd i uppdrag att lämna ett erbjudande till bostadsrättsföreningen baserat på värderingen att gälla till och med 2022-11-31.

Vid positiv respons från föreningen förhandla slutligt avtal baserat på extern värdering och efter slutligt godkännande av styrelsens presidium slutföra transaktionen.

Innan lämnande av erbjudandet inhämta godkännande från Förvaltnings AB Framtiden.

Sammanfattning

I Kommunfullmäktiges budget 2020 finns ett uppdrag att öka ombildningarna av hyresrätter inom de kommunala bostadsbolagen till bostadsrätter. Arbetet ska framför allt fokuseras till utanförskapsområden där hyresrätten är dominerande.

Hyresgästerna på Briljantgatan 51-65 i Tynnered har bildat bostadsrättsförening och genom sin ombildningskonsult Bra boende centralt initierat en ombildningsprocess för att förvärva del av fastigheten Järnbrott 164:15. Fastigheten inrymmer 86 lägenheter. Läget framgår av kartan i bild nedan. Fastigheten omfattar förutom mark för byggnaderna även en stor parkeringsanläggning som inte kommer att ingå i förvärvet utan denna del kommer att styckas av och sammanläggas med annan fastighet som ägs av Bostadsbolaget.

Bild 1: Karta som markerar läge på aktuell fastighet Järnbrott 164:15 markerad med rött.

Den 7 juni 2021 registrerades Bostadsrättsföreningen Röda Briljant hos Bolagsverket med org.nr 769640 - 30626, se bifogat registreringsbevis bilaga 1. Föreningen har anlitat en konsult, Bra boende centralt AB, som är hyresgästernas ombud. Föreningens stadgar framgår av bilaga 2. Föreningen har lämnat in en intresseanmälan för att förvärva fastigheten till inskrivningsmyndigheten, se bilaga 3. Föreningen väntar nu på ett erbjudande från Bostadsbolaget för att gå vidare i arbetet med ombildning.

Bostadsbolagets styrelse har tidigare hanterat frågan och fattade 2022-02-09 beslut att ställa sig positiva till en ombildning med röstsiffrorna 4 Ja och 3 Nej. Styrelse gav då VD i uppdrag att arbeta vidare med förfrågan att ombilda den aktuella fastigheten till bostadsrätt och återkomma med ett förslag till genomförande.

Bostadsbolaget har handlat upp en konsult SVEFA för att ta fram underlag som teknisk beskrivning, värdering och prospekt och som också ska bistå i förhandlingen. I värderingen framgår marknadsvärdet som hyresfastighet samt vid förvärv för ombildning till bostadsrätt. Det är viktigt att förstå att det finns ett marknadsvärde för ombildning som skiljer sig från summan av värdet på bostadsrätter vilket framgår i värderingen, bilaga 4. För värderingen och kommande förhandling är det viktigt att ha kännedom av underhållsstandarden och att alla myndighetskrav som OVK, Energideklaration och Radonmätning är genomförda, se teknisk beskrivning bilaga 5. Detta material utgör underlag för prospekt för affären, se bilaga 6, som är det underlag som tillsammans med erbjudandet som innehåller prisnivån överlämnas till köparen, bostadsrättsföreningen.

Transaktionen förutsätter att bostadsrättsföreningen accepterar erbjudandet och minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna skriftligen förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Prospektet beskriver de tekniska, juridiska och ekonomiska förhållandena för fastigheten samt en analys av bostadsrättspriserna i området som underlag för bostadsrättsföreningen vid deras ställningstagande till en eventuell transaktion. När styrelsen i bostadsbolaget tagit ställning till villkoren och detta godkänts av Styrelsen i AB Framtiden kan tidsbegränsat erbjudande lämnas till bostadsrättsföreningen för deras ställningstagande.

Erbjudandet innebär försäljning till marknadsmässiga villkor vid ombildning till bostadsrätt. Prisnivån blir betydligt högre än bokfört värde viket innebär en reavinst försäljningsåret men också att driftnettot för aktuell fastighet försvinner långsiktigt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ombildning handlar enbart om fastighetsägandet. Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån den ekologiska dimensionen. Bostadsbolaget behåller parkeringsanläggningen samt stadgar att bostadsrättsföreningen kan ändra fasta parkeringsplatser till tillståndsparkering.

Bedömning ur social dimension

I den målbild som antogs av Förvaltnings AB Framtidens styrelse i juni 2019 ingår att arbeta för att bryta den strukturella bostadssegregationen bland annat genom att åstadkomma mer blandade boendeformer. Detta skulle ske genom väl förankrade utvecklingsstrategier för ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer till varierande

prisbilder inom ett och samma bostadsområde, vilket väntas gynna integrationen och jämställdheten i staden. Den föreslagna försäljningen som leder till ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ligger helt i linje med bolagets målbild och stadens ambitioner.

Tynnered är av polisen definierat som ett särskilt utsatt område och hyresrätten är dominerande i stadsdelen. Hyresrätten utgör för närvarande cirka 65 % av bostadsbeståndet. Med denna ombildning är relationen hyresrätt/bostadsrätt i nivå med målsättningen

Samverkan

En avyttring av denna fastighet kommer inte att påverka organisationen. Ärendet bedöms inte vara föremål för samverkan. Ytterligare ombildningar i detta område är inte aktuellt då det skull påverka organisationen negativt.

Bilagor

1. Registreringsbevis
2. Stadgar
3. Intresseanmälan
4. Värdeutlåtande
5. Teknisk statusbesiktning
6. Försäljningsprospekt

2022-05-05

Underskrift

Namnförtydligande

……. Kicki Björklund

VD

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

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

Ärendenummer
274160/2021
Registreringsdatum
2021-06-07 14:26

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
c/o Bra Boende
Magasinsgatan 24
411 18 GÖTEBORG

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769640-0626
Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Röda Briljant

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- nyregistrering

Dags att anmäla verklig huvudman!
Nyregistrerade företag och föreningar måste anmäla verklig huvudman till Bolagsverket inom fyra veckor. Läs mer och anmäl på bolagsverket.se. Där hittar du information och filmer om vad det här innebär, vad ditt företag eller din förening måste göra och hur anmälan går till. Kom ihåg att anmäla uppgifterna inom fyra veckor!

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas härmed.
Micaela Pinn
BI-2050 00

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

REGISTRERINGSBEVIS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769640-0626	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2021-06-07	2021-06-07
Dokumentet skapat	Sida
2021-06-07 14:27	2 (3)

Org.nummer:	769640-0626
Företagsnamn:	Bostadsrättsföreningen Röda Briljant
Adress:	c/o A. Kato Morad Briljantgatan 60 421 49 VÄSTRA FRÖLUNDA
Säte:	Västra Götalands län, Göteborg kommun
Registreringslän:	Västra Götalands län
Anmärkning:	

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas härmed:
Michelle Biner
031-205000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE
830317-5023 Kato Morad, Alina Babylonia, Briljantgatan 60 Lgh 1101,
421 49 VÄSTRA FRÖLUNDA

STYRELSELEDAMÖTER
830711-4895 Corneliusson, Fredric Kevin Roger,
Bronsåldersgatan 70 Lgh 1202, 421 62 VÄSTRA FRÖLUNDA
720925-1565 Ilknur, Serife, Briljantgatan 65 Lgh 1001,
421 49 VÄSTRA FRÖLUNDA
550406-5029 Korneliusson, Inger Marita, Briljantgatan 63 Lgh 1001,
421 49 VÄSTRA FRÖLUNDA
880516-4467 Popok, Alexandra, Briljantgatan 53 Lgh 1202,
421 49 VÄSTRA FRÖLUNDA

STYRELSESUPPLEANTER
890429-4967 Krook, Lilian Anita Camilla, Briljantgatan 55 Lgh 1202,
421 49 VÄSTRA FRÖLUNDA

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 7 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR
SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2021-06-07, 2021-06-09

VERKSAMHET
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt
medlemmmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769640-0626	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2021-06-07	2021-06-07
Dokumentet skapat	Sida
2021-06-07 14:27	3 (3)

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas härmed:
031-205000

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA
Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE
Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelese till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefodran.

E-POSTADRESS
alina.kato@hotmail.com

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Registrerades av Bolagsverket
2021-06-07 14:26
R274160/21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RÖDA BRILJANT

Styrelsehandling nr 15
Bilaga 2
2022-05-05

STADGAR

Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Röda Briljant. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

§ 4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12-del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, ytenhet eller uppmätt individuell förbrukning. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsen. I det fall en lägenhet upplåts i andra hand under del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.
Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.
Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.
Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 6 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7 När bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överlåtits till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8 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.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut.
Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Inredning och utrustning: såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventiler till ventilationskanaler, svagströmsanläggningar, gas och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa;
- Eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av lägenhetsdörrarnas yttersidor;
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringaytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer;
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar;
- Elradiatorer samt elektrisk golvvärme;
- Varmvattenberedare;
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer;
- Brandvarnare; samt
- Fönster- och dörrglas samt till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt alla målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och/eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar Bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt;
- Inredning, belysningsarmaturer;
- Vitvaror, sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring, samt rensning av densamma;
- Eventuell tvättmaskin och/eller torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- Kranar och avstängningsventiler;
- Ventilationsfläkt; samt
- Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar Bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror, köksfläkt, ventilation, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; samt
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller skada på stamvattenlednings i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta, exempelvis kontrollera om anlitad VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk ”heta arbeten”.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner och orsaka skada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
Bostadsrättshavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

§ 11 Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten. Styrelsen skall tillhandahålla avsedd blankett för detta ändamål.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens medgivande.

§ 12 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall 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 honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevinkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om handräckning.

§ 14 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Uthyrning till juridisk person accepteras inte. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning. Föreningen har rätt att ta ut en avgift från medlemmen vid upplåtelse i andra hand.

§ 15 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 16 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, nämligen bostadsändamål.

Hävning av upplåtelseavtal

§ 17 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18 Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Föreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen och har till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. När en ny medlem har gått in i föreningen, om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål antecknas i förteckningen. Vid medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas.

Medlemsförteckningen ska utöver ovan ange:

1. Dagen för utfärdandet,
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
4. Medlemmens namn, postadress samt tidpunkten för medlemmens inträde och utträde i föreningen,
5. Insatsen för bostadsrätten, och
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten

Förverkande, uppsägning

§ 19 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodag när det gäller bostadslägenhet eller mer än två vardagar från förfallodagen när det gäller lokal.

2 om bostadsrättshavaren utan erforderligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3 om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,

4 om 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, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8 om 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. Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

§ 20 Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får

uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22 Är nyttjanderätten enligt §19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

§ 23 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Skadestånd

§ 24 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

§ 25 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 26 Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

§ 27 Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

§ 28 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna, kan endast, utses av föreningsstämman och för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant, som ej behöver vara bosatt i föreningens fastighet eller medlem i föreningen, kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person.

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att iaktta god styrelsesed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för föreningen.

Styrelseprotokoll

§ 29 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall registreras i nummerföljd.

Beslutsförhet

§ 30 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering och firmateckning

§ 31 Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

§ 32 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 33 Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna före april månads utgång.

Revisorer

§ 34 Revisorerna skall vara en till högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma eller till utgången av nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan dessa utses i enlighet med subventionens statuter.

§ 35 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast den 15 maj efter verksamhetsåret. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast 3 veckor före den föreningsstämma på vilket ärende skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 36 Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige. Det är föreningens medlemmar som har rätt att närvara på föreningsstämma.

§ 37 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 38 För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före februari månads utgång eller annan tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

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

Dagordning

§ 40 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i utlyst i enlighet med stadgarna.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
19. Stämmans avlutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 41 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Vid förslag om stadgeändring skall de fullständiga stadgarna hållas tillgängliga från tidpunkten för kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före föreningsstämman, dock tidigast sex veckor före stämman.

Kallelse får skickas ut via e-post ifall följande kriterier har uppfyllts:
1. Beslut ska fattas på en stämma.
2. Föreningen ska ha tillförlitliga rutiner för identifiering av mottagaren.
3. Samtycke ska inhämtas.

§ 42 Vid föreningsstämman har varje medlem alltid rätt att närvara, yttra sig samt att rösta med en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 43 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig daterad fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående får vara ombud. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem i föreningen. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Vid beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (enl BRL 9 kap §19) har ett ombud rätt att företräda mer än en medlem utöver sin egna röst.

Biträde

§ 44 Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämma

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

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.
Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Stämmoprotokoll

§ 47 Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1 att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
2 att stämmans beslut skall föras in samt
3 om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 48 Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fond

§ 49 Inom föreningen skall följande fond bildas:

Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram skall årlig avsättning till fonden göras i enlighet med denna plan. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.
Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

Vinst

§ 50 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplösning och likvidation

§ 51 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till summan av lägenheternas insatser och eventuella upplåtelseavgifter.

Övrigt

§ 52 Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel, dvs via dator, förutsatt att det har godkänts på en föreningsstämma samt att föreningen i sin tur frågar medlemmen om han eller hon accepterar att ta emot informationen elektroniskt. Medlem som ej godkänt förfarandet samt den som samtyckt till detta kan när som helst ta tillbaka godkännandet och återgå till att få informationen på papper.

§ 53 I allt, varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Ovanstående stadgar är antagna vid en föreningsstämma.

Ansökan om inskrivning om intresseanmälan enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Undertecknad bostadsrättsförening får härmed för anteckning i inskrivningsregistret anmäla att hyresgästerna i fastigheten Göteborg Järnbrott 164:15 med adress Briljantgatan 51-65, 52-64, 421 49, Västra Frölunda har intresse av att förvärva nämnda fastighet.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Röda Briljant, org nr 769640-0626 intygar att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna och lokalerna skriftligen förklarar sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen Röda Briljant samt att de hyresgäster som har en bostadslägenhet är folkbokförda på fastigheten Göteborg Järnbrott 164:15 i Västra Frölunda.

Fastigheten innehåller 86 stycken bostadslägenheter samt 2 lokaler.

Göteborg 2021 06 24

Brf Röda Briljant

Alina Morad

Fredric Corneliusson

Serife Ilknur

Marita Korneliusson

Alexandra Popok

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Del av Järnbrott 164:15

Göteborgs kommun

2022-04-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

Uppdragsgivare	Svefa genom Hannes Persson.
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde på den ”vanliga” marknaden samt ett möjligt pris för en bostadsrättsförening vid bostadsrättsombildning. Marknadsvärdet och priset ska utgöra underlag för interna bedömningar.
Värderingsobjekt	Del av Järnbrott 164:15 i Göteborgs kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2022-04-21.
Förutsättningar	För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”. Värderingen tar inte hänsyn till att fastigheten saknar parkeringslösning på egen tomtmark eller juridiska avtal som möjliggör lösning för parkeringsändamålet. Inga siffror avseende avgifter eller intäkter till gemensamhetsanläggningarna har erhållits. I värderingen ingår inte värdet av andelen i gemensamhetsanläggningen. På fastigheten finns en förrådsliknande byggnad vilken inrymmer tvättstuga. Värdepåverkan av byggnaden har inte analyserats. Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
Underlag	- Besiktning av värderingsobjektet 2022-03-22 av Mia Gorusanovic och Håkan Olsson tillsammans med fastighetsvärd, uppdragsgivare med flera. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Förhandlingsöverenskommelse avseende bostadslägenheter. - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Teknisk statusbesiktning utförd av Projektledarhuset daterad 2022-03-31 - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag (Org.nr 556046–8562)

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Tynnered. Avståndet till Göteborgs centrum är ca 7,5 km. Gatuadressen är Briljantgatan 51–65.

Närområgivningen utgörs av flerbostadshus från miljonprograms tiden. På längre avstånd finns köpcentret Frölunda Torg. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom en radie av 200–500 meter. Via Tynneredsmotet når man Västerleden som går både in mot staden och söderut mot Mölndal.

Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan från 1964-04-17. Planen anger bostadsändamål med mindre lokaler om byggnadsnämnden prövar det som lämpligt. Byggnad får uppföras till 70,4 meter över stadens nollplan.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc. Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

FORUM

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m²	%	enheter
Bostäder	6 296	96	86
Lager	232	4	7
Summa	6 528	100	93

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till ca 8 900 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar en mindre del av tomten. Den obebyggda delen utgörs av grönytor med planteringar, naturmark, stödmurar och trappor.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med flerbostadshus i 3–4 våningar med partiell suterräng. Byggnaden är uppförd 1967.

Byggnaden är grundlagd på grundmurar av armerad betong. Stommen utgörs av betong med bjälklag i armerad betong. Fasaderna är klädda med tegel. Fönstren består av isolerglas på innerbåge och ytterbåge av aluminium. Flertalet är utbytta 1988. Balkongdörrar och de flesta fönster i indragna lägen vid balkongerna är av 2-glastyp av trä med invändigt tilläggsglas. Taket är belagt med papp och är av typen sadeltak. En del av balkongerna har glasats in.

Uppvärmningen sker med vattenburen fjärrvärme. Utrustningen i undercentralen är i huvudsak från 1988. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft med totalt fem fläktar placerade på vindar. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme.

Byggnaden inrymmer 86 bostadslägenheter, sex förrådslokaler och en lokal med karaktären kontor. Vid besiktningen gavs inget tillträde till lokalerna. I bottenplan finns undercentral och sammanlagt fem tvättstugor i hela byggnaden samt lägenhetsförråd med gallerväggar. Tvättstugorna har klinker på golv, kaklade väggar och målade tak. Huvuddelen av maskinparken är från 2006 – 2008. Totalt finns det tio tvättmaskiner och fem torktumlare fördelade på tvättstugorna. Det finns också miljörum i byggnaden.

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern. Underhållsbehov föreligger för VA-stammar, renoveringar av badrum och separata WC. OVK-besiktningen är godkänd i februari 2020.

Vid besiktningen gavs tillträde till ett par lägenheter. Bostadslägenheterna har låg standard. Köken har varierande standard och är utrustade med spis, fläkt och kyl- och frysskåp. Badrummen har renoverats sedan byggåret men är äldre och bedöms snart vara i behov av renovering. Badrummen är utrustade med badkar, WC och tvättställ samt plastmatta på golven och delvis kaklade med våtrumstapet på väggarna. Vissa badrum har torkskåp och egeninstallerade tvättmaskiner. Övriga rum har golv belagda med parkett i vardagsrum och plastmattor i övriga rum. Väggarna är klädda med tapeter. Flertalet lägenheter har balkonger i betong, en del av dessa är inglasade. Planlösningen är god. Överlag bedöms underhållsskicket i lägenheterna som något slitet.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra Totalt		Marknads-hyra Totalt		Vakant Area	Vakant m-hyra Totalt	
	m²	m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr	m²	kr/m²	kr
Bostäder	6 296	6 296	1 028	6 471 829	1 028	6 471 829	-	-	-
Lager	232	227	236	53 460	431	97 860	5	400	2 000
Genomsnitt / Summa	6 528	6 523	1 000	6 525 289	1 007	6 569 689	5	400	2 000

Lokalhyreskontraktens löper tills vidare och har tre månaders uppsägningstid.

Kontrakts-längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	6	100
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	6	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	-	-
Lager	3	2
Genomsnitt	0	0

Vakans för bostäder i det aktuella området i Göteborg bedöms vara 0%. De vakanta förråden har åsatts en långsiktig vakans om 20%.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH Totalt		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
			Admin.	Övr.	
	kr/m²	tkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²
Bostäder	430	2 707	30	300	100
Lager	155	36	30	25	100
Genomsnitt/Summa	420	2 743	30	290	100

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Bedömda taxeringsvärden samt bedömd fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-
	Mark	Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Bostäder	55 100	60 500	115 600	131
Lokaler	400	200	600	6
Summa	55 500	60 700	116 200	137

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1967.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 519 kr per år för hyreshus och 8 874 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m²	kr
Aktuell hyra	1 001	6 536 083
Drift & underhåll	-420	-2 743 240
Fastighetsskatt	-21	-136 634
Driftnetto år 1 (helår)	560	3 656 209
Driftnetto, normaliserat	562	3 671 843

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

FORUM

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Inledningen på 2022 har varit turbulent och den globala tillväxten har dämpats. Rysslands invasion av Ukraina har skapat en stor osäkerhet på den globala marknaden; börserna har fallit, räntorna stigit, mindre valutor har försvagats gentemot euro och dollar och oljepriserna har stigit. Läget på marknaden kan snabbt komma att förändras beroende på hur kriget utvecklar sig framöver.

Sverige har, liksom övriga Europa och USA, en hög inflation. Inflationen i Sverige beror till stor del av höga energipriser, kärninflationen ligger däremot kring inflationsmålet om 2 %.

Hushållen har en hög skuldkvot vilket gör dem sårbara inför räntehöjningar. Hushållens sårbarhet kan dock till viss del kompenseras av att sparkvoten ökade under pandemin och nettoförmögenheten steg.

Efter en stark börsutveckling 2021 har vi under 2022 haft en volatil men fallande börs. Inledningsvis föll börsen på grund av den stigande inflationen men faller nu p.g.a. konflikten i Ukraina. I diagrammet nedan visas utvecklingen för OMX Stockholm 30 samt Carnegies fastighetsindex.

Det politiska läget är splittrat vilket sannolikt kommer att sätta prägel på perioden fram till riksdagsvalet i höst.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden är stor och 2021 uppnåddes en ny toppnotering med en omsättning om ca 400 miljarder kr. Transaktionsmarknaden har präglats av flera stora strukturförvärv, bl.a. Heimstadens förvärv av Akelius, Corems förvärv av Klövern och Castellums förärv av Kungsleden. Finansieringsmöjligheterna för strukturförvärv är goda genom att bolag betalar med egna aktier eller genom att ställa ut obligationer.

Det finns ett stort intresse bland utländska investerare att köpa fastigheter i Sverige. Under 2021 utgjorde ca 25 - 30 % av omsättningen av utländskt kapital. Norden utgör den tredje största investerarmarknaden i Europa efter Storbritannien och Tyskland.

Intresset är störst för bostäder, samhällsfastigheter och logistik, vilket även var attraktiva segment innan pandemin. Men allt eftersom befolkningen vaccinerades, restriktionerna lättades och aktiviteten i ekonomin ökade, har investerarna åter börjat intressera sig för kontor, handel och hotell vilket tyder på att de ser mer positivt på dess utveckling framöver. Ägarkoncentrationen och korsägande på fastighetsmarknaden har ökat.

Bankernas utlåning mot fastighetsbranschen har ökat under pandemin; både mot kommersiella fastigheter och mot den privata bostadsmarknaden. Under de senaste åren har belåningsgraden stigit för kommersiella fastigheter.

Senast 2045 har Sverige som mål att inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären. För bygg- och fastighetssektorn som idag står för ca 20 % av utsläppen har detta medfört ett ökat fokus på hållbarhetsfrågor; allt ifrån nya regelverk till teknisk innovation.
KPI steg med 2,8 % på årsbasis i oktober 2021 vilket medför att merparten av lokalhyrorna höjs lika mycket till 2022.

Kriget i Ukraina medför att osäkerheten i värdebedömningen anses för närvarande vara högre än normalt. Med tanke på den okända framtida inverkan som kriget kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen.

Hyresmarknaden

Den genomsnittliga hyreshöjningen för landets bostadshyror 2021 uppgick till 1,4 %. För 2022 förväntas den genomsnittliga hyreshöjningen ligga inom intervallet 1,2 – 1,8 %.

Marknad avseende värderingsobjektet

Direktavkastningskraven för miljonprograms bostadsfastigheter i C-läge bedöms ligga i intervallet 3,00 – 4,80 %. I kalkylen har ett direktavkastningskrav motsvarande 3,20 % ansatts.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende bostadsfastigheter som köpts sedan 2017–12 inom Göteborgs kommun i liknande lägen och karaktär.

Kommun	Fastighet	Område	TR	LOA	BOA	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare
				m²	m²		Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre	
Göteborg	Järnbrott 164:17	Tynnered		25	4 294	2021-10	85 000	19 680	2,90	3,00	Brf Röda Briljantberget
Göteborg	Bergsjön 15:4, 15:5 & 15:7	Bergsjön	TR	492	17 072	2020-08					Fortinova
Göteborg	3 Fastigheter	Flatås		275	13 175	2020-06	330 000	24 535	2,90		Amlövs Fastighetsförvaltning AB
Göteborg	Gårdsten 81:3	Gårdsten			1 100	2017-12	11 562	10 510			Brf Schottisvägen 1

Fastigheterna i ortsprismaterialet har köpts till priser mellan 10 500 och 24 500 kr/kvm med ett medelpris kring 18 200 kr/kvm.

I Tynnered, Göteborg, såldes grannfastigheten för 85 Mkr i oktober 2021, vilket motsvarar knappt 20 000 kr/kvm. Tynnered är klassat som ett riskområde. Yielden för köpet var knappt 3,00 % och köparen var en bostadsrättsförening.

I Flatås försåldes en portfölj till Amlövs Fastighetsförvaltning innehållande tre fastigheter till en köpeskilling om 330 miljoner kronor motsvarande 24 535 kr/kvm. Snittet för direktavkastningskravet uppgick till 2,90 %. Fastigheterna bedöms vara i bättre skick än aktuellt värderingsobjekt.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i ”portföljform”. Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Analys försäljning till bostadsrättsförening

Metoden innebär en analys av det sannolika priset vid en försäljning till av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Skälet till att en bostadsrättsförening hamnar på ett annat troligt pris än en ”vanlig” spekulant som avser att fortsätta förvalta fastigheten med hyresrätt är att i bostadsrättsfallet så kommer värdet av en bostadsrätt in som en väsentlig faktor i prisbildningen. Därtill kommer en mer strikt följsamhet mot vad en teknisk besiktning kommer fram till i form av att man behöver lägga upp en fond för underhållsbehov som skall finansieras och således vara en del av anskaffningskostnaden.

För att en ombildning skall bli av krävs att 2/3 av de boende röstar för ombildning på föreningsstämma. Men 2/3 som köper sina bostadsrätter räcker sannolikt inte för att finansiera köpet för föreningen, det krävs där snarare 80 till 85 %, dock också beroende på hur hög grundbelåningen blir.

Utifrån antaganden om marknadsvärde på bostadsrätter, rimlig belåningsgrad på bostadsrätterna och efter anpassning till en rimlig relation mellan nuvarande hyra och ekonomin vid ombildning till bostadsrätt för bostadsrättshavaren bedömer vi att en rimlig köpeskilling är 135 miljoner kr. Till grund för analysen ligger också den ekonomiska planen för den nyligen ombildade Järnbrott 164:17.

Principiellt ser ”balansräkningen” då ut så här i den tänkta ekonomiska planen.

Köpeskilling fastighet	135 000 000	Bottenlån	42 000 000
Pantbrevskostnad	476 655	Insatser vid full anslutning	121 703 760
Lagfart	2 025 825		
Ombildningskostnad	700 000		
Ingående reparationsfond	25 500 000		
SUMMA	163 703 750		

Följande nyckeltal erhålls vid köp för 135 miljoner kr när 100 % av hyresgästerna köper bostadsrätt.

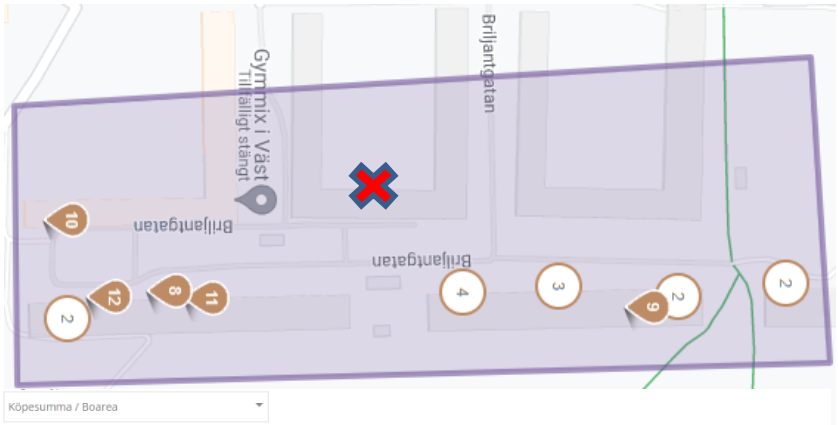
	kr/m²
Anskaffningskostnad inklusive underhållsfond	26 001
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	19 500
Lån år 1	6 671
Insatser	19 330
Årsavgift år 1	620
Driftskostnader år 1	330
Avsättning underhållsfond år 1	80
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	147
Kassaflöde år 1	82

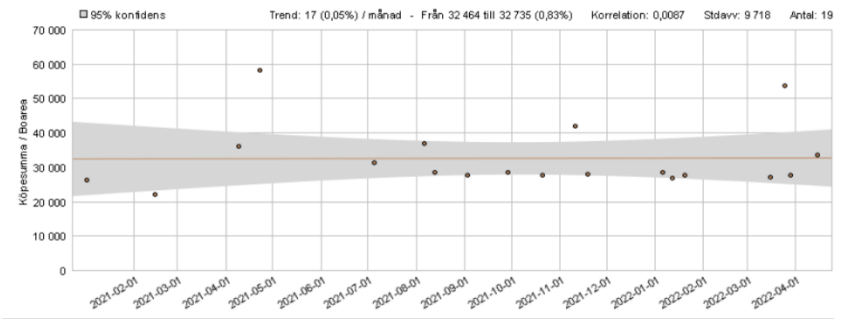
Bostadsrättsvärde

Skälet till att värdet på bostadsrätterna är viktigt är att vi räknar med att hyresgästerna kommer att låna till hela insatsbeloppet och då är Finansinspektionens regler om amortering viktiga; Under 50 % inget amorteringskrav, under 70 % belåning 1 % amortering. Med lån överstigande 4,5 gånger hushållets brutto-inkomst blir det 1% extra i amortering.

Medelarean för en lägenhet är 73 kvm men lägenheter från 26 kvm till 123 kvm. Snittvärdet har ansatts till 29 000 kr/kvm.

I kartan nedan är värderingsobjektet markerat med rött kryss och bostadsrättsförsäljningar från 1 januari 2021 till nu syns markerade. Köpen syns i diagrammet under (pris i kr/kvm boarea)





Boendeutgiften nedan är uträknad som avgift till föreningen plus 70 % av räntekostnaden (efter skatt) plus 1 % amortering. Med ett antaget marknadsvärde om 29 000 kr/kvm för en bostadsrätt och med full anslutningsgrad (alla tecknar bostadsrätt) blir kalkylen för en lägenhet på 70,7 kvm enligt nedan.

Lägenhetsfakta

Grunduppgifter

Lägenhetsnummer	**02500906**	Andelstal	1,1229	Insats	1 372 308
Boarea	70,7	Månadsavgift	3 653	Marknadsvärde	2 050 300
Antal rum	rum och kök	Aktuell hyra	6 129		
Våning	1				

Boendekostnadsberäkning

Bindningstid insatslån Räntesats (2022-04-20)[1]	Rörlig ränta 2,00%	Räntemix (rörlig, 3 år, 5 år) 2,25%	Bunden ränta (5 år) 2,50%
Årsavgift per månad	3 653 kr	3 653 kr	3 653 kr
Ränta per månad	2 287 kr	2 573 kr	2 859 kr
Skatteavdrag 30 %	-686 kr	-772 kr	-858 kr
Total boendekostnad bostadsrätt	**5 254 kr**	**5 454 kr**	**5 654 kr**
Amortering per månad	1 144 kr	1 144 kr	1 144 kr
Total boendeutgift bostadsrätt	**6 398 kr**	**6 598 kr**	**6 798 kr**
Månadshyra	6 129 kr	6 129 kr	6 129 kr
Bokostnadsförändring kr	-875 kr	-675 kr	-475 kr
Dito i %	-14,3%	-11,0%	-7,7%
Förändring boendeutgift kr	269 kr	469 kr	669 kr
Dito i %	4,4%	7,6%	10,9%

Detta förutsätter en insats under 70 % av marknadsvärdet och att hushållet betalar 1% amortering på lånet.

Vid cirka 80 % anslutningsgrad blir månadsavgiften 7,6 % högre och då blir boendekostnadsberäkningen enligt följande för en lägenhet om 70,7 kvm;

Lägenhetsfakta

Grunduppgifter

Lägenhetsnummer	**02500906**	Andelstal	1,1229	Insats	1 372 308
Boarea	70,7	Månadsavgift	3 924	Marknadsvärde	2 050 300
Antal rum	rum och kök	Aktuell hyra	6 129		
Våning	1				

Boendekostnadsberäkning

Bindningstid insatslån Räntesats (2022-04-20)[1]	Rörlig ränta 2,00%	Räntemix (rörlig, 3 år, 5 år) 2,25%	Bunden ränta (5 år) 2,50%
Årsavgift per månad	3 924 kr	3 924 kr	3 924 kr
Ränta per månad	2 287 kr	2 573 kr	2 859 kr
Skatteavdrag 30 %	-686 kr	-772 kr	-858 kr
Total boendekostnad bostadsrätt	**5 525 kr**	**5 725 kr**	**5 925 kr**
Amortering per månad	1 144 kr	1 144 kr	1 144 kr
Total boendeutgift bostadsrätt	**6 669 kr**	**6 869 kr**	**7 069 kr**
Månadshyra	6 129 kr	6 129 kr	6 129 kr
Bokostnadsförändring kr	-604 kr	-404 kr	-204 kr
Dito i %	-9,9%	-6,6%	-3,3%
Förändring boendeutgift kr	540 kr	740 kr	940 kr
Dito i %	8,8%	12,1%	15,3%

FORUM

Bottenlån

Ett bottenlån på 42 miljoner har ansats till grund för bedömningen. Detta motsvarar 6 671 kr/kvm. Det är realistiskt att räkna med att anslutningsgraden inte blir 100 % utan snarare 80 till 90%. Vid cirka 80 % anslutningsgrad ökar lånet till 68 miljoner kr motsvarande 10 810 kr/kvm.

Insatser och finansiering av dem

För att ro i hamn en bostadsrättsbildning behöver hyresgästerna kunna låna till hela insatsbeloppet. Om risken är stor att ett antal hushåll inte får lån på alltför höga belopp och om dessutom vissa hushåll ligger över gränsen för 1% extra amortering (lån överstigande 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst) bör insatserna som procent av marknadsvärdet begränsas.

Bostadsrättskalkyl

Vi har vägt samman alla ovan behandlade faktorer tillsammans med antaganden om drift- och underhållskostnader, avsättning till underhållsfond mm.

Vid en ombildning med priset 135 miljoner kr i köpeskilling blir boendekostnaden (före amortering således) för de boende i storleksordningen 8 % till 15 % **lägre.**

Med 1 % amortering blir boendeutgiften, beroende på vilken ränta som utgår, mellan 4 % och 11 % **högre** jämfört med dagens hyra, vid 100 % ombildningsgrad.

Omdöme om värderingsobjektet

Enligt FMI (Forums FastighetsMarknadsInformation) är värderingsobjektets läge i orten klassat enligt:
Bostäder C

De aktuella bostadshyrorna bedöms motsvara bruksvärdeshyran men är synnerligen låga. Lägenheterna har renoverats när behov har infunnits vid exempelvis vakanser. Tillval har gjorts efterhand från lägenhetsinnehavarna och lagts som tillägg på hyran efter överenskommelse med lägenhetsinnehavaren.

Ingen vakans finns för bostäderna.

Byggnadens underhållskick innebär att underhållsåtgärder i form av nya VA-stammar och relining av vissa stammar, renovering av badrum och separata wc:ar, ny utrustning i värmeundercentralen och nya tvättmaskiner och torktumlare behöver vidtagas under den närmsta framtiden enligt tillhandahållen teknisk utredning. Dessa underhållskostnader brukar vara vad som förväntas för miljonprograms fastigheter av investerare på marknaden och inget som belastar kalkylen avseende investeringar.

Sannolika köpare av värderingsobjektet på en fri marknad är såväl ett större fastighetsbolag som ett mindre fastighetsbolag. Sammantaget innebär värderingsobjektets låga hyror och skick på lägenheterna att det finns potential i att renovera lägenheterna och höja hyrorna. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort. Större aktörer i närområdet med den aktuella affärsmodellen som skulle kunna implementera fastigheten i sitt befintliga bestånd är framför allt Stena Fastigheter AB som har bestånd av liknande karaktär (bebyggda under miljonprograms eran) alldeles i närheten av värderingsobjektet och därmed har skalfördelar av att förvärva fastigheten.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 3,10 – 3,30 % och värdet i intervallet 17 500 – 18 500 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata		
Direktavkastning restvärde	3,20	%
- Bostäder	3,20	%
- Lager	3,20	%
Kalkylränta på totalt kapital	5,41	%
Inflation/KPI: 3% 2022, och därefter 2% per år.		
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2022-05-01 - 2026-12-31)		

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

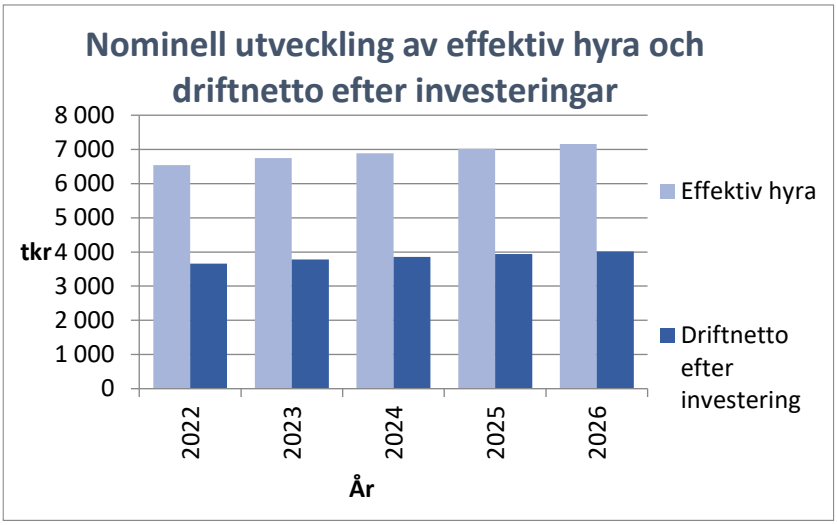
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	116 000 000	kr
- Nuvärde av restvärde	99 745 941	kr
- Nuvärde av driftnetton	16 091 098	kr
Direktavkastning, år 1	3,15	%
Direktavkastning vid kalkylslut	3,20	%
Värde kr/m²	17 770	kr/m²
Värde/taxeringsvärde	1,00	

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	249	0
Vakansgrad	%-enheter	10	-20 721	-18
Drift & underhåll	%	10	-8 646	-7
Inflation	%-enheter	1	9 280	8
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-27 355	-24
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	52 285	45

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Del av Järnbrott 164:15 i Göteborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2022-04-21 till:

Etthundrasexton miljoner kronor
[116 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Möjligt pris för en bostadsrättsförening vid bostadsrättsombildning av fastigheten **Del av Järnbrott 164:15 i Göteborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2022-04-21 till:

Etthundratrettiofem miljoner kronor
[135 000 000 kr]

+ / - Fem miljoner kronor
[+ / - 5 000 000 kr]

OBS! Det finns en stor mängd parametrar kopplat till en ombildningsprocess som påverkar utfallet på en föreningsstämma och i kreditberedningen för förening och medlemmar vilket gör att bedömt marknadsvärde innehåller ett osäkerhetsintervall på åtminstone +/- 5 miljoner kr.

Göteborg 2022-04-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Mia Gorusanovic
Civilingenjör

Hans Voksepp
Civilingenjör

Bilagor;
1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

FORUM

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2022-04-21 (kalkylstart 2022-05-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	16 091
Nuvärde av restvärde (tkr)	99 746
SUMMA (tkr)	115 837
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	**116 000**

Kassaflöde

	ÅR	2022 del	2023	2024	2025	2026
Bedömd helårsinflation		3,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2022					
Hyror, bostäder	1 028	4 344	6 666	6 799	6 935	7 074
Hyror, lokaler	319	50	103	105	107	109
Vakans/hyresrisk, lokaler	-42	-7	-21	-21	-21	-22
Effektiv hyra	**1 001**	**4 387**	**6 748**	**6 883**	**7 021**	**7 161**
Drift & Löpande underhåll	-320	-1 403	-2 153	-2 196	-2 240	-2 285
Periodiskt underhåll	-100	-438	-672	-686	-700	-714
Fastighetsskatt etc	-21	-92	-141	-143	-146	-149
Kostnader	**-441**	**-1 933**	**-2 966**	**-3 025**	**-3 086**	**-3 148**
Driftnetto	**560**	**2 454**	**3 782**	**3 858**	**3 935**	**4 014**

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	3 645	Restvärde kalkylslut (tkr)	127 940
Norm. driftnetto, helår (tkr)	3 672		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	5,41		
Kalkylränta restvärde (%)	5,41	Marknadsvärde kr/m²	17 770
Direktavkastning, initial, %	3,14	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,00
Direktavkastning vid kalkylslut, %	3,20		

FORUM

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Total area m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
				kr	kr/m²	index/%	kr	kr	kr	kr/m²	kr	kr/m²	Not
Bostäder, 86 lägenheter	Bostäder	6 296	22-12-31	6 471 829	1 028	100	-	-	6 471 829	1 028	6 471 829	1 028	-
Privatperson 1	Förråd	37	22-07-31	18 888	510	-	-	-	18 888	510	18 888	510	-
Hgf Västra Sverige	Förråd	111	22-07-31	0	0	-	-	-	44 400	400	44 400	400	-
Privatperson 2	Förråd	31	22-07-31	13 356	431	-	-	-	13 356	431	13 356	431	-
Privatperson 3	Förråd	30	22-07-31	12 828	428	-	-	-	12 828	428	12 828	428	-
Vakant	Förråd	5	-	-	-	-	-	-	2 000	400	2 000	400	-
Privatperson 4	Förråd	12	22-07-31	5 652	471	-	-	-	5 652	471	5 652	471	-
Privatperson 5	Förråd	6	22-07-31	2 736	456	-	-	-	2 736	456	2 736	456	-
Summor / Genomsnitt		6 528		6 525 289	1 000		-	-	6 571 689	1 007	6 571 689	1 007	

FORUM

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769640-0626 brf röda briljant	2021-06-24	D-2021-00278634:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 18.186.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	18.186.000 SEK	2006-04-26	06/13165

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	1480K-2008F241.12
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Periodanmärkning: Fastighetstillbehör		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledningen inom ett 3 meter brett område m enligt karta, aktbilaga ka2. sedan ledningsarbete har avslutats skall i görligaste mån återställning ske till förut befintligt skick.		
Avloppsledning	Last	Officialservitut	1480K-2008F241.20
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Periodanmärkning: Fastighetstillbehör		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledningen inom ett 3 meter brett område u enligt karta, aktbilaga ka2. sedan ledningsarbete har avslutats skall i görligaste mån återställning ske till förut befintligt skick.		
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1480K-1997F256.1
	Anmärkningar: Fjärrvärmeledningar med tillbehör delsi mark dels i bostadsfastigheter		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2004F10.1
	Anmärkningar: Lr 1 och lr2 i denna förrättning samt lr1 och ledn-rätt för fjärrvärme akt 1997f256 har samma rätt till utrymme där de sammanfaller		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vattenledning	Last	Ledningsrätt	1480K-2008F241.6
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1964-04-17	1480K-II-3105
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Tillägg till bestämmelser, se akt 1480k-ii-4654		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Göteborg Järnbrott 164:15	909a6a64-7c33-90ec-e040-ed8f66444c3f	2008-11-11
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
140036543	1480	2021-06-29
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Tynnered	107055	2022-03-08

Adress

Adress

Briljantgatan 51-65, 52-64
421 49 Västra Frölunda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6393698.6	315363.9
2	6393699.0	315264.8
3	6393658.4	315422.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 6109 kvm	1 6109 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556046-8562	1/1	1993-07-01	93/25610

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag

Box 5044
402 21 Göteborg

Inskrivet ägarnamn: Göteborgs Stads Bostads AB

Köp (även transportköp): 1989-11-27
Ingen köpeskilling redovisad.

FORUM

212372-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	111.793.000 SEK	54.393.000 SEK	57.400.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556046-8562 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag Box 5044 402 21 Göteborg	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 006291296.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
50.000.000 SEK	1480060
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
7 870 kvm	6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 006292296.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
200.000 SEK	1480060
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
118 kvm	1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301251848.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
7.200.000 SEK	1480060
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
4 325 kvm	1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 006289296.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
49.000.000 SEK	6 296 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	5.972.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1967	2013	1967

FORUM

Värderingsenhet lokaler 006290296.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
193.000 SEK	98 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	44.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1967	2013	1967

Värderingsenhet lokaler 301251847.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
5.200.000 SEK	4 325 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.213.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1965		1965

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Göteborg Järnbrott GA:31, GA:35

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1964-12-28	1480K-IV-216/1964
Införd i tomtboken	1965-02-02	1480K-IV-216/1964
Fastighetsreglering	1997-11-25	1480K-1997F256
Ledningsåtgärd	2004-01-15	1480K-2004F10
Fastighetsreglering	2008-01-08	1480K-2007F291
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2008-11-11	1480K-2008F241
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Intyg	1965-02-05	1480K-XIII-2212
Övriga åtgärder Utstakning	1965-05-10	1480K-VIII-38961
Nybyggnadskarta	1965-09-24	1480K-IX-16730
Övriga åtgärder Kontroll	1966-05-27	1480K-VIII-39977

Ursprung

Göteborg Tynnered 761:687

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
O-Göteborg Järnbrott 164-profiljärnet 15	1984-06-13	1480K-XI-115/84

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

FORUM

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

FORUM

VÅRA KONTOR

Stockholm
Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg
Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö
Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping
Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping
Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall
Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå
Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås
Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund
Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

FORUM

PROJEKTLEDAR HUSET

Göteborg
Järnbrott 164:15

Teknisk statusbesiktning av bostads-fastighet

Hillar Truuberg

2022-03-31

Göteborg Järnbrott 164:15 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag genom Svefa

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 mars 2022 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom information från boende och skriftlig information tillhandahållen från Svefa / Bostadsbolaget.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i ett representativt urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 10 grader C.

Vid besiktningen närvarade:
- Kristoffer, Bostadsbolaget, fastighetsvärd
- Mattias Bjurling, Bostadsbolaget, förvaltare
- Håkan Olsson, Forum Fastighetsekonomi
- Mia Gorusanovic, Forum Fastighetsekonomi
- Camilla Krook, boende
- Serife Ilknur, boende
- Hannes Persson, Svefa
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Järnbrott 164:15	
Adresser:	Briljantgatan 51-65	
Kommun:	Göteborg	
Markareal:	16 109 m^2	
Byggnad:	Flerbostadshus med partiellt suterrängplan och 3-4 våningar.	
Byggnadsår:	1966 / 1967	
Areor:	Bostäder	6 296 m^2
	Lokaler	232 m^2
	Totalt	6 528 m^2
Lägenheter:	86 st; 1-5 rok	
Lokaler:	1 kontrakt av karaktären kontor och 6 förråds-kontrakt.	

Byggnadsbeskrivning:

Källare / suterräng:	Driftsutrymmen
Entréplan / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, bostäder, lokal
Övr våningsplan:	Bostäder
”Vind”:	Fläktrum i 5 av trapphusen
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av armerad betong till berg
Stomme:	Armerad betong
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Låglutande sadeltak belagt med asfaltpapp. Utvändig takavvattning.
Skärmtak:	Skärmtak över entréer och över översta balkong.

Fasad:	Betongsockel, i huvudsak fasadtegel i våningsplanen, plåtfasad på vindsplan samt ytterligare vissa areor beklädda med plåt i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, betongskärmar, smidesräcke. Många enheter är inglasade.
Fönster / fönsterdörrar:	Isolerglas på innerbåge och ytterbåge av aluminium. Flertalet fönster är utbytta ca 1988 (noterat tillverkninsgår). Balkongdörrar och de flesta fönster i indragna lägen vid balkongerna är av 2-glastyp av trä.Invändigt tilläggsglas kan finnas.
Entré:	Betongmosaikgolv, målade väggar och klinker på väggar, målade tak eller akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Handledare. Räcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Aptus-låssystem.
Övriga dörrar:	Dörrar till förråd, soprum etc i huvudsak ståldörrar. Lgh-dörrar i huvudsak av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i de flesta vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa, skåpinredning utbytt i de flesta (1989 enl uppgift), vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i några.
Badrum:	Plastmatta på golv, partiellt kaklade väggar och i övrigt målade väggar, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Torkskåp (oklart om detta gäller alla). Förberett med vatten och

	avlopp för TM. Badrummen i de större lägenheterna har ”avdelad” wc-del.
WC:ar (separata):	Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak, wc-stol och tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstugor:	4 st tvättstugor, varav en i separat byggnad. Totalt 10 TM (varav en stor), 5 TT, 1 TS, 1 mangel. Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. Maskinparken är genomgående från mellan 2006-2008.
Förråd:	Förråd med gallerväggar. Målade ytskikt.
Cykelförråd mm:	Målade golv, väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Målade betonggolv, målade väggar och målade tak.
Sophantering:	Miljörum i separat utrymme. Ett antal tidigare soputrymmen har ”avvecklats”.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1988, men utbytta delar såsom värmecirkulationspump och expansionskärl etc är senare utbytta.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Värmedistribution med tvårörssystem. Radiatorventilerna är utbytta. Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med totalt 5 fläktar belägna på vindar / tak. Kanalsystem från byggnadsåret, men fläktarna är genomgående utbytta 2015 enligt tillgänglig dokumentation. Frånluftsutsugspunkter i alla kök, badrum och separata wc:ar. Tilluft sker genom väggventiler / spaltventiler.

VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, (plast finns (åtminstone partiellt i ingjutna delar i badrumsgolv). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är i stor omfattning från byggnadsåret, men partiellt utbytta i badrumsgolv.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar från byggnadsåret. Inom allmänna utrymmen finns partiellt utbytt installationer och belysningsarmaturer. Installationer i lägenheter i stor omfattning från byggnadsåret. 1-fas elinstallationer till de mindre lägenheterna och 3-fas till några större. Ojordade installationer i lägenheterna bortsett köken.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor i huvudsak belagda med asfaltbetong till entréer. I övrigt gräsmattor, planteringar, utvändiga trappor, stödmurar, naturmark.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1966 / 1967. Under byggnadens livslängd har bland annat fönstren bytts ut, yttertakets papp bytts ut, badrummen ytskiktsrenoverats, köksinredningen bytts ut entrépartierna bytts ut, del av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen bytts ut, fläktmotorer bytts ut, maskinpark i tvättstugor bytts ut och i övrigt löpande underhåll genomförts. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Kommande underhållsbehov inom nära framtid finns avseende VA-stambyten, renoveringar av badrum och separata wc:ar. Utrustningen i värmeundercentralen behöver, bortsett utbytta delar, bytas ut. Inom några år kommer också huvuddelen av maskinparken i tvättstugorna behöva bytas ut. Om ca 10 år bedöms också flertalet elinstallationer behöva bytas (el i badrummen byts i samband med renovering av dessa), stamregleringsventiler-

	na på värmesystemet och bedömningsvis också yttertakets asfaltpapptäckning. Vidare kommer balkongernas betongskärmar behöva bytas ut. I övrigt behöver normalt löpande underhåll utföras.
OVK-status:	OVK-besiktningar utfördes senast i februari 2020 med godkänt utfall. OVK har löptid till maj 2025.
Energideklaration:	Utfördes senast november 2019. Löptid 10 år.
Radon:	Radonmätningar med mätresultat under godkända gränsvärden har utförts enligt tillhandahållna dokument, men flertalet redovisade provanalyser är från 2006 till 2009 och därigenom mer än 10 år gamla. Något fåtal mätningar från 2015 finns också.
Asbest:	Finns i värmerörsinstallationer i källarplanet och möjligen också i eternitkanaler tillhörande ventilationssystemet. Eftersom alla kök och badrum renoverats 1989 finns rimligen ingen asbest i kakel- och klinkerfogar och fix i dessa. Ingen provtagning avseende asbest utfördes i samband med besiktningen.
Skyddsrum:	I byggnaden finns skyddsrum. Det är inte känt när senaste skyddsrumsbesiktning genomfördes. En skyddsrumsbesiktning utförd av särskild sakkunnig rekommenderas utföras innan ett förvärv såvida detta inte nyligen genomförts.
PCB:	PCB har funnits i diverse fogar och i sin helhet sanerats enligt tillgängliga dokument.
Låssystem:	Fastigheten är ansluten till Bostadsbolagets Aptussystem. Det är troligt att ett nytt låssystem alternativt en omkodning av systemet kommer behöva installeras i anslutning till ett förvärv.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng / platta på mark med grundmurar av armerad betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomtmark eller under nedersta bjälklaget mot marken.

Ingen fukt kunde noteras i golv och väggar i utrymmen i nedersta våningsplanet och inte heller någon "källardoft". Det är inte känt om något utbyte av dränering / fuktisolering har utförts och inte heller bedömningsbart när eller ens om detta kommer behöva utföras. Byggnaden är belägen på en "högpunkt".

Hårdgjorda utvändiga asfaltbelagda ytor i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Entrétrappor och övriga utvändiga trappor i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Stödmurar etc i normalt skick. Inget bedömt tekniskt åtgärdsbehov.

I anslutning till bottenvåningslägenheter finns individuella uteplatser.

Utöver ovanstående finns en lekplats i anslutning till fastigheten. Oklart när senaste säkerhetsbesiktning utfördes och också om lekplatsen tillhör fastigheten. Okulärt betraktat bedöms lekplatsen vara i gott skick.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Bärande väggar av armerad betong, bärande bjälklag av armerad betong.

Ingen (eller åtminstone ytterst marginell) sprickbildning i noterades i bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

Viss fullt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i gångar i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel från byggnadsåret i genomgående tillfredsställande skick. På ett par av husgavlarna har viss kompletteringsfogning av tegel utförts. Det bedöms inte finn-

as något nära förestående åtgärdsbehov av någon betydelse, men byggnaden har ett förhållandevis väderutsatt läge.

Delar av våningsfasaderna och "vinden" har plåtfasader. Plåtdelarna bedöms i sin helhet vara utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med asfaltpapp. Pappen är omlagd vid okänd tidpunkt (men troligen för säg knappt 20 år sedan) och i förhållandevis gott skick. Tack vare sadeltaksuppbyggnaden (viss lutning) ökar pappens tekniska livslängd. Det bedöms ändå rimligt att nästa utbyte ligger mindre än 10 år framåt i tiden.

Takavvattning med bedömt tillfredsställande funktion. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Däremot rekommenderas löpande underhåll i form av rensning av rännor etc.

Skärmtak belagt trapetskorrugerad plåt över entréer och över översta balkongrad i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Invändig tillgänglighet till yttertaken som skulle behöva göras mer arbetsmiljöanpassad.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong och skärmar av betongskivor. Drygt hälften av balkongerna är inglasade.

Balkongskärmarna är i huvudsak från byggnadsåret och det förekommer betongskador på några.

Mellan balkongerna finns bärande betongskärmar vilka också i viss omfattning har smärre karbonatisering i betongen.

Exakt omfattning av åtgärdsbehov är svårbedömt, men det har antagits att 30 balkongers skärmar kommer behöva renoveras inom kommande 5-årsperiod.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster av blandade utföranden. Flertalet bostadsfönster har bytts ut ca 1988, men vissa fönster / fönsterdörrar (i indragna balkonglägen) är från byggnadsåret, men har i vissa fall kompletterande invändigt glas.

Isolerglas (som finns i de flesta fönsterenheter) kan punkteras och därigenom få minskat värmemotstånd och sämre genomsiktlighet. Inget av detta noterades i samband med platsbesöket. Skulle det inträffa går det att byta ut isolerglaskassetterna styckevis. Tidpunkter för eventuellt utbytesbehov är inte bedömningsbara.

I indragna lägen i balkongpartier finns fönster med träytterbåge. Tack vare att dessa fönster är väderskyddat belägna bedömdes ändå fönstrens utsidor vara i förhållandevis gott skick, men utvändig ommålning kommer ändå behöva genom-

föras inom några år. Många balkonger är inglasade vilket väsentligen förlänger tidpunkten till nästa åtgärdsbehov.

Det är dock rimligt att tätningslisterna till de flesta fönster behöver bytas ut likväl som viss justering av fönstrens öppnings- / stängningsfunktioner kommer behöva utföras.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer:
Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt löpande underhåll.

Trapphus:
Ytskikt i normalt skick. Handledare och räcken likaledes i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:
Lackade träpartier med glas i normalt skick. Utvändig omlackning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om kanske 6-7 år. Då alla entréer är skyddade av skärmtak förlängs perioden mellan återkommande underhåll väsentligt.

Tvättstugor:
5 fastighetstvättstugor med totalt 10 TM och 5 TT. Dessutom noterades 1 TS samt 1 kallmangel. Maskinparken är genomgående från mellan 2006 och 2008. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är i storleksordningen 15 år, men i det här fallet kanske lite längre då det finns många maskiner i förhållande till lägenhetsantalet. Maskinerna kommer ändå löpande behöva bytas ut inom några år.

Ytskikt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Barnvagnsförråd mm:
Ytskikt i normalt skick. Dörrar till utrymmena i gott skick. Inget åtgärdsbehov..

Installationsutrymmen:
Byggtekniskt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:
Sophantering med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:
Förråd med gallervägar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Låssystem:
I anslutning till ett förvärv kommer sannolikt hela fastighetens låssystem (är idag anslutet till Bostadsbolagets Aptus-system) behöva bytas ut eller åtminstone kodas om. Omfattningen av utbytet / omkodningen avser entréerna, övriga utvändiga gemensamma dörrar, gemensamma dörrar till förråd, soputrymmen, driftsutrymmen mm.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandade åldrar. Badrummen har renoverats och kökssnickerier har bytts ut. Inget försök att kalkylera behov av nödvändigt lägenhetsunderhåll har utförts, utöver vad som avser renoveringar av badrum och separata wc:ar.

Badrummen har yt- och tätskikt som renoverats vid ett tillfälle (1989 enligt uppgift), men bedöms ändå snart vara i behov av ny renovering samtidigt med att ett tekniskt nödvändigt VA-stambyte genomförs, inom högst ett par år.

En badrumsrenovering med god kvalité i normalstandard (kakel, klinker, nytt porslin, ny el mm) kostar ca 185 000:- inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag, vid gemensam upphandling. Då ingår inte utbytet av vertikala VA-stammar i beloppet. Nya ytskikt etc ingår då även i wc-delen i de badrum som har "skilda" enheter.

I samband med att badrummen renoveras byts också de VA-stammar som betjänar enheterna ut.

I vissa badrum finns idag torkskåp och vissa har egeninstallerade tvättmaskiner. Dessa förutsätts demonteras och återmonteras vid en badrumsrenovering.

I de lägenheter som har separata wc:ar rekommenderas dessa också renoveras i samband med att VA-stambyten utförs. Beräknad kostnad för detta är i storleksordningen 50 000:- (för respektive).

Asbest ska rimligen inte finnas i badrummen då ytskikten har renoverats och inte heller i t ex kakelstänkskydd i köken.

Elinstallationer i lägenheter i stor omfattning från byggnadsåret, men med tekniskt säkert ca 10 års återstående teknisk livslängd.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns en hyresgästföreningslokal samt ett antal lokalförråd. Inget av dessa besöktes i samband med besiktningen.

I hyresgästlokalen finns säkerligen en wc som kommer beröras av ett VA-stambyte.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen (värmeväxlare och styr- och reglerutrustning) är från 1988, tekniskt uttjänt och i behov av utbyte inom nära framtid. Viss övrig utrustning som expansionskärl och vissa pumpar är utbytta och kan sparas i samband med utbytet.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än övriga installationer.

Inget åtgärdsbehov på förhållandevis lång tid. De värmeinstallationer som selektivt betjänar badrum byts lämpligen ut parallellt med badrumsrenoveringarna.

Värmedistributionen sker genom ett tvårörssystem.

Radiatorventiler som i huvudsak bedöms ha bytts ut, men för ganska länge sedan. Utbyte rekommenderas parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen.

Stamregleringsventiler för värme huvudsakligen från byggnadsåret och likaledes med rekommendation till utbyte parallellt med övriga värmeåtgärder.

En injustering av hela värmesystemet utförs samtidigt med övriga värmeåtgärder.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:
Avlopp i stor utsträckning från byggnadsåret och borde statistiskt ha i storleksordningen 10 år till rekommenderat utbyte, men flera av de synliga delarna i suterräng- / bottenplanet hade påtagliga rostangrepp. Generellt rekommenderas därför avloppen bytas ut inom ca 2-3 år.

Vissa avlopp i suterrängbelägna lägenheter ligger under nedersta bjälklag. Här bör en re-lining vara ett alternativ till utbyte av desamma.

Vatten:
Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar från byggnadsåret. Installationerna är från byggnadsåret och har statistiskt ungefär 10 års återstående teknisk livslängd, men stående vattenstammar byts ändå ut i samband med utbytet av avloppen och badrumsrenoveringarna.

Tryckstegringspump finns anslutet på inkommande vatten.

Utbyte stråk för kall- och varmvatten i nedersta våningsplan bör statistiskt rimligen kunna avvaktas minst 10 år.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med totalt 5 fläktar placerade på vindar / tak. I lägenheterna finns utsugspunkter i kök, badrum och separata wc:ar.

Fläktarna är utbytta 2015 enligt tillgänglig dokumentation och i gott skick.

Tilluft via väggventiler.

OVK är godkänd. Godkännandena löper till maj 2025. I protokollen påpekas dock att många kanaler och don är nedsmutsade. Rensningar av ventilationssystemen rekommenderas därför utföras inom nära framtid.

Tillgängligheten till fläktplaceringarna är dåligt arbetsmiljöanpassad.

5.3 El-installationer

Fastighetselinstallationer som servis, serviscentral övriga centraler, huvudledningar, installationer i allmänna utrymmen och driftsutrymmen samt de flesta lägenheter är i huvudsak från byggnadsåret och med statistiskt ungefär 10 år till rekommenderat utbyte. 65-70 år är en rimlig teknisk livslängd för elinstallationer.

Lägenheterna har i all huvudsak också ojordade installationer.

Installationer i badrum och wc:ar rekommenderas bytas i samband med renoveringar av utrymmena.

I delar av de gemensamma utrymmena har elinstallationer bytts ut.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2022)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak, takavvattning

Omläggning av papptak, bedömt 2030 (ca 3 000 m^2)	ca 1 400 kkr

6.1e Balkonger

Underhåll / renovering 30 balkonger, ca 2026 (avser betongskärmar etc)	ca 1 000 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Underhåll fönster, ca 2025 (utbyten tätningslister samt viss justering)	bedömt 250 kkr
Målningsunderhåll fönster i balkongpartier, ca 2025	bedömt 300 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte flertalet maskiner i tvättstugor, ca 2023-2027	ca 800 kkr
Omlackning av entrépartier, bedömt 2028	ca 100 kkr

6.1h Lägenheter

Yt- och tätskiktsrenov av badrum, ca 2022-2024 (inräknat 86 st, varav 77 med avskild wc-del)	ca 15 500 kkr
Renovering separata WC:ar, ca 2022-2024 (inräknat 12 st)	ca 600 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte värmeväxlare mm, ca 2022	ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyten ventiler på värmesystem, ca 2022 (inkl injustering av värmesystem)	ca 1 000 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte va-stammar, ca 2022-2024 (till badrum, wc:ar och kök)	ca 9 000 kkr

6.2d Ventilation

Rengöring ventilationskanaler, ca 2022	ca 200 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1966 / 1967. Under byggnadens livslängd har yttertakets papp bytts ut, flertalet fönster bytts ut, badrum renoverats, vissa värmeåtgärder utförts, maskinpark i tvättstugor bytts ut, entrépartier bytts ut, frånluftsfläktar bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Inom förhållandevis nära framtid kommer badrummen åter behöva renoveras och vastammar parallellt bytas ut. Vidare kommer löpande även maskinpark i tvättstugorna behöva bytas ut, liksom utrustning i värmeundercentralen.

Om kanske ca 5 år behöver åtgärder genomföras på en hel del av balkongskärmarna och visst underhåll på fönstren och om knappt 10 år kommer yttertakets pappbeläggning behöva bytas ut.

Om ca eller kanske drygt 10 år bedöms de flesta elinstallationerna i byggnaden behöva bytas ut.

Lägenheternas ytskikt, inredningar och utrustningar är i lite varierande skick och av lite varierande ålder. Inget försök har gjorts i avsikt att bedöma kostnader för renoveringar.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 26 900 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 3 600 000:-
Totalt:	ca 30 500 000:-

I fördelningen ovan har förutsatts att alla kostnader för badrumsrenovering och vastambyten ligger inom 3 år. Vad avser utbyten av maskiner i tvättstugor har 250 000:- antagits ligga inom 3 år och resterande därefter.

Protokoll från skyddsrumsbesiktningar har inte varit tillgängliga i samband med upprättandet av detta Statusbesiktningsprotokoll.

Utöver ovanstående är det rimligt att avsätta i storleksordningen 180 000:- / år för smärre oförutsedda reparations- / underhållsåtgärder.

Försäljningsprospekt
Bostadsfastighet i Tynnered

Järnbrott 164:15 i Göteborg kommun
Maj 2022

SVEFA

Innehållsförteckning

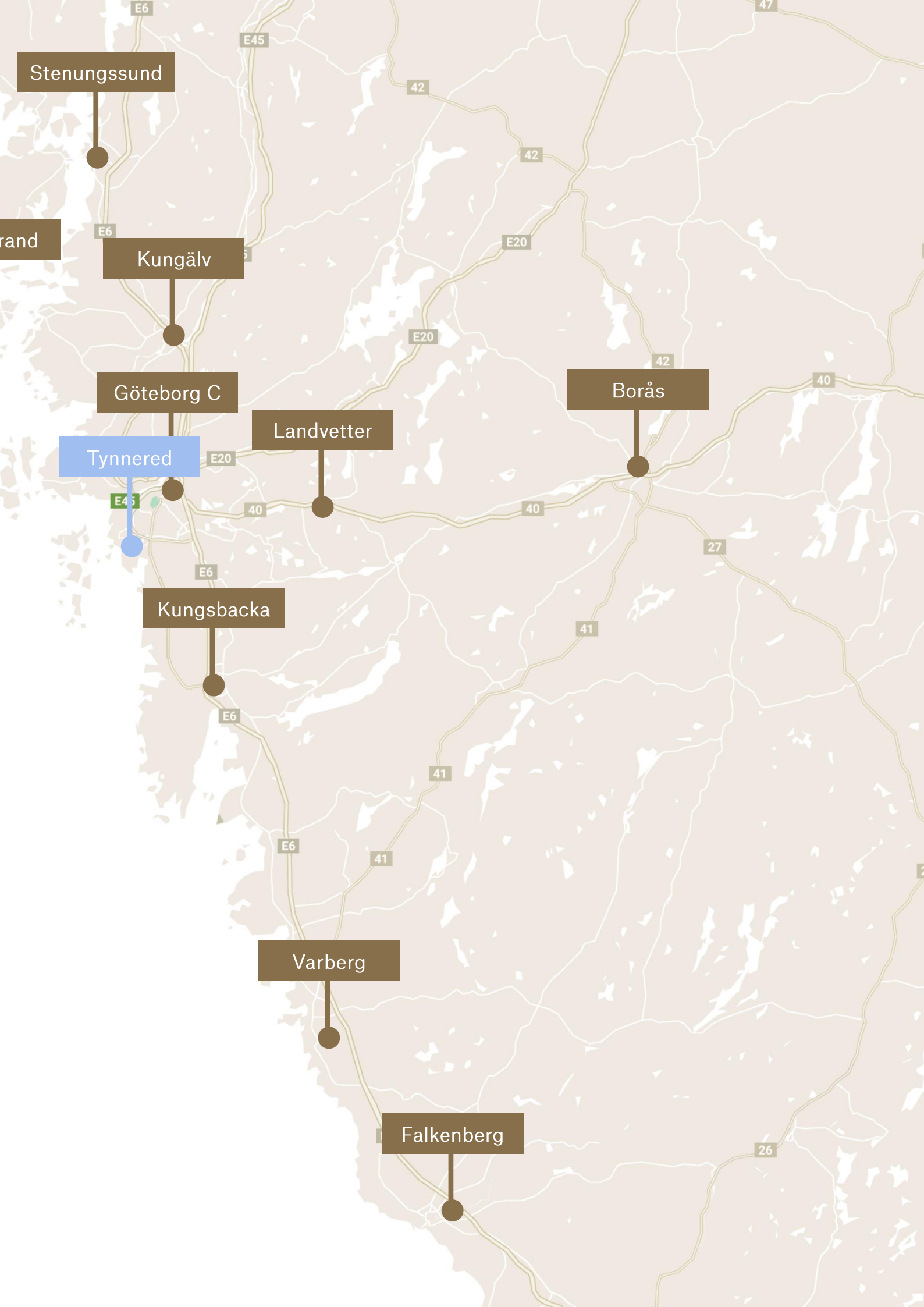
4 Försäljningsprospekt

6 Sammanfattning

10 Marknadsinformation

18 Fastigheten

24 Försäljningsprocessen


Stenungssund
rand
Kungälv
Göteborg C
Tynnered
Landvetter
Borås
Kungsbacka
Varberg
Falkenberg
E6
E45
E20
E4
42
40
41
27
26
47

Försäljningsprospekt

Uppdrag

Göteborgs stads bostadsaktiebolag ("Säljaren") äger och avser att avyttra del av fastigheten Järnbrott 164:15 i Göteborgs kommun ("Fastigheten"). Fastigheten avses att avyttras genom en riktad försäljningsprocess till en, av de boende bildad, bostadsrättsförening ("Föreningen").

Säljaren har för avsikt att genomföra avyttringen via en traditionell fastighetsöverlåtelse.

Svefa AB ("Svefa") har av Säljaren anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen. Svefa har på uppdrag av Säljaren sammanställt detta försäljningsprospekt.

Försäljningsprospekt

Detta försäljningsprospekt har sammanställts på basis av information från Säljaren samt andra källor som Svefa bedömer vara tillförlitliga. Även om Säljaren och Svefa utgår från att informationen i försäljningsprospektet är riktig och fullständig, friskriver sig Säljaren och Svefa från allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i försäljningsprospektet eller i annan information, muntlig såväl som skriftlig, som tillhandahållits intressenter till Fastigheten. Således kan varken Säljaren eller Svefa garantera de uppgifter som förekommer i försäljningsprospektet. Informationen i försäljningsprospektet bör kontrolleras i samråd med Säljaren innan bindande köpehandling undertecknas. Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare av Fastigheten.

Copyright Svefa 2022

Materialet är skyddat enligt upphovsrättslagen. Mångfaldigande av hela eller delar av innehållet i detta försäljningsprospekt är förbjuden utan skriftligt medgivande från Svefa.

Konfidentiell information

Försäljningsprospektet är konfidentiellt. Mottagaren förbinder sig att inte sprida försäljningsprospektet till annan utan medgivande från Svefa.

Definitioner

Fastigheten
Del av Järnbrott 164:15 (exklusive parkeringen)

Uthyrbar area
Areor (cirka) enligt uppgifter från Säljaren

Hyresvärde
2022 års intäkter för bostäder och förråd

Föreningen
Bostadsrättsföreningen Röda Briljant, org.nr. 769640-0626

Säljaren
Göteborgs stads bostadsaktiebolag, org.nr. 556046-8562

Svefa
Svefa AB, org.nr. 556514-3434

Marknadsföringsdatarum
I datarummet finns finansiell databas, fastighetsutdrag, planritningar och detaljplaner.

Kontaktpersoner

Frågor avseende Fastigheten och försäljningsprocessen kan ställas till någon av följande personer inom Svefa.

Hannes Persson
PROJEKTLEDARE
010-603 87 35
hannes.persson@svefa.se

Teodora Jevdic
ANALYTIKER
010-603 86 35
teodora.jevdic@svefa.se

Sammanfattning

6579
Tkr
Hyresintäkter

6 528
Kvm
Uthyrbar area

86
St
Antal lägenheter

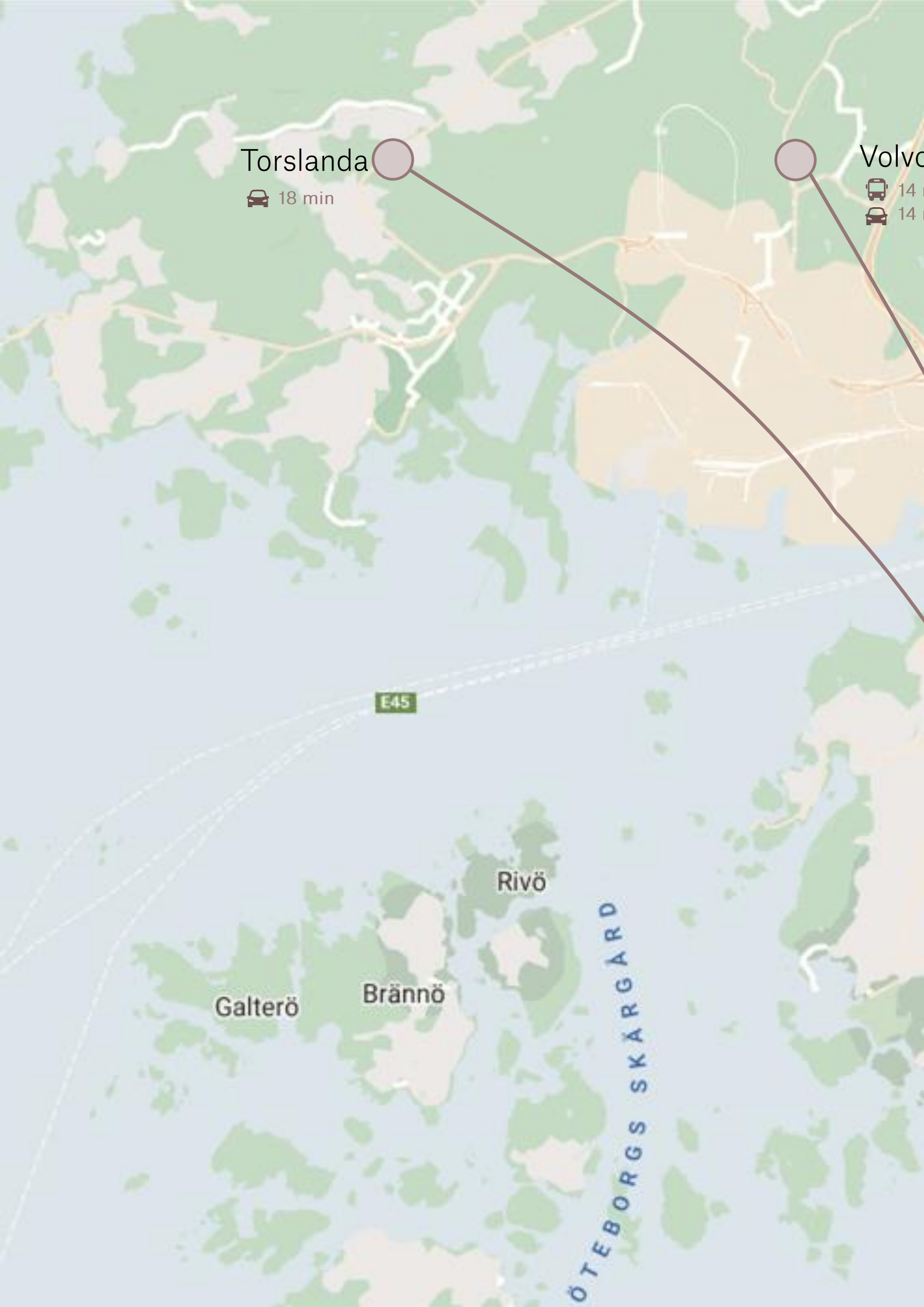
Allmänt

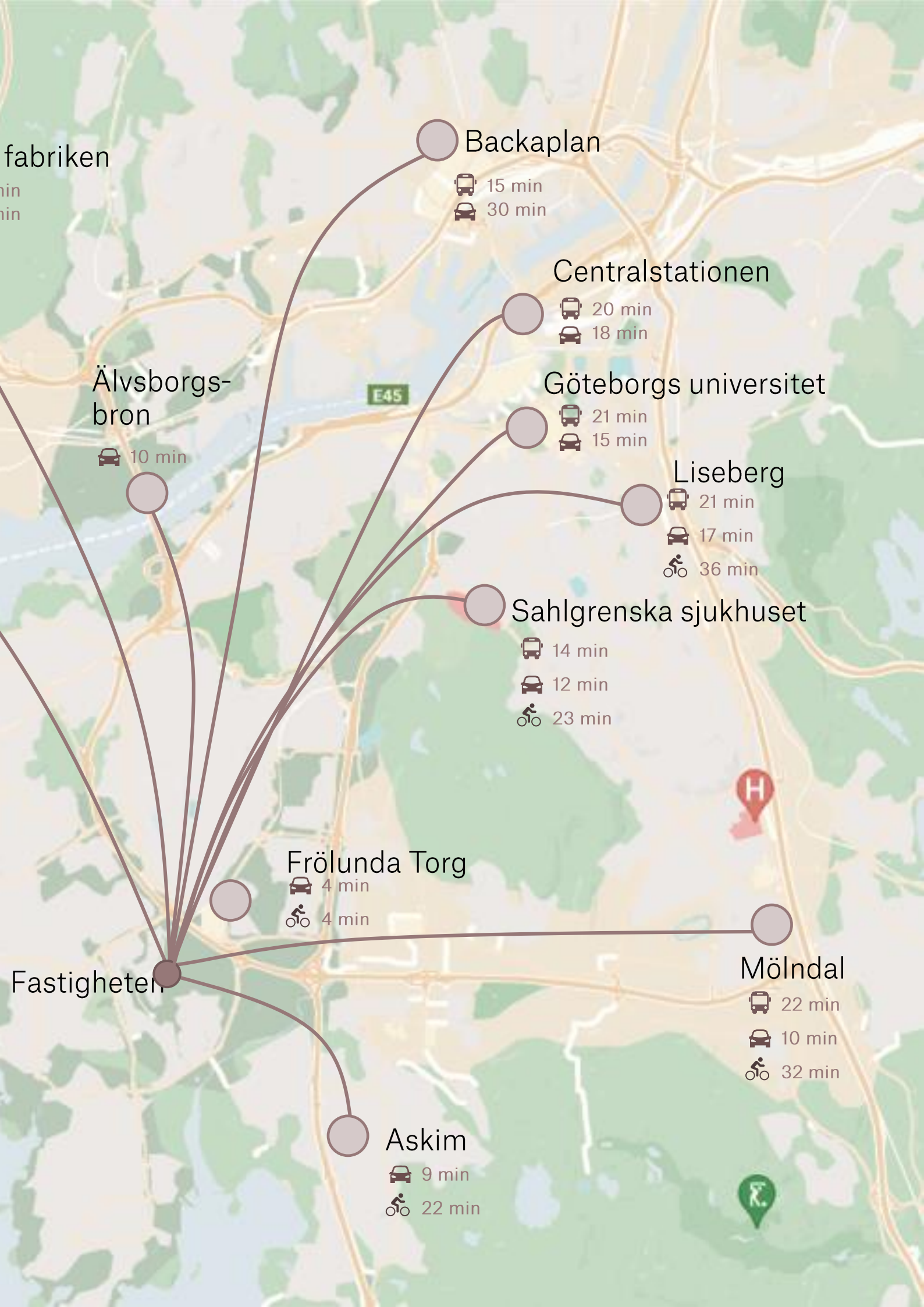
Bostäderna är belägna på Briljantgatan 51-65 i Tynnered i Göteborgs kommun. Ungefär 500 meter från Fastigheten finns goda kommunikationer med både buss- och spårvagnslinjer som når centrala Göteborg på 20 minuter. Stadsdelen utmärks av närheten till havet och många grönområden med varierande natur. Näsetbadet, Smithska udden och Önneredsbadet finns inom cykelavstånd.
Frölunda Torg är en stor knutpunkt för kollektivtrafiken och ett alternativ till Göteborgs shoppingkärna. Här finns ungefär 200 butiker på gångavstånd från Fastigheten. Övrig service så som skola, förskola och affärer finns i närheten av Fastigheten.

Fakta

Kommun	Göteborg
Fastighetsbeteckning	Järnbrott 164:15
Adress	Briljantgatan 51-65
Byggår	1966/1967
Uthyrbar area lokal (kvm)	232
Uthyrbar area bostäder (kvm)	6 296
Antal lägenheter (st)	86
Estimerad tomtareal (kvm)	Ca 9 000 kvm
axeringsvärde (Tkr)	99 393
Inteckningar (Tkr)	0
Hyresvärde (Tkr)	6 579
Taxebundet (Tkr)	-1 529
Drift & underhåll (Tkr)	-1 632
Fastighetsavgift (Tkr)	-131
Driftnetto (Tkr)	3 288

54


Torslanda
18 min
Volvo
14
14
E45
Rivö
Brännö
Galterö
ÖTEBORGS SKÄRGÅRD


fabriken
Backaplan
15 min
30 min
Centralstationen
20 min
18 min
Älvsborgs-
bron
10 min
E45
Göteborgs universitet
21 min
15 min
Liseberg
21 min
17 min
36 min
Sahlgrenska sjukhuset
14 min
12 min
23 min
H
Frölunda Torg
4 min
4 min
Fastigheten
Mölndal
22 min
10 min
32 min
Askim
9 min
22 min

Marknadsinformation

Marknadsinformation Göteborg

Allmänt

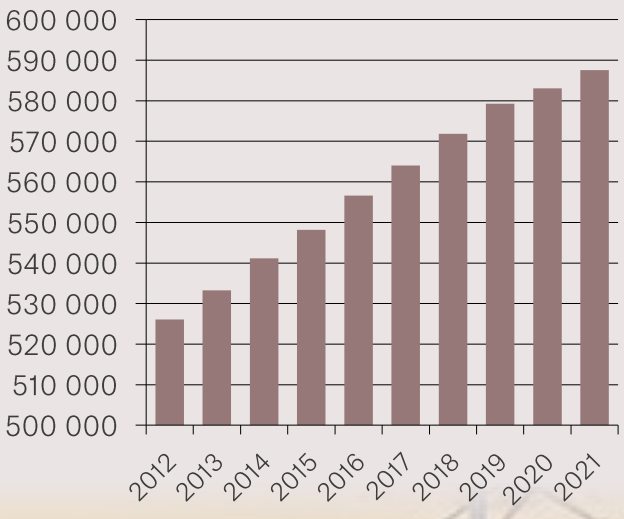
Göteborg är Sveriges näst största stad och förra året fyllde staden 400 år. Göteborg uppfördes av tyskar och holländare och var under 1700-talet en blomstrande sjöfarts- och handelsstad. Under 1800- och 1900-talet blev staden en industristad. Göteborgs strategiska läge med Skandinaviens största hamn gör att staden än idag har en stark industri.

Idag är Göteborg även en innovationsstad med avancerade tillverkningsindustrier och multinationella företag. Staden har två universitet, Göteborgs Universitet samt Chalmers Tekniska Högskola, med cirka 66 000 studenter. De största privata arbetsgivarna är Volvo, Chalmers, SKF, Ericsson, PostNord och Astra Zeneca.

I Göteborg förväntas en stor befolknings-ökning närmaste åren, därav sker många stadsutvecklingsprojekt i staden. Nya stadsdelar och ny infrastruktur utvecklas med målet att Göteborg ska gå från en stor småstad till en grön och nära storstad.

Befolkning

Göteborg var den kommun där befolkningen ökade mest i Sverige 2021, mätt i absoluta tal. I Göteborg bor cirka 587 600 invånare. Enligt kommunens befolkningsprognos väntas befolkningen öka med 120 000 invånare fram till 2040. Göteborg har under de senaste tio åren haft en stadig tillväxt med en befolkningsökning om cirka 61 500 invånare, vilket motsvarar cirka 12 procent.



587 549

Antal
Invånare
Sverige total:

39

År
Medelålder
Sverige median: 44 år

52 744

Kr/kvm
Medelpris bostadsrätt 2021
Sverige medel: 44 502 kr/kvm

11,7

Procent
Befolkningsökning
senaste 10 åren
Sverige median: 4,4%

326,1

Kr
Medelinkomst
Sverige median: 343,9 kr

90

Procent
Prisökning bostadsrätt
senaste 10 åren
Sverige medel: 83%

Marknadsinformation Tynnered

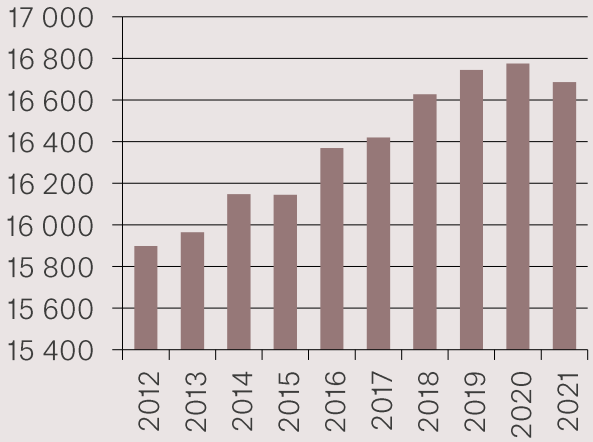
Läge

Stadsdelen Tynnered är belägen i sydvästra Göteborg med ungefär 10 kilometer från Göteborgs centralstation. Området är beläget endast en cykeltur bort från flera badstränder. Inom gångavstånd från Tynnered ligger Frölunda Torg som är ett av Göteborgs största shoppingcentrum, här finns ett brett utbud av butiker och service.

Tynnered har goda kommunikations-möjligheter med både ett flertal busslinjer och en spårvagnslinje. Från Tynnered tar det ungefär 25 minuter med spårvagn in till Göteborgs centrum. Området gränsar till Västerleden, en del av Riksväg E6.20, som bildar en ringväg runt den Västra delen av Göteborg. Från Tynnered nås stadskärnan med bil på ungefär 15 minuter.

Befolkning

I centrala Tynnered bor cirka 16 700 invånare. Under den gånga tioårsperioden har befolkningen ökat med 5 procent. Enligt befolkningsprognos väntas Centrala Tynnered ha cirka 18 855 invånare år 2028, vilket motsvarar en befolkningsökning om 13 procent.



16 686

Antal
Invånare
Göteborg total: 587 549

38

År
Medelålder
Göteborg medel: 39 år

40 949

Kr/kvm
Medelpris bostadsrätter 2021
Västra Göteborg
Göteborg medel: 52 744

13,0

Procent
Befolkningsökning
senaste 10 åren
Göteborg: 11,7%

219,3

Tkr
Medelinkomst
Göteborg medel: 326,1 kr

114

Procent
Bostadsprisökning
senaste 10 åren
Västra Göteborg
Göteborg: 90%

Marknadsinformation
Bostadsmarknaden Tynnered

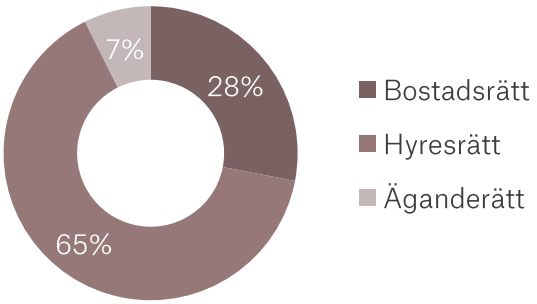
Bostadsbeståndet

Likt många andra kommuner i Sverige präglas bostadsmarknaden i Göteborg av en utbredd bostadsbrist i enlighet med Boverkets bostadsmarknadsenkät. Färsk data från Boplats visar att den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i Västra Göteborg, stadsdelsnämnden som Björlanda tillhör, är cirka 6,9 år.

Bostadsbeståndet i centrala Tynnered domineras av flerbostadshus. Totalt fanns 6 730 lägenheter i flerbostadshus i området 2020, vilket motsvarar cirka 86% av det totala bostadsbeståndet. Enbart 9% av bostäderna i centrala Tynnered var belägna i ett småhus. Resterande andel av bostäderna är speciallägenheter så som äldreboende och studentbostäder.

Då Tynnered domineras av flerbostadshus är de vanligaste upplåtelseformerna hyresrätter samt bostadsrätter. Totalt är 65% av bostäderna i Tynnered upplåtna med hyresrätt och 28% är upplåtna med bostadsrätt. Den låga andelen småhus gör att enbart 7% av bostäderna är upplåtna med äganderätt. Fördelningen av upplåtelseformen för hela bostads-beståndet i centrala Tynnered illustreras i nedanstående diagram.

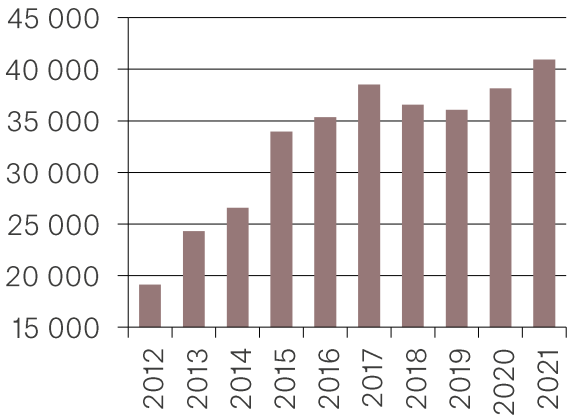
Upplåtelseformer i centrala Tynnered



Bostadspriser i Västra Göteborg

Bostadsprisen fortsatte stiga under 2021 i Göteborg och slog prisrekord. Enligt data från Svensk Mäklarsstatstik har priserna i Västra Göteborg, där Tynnered ingår, ökat med 6,8 % under föregående år.

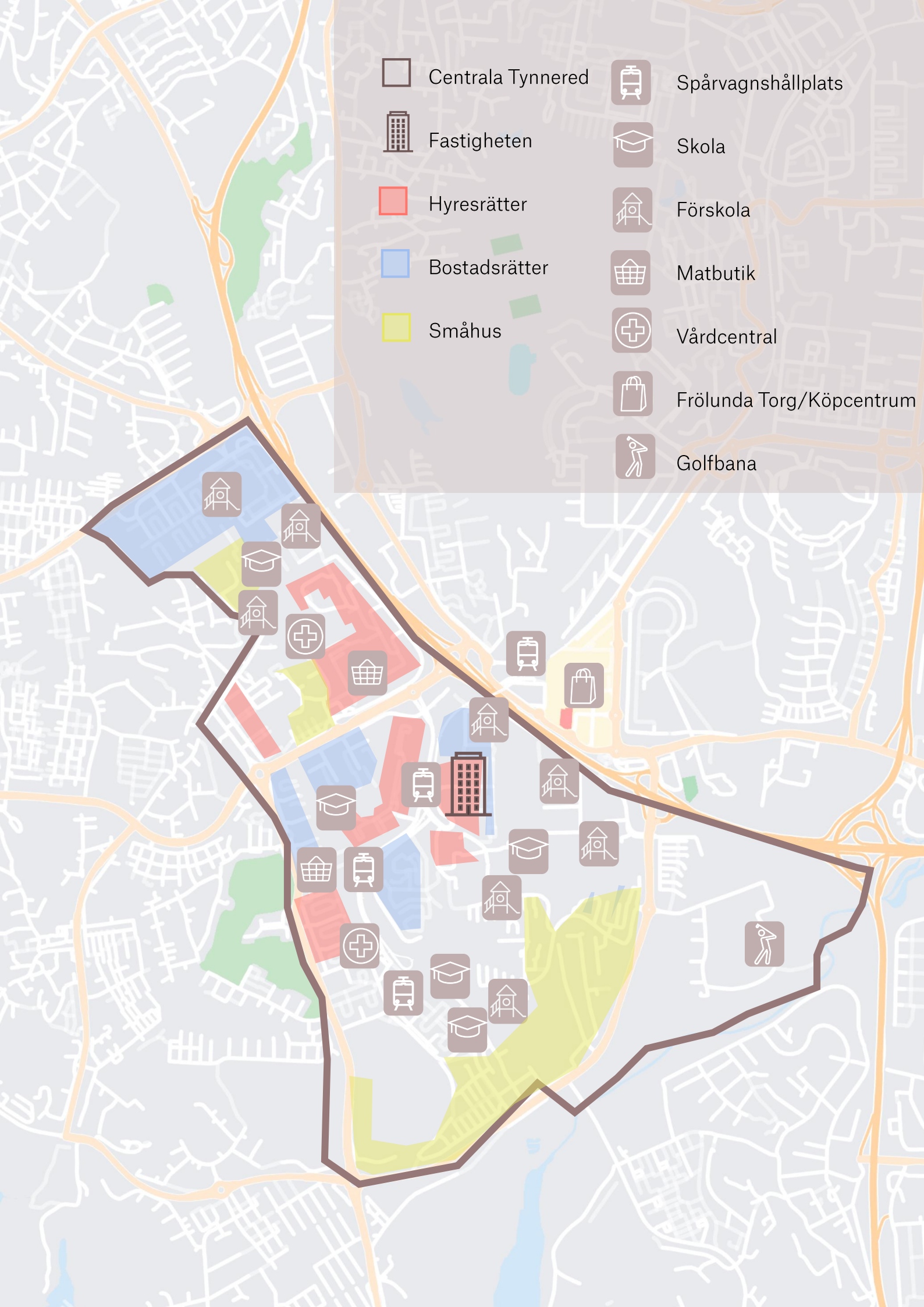
Bostadsrättspriserna i Västra Göteborg har ökat markant sett till de senaste 10 åren. Kvadratmeterpriset har stigit med 114 % sedan 2012.



Bostadspriser i centrala Tynnered

Under 2021 omsattes 213 bostadsrätter i centrala Tynnered. Snittlägenhet hade en boyta om 69 kvadratmeter och ett kvadratmeterpris som uppgick till 33 483 kronor. Det genomsnittliga byggåret var 1968.

33 483
kr/kvm


Centrala Tynnered
Fastigheten
Hyresrätter
Bostadsrätter
Småhus
Spårvagnshållplats
Skola
Förskola
Matbutik
Vårdcentral
Frölunda Torg/Köpcentrum
Golfbana

Fastigheten

Fastigheten
Del av Järnbrott 164:15

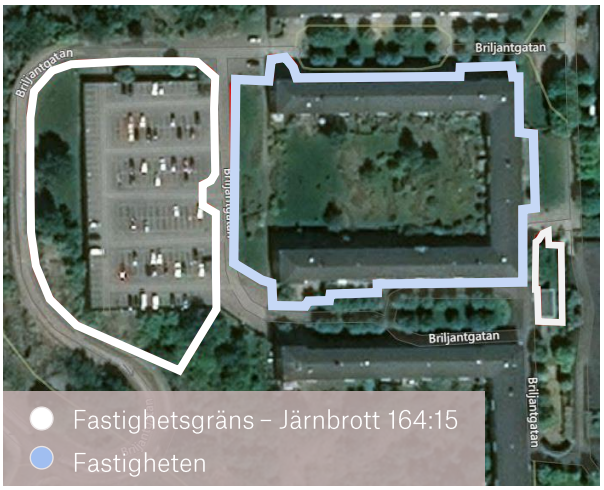
Allmänt

Fastigheten är belägen på Briljantgatan 51-65 i Tynnered i Göteborg. I närheten av Fastigheten finns service så som skola, förskola och affärer, samt hållplatser för bussar och spårvagnar som leder in till centrala Göteborg.

Fastigheten Järnbrott 164:15 är indelad i tre skiften. Det västra skiftet består av en större parkering med en tomtyta om cirka 7 000 kvadratmeter. Den här ytan ingår **inte** i avyttringen utan kommer att avstyckas i samband med ett förvärv. Del av Järnbrott 164:15 som avses att avyttras, Fastigheten, är skiftet som är beläget öster om parkeringsplatsen. Tomtytan för skiftet uppgår till cirka 9 000 kvadratmeter.

På Fastigheten finns en byggnad i 3-4 våningar som uppfördes 1967. De åtgärder som gjorts är att yttertakets papp, fönster, entrépartier och frånluftsfläktar har bytts ut, badrum och kök har renoverats och vissa värmeåtgärder har utförts. De flesta åtgärderna utfördes under sent 1980-tal.

Fastigheten rymmer totalt 86 lägenheter med mellan ett till fem rum och kök. Majoriteten av lägenheterna (60 st) är tre rum och kök. Snittlägenheten har en area om 70 kvadratmeter. Den totala uthyrbara arean uppgår till 6 528 kvadratmeter, varav 6 296 kvadratmeter är bostäder och 232 kvadratmeter är lokaler i form av ett kontor och sex förråd. Kontoret är 111 kvadratmeter och uthyres till Hyresgästföreningen och generar således inga intäkter.



Teknisk beskrivning

Byggnadsår	1967
Värdeår	1967
Grundläggning	Grundmurar av armerad betong till berg
Stomme	Armerad betong
Bjälklag	Armerad betong
Fasad	Tegel- & plåtfasad
Fönster	Isolerglas av aluminium samt 2-glas av trä
Yttertak	Sadeltak med asfaltspapp
Värme	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
OVK	Godkänd 2020
Hiss	Nej
Bredband fiber	Ja
Balkonger	75 st balkonger, 19 st uteplatser
Förråd	Förråd till alla lgh & 6 större
Tvättstugor	4 tvättstugor, 7 tvättmaskiner & 4 torktumlare
Övrigt	Lekplatser finns, tillhör samfälligheten

KÖR
SAKTA
Lekande barn
Rastning
av hundar
förbjuden
62

Fastigheten
Finansiell information

Hyresvärde

Fastigheten genererar ett hyresvärde om cirka 6,6 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 1 008 kronor per kvadratmeter. Totalt är 99% av intäkterna, motsvarande cirka 6,5 miljoner och 1 036 kronor per kvadratmeter, hänförliga till bostäder. Resten av intäkterna motsvarande cirka 57 000 kronor är hänförliga till sex större förråd som är uthyrda. Till Fastigheten hör även ett kontor som idag uthyres till Hyresgästföreningen och som således inte genererar några hyresintäkter.

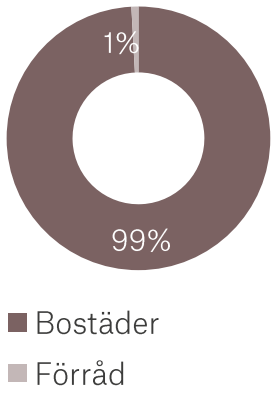
Kostnader

Fastighetens kostnader för el, vatten, sophämtning och uppvärmning, de taxebundna kostnaderna, uppgår till cirka 1,5 miljoner kronor, vilket motsvarar ett genomsnitt om 234 kronor per kvadratmeter. De taxebundna kostnaderna är baserade på genomsnittet av de faktiska kostnaderna under 2019-2021. Kostnader för drift och administration samt planerat underhåll är baserade på schabloner och uppgår till 250 kronor per kvadratmeter, motsvarande cirka 1,6 miljoner kronor. Fastighetsavgiften uppskattas uppgå till cirka 131 000 kronor med hänsyn till antal lägenheter. De totala kostnaderna uppskattas till cirka 3,3 miljoner kronor, motsvarande 504 kronor per kvadratmeter.

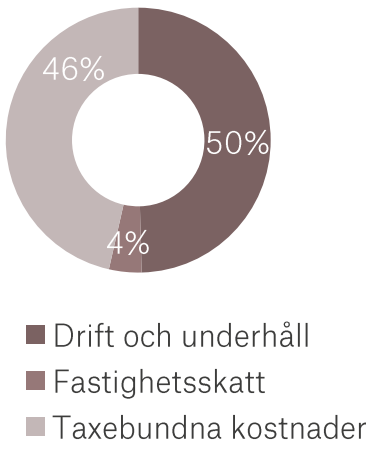
Driftnetto

Driftnettot idag bedöms uppgå till cirka 3,3 miljoner kronor, vilket motsvarar 504 kronor per kvadratmeter.

Hyresvärdesfördelning



Kostnadsfördelning



Hyresvärde	Tkr	Kr/kvm
Bostäder	6 523	1 036
Kontor	0	0
Förråd	57	468
Summa	**6 579**	**1 008**

Kostnader	Tkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	1 529	234
El	171	26
Värme	852	131
Vatten	299	46
Sophantering	206	32
Drift och underhåll	1 632	250
Fastighetsskatt	131	20
Kostnader	**3 291**	**504**

Driftnetto	Tkr	Kr/kvm
Driftnetto	3 288	504

Finansiell information	
Taxeringsvärde* (Tkr)	99 393
- varav byggnad för bostäder	49 000
- varav byggnad för lokaler	193
- varav mark för bostäder	50 000
- varav mark för lokaler	200
Inteckningar (Tkr)	18 186

*** Taxeringsvärde**
Taxeringsvärde avser befintligt värde för bostäder och lokaler. Taxeringsvärde för garage/parkering har exkluderats

Fastighetsrättslig information

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar (Järnbrott GA:31 och GA:35) vilka ger Fastigheten rätt till dragning av dagvatten- och avloppsledningar. Andelstal i GA:31 är 13/111 och i GA:35 1/2. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Profiljärnets Miljö Samfällighetsförening.

Försäljningsprocessen

Maj
Prospekt

Juni
Besiktning

September
Köpstämma

November
Avtal

Tillträde
Enl ök.

Förutsättningar

Fastigheten säljs med nedanstående förutsättningar

Föreningen skall utgå från att:

- Fastigheten överlåts via en fastighetsöverlåtelse
- köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen
- inga lån övertas
- inga anställda övertas
- möjlighet ges att genomföra sedvanlig due dilligence innan undertecknande av slutgiltig köpehandling
- den slutgiltiga köpehandlingen innehåller en friskrivningsklausul som innebär att Säljaren friskriver sig från ansvar för fel och brister i Fastigheten, inklusive dolda fel
- Att p-platser ska avstyckas från fastigheten

Datarum

Nedanstående information tillhandahålls digitalt. Vänligen kontakta Svefa för tillgång till datarum

- Prospekt i pdf-format
- Hyreslista i excelformat
- FDS utdrag
- Planritningar
- OVK protokoll
- Energideklaration
- Radonmätning

Besiktning

Föreningen erbjuds möjlighet att besiktiga Fastigheten inför antagande av priserbjudandet. Vänligen kontakta Svefa för att boka tid för visning.

Kostnader

Föreningen svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för Föreningens externa rådgivare, som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheten, vid förhandlingar och slutförande av transaktionen. Det ovan nämnda gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

Kontaktpersoner

Hannes Persson
PROJEKTLEDARE

010-603 87 35
hannes.persson@svefa.se

Teodora Jevdic
ANALYTIKER

010-603 86 35
teodora.jevdic@svefa.se

svefa.se