

	<u>FASTIGHETEN KRONAN 6</u>	Bilaga
<u>ÅR 2016</u>	Juni: Fastighetsköp	1
<u>ÅR 2017</u>	Oktober: Vattenskada – Hussvamp	2
<u>ÅR 2018</u>	Januari: Renovering påbörjas i restaurang Renovering utökas Totalrenovering in- och utvändigt	
<u>ÅR 2019</u>	Maj: Renovering klar restaurang Augusti: Bygglov tillbyggnad	3
<u>ÅR 2020</u>	Januari: Totalrenovering klar April: Slutbesked tillbyggnad	

Vid fastighetsköpet gjorde vi vår undersökningsplikt. Gällande om fastigheten hade något högt kulturhistoriskt värde eller var K/Q-märkt. Svaret var nej (bilaga 5 och 6)

När vi fick reda på vattenskadan och därefter bekräftad hussvamp var vi tvungna att omgående planera för renovering i restaurangdelen. Tillsammans med konsulter och hantverkare bestämdes att stänga restaurangen 6-8 veckor. När vi påbörjat rivning och sanering i restaurangen upptäcktes det hussvamp på flera ställen. Det var både i väggar, golv och bärande konstruktion. Detta gjorde att renoveringen av restaurangen utökades till en totalrenovering av hela fastigheten både in- och utvändigt, alltifrån grund och

bärande konstruktion till fasad, dörrar och fönster. Under hela processen hade vi kontakt med samhällsbyggnadsnämnden. Efter genomgång av projektet anmodades vi göra en ansökan/anmälan om ändring av bärande konstruktion, inget annat (bilaga 7). Allt detta arbete blev klart först efter 2 år.

När det konstaterades att vi var tvungna byta fasad och fönster så arbetade vi ihop med konsulter för att bevara de gamla kulturhistoriska detaljerna. Det anlätades ett specialiserat företag på att ta fram och såga upp alla dessa detaljer (bilaga 8). När det kom till fönsterbytet diskuterades vilka fönster vi skulle ha. Innan renoveringen fanns det många olika fönstertyper. Det var både träfönster och träfönster med aluminiumklädd utsida. Av flera anledningar valdes träfönster med aluminiumklädd utsida. Främsta anledningarna var hållbarhet, miljö, säkerhet och livslängd. Att byta fönster är inte bygglovspliktigt, så därför gjordes ingen anmälan. Eftersom fastigheten fått hussvamp p.g.a många olika typer av vattenskador så rekommenderade våra konsulter att frångå sidohängda fönster då dessa ofta lämnas i öppet läge av hyresgäster. Det är då risk för att vatten tränger in vid regn, vilket långsiktigt kan bilda ny hussvamp, samt stor risk för att fönstret kan blåsa upp varvid glaset kan gå sönder och glas falla ner på människor som sitter på restaurangens uteservering.

Under maj månad år 2019 får vi ett brev från Alingsås kommun gällande ett tillsynsärende på fastigheten. Det gäller olovlig åtgärd byte av fönster. För oss kom detta som en kalldusch efter all renovering vi höll på med. Vi hade kontinuerlig kontakt med både konsulter, hantverkare och kommunen i hela processen och hade fått annan information. När vi sedan började kolla upp detta ärende, så visade det sig att kommunens bebyggelseantikvarie gjort en

inventering av stadskärnans byggnader och gjort en ny egen bedömning på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer jfr Länsstyrelsen. Detta arbete hade pågått i några år och antogs av kommunfullmäktige 25 april 2018 (bilaga 9). Det mest anmärkningsvärda var att vi fastighetsägare inte fått någon information om att detta pågick gällande våra fastigheter. Inte ens när det antogs gick det ut någon information. När vi beslutade om fönsterbyte Q1 år 2018 kände vi inte till detta, och det var å andra sidan inte beslutat då. Hade vi haft denna information om pågående utredning hade vi kontaktat bebyggelseantikvarie.

Efter samtal med olika personer inom samhällsbyggnadsnämnden uppmanades vi av samhällsbyggnadsnämndens chef att söka bygglov i efterhand. Då skulle detta ärende lösa sig hette det. Tyvärr blev det i politikernas omröstning 6-7.

Kommunen har i sitt yttrande påtalat att fastigheten tidigare hade enhetliga Fönster med fast mittpost och fasta spröjs. Detta stämmer inte, många hade inga spröjs alls, varken de äldsta fönstren eller de som godkändes vid nybyggnation av vindslägenheter (bilaga 10)

En annan viktig faktor gällande fastighetens fönster är att vi efter kommunens tillsynsärende sökte bygglov för en tillbyggnad av fastigheten Kronan 6. Detta bygglov beviljades och det fanns inga krav på varken sidohängda fönster eller träfönster. Bifogar både bygglov och slutbesked (bilaga 11)

Vi har väldigt svårt att se hur kommunens olika ageranden och synpunkter stämmer överens.

Vi och de flesta alingsåsare är väldigt nöjda och stolta med denna

totalrenovering av Kronan 6. Nu har vi och Alingsås en väldigt vacker fastighet med bevarade kulturhistoriska fasaddetaljer, vilket stämmer väl överens med ett av kärnvärdena i Alingsås innerstad som småstadsmiljö – den välbevarade trästadsbebyggelsen.

Eftersom fastighetsförsäkringen inte täcker hussvamp, så hade alternativet varit en förfallen fastighet som på sikt blivit livsfarlig och rasat ihop. Detta hade förstört stadsbilden och trästaden Alingsås.

Med vänlig hälsning



Anders Wängroth

Ante Fastigheter



Köpekontrakt

Säljare	ARCAD PROPERTIES AB med 1 / 1 -del Norra Strömngatan 24 A Lgh 1302 44130 Alingsås	556454-2412 Mobil 0708608509 lars@arcad.se
Köpare	Antefast AB med 1 / 1 -del Torpvägen 4 44174 Sollebrunn	559049-5619 Mobil 0705270077 anders@sollebrunn.com
Köpeobjekt	Fastigheten Alingsås Kronan 6 med adress Norra Strömngatan 24, 44130 Alingsås I det följande kallad fastigheten	
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen	
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om **** SEXTONMILJONER ****	16 000 000 kronor
Tillträdesdag	2016-06-10, eller annat datum enligt överenskommelse	
§ 1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt: • • Betalar kontant på tillträdesdagen	16 000 000 kronor
	Total summa köpeskilling	16 000 000 kronor
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.	
§ 2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar • att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 5 400 000 kronor • att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.	
§ 3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar • att fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantekningar.	



§ 4 Fastighetens skick Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen.

§ 5 Ansvar för skada Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.

§ 6 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

§ 7 Myndighets beslut, Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på rådighetsinskränkning, fastigheten belöpande anslutningsavgifter

- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme

erlagts, om sådan ersättningskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.



- § 8 Lagfarts- och lånekostnader** Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren.
- § 9 Kontraktsbrott** Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.
- ~~Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.~~
- § 10 Energideklaration** Det finns en energideklaration avseende byggnaden på fastigheten som upprättats för mindre än 10 år sedan.
- § 11 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.



§ 12 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller fax till den adress/det faxnummer som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- om avsänt med brev: vid mottagandet;
- om avsänt med e-post: vid avsändande;
- om avsänt med fax: vid avsändande;
- om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

§ 13 Friskrivning

Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten innan köpet. Säljaren friskriver sig från allt ansvar för fel eller brister i fastigheten varför Köparen inte efter köpet kan göra någon som helst påföljd gällande mot Säljaren till följd av fel i fastigheten.

Handlingar

Köparen har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

Säljaren har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Beskrivning

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

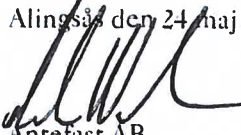
**Undertecknande**

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör mäklarens arkivexemplar.

Underskrift Säljare
Alingsås den 24 maj 2016


ARCAD PROPERTIES AB
gm: Lars Anderen

Underskrift Köpare
Alingsås den 24 maj 2016


Antefast AB
gm: Anders Wängroth



Information om behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till Fastighetsbyrån kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Personuppgifter kommer även att behandlas för marknadsföringsändamål. Vid marknadsföring kan elektronisk post komma att användas. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Personuppgifter kan komma att överföras till och även behandlas i datasystem hos företag och organisationer som Fastighetsbyrån samarbetar med eller andra bolag inom Swedbankkoncernen för samma ändamål som ovan. Fastighetsbyrån kommer även själva eller tillsammans med samarbetspartners att behandla personuppgifter för statistiska ändamål och utvärderingar för att t ex utveckla och förbättra tjänster och produkter. Bilder på förmedlade bostäder, försäljningspriser och adresser var för sig eller tillsammans kommer att offentliggöras och publiceras på egna eller samarbetspartners hemsidor eller på annat sätt för nyhetsändamål eller för att marknadsföra Fastighetsbyrån.

Information om behandling av personuppgifter lämnas av Fastighetsbyråns huvudkontor, vilket också tar emot begäran om rättelse av personuppgift. Swedbank Fastighetsbyrå AB (Org nr 556090-2115) är personuppgiftsansvarig. För fullständig och aktuell lista över samarbetspartners samt ytterligare information om Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter se www.fastighetsbyran.se/PUI..

Samtycke

Jag samtycker till att Fastighetsbyrån, dess samarbetspartners och andra bolag inom Swedbankkoncernen behandlar personuppgifter, som jag själv lämnat till Fastighetsbyrån, som Fastighetsbyrån på annat sätt erhåller genom förmedlingsuppdraget eller som inhämtas från tredje man, på de sätt som anges ovan.

Underskrift Säljare
Alingsås den 24 maj 2016

ARCAE PROPERTIES AB
gm: Lars Anderen

Underskrift Köpare
Alingsås den 24 maj 2016

Antefast AB
gm: Anders Wängroth



Objektsbeskrivning

Objekt

Fastigheten Alingsås Kronan 6 med adress Norra Strömgatan 24A, 44130 Alingsås. Nu bjuds en av Alingsås mest centrala och välkända fastigheter ut till försäljning. Fastigheten är belägen norr om Lillån och intill stadens torg, och innehåller 6 lägenheter samt en restaurang på bottenvåningen.

Fastighetens byggnader har genomgått ett antal förändringar och renoveringar. Huvudbyggnaden som från början endast hade 3 lägenheter (en större lägenhet på hela andra våningen- för ägarfamiljen), hade under en tid 4 affärslokaler i bottenvåningen. I slutet av 80-talet byggdes 4 lägenheter på andra våningen i samband med en större renovering av våning 1 och 2. Förrådsbyggnaden på gården, som innefattar 5 olika rum, renoverades också i sin helhet. Fastigheten har under den senaste tioårsperioden genomgått en omfattande ombyggnad, där 2 nya vindslägenheter med 5 nya vindskupor mot gården byggts till, samt bl a hiss och fjärrvärme installerats. Intäkter 970 263 kr. Driftskostnader 157 403 kr. Driftnetto 812 860 kr.

Beskrivning

Allmän beskrivning

Nu bjuds en av Alingsås mest centrala och välkända fastigheter ut till försäljning. Fastigheten är belägen norr om Lillån och intill stadens torg, och innehåller 6 lägenheter samt en restaurang på bottenvåningen.

Fastighetens byggnader har genomgått ett antal förändringar och renoveringar. Huvudbyggnaden som från början endast hade 3 lägenheter (en större lägenhet på hela andra våningen- för ägarfamiljen), hade under en tid 4 affärslokaler i bottenvåningen. I slutet av 80-talet byggdes 4 lägenheter på andra våningen i samband med en större renovering av våning 1 och 2. Förrådsbyggnaden på gården, som innefattar 5 olika rum, renoverades också i sin helhet. Fastigheten har under den senaste tioårsperioden genomgått en omfattande ombyggnad, där 2 nya vindslägenheter med 5 nya vindskupor mot gården byggts till, samt bl a hiss och fjärrvärme installerats. Intäkter 970 263 kr. Driftskostnader 157 403 kr. Driftnetto 812 860 kr.

Efter att nuvarande ägare övertog fastigheten 2004 har en övergripande ombyggnad av främst vån 3 och renovering av olika delar av fastigheten skett. Efter ritning utförd av Arkitekt Per Wählin SAR/MSA, Stockholm, och kommunens ändring av stadskärnans detaljplan 2006, har ytterligare två nya lägenheter byggts på byggnaden 3:e våning, samt omfattande strukturändring utförts. I samband med detta så installerades även en hiss.



Area/hyresint. summa årsintäkter
Lokaler: 389 808 kr/år
Lägenheter: 506 140 kr/år
Parkering: 20 700 kr/år

Debiterade (mätare- ca årskostnad)
VA kostnad restaurang 49 246 kr/år
El kostnader förråd restaurang 4 369 kr/år

drift/underh. Faktiska kostnader
Kostnad: Elavgifter 23 106 kr/år

drift/underh. Faktiska kostnader
Kostnad: Värme 57 808 kr/år

drift/underh. Faktiska kostnader
Kostnad: Vatten och avlopp 25 941 kr/år

drift/underh. Faktiska kostnader
Kostnad: Renhållning 9 344 kr/år

drift/underh. Faktiska kostnader
Kostnad: Fastighetsskatt 32 914 kr/år

drift/underh. Faktiska kostnader
Kostnad: Snöröjning 8 290 kr/år

Byggnad Bruksarea: kvm (Taxeringsinformation)

Fastighet Markareal: 851 kvm
Taxeringsvärde: 5 662 000 (år 2013) varav byggnad kr
Taxeringskod: 321

Ekonomi Pris: 16 000 000 kr
Pantsättning: Det finns 3 st pantbrev uttagna om sammanlagt 5 400 000 kr

Övrigt Tillträde: 2016-06-10
Övrigt: - Nya takstolar under hela taket, för att höja takhöjd och installera isolering
- 5 nya takkupor mot gården
- Nytt golv och golvregelsystem i hela vån 3, för nivåjustering och stegljudisolering
- 6st solrör för att ge dagsljus till vindsvåningen
- 28 nya fönster på vån 3
- Hiss östra trapphuset
- Golvvärme i hela vån 3



- Nytt ventilationssystem för hela huset
- Värmepump som tar till vara från ventilationssystemets utluft ger värme till vån 3
- Fjärrvärme för radiatorer i vån 1 och 2
- Gårdsplan utvidgats till 7 st parkeringsplatser samt asfalterats och stenlagts
- 7 st sopskåp och en pappkomprimator installerats på gården

Renoveringen som kostat ca 6,5 MSEK avslutades 2013

Fastigheten har idag en uthyrbar yta av 745m², 7 parkeringsplatser.

Närområdet:

Centralt

Den charmiga småstaden Alingsås är en framgångsrik handelsplats som utvecklas i takt med att staden växer. Några nyheter är evenemangsarenan Estrad och moderna bostäder bland de anrika trähusen. Med över 30 kaféer brukar Alingsås även kallas Kaféstaden. Många turister och boende trivs i Alingsås mysiga stadskärna med broar, torghandel varje lördag och fina cykelvägar. Bland de privata små butikerna längs kullerstengatorna har större kedjor flyttat in i Affärshuset Storcken som rymmer 40 butiker, kaféer och restauranger. I Alingsås bor du granne med massor med nöjen, shopping och kultur på pendlingsavstånd till Göteborg och Skövde.

Förskolor och låg- och mellanstadium finns i området. Flera högstadieskolor ligger också i närheten. Alströmergymnasiet nås på cykelavstånd.

Alingsås erbjuder ett bra utbud av gratisparkeringar på flera platser i centrum.

Bra tågförbindelser möjliggör pendling både till Göteborg och Skövde.

En kort promenad ifrån stadskärnan nås flera centrala oaser såsom Plantagetparken, Brunnsparken och självklart Nolhagaparken.

Alingsås mysiga innerstad är alltid värd att strosa runt i. Klassiska trähus, kullerstengator och mysiga butiker och caféer lockar alltid besök. Ladda ner appen "Destination Alingsås" och få koll på stadens alla fikaställen och vad som händer i Alingsås.

Närmsta livsmedelsbutiker är Ica Åkanten, Hemköp, Ica Maxi, Lidl och Willys. Alingsås centrum är unikt på det viset att man har bevarat och samlat all handel längs med Kungsgatan och torgen. Bra shopping, restauranger och caféer erbjuds.



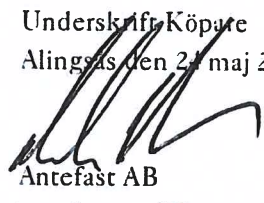
Ansvarig fastighetsmäklare:
Mattias Rasmusson
Telefon: , mobil: 0733-591502
E-post: mattias.rasmusson@fastighetsbyran.se
Extra kontaktperson: Ann-Sofie Ahlberg

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka fastigheten. Det kan förekomma att angiven boarea och biarea avviker från vad som är angivet, varför köparen uppmanas att undersöka uppgifterna närmare om det är viktigt för köparen. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Alingsås den 24 maj 2016


ARCAD PROPERTIES AB
gm: Lars Anderen

Underskrift Köpare
Alingsås den 24 maj 2016


Antefäst AB
gm: Anders Wängroth





Besiktningsrapport - Vattenskada inkl VSR **Kronan 6 Norra Strömgatan 24, 441 30 Alingsås**

Besiktningsdatum	2017-10-26
Skadedatum	2017-10-25
Typ av besiktning	Vattenskada inkl VSR
Referensnummer	
Byggnadsår	
Byggnadsyta	

Ansvarig för objektet	Amvrosia AB, 0739-94 63 16, info@amvrosia.se
Försäkringstagare	Amvrosia AB, , info@amvrosia.se
Ansvarig tekniker	Niclas Petersmo, 0703333773, niclas.petersmo@anticimex.se
Handläggare och försäkringsbolag	Jeanette Johansson, Länsförsäkringar Älvsborg, 0521-273122, jeanette.johansson@lansforsakringar.se

Uppgifter från besiktningen

Närvarande	Roll	Telefon	E-post
Niclas Petersmo	Tekniker	0703333773	niclas.petersmo@anticimex.se
Amvrosia AB	Försäkringstagare		info@amvrosia.se

Skadeorsak	Övrigt
	 stor misstanke om husvamp
Regress	Ja
	 mot fastighetsägaren
Regressbeskrivning	hussvampen sitter på konstruktionen som fastighetsägaren äger.
När upptäcktes skadan	enligt hyresgäster som har restuarangen har detta blivit värre på senare tid och golv sviktat. De har tidigare påpekat för fastighetsägaren att nån form av påväxt funnits tidigare .
Vem upptäckte skadan	innehavaren till restuarangen
Regress mot vem	fastighetsägaren
Skadeomfattning	Stor misstanke om hussvamp har upptäckts på 2 ställen i restuarangdelen enligt skiss .omfattningen är i dagsläget inte klarlagd men enligt min bedömning omfattande då restuarangdelen är påverkad.
Brister eller avvikelser från bygg och branschregler	Nej
Brister eller avvikelser på ytskikt eller installationer	Nej
Övriga observationer	mikrobiell lukt kan kännas också utmed väggar där svamp har upptäckts.

Åtgärdsförslag

Eftersom stor misstanke om hussvamp finns och restiarangdelen är påverkad är min bedömning att verksamheten ej kan vara där. utrymmena bör utrymmas omgående och vidare undersökning bör göras för omfattning och skadeorsak. prov skickas in för analys.

Beboelighet**Nej**

☎ blir svårt att ha restuarangverksamhet i dessa lokaler.

Vidtagna åtgärder

inga i dagsläget

Överenskommelser med kunden

återkopplar till försäkringsbolag som återkopplar till kund.

Hur gäller försäkringen

försäkringsbolag återkopplar med villkor

Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

3 (17)

Bilder

Skadeorsak



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

4 (17)

Skadeorsak



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

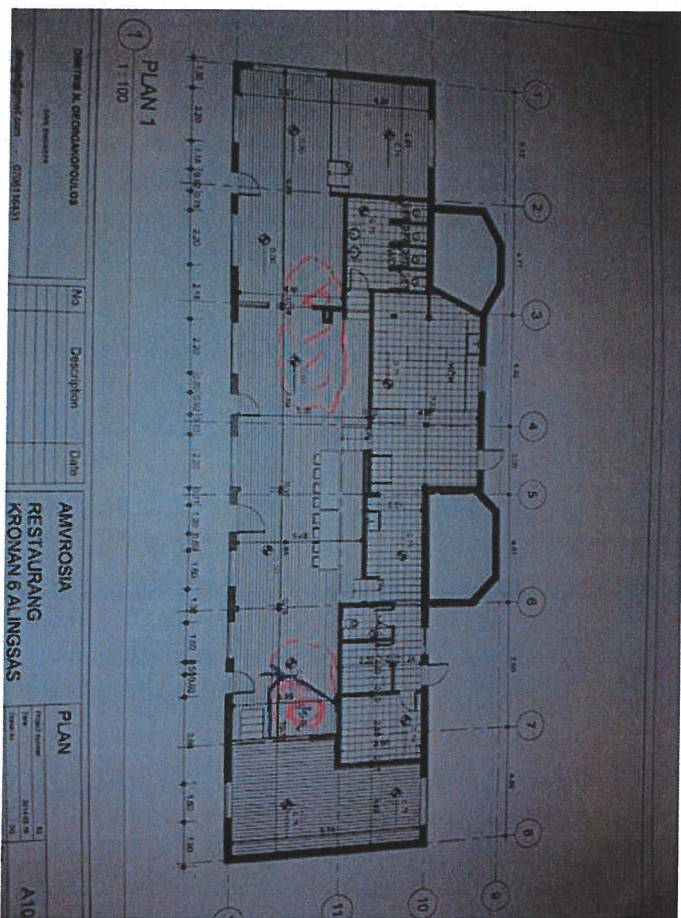
Kontaktuppgifter

075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

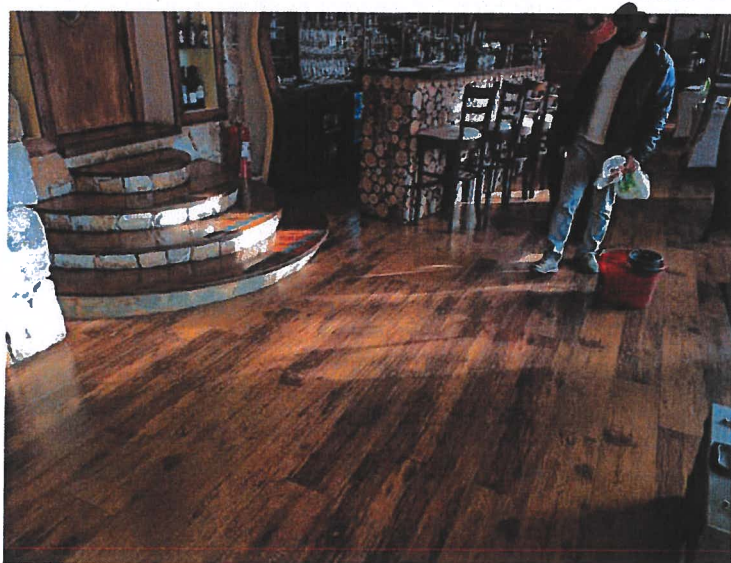
Org.nr

556032-9285

5 (17)

Skadeomfattning

markerat område där husvamp upptäckts . har även sett hussvamp i krypgrund



sviktande golv i restuarangdel

Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

6 (17)

Skadeomfattning



upptaget hål i toa golv



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

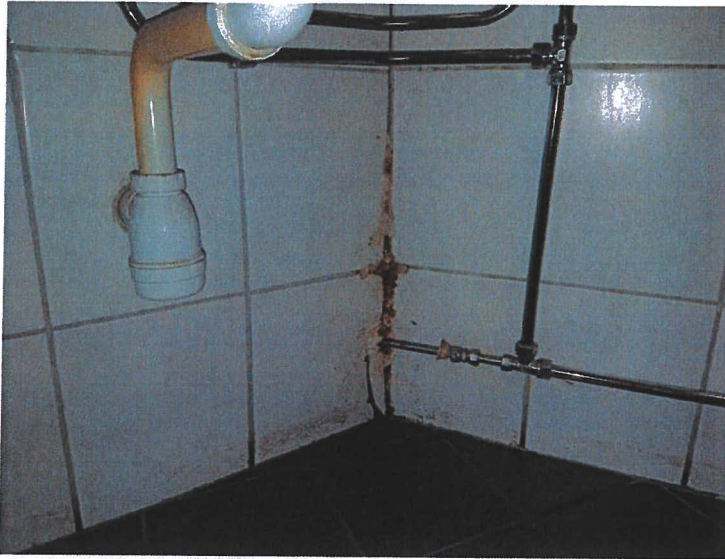
075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

7 (17)

Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

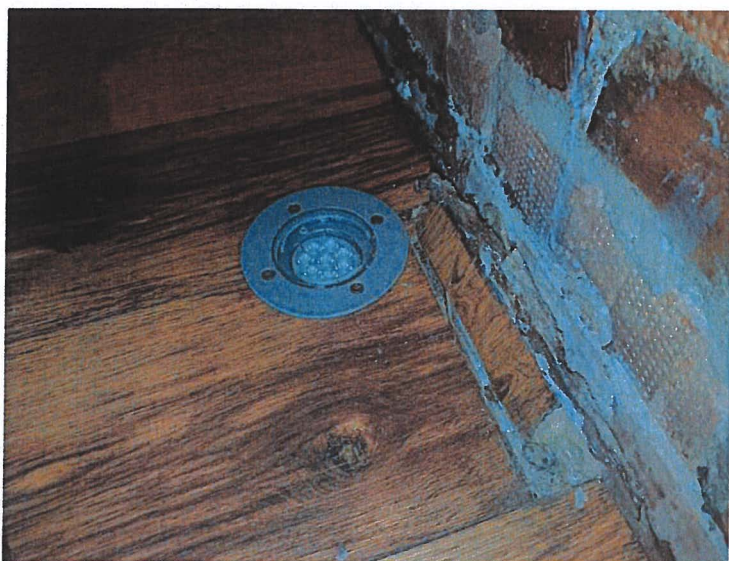
075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

8 (17)

Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

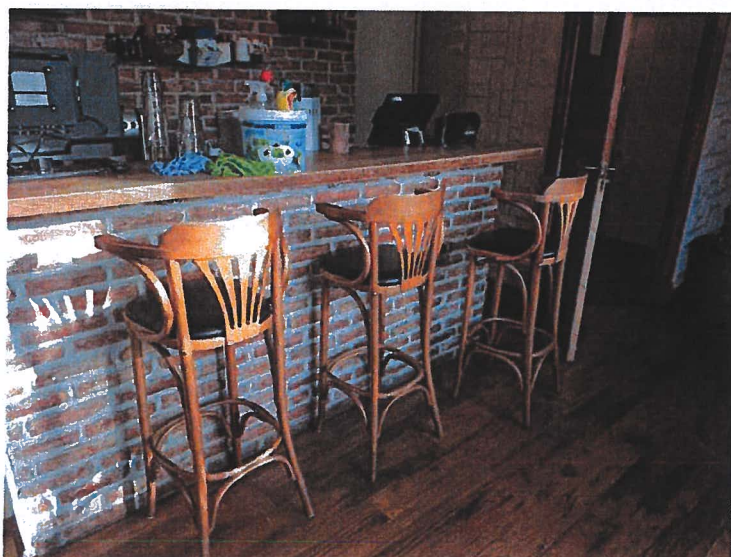
075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

9 (17)

Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

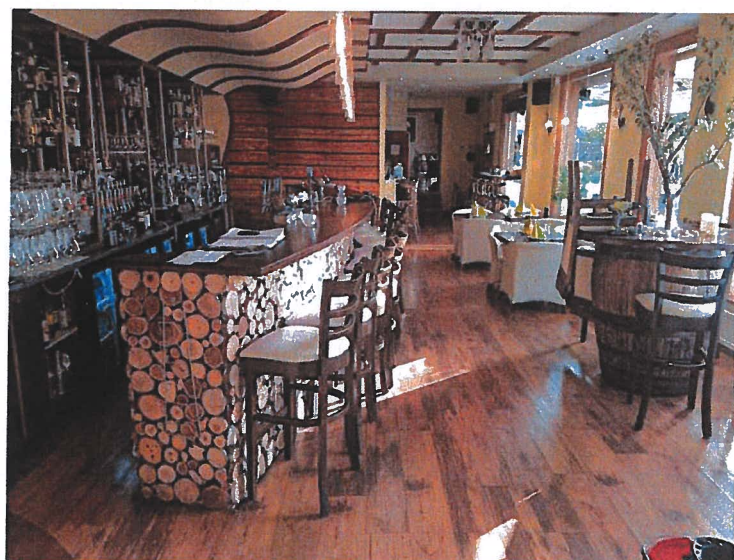
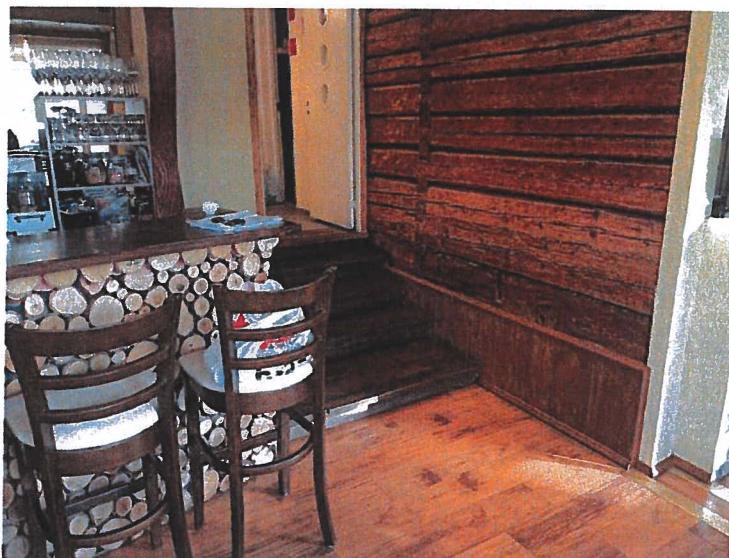
075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

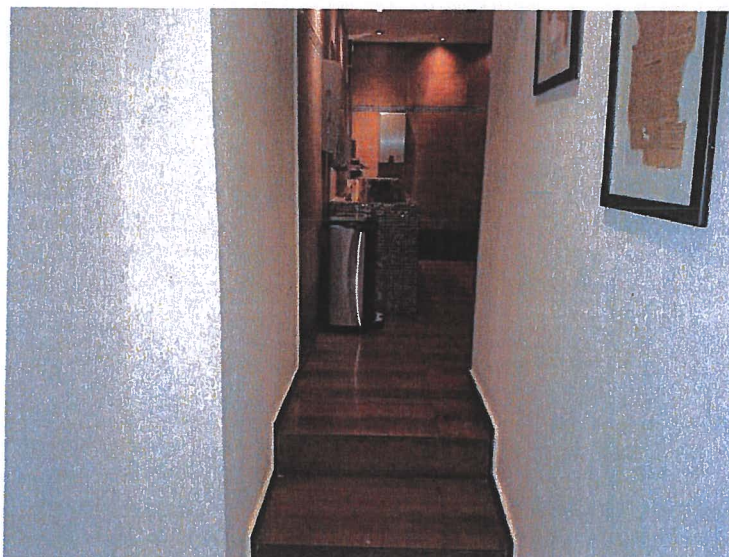
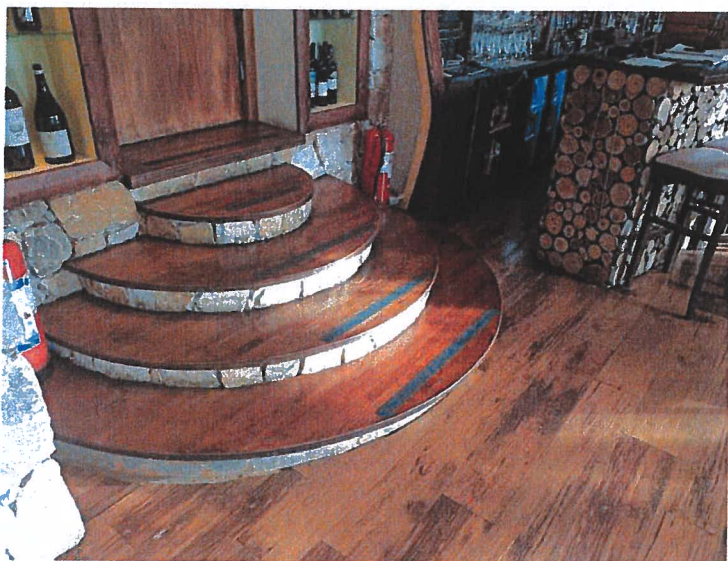
556032-9285

10 (17)

Skadeomfattning



Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

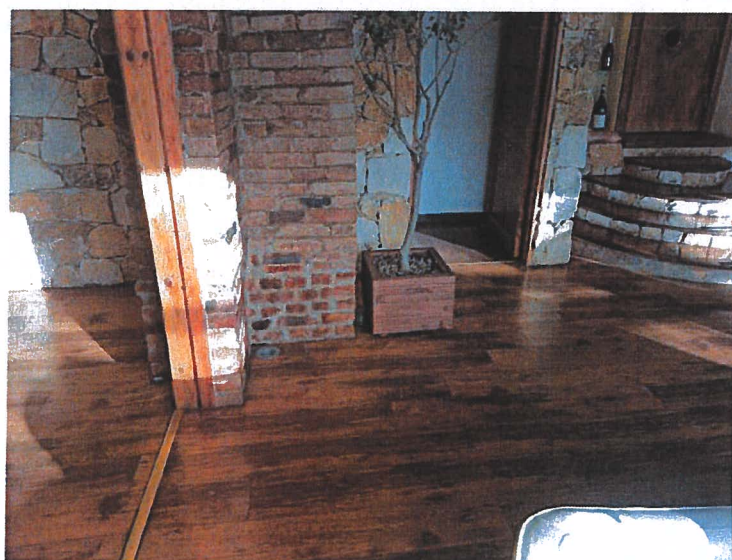
075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

12 (17)

Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

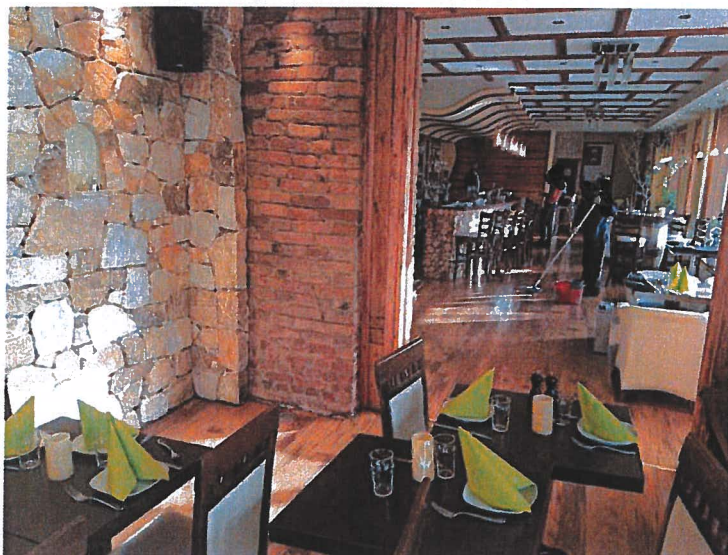
Kontaktuppgifter

075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

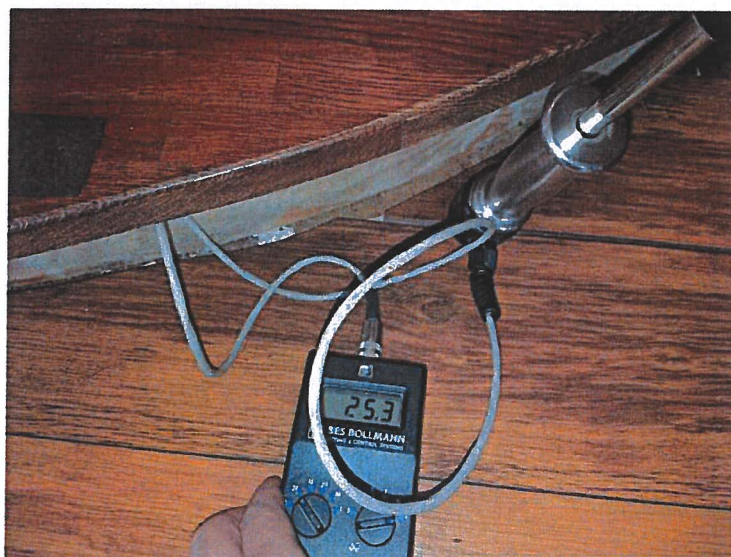
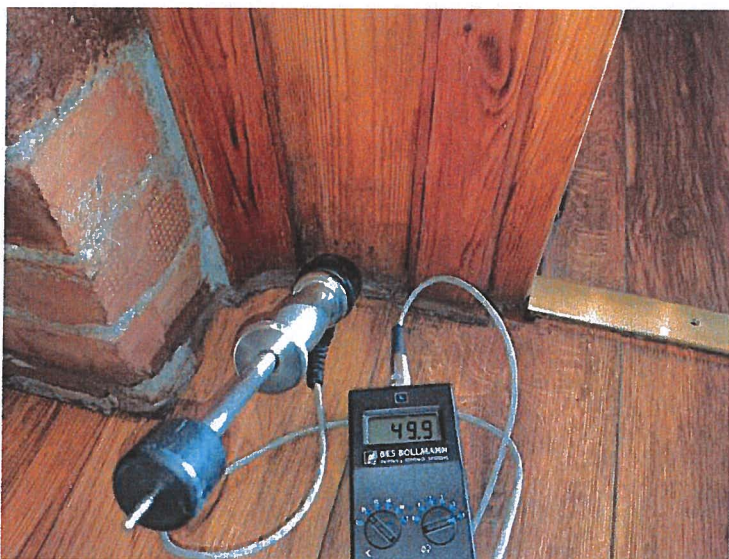
075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

14 (17)

Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

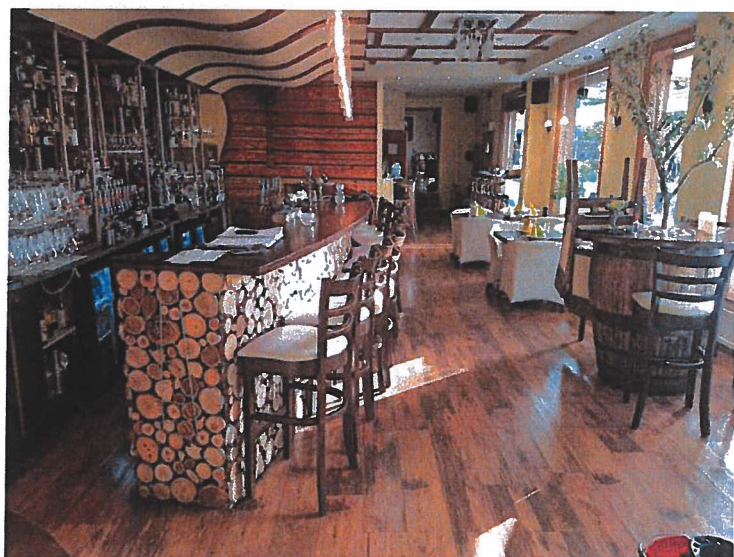
075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

15 (17)

Skadeomfattning



Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

16 (17)

Stor misstanke om hussvamp i fastighet med restuarangverksamhet. Hussvampen har hittats på 2 ställen långt ifrån varandra i golvkonstruktionen.

Adress

Anticimex AB Borås
Åsboholmsgatan 6
504 51 Borås

Kontaktuppgifter

075-245 10 00
kundservice.boras@anticimex.se

Org.nr

556032-9285

17 (17)

2019-08-26

§ 121 2019.281 SBN

Kronan 6, bygglov (bygglov dnr 2018-0481)**Ärendebeskrivning**

Sökande bedriver restaurangverksamhet.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av flerbostadshus.

Tillbyggnaden om 27 m² - teknikutrymme och förråd samt in- och utlastning till restaurangen. Ovanför tillbyggnaden planeras två balkonger på ca 12 m² vardera.

Verksamhetens återvinningsmaterial och varor har på grund av platsbrist stått löst placerade på innergården till Kronan 6.

För att ge en mer städad utemiljö för de boende hyresgästerna önskar sökanden bygga till restaurangen med ett utrymme för teknikutrymme och förråd samt in- och utlastning till restaurangen.

Förutsättningar och yttranden

Gällande detaljplan m.m.:

- A 455 – DP 131 Å (1980-05-20) - Bostads- och handelsändamål (dock får lokaler för handelsändamål anordnas endast i bottenvåning).
- Tillbyggnaden är tänkt att placeras på punktprickad mark.
- Riksintresse för kulturmiljövården - fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde, omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun och har klassats med ett B – högt kulturhistoriskt värde.

Byggnadsantikvarie har godkänt utformningen av tillbyggnaden, balkongerna och höjning av planket mot staden.

Berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig. Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökte åtgärden, finns från fyra av de berörda fastighetsägarna.

Skäl till beslut

Utformningen av tillbyggnaden, de två balkongerna och höjningen av planket bedöms vara anpassade till befintlig kulturmiljö.

Avvikelse från DP: Tillbyggnaden placeras på punktprickad mark som inte får bebyggas. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Tillbyggnaden bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte då den utförs i samma stil som befintligt flerbostadshus.

Justerandes sign



Justerandes sign



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2019-08-26

Tillbyggnaden bedöms också tillgodose ett angeläget gemensamt behov: att ge ett städat uttryck till hyresgästernas utemiljö. Bygglov bedöms kunna beviljas med stöd av 9 kap 31 c § PBL.

Åtgärderna bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för berörda grannar.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Beredning

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2019-08-19, § 104.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Utsedd kontrollansvarig är Toni Schmidt, Viktoriagatan 8, 441 33 Alingsås.
K-behörighet. SP Certifiering (certifieringsorgan). Giltig t o m 2021-11-27.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.

Upplysningar

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

Om åtgärden medför ingrepp eller infästningar i byggnadsminnet på Kronan 14 (Hedénska längan) krävs tillstånd från Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Tobias Andersson på telefon 0322-61 62 61 eller e-post tobias.andersson@alingsas.se

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är Samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Kontakta Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc. E-post: gis@alingsas.se

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Justerandes sign



Justerandes sign



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2019-08-26

Avgiften för bygglovet är 15 865 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.
Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet (Benämning/Ankomststämplad):

Ansökan (reviderad blankett) 2019-05-28
Anmälan om kontrollansvarig 2019-06-12
Nybyggnadskarta/situationsplan 2019-05-28
Planritning, plan 1 2019-05-28
Planritning, plan 2 2019-05-28
Fasad mot öst 2019-05-28
Fasad mot väst 2019-05-28
Fasad mot norr 2019-05-28
Sektion A-A 2019-05-28
Sektion B-B 2019-05-28
Detaljsektion mot Kronan 14 2019-05-28
Detaljsektion, tillbyggnad och balkong 2019-05-28
Fasad mot öst, befintligt utseende 2019-05-28
Fasad mot väst, befintligt utseende 2019-05-28
Meddelande från Länsstyrelsen 2019-03-15

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (KA-schmidt@telia.com); Sakägare fk (Kronan 2, 5, 14 och 15 samt Centrum 1:17); Byggnadsinspektör (TA), GIS-handläggare fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, PolT, Akten

Justerandes sign



Justerandes sign



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



DELEGATIONSBeslut

Datum: 2020-04-27
Diarienummer: LOV 2018-0481

Antefast Kronan AB
Plangatan 22
441 30 ALINGSÅS

§ D SIBes 2020-000518

Slutbesked

**Tillbyggnad och utvärdig ändring av flerbostadshus
KRONAN 6 (Norra Strömgatan 24B)**

Beslut

Slutbesked utfärdas enligt plan- och bygglagen 10 kap. 34 §.

Upplýsningar

Slutbeskedet är en bekräftelse på att kontrollplanen har följts och att byggnadsdelen får tas i bruk.

Ärendet

Byggherren har till samhällsbyggnadskontoret (SBK) anmält att åtaganden enligt bygglovet, kontrollplanen, startbeskedet och kompletterande villkor har uppfyllts.

Bygglov är beviljat 2019-08-26.

Tekniskt samrådsmöte bedöms inte behövas i ärendet

Beslut om startbesked har lämnats 2019-09-13

Vid genomgång har konstaterats att bygglovet har följts samt att i kontrollplanen angiven tillsyn och kontroll är utförda. Kontrollhandlingar och verifikationer har överlämnats till SBK.

SAMHÄLLSBYGGNAD

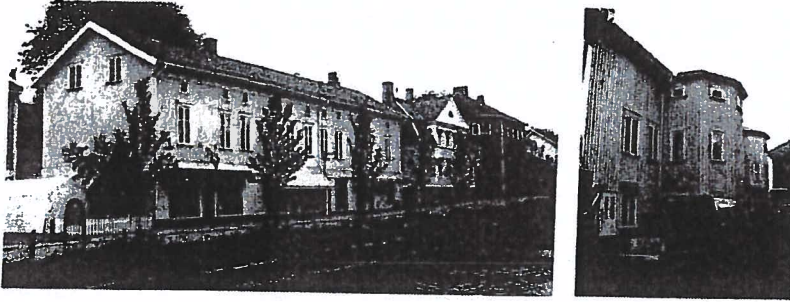
Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Exp: Byggherren (adress se ovan)

Kontrollansvarig: Toni Schmid, Viktoriagatan 8, 441 33 Alingsås

Kronan 6



Förutsättningar

Gällande plan

Enligt gällande plan får vind inte inredas. Övriga planbestämmelser för aktuell fastighet anger bostäder (B) och handel (H) i högst två våningar.

Kulturhistoriskt värde enligt länsmuséets inventering

Byggnaden har inget större kulturhistoriskt värde enligt inventeringen.

Byggnadens konstruktion och disposition

Vinden har tillräcklig rumshöjd och rymd för bostäder, inklusive åtgärder för att klara ljud- och brandkrav. Fönster finns på respektive gavel samt mindre fönster i golvnivå mot Norra Strömgatan. Utrymning från vindsbostäder sker genom trapphus samt dessa gavelfönster. Befintliga lägenheter har förråd i gårdshus. Byggrätt för ytterligare gårdshus finns.

Buller

Fastigheten ligger längs Norra Strömgatan. Enligt bullerberäkning överstiger bullernivån vid fasad på plan 2 mot Norra Strömgatan gällande riktvärden (55dBA) med 8 dBA, vid tillkommande takkupor bedöms det dock vara möjligt att klara gällande riktvärden då takslutet har en skärmande effekt. Bullernivån på fastighetens gård bedöms ligga under 45 dBA.

I dag finns ventilationsanläggning på gården till restaurangverksamhet i byggnadens bottenplan. Denna är dock i princip ljudlös.

Tillägg

Generella bestämmelser, se sidan 6.

v
b,

Konsekvenser

På grund av sitt strategiska och känsliga läge invid Stora och Lilla torget och Lillån utgör byggnadens gatufasad och tak ett viktigt och karaktärsskapande motiv i stadskärnan. Tillägg i form av takkupor och/eller takfönster tillåts därför endast mot gården.

Ytterligare förråd för tillkommande vindsbostäder måste finnas och kan ordnas i en mindre del av vinden samt i nytt gårdshus.

Inför bygglov vindslagenheter

Inför möte Byggnadsnämnden (Siv Danielsson) 2006-12-07, 10:15.

Östra gaveln orörd
Södra fasaden orörd
Västra gaveln

Underlag

Originalritning	1985-05-09
Bild A3	
Bygglovsritning	2004-03-12
Förslagsritning	2005-06-02
Ändrad förslagsritning	2006-11-25

Frageställningar:

1. Antal fönster?
2. Höjd och bredd?

Argument för en förnyelse av gavelns fönsterbestånd:

1. Tre fönster och bågfönster ger en bättre balans på gavelns utseende.
2. Tidigare fanns en bensinstation väster om fastigheten, de två vindsgluggarnafönstren stämde då väl in med omliggande bebyggelse – stationen byggnader är sedan länge borta – byggnadens situation är nu annorlunda.
3. Planerat bågfönster kommer att likna det som finns på närliggande kulturhistorisk byggnad.
4. Området väster om byggnaden kommer nu aldrig att bebyggas – prickat område enligt detaljplan.
- ⇒ 5. Byggnaden har inget större kulturhistoriskt värde enligt den inventering av stadens byggnader som gjorts av Länsmuseet. Fasaden ändrades så sent som 2004 med gatunivån nya fönster.

Norra fasaden:

Underlag:

Originalritning	1985-05-09
Bild A3	
Förslagsritning	2005-06-02
Ritning takkonstruktion	2005-01-19

Frageställningar

1. Takkupan utformning med 2 fönster?
2. Köksverandans – västra trapphusets – glastak?

Argument för en planerad förändring:

1. Byggnaden har inget större kulturhistoriskt värde enligt den inventering av stadens byggnader som gjorts av Länsmuseumet. Den norra fasaden vetter dessutom mot gården.
2. Tillägg i form av takkupor och/eller takfönster tillåts mot gård enligt ny detaljplanändring. Planerad takkupa på båda sidor av existerande trapphus skulle uppta ca 12% av underliggande fasads längd – av 30% tillåtet enligt detaljplan.
3. Utan takkupor blir lägenheterna mörka och trånga – se ritning över takkonstruktion.

Alternativ:

1. Takkuporna ersätts med två burspråk, ett till vardera lägenhet.
2. Glastaken på trapphus och burspråk i röd plåt – ev med fönster i taket på köksverandan för ljusinsläpp.
3. Köksverandans väggar som vetter mot torget lämnas som de är, endast fönster som stämmer med byggnadens stil (korsade spröjsar) installeras i övre delarna.

Övrigt:

1. Riktvärden för bullernivå, max 45 dBA inomhus nattetid. Enligt mätningar i våning två av byggnaden understiger verkligheten dessa värden (3 glasfönster). Vindsvåningen blir ändå tystare, dessutom uppfyller lägenheten detaljplanens krav att hälften av bostadens boningsrum vetter mot den tysta gården.

Det finns en hel del dokumentation från ombyggnationen av Kronan 6. Generellt sett kan man först konstatera att allt arbete har fackmässigt utförts. Efter kommunens bygglov (2 st) har kvalitetsansvarig utsetts (Arkitekt Björn Dahren) samt efteråt har alla arbetsmoment godkänts av kommunens tjänsteman enligt uppsatt kvalitetsgodkännande.

Jag har först bifogat en generell arbetsbeskrivning (arbetsbeskrivning.pdf). Beskrivningen var avsedd att bli en websida, har därför olika länkar, som f n inte är kopplade. Finns intresse för ytterligare detaljering kan jag skicka utskrift av dessa.

1. En detaljerad beskrivning om hur våtutrymmen konstruerats finns under bilaga (vatrum 6.2.pdf)
2. Nej
3. Nej
4. Sammanställning av hyresgäster har du redan fått. Kopior av avtalen finns tillgängliga (kan lämna över dessa till dig)
5. "
6. Ja.
7. Alla lägenheter är f n uthyrda.
8. Har inte sett prospektet.
9. Alla takkupor är klädda i plåt, utförda av Lorenzon Plåt, Alingsås
10. Har målats i delar under en treårsperiod, avslutades 2014.
11. Fiberanslutning finnes till samtliga lägenheter och lokaler.

Hej Lars,

Nu har jag sammanställt frågorna som har dykt upp efter visning.

1. Är badrummen som byggts om fackmannamässigt utförda? Finns det våtrumsintyg? Tacksam om det finns möjlighet att erhålla dessa i så fall.
2. Är fastigheten K- alt Q-märkt?
3. Vet nuvarande ägare om man skulle få bygga om lokalerna till lägenhet?
4. Finns det en sammanställning över hyresgäster samt kopior på kontrakten? Tacksam om det finns möjlighet att erhålla denna information.
5. Om inte på bostäderna så i alla fall på lokalerna?
6. Har Brandmyndigheten godkänt fastigheten efter ombyggnaden?
7. Är det några lägenheter som står tomma idag/kommer bli vakant inom kort?
8. Under planbestämmelser i prospektet står det: "Ändring av DP"; vad innebär detta?
9. När takkuporna gjordes bytta man papp, lät och pannor?
10. När målades huset senast?
11. Fiber finns det? Finns det någon kabeltv?